BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE GRANSDORF, TEILGEBIET "IM FLÜRCHEN"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Diese Vorschriften sind Bestandteil der Satzung des verbindlichen Bauleitplanes, Teilgebiet "Im Flürchen" der Ortsgemeinde Gransdorf.

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I. S: 2013).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl: I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage PlanVO 90 und die DIN 18003.
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 5 des 2. Landesgesetzes zur Änderung verwaltungsvollstreckungsrechtlicher Vorschriften vom 09.11.1999 (GVBl. S. 407).
5. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landschaftspflegegesetz-LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Artikel 240 des Landesgesetzes zur Reform und Neuorganisation der Landesverwaltung vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325), zuletzt geändert durch § 41 des Landeswaldgesetzes vom 30.11.2000, (GVBl. S. 504).
6. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Artikel 7 des 2. Landesgesetzes zur Änderung verwaltungsvollstreckungsrechtlicher Vorschriften vom 09.11.1999 (GVBl. S. 407).
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch das 5. Gesetz zur Änderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 19.10.1998 (BGBl. I S. 3178), geändert am 27.12.2000 (BGBl. I S. 2048,2052).
8. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 20.12.1976 (BGBl. I. S. 3574) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994).
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des 1. Landesgesetzes zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 22.12.1999 (GVBl. s. 470).

BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZ GEM. § 9 (1) BauGB

I) ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die Nutzung wie folgt festgesetzt: Allgemeines Wohngebiet (WA) - BauNVO § 4
Die Zulässigkeit nach § 4 (2) wird lediglich unter 2. in der Weise eingeschränkt, daß Schank- und Speisewirtschaften in diesem Geltungsbereich nicht zulässig sind.

Die Zulässigkeit von Ausnahmen nach § 4 (3) wird in der Weise eingeschränkt, daß nur die unter 2.: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in diesem Geltungsbereich zulässig sind.

2 Im weiteren Geltungsbereich, im südlichen Teil des Bebauungsplanes, wird die Nutzung wie folgt festgesetzt: Mischgebiet (MI) - BauNVO § 6.
Die Zulässigkeit nach § 6 Abs. 2 wird in der Weise eingeschränkt, dass nur die unter Nr. 1 bis 6 aufgeführten Nutzungen zulässig sind.
Ausnahmen nach Abs. 3 werden nicht gestattet.

3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der BauNVO sind eingeschränkt zulässig.
Die Einschränkung bezieht sich auf die im Abs. 1 aufgeführte Kleintierhaltung.
Sie wird in der Weise eingeschränkt, daß stark geruchsbelästigende Kleintierhaltungen, wie z.B. Schweinehaltung, ausgeschlossen ist.
Weiterhin wird die regelmäßige Haltung von Nutztieren zur Produktion von Milch, und Fleisch für den Eigengebrauch ausgeschlossen.
Untergeordnete Gebäude, wie Gartenlauben, Holzschuppen, Kleintierställe usw. sind im Rahmen der LBauO auch außerhalb der bebaubaren Fläche zulässig.

Die Größe der Kleintierställe wird auf begrenