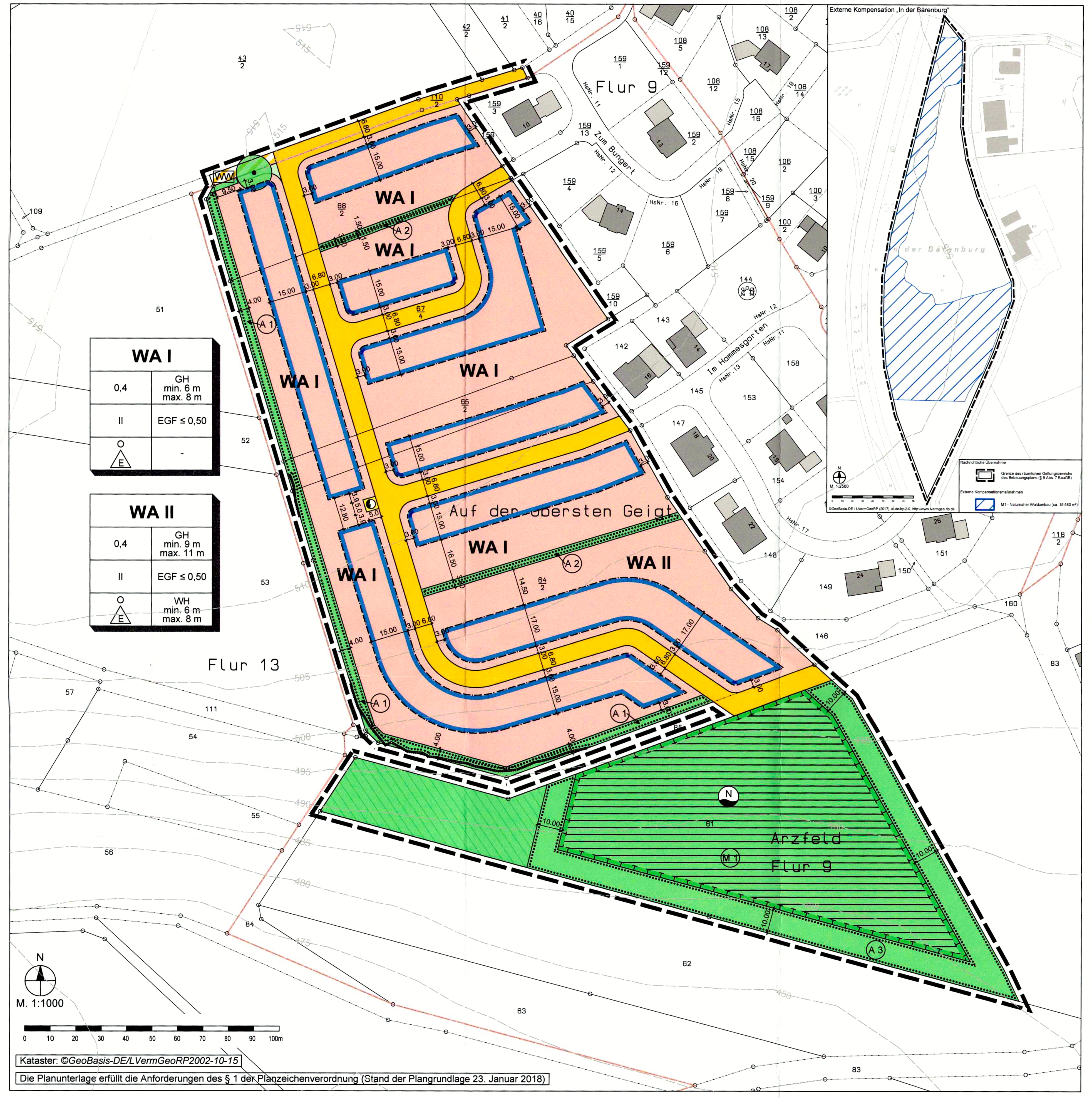
Arzfeld
Bebauungsplan „Zum Eichelsberg"



Kataster: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (Stand der Plangrundlage 23. Januar 2018)

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Arzfeld hat am 15.05.2018 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Am 15.05.2018 hat der Ortsgemeinderat einem ersten Planentwurf zugestimmt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mittels ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung vom 25.08.2018 in der Zeit vom 04.09.2018 bis 05.10.2018 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Arzfeld. Mit dem Schreiben vom 29.08.2018 wurden weiterhin die Behörden und sonstigen Träger frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 05.10.2018 aufgefordert.

