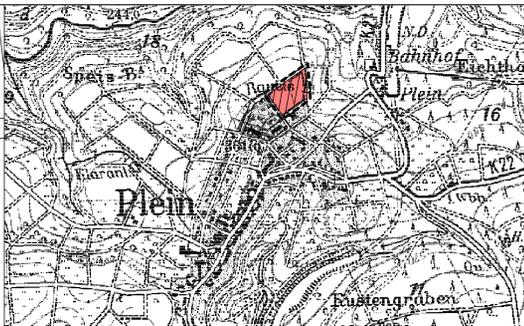
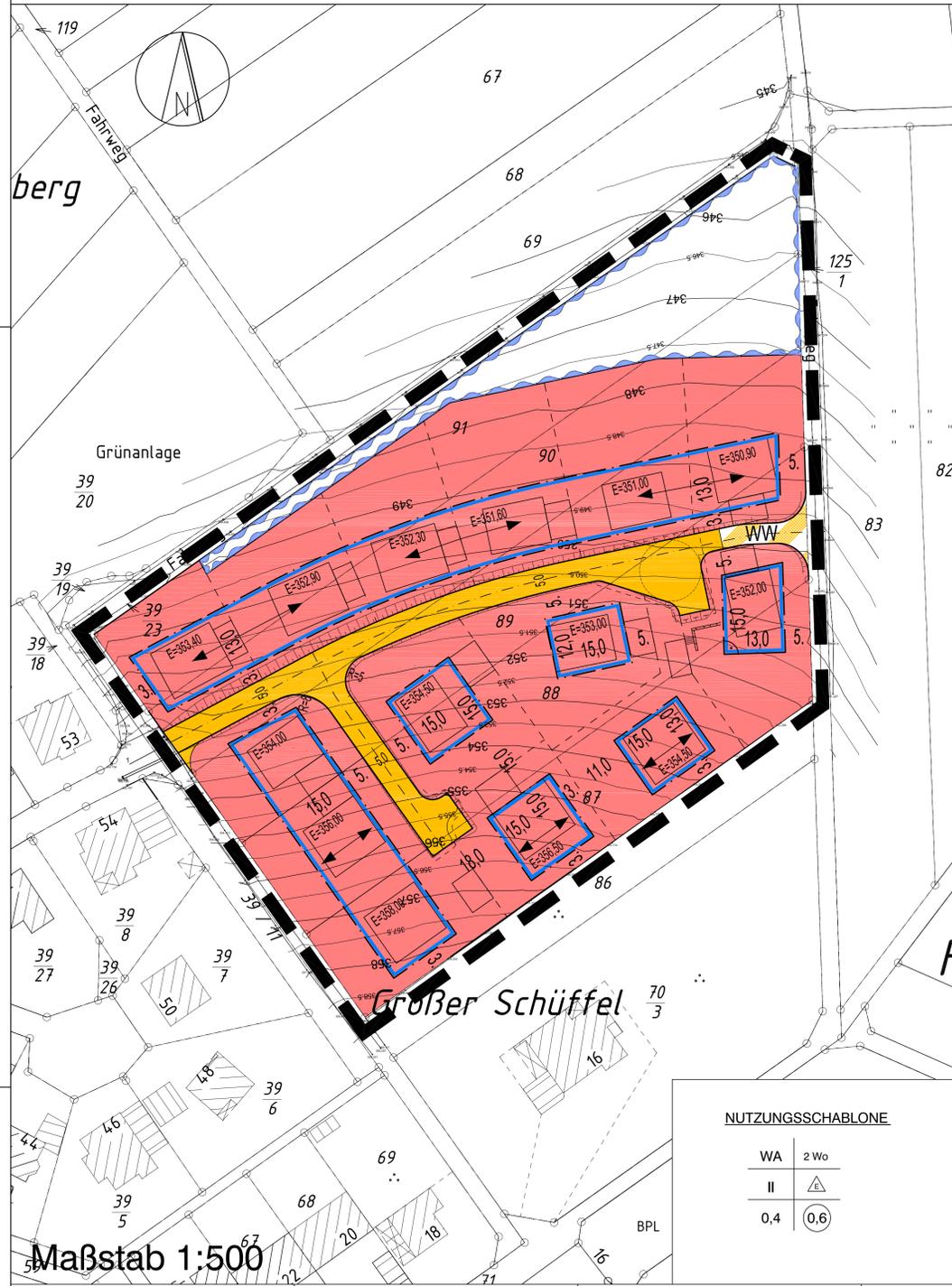


# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE PLEIN

## Teilgebiet "Großer Schüffel-Erweiterung"



Maßstab 1:10000, Vergrößerung aus der Top. Karte 1:25000

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanVVO

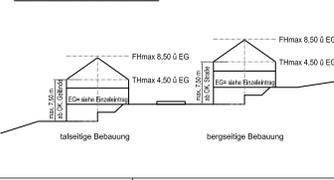
Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen geben alle Hinweise, alle Originen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	WA
Allgemeines Wohngebiet	2 Wo
Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B.	
Maß der baulichen Nutzung	II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.	
maximale Firsthöhe	FH max
maximale Traufhöhe	TH max
Füllschema der Nutzungsschablone	
Bauweise, Baugrenzen	
nur Einzelhäuser zulässig	
Baugrenze	
vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)	
Verkehrsrflächen	
Straßenverkehrsfläche	
Verkehrsrfläche besonderer Zweckbestimmung	
Wirtschaftsweg	ww
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
Umgrenzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Vorhandene Geländeoberfläche über NN (H)	343,0
Haupttrassierung	E=200,00
Festgesetzte EG-Höhe über NN (s. auch Textliche Festsetzungen)	
Böschung	
Bebauungsvorschlag (H)	
Wandschammi mit Freifläche (H)	

### NUTZUNGSSCHABLONE

WA	2 Wo
II	△
0,4	0,6

### SCHEMASCHNITTE



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

- A. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Art der Nutzung
  - Gemäß § 1(4) und (9) BauNVO wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
  - Allgemein zulässig sind Nutzungen nach § 4(2) 1 und 2 BauNVO:
    - Wohngebäude
    - hierzu zählen auch Räume für freiberuflich tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (vergl. § 13 BauNVO)
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
  - Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4(3) 2 BauNVO:
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) 2 BauGB)
  - Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB i.V.m. § 17 BauNVO
  - Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird durch die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsschablone bestimmt. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind gem. § 19(4), Satz 3 BauNVO unzulässig.
  - Es sind max. 2 Wohnseinheiten je Wohngebäude zulässig.
  - Die Gebäudestellung ist lt. dw. Darstellung einer Hauptfrischrichtung festgesetzt. Die Gebäude sind gem. § 9(1) 2 BauGB hierzu mit einer maximalen Abweichung von +/- 25° auszurichten.
  - Die in den Schemaschnitten dargestellten Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sind gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBAuO als Maximalhöhe festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Für sichtbare Wände wird, mit Ausnahme von Gelbflächen, eine Maximalhöhe von 7,50 m, gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt (vergleiche Schemaschnitte).
  - Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN sind gem. § 18(1) BauNVO i.V.m. § 10 LBAuO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt. Bei Abweichungen von dem vorgeschlagenen Flurstücksgrenzen ist zwischen angegebenen Werten zu interpolieren.
  - Kellergaragen sind gem. § 9(1) 4 BauGB zulässig, sofern die Zufahrtsrampe eine Neigung von max. 20% nicht übersteigt.
  - Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zur Herstellung von Straßenböschungen erforderlichen Grundstücksanteile sowie beiderseits ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Die im Bereich der Wandlängende dargestellte Freifläche ist von jeglicher Art von Einfriedung freizuhalten. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBAuO**
- Dachform
  - Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer in Form von Satteldach, versetztes Pultdach, Walmdach und Zeltdach mit einer Dachneigung bis von 15° bis 40° sowie Kombinationen mit Flachdächern zulässig. Bei Pultdächern darf das Versatzmaß maximal 1,50 m betragen.
  - Ab einer talseitig sichtbaren Wändehöhe von mehr als 6,00 m - gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut - sind Dachaufbauten (Dachgauben) Quergebäl oder Zwerchhäuser nur auf der talabgewandten Gebäudesseite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 50% der Traufhöhe je Gebäudesseite betragen. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgesetzter Mauerwerk) beträgt 1,50 m. Zwerchgebäl und Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Breite der zugehörigen Fassade nicht überschreiten und müssen mind. 1,50 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.
  - Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBAuO aussch. in Schiefer, Kunstschiefer, unglasierten Platten in der Farbe (RAL 7012, 7024, 7025, 7031, 7036) dunkelbraun und dunkelfot sowie als vorverleimte Zinkeindeckung zulässig. Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begründeten Dächern zulässig.
  - Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBAuO ausschließlich Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Verkleidungen zulässig. Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind unzulässig.
  - Abgrabungen oder Aufschüttungen sind gem. § 88(6) LBAuO bis zu einer Höhe von 1,50 m in Form geplanter Böschungen mit maximal 1:1,5 und 25% Stütz- bzw. Überwindung größerer Höhen sind Stützmauern und Böschungen ab einer Höhe von 1,50 m mit mind. 1,0 m breiten Zwischenräumen zu staffeln. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
  - Je Wohninheit sind gem. § 88 (1), Nr. 8 LBAuO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
- C. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1), § 9(1), 20 und 25a BauGB**
- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Zulässig sind z.B. Drainpflaster, offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, o.a. Auf einen entsprechend wasserdurchlässigen Unterbau ist zu achten.
  - Die Entwässerung im Baugelände erfolgt im modifizierten Trennsystem mit dezentralen Rückhalteanlagen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken in flachen Rückhalteanlagen, unterirdischen Stauraum oder Zisternen (mit Retentionsvolumen) zurückzuhalten, zu versickern bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechende Satzung der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Das Speichervolumen muss mindestens 50 Liter pro m² befestigter Fläche betragen. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist über Notüberläufe an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Mägen müssen einen ausreichenden Abstand (> 5m) zu den Nachbargrundstücken haben. Die Rückhalteanlagen müssen sich nach einem Niederschlagsereignis innerhalb von 24 Stunden entleert haben.
  - Zur Gestaltung der häuslichen Freiflächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist ausschließlich als Solitärgehölze (max. 10 % des Gesamtanzahlanteiles) zulässig.
  - Ausgleichsmaßnahme A 2
  - Pro angefangene 150 m² versiegelte Fläche der Baugrundstücke ist mind. hochstämmige Obstbaum oder Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungsstand zu erhalten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
  - Ausgleichsmaßnahme A 3
  - Am östlichen Rand des Baugeländes zur freien Feldflur sind auf den betroffenen privaten Baugrundstücken je 10 lfm Grenzlinie 1 Laubbaum und 5 Laubbäume in lockere Gruppen oder geschlossene Hecken (Anteil von Zier-Laubgehölzen max. 20 %) anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungsstand zu erhalten. Bei Abgang sind sie in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
  - Ausgleichsmaßnahme A 4
  - Auf den im B-Plan als "Flächen für die Wasserwirtschaft" gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
    - Die Erdbecken sind ohne Ansdockung von Oberboden und ohne Einlass der natürlichen Begrünung zu überlassen. Die Flächen sind zur Offenhaltung und Sicherung der hydraulischen Funktion nachfolgend extensiv zu pflegen (max. 2 mal Mähen/ Mulchen im Jahr)
    - Oberhalb der Einstauhöhe der Retentionsbecken und -mulden und auf den nicht durch bauliche Anlagen betroffenen Restflächen sind mind. 1 Laubbaum und 20 Laubsträucher je angefangene 150 m² Fläche als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken unter Beachtung der Grenzabstände gem. § 44 Landesnachbarrecht anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungsstand zu erhalten. Bei Abgang sind sie in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- D) Zuordnung und Umsetzung landespflegerischer Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 und § 135 BauGB**
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen:
    - A 2 / A 3 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit des jeweils zugehörigen Gebäudes
    - A 4 in der ersten Vegetations- bzw. Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit der Retentionsanlagen
    - Die Maßnahmen A 2 und A 3 sind jeweils zu 100 % den zugehörigen Baugrundstücken und die Maßnahme A 4 ist zu 100 % den Retentionsanlagen zugeordnet.

- Für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen A 2 und A 3 können z.B. verwendet werden (nicht abschließend):
  - Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Spälerle (Sorbus domestica), oder Zierlaubabäume: [Hochstamm, 2x v.o.b., mind. 12-14 cm Stammumfang]: Gewöhnlicher Schneebal (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylostea) und Schwarz Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus laevigata), Wildrosen (Rosa spec.) oder Laub-Ziersträucher [3-5 Grundtriebe, 2 x v.o.b., 150-200]
- Für die Gehölzpflanzungen ist der Elte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten. Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Neu anzupflanzende Bäume sind in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser zu setzen.

### Teilkarte 1



**Bauleitplanung - Rechtsgrundlagen -**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 460)
- Planckonkordanz (PlanVVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. Seite 350)
- Gesetz über die Umweltschadensbegrenzung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I Seite 94)
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2010 (BGBl. I Seite 1728)
- Landesimmissionschutzgesetz (LImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387), zuletzt geändert durch BkatschG vom 29.07.2009
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I Seite 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I Seite 2542)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (GVBl. Seite 53), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. Seite 299)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I Seite 1163)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 17.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. S. 280)
- Bundesfernstraßengesetz (FSiNG) in der Fassung vom 28.07.2007 (BGBl. I Seite 1205), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585)

Der Gemeinderat Plein hat am 20.10.2010 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 12.11.2010 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit wurde am 24.11.2010 gem. § 3 Abs. 1 BauGB mündlich von der Planung unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben, Datum und Ort der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden am 12.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

gez. Johannes Gerhards  
Plein, den 21. April 2011 (S)  
Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Plein hat am 30.03.2011 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung

**BESCHLOSSEN**

Die Begründung wurde gebilligt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBAuO in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

gez. Johannes Gerhards  
Plein, den 21. April 2011 (S)  
Ortsbürgermeister

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom 29.11.2010 bzw. 17.11.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 03.01.2011 gegeben.

Die Öffentlichkeit wurde am 24.11.2010 gem. § 3 Abs. 1 BauGB mündlich von der Planung unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben, Datum und Ort der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden am 12.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

gez. Johannes Gerhards  
Plein, den 21. April 2011 (S)  
Ortsbürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekräftigt.

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

Mit der Bekanntmachung vom 29.04.2011 wurde der Bebauungsplan

gez. Johannes Gerhards  
Plein, den 21. April 2011 (S)  
Ortsbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung und den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 21.02.2011 bis 22.03.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.02.2011 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungshilf vorgeschrieben werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden, die von der Planung berührt werden, wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

gez. Johannes Gerhards  
Plein, den 21. April 2011 (S)  
Ortsbürgermeister

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

Mit der Bekanntmachung vom 29.04.2011 wurde der Bebauungsplan

gez. Johannes Gerhards  
Plein, den 21. April 2011 (S)  
Ortsbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

gez. Johannes Gerhards  
Plein, den 29. April 2011 (S)  
Ortsbürgermeister

Wichtig: Die Planung dürfte weitest nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit größerer Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

**Verfasser:**  
BÜROGEMEINSCHAFT  
**STOLZ KINTZINGER**  
STADTPLANER SRL ARCHITEKT  
MARKTSTR. 25 • TRIER • T. 24202 • F. 24202

**hognor**  
hognor landschaftsarchitektur  
44119 Plein, Marktstraße 25  
Telefon: 06527 25 25 88, Telefax: 06527 25 25 89