Arzfeld, den 19. SEP. 2019

Walter Heinisch, Ortsbürgermeister

Am 11.12.2018 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die gleichzeitige Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 23.07.2019 bis 23.08.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.07.2019 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. 4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom 18.07.2019 beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.08.2019 gebeten.

Arzfeld, den 18. SEP. 2019

Walter Heinisch, Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Arzfeld hat am 17.09.2019 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gem. § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Arzfeld, den 18. SEP. 2019

Walter Heinisch, Ortsbürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Arzfeld, den 18. SEP. 2019

Walter Heinisch, Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Arzfeld, den 18. SEP. 2019

Walter Heinisch, Ortsbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch die Ortsgemeinde Arzfeld vom 17.09.2019 ist am 06.11.2021 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Arzfeld, den 08. NOV. 2021

Walter Heinisch, Ortsbürgermeister

Legende

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ – Grundflächenzahl
- II – Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH min. – Minimale Gebäudehöhe in m
- GH max. – Maximale Gebäudehöhe in m
- EGF ≤ 0,5 – Erdgeschossfußboden ≤ 0,5 m
- WH min. – Minimale Wandhöhe in m
- WH max. – Maximale Wandhöhe in m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 der BauNVO)

- O – Offene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- WW – Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- N – Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- M 1 – Wiesen-Extensivierung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- A 1 – Randliche Eingrünung
- A 2 – Dichte Strauchhecke
- A 3 – Randliche Gehölzstrukturen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, zum Beispiel von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (zum Beispiel § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 123 – Flurstücksgrenze laut Kataster, Flurstücksnummer laut Kataster
- 18.00 – Bemaßung
- Gebäude, Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Flurgrenze
- Höhenlinien

Nachrichtliche Übernahme

- Bestehende Ausgleichsfläche (Vorhaben Fa. Geisen, Arzfeld)

Nutzungsschablone (Erläuterung)

Art der baulichen Nutzung	WA II	
Grundflächenzahl	0,4	GH min. 9 m max. 11 m — Gebäudehöhe als Mindestmaß als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II	EGF ≤ 0,50 — Erdgeschossfußboden ≤ 0,50 m
Offene Bauweise / nur Einzelhäuser zulässig	O / E	WH min. 6 m max. 8 m — Wandhöhe als Mindestmaß als Höchstmaß

Rechtsgrundlagen

Bund (in der zur Zeit gültigen Fassung)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 07. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Land (in der zur Zeit gültigen Fassung)

Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2000, 578), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583)

Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. 2000, 578), § 2 geändert, § 11 neu gefasst durch Gesetz vom 03. September 2018 (GVBl. S. 272)

Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 469)

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22.Dezember 2015 (GVBl. 2015, 516), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. 2013, 459), §§ 9 und 18 geändert sowie § 13a neu eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 469)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005, 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)

Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) vom 23. Dezember 1976 (GVBl. 1976, 308), zuletzt geändert durch § 48 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 487)

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. 1970, 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsart festgesetzt:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

I. **Allgemein zulässig sind:**
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

II. **Ausnahmsweise zulässig sind:**
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

III. **Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:**
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltung
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

1.2.1 Zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50 von Hundert zugelassen.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend des Eintrags in die Nutzungsschablone wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend § 18 BauNVO über die Begrenzung der Gebäudehöhe und der Wandhöhe festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird definiert als maximales Maß von der Erdgeschossfußbodenhöhe (unterer Bezugspunkt) zur Oberkante der Dachkonstruktion (oberer Bezugspunkt). Bei Flachdächern mit Attika ist die Oberkante der Attika der obere Bezugspunkt.

Die Wandhöhe wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem Erdgeschossfußboden (unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut (oberer Bezugspunkt). Bei Gebäuden mit Flachdach und Staffelgeschoss (_Definition gem. § 2 Abs. 4 LBauO: Ein Staffelgeschoss ist jedes gegenüber der Außenwand zurückgesetztes oberstes Geschoss. Staffelgeschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie eine Höhe von mindestens 2,30 m über zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosse haben_) gilt die Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses als oberer Bezugspunkt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) wird bestimmt als das Differenzmaß zwischen der Oberkante der Fertigfußbodenhöhe des untersten, oberirdischen Geschosses und der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche, an deren höchsten Punkt, rechtwinklig gemessen in Grundstücksmitte. Erdgeschossfußbodenhöhen unterhalb der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche sind unzulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen nicht mehr als 0,50 m über die erschließende Verkehrsfläche hinausragen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße durch technische Anlagen ist zulässig.

1.2.4 Wandhöhe

Die Wandhöhe (EH) wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m § 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Bauweise wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone (siehe Planzeichnung) als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbauberen Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Nebenanlagen mit einem Volumen von bis zu 50m³, welche nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl wird auf zwei Wohnungen pro Gebäude beschränkt.

1.6 Verkehrsfläche sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind per Eintrag in die Planzeichnung nach den örtlichen Erfordernissen festgesetzt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird gemäß Planeintrag als ‚Wirtschaftsweg' festgesetzt.

1.7 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14 und 21a BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen sowie von überdachten und nicht überdachten Zweiradstellplätzen ist sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen

1.8.1 Zum Erhalt festzusetzende Pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

An der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im nördlichen Bereich wird die vorhandene Eiche zum Erhalt festgesetzt. Außerdem sind die vorhandenen Bäume und Sträucher, welche sich in der randlichen Eingrünung A1 befinden und welche auf der Planurkunde als Fläche markiert sind, ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.

1.8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für alle Pflanzungen sind die Arten aus der Artenliste im Anhang zu verwenden.

Randliche Eingrünung (A1)

In den Flächen mit der Kennzeichnung A1 ist eine dichte Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern als geschlossener Gehölzbestand anzulegen. Je 100 m² sind hierzu in diesen Flächen 50 Sträucher und 1 Laubbaum im gestuften Aufbau zu pflanzen.

Dichte Strauchhecken (A2)

In den Flächen mit der Kennzeichnung A2 ist eine dichte Anpflanzung von Sträuchern als geschlossener Heckenbestand anzulegen. Je 100 m² sind hierzu in diesen Flächen 50 Sträucher im gestuften Aufbau zu pflanzen.

Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke / Straßenraumbegrünung

Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße sind mindestens ein Laubbaum sowie fünf Sträucher auf den privaten Baugrundstücken außerhalb der Ordnungsbereiche A1 / A2 zu pflanzen; hiervon ist zur Straßenraumbegrünung ein Laubbaum unmittelbar entlang erschließender Straßenverkehrsflächen zu pflanzen.

Randliche Gehölzstrukturen (A3)

Je 100 m² Fläche sind 50 Sträucher und 1 Laubbaum im gestuften Aufbau zu pflanzen. Abgängige Anpflanzungen von Sträuchern und Laubbäumen sind im Folgejahr zu ersetzen.

Wiesen-Extensivierung (M1)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind als dauerhafte Extensiv-Wiesen zu nutzen. Hierzu sind die Maßnahmenflächen in den ersten 5 Jahren zweimal jährlich zu mähen, ab dem 6. Jahr dann ein- bis zweimal jährlich zu mähen; frühester jährlicher Mahdtermin ist hierbei jeweils der 1. Juli. Anfallendes Mahdgut ist abzutransportieren und nicht in den Maßnahmenflächen zu belassen. Der Einsatz von Düngemittel aller Art und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie das Walzen und Eggen der Flächen sind ausgeschlossen.

Wasserdurchlässige Beläge

Private Stellplatz- / Parkplatzflächen in den Baugrundstücken sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, breitfügiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken) zu gestalten.

1.8.3 Private Grünfläche

Zur Sicherung der Eiche wird eine private Grünfläche festgesetzt.

1.8.4 Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 13-18 BNatSchG)

Die Maßnahmen zur ‚Inneren Durchgrünung der privaten Baugrundstücke / Straßenraumbegrünung' sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit jeweiliger Wohngebäude (einschl. sonstiger zulässiger Gebäude wie nicht störende Gewerbebetriebe) auf den privaten Baugrundstücken folgt, und werden den privaten Baugrundstücken unmittelbar zugeordnet.

Die öffentlichen Maßnahmen zur ‚Randlichen Eingrünung' und ‚Dichte Strauchhecken' werden den zu erwartenden Eingriffen durch die öffentliche Erschließung zugeordnet und sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der Erschließungsstraßenvorhaben (Straßenverkehrsflächen) auszuführen.

Externe Kompensation[1]:

Die externen Kompensationsmaßnahmen sind den im Plangebiet zu erwartenden Eingriffen durch die privaten Baugrundstücke zugeordnet und spätestens ab ein bis zwei Jahren nach Baubeginn der ersten baulichen Anlagen in den Wohngebieten auf Grundlage des Bebauungsplanes auszuführen.

[1] Die diesbezüglichen Regelungen zur externen Kompensation ‚In der Bärenburg' sind vertraglich zu treffen.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Stützmauern, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

2.3 Stützmauern

Stützmauern und Aufschüttungen zur Terrassierung der Geländeoberfläche, die das Straßenniveau um mehr als 0,5 m überschreiten, sind an der straßenzugewandten Gebäudeseite nicht zulässig.

3 Hinweis zu externen Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen auf planexternen Flächen notwendig. Die rechtliche Sicherung der planexternen Ausgleichsflächen wird vertraglich geregelt. Kosten für die Durchführung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Kostenübernahmevertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger geregelt.

4 Hinweis auf Bauverpflichtung

Ab dem Kauf eines Grundstückes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zum Eichelsberg" besteht eine Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren. Sollte in diesem Zeitpunkt mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden, kann eine Rückübertragung des Grundstückes gegen Erstattung des gezahlten Kaufpreises (ohne Verzinsung) an die Ortsgemeinde Arzfeld erfolgen.

Diese Bauverpflichtung ist zusätzlich in die abzuschließenden Kaufverträge zu übernehmen.

5 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Der Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Die DIN 18 300 „Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.
4. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke" und DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau", DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik" -1 -Allgemeine Regeln und -2-Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.
5. Bei Neubauvorhaben wird empfohlen, individuelle objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Auch hierbei sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.
6. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten".
7. Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen" zu beachten.
8. Auf die sorgfältige Standortauswahl für Baustelleneinrichtungen ist zu achten.
9. Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.
10. Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§ 16-21 DSCHG RLP). Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.

    Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbruchsarbeiten prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigen Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.
11. Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
12. Der Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren ist zu berücksichtigen.

    Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
13. Für die Boden- und Bauschuttverwertung in Rheinland-Pfalz sind die ALEX-Infoblätter 24, 25, 26 und 27 relevant.
14. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
15. Tritt bei Erdarbeiten organoleptisch auffälliges Material auf, so ist dieses zu separieren und Bauleitung, ggf. Fachbauleitung, sowie die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
16. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu berücksichtigen.
17. Die Kommunale Netze Eifel AöR plant die Verlegung der Trinkwasserleitung im Zuge der Erschließung als Gemeinschaftsaufgabe und bitte um rechtzeitige Rücksprache.
18. Um für die straßenbegleitende Beleuchtung den in der „Richtlinie für die Anlage von Straßen" geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, kann es vereinzelt nötig sein, dass die Leuchten auf Privatgrundstücken errichtet werden müssen. Ebenfalls kann es vereinzelt bedingen, dass Leuchten entlang der Straßengrenze vor den privaten Gebäuden errichtet werden, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.
19. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

    Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit uns abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.

    Bitte informieren Sie die Telekom 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.
20. Für den Bereich des Bebauungsplans „Zum Eichelsberg" ist kein Altbergbau dokumentiert und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Es erfolgte keine Prüfung der Ausgleichsflächen. Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotentials erfolgen.

    Hecken- und Baumrückschnitte sowie Rodungen (z.B. zur Baufeldfreimachung, Gehölzpflege etc.) sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

    Die Entsorgung jeglicher Abfälle in den Gehölzstreifen (Gartenabfälle, Grüngut, Hausabfälle etc.) und eine Einbeziehung der Kompensationsfläche in den Freizeitbereich sind unzulässig.
21. Folgende Hinweise sind gemäß Stellungnahme der Kreisverwaltung zu beachten:

    Abgängige Anpflanzungen von Sträuchern und Laubbäumen sind im Folgejahr zu ersetzen.

    Bei der Anpflanzpflege ist ein „Auf Stock setzen" dauerhaft auszuschließen (die Hinweise im Umweltbericht hierzu werden hierdurch ersetzt); zulässig sind nur schonende Pflegeschnitte (eine Mindesthöhe der Hecke von 2,0 m ist auch bei Schnittmaßnahmen zu erhalten). Die Laubbäume sind einem freien Wachstum zu überlassen; Rückschnitte sind nur aus Sicherheitsmaßnahmen zulässig (z.B. Entnahme toter Äste).

    Im Bereich der A3-Fläche ist eine dichte Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern als geschlossener Gehölzbestand anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

    Die Maßnahme ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der Erschließungsstraßenvorhaben (Straßenverkehrsfläche) auszuführen.

Satzung

6 Pflanzenliste

Randliche Eingrünung (A1) mit Laubbäumen und Sträuchern

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Betula pendula	-	Hänge-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Innere Durchgrünung (A2) mit Sträuchern

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung mit Umweltbericht ist beigefügt.

Projekt

Ortsgemeinde Arzfeld
Bebauungsplan „Zum Eichelsberg"

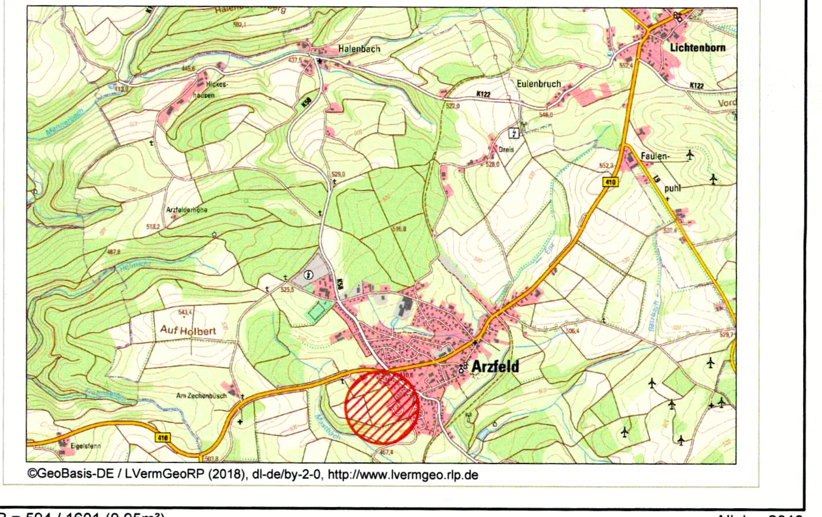
Satzung

ISU
IMMISSIONSSCHUTZ
STÄDTEBAU
UMWELTPLANUNG

Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg
Telefon 06561 / 9449 01
Telefax 06561 / 9449 02
E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de

Ortsgemeinde Arzfeld	Auftraggeber
2017-44	Projektnummer
st / sd / hm / au	Bearbeitung
Satzung	Stand
1:1000	Maßstab
1,601 m x 0,594 m	Plangröße

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2018), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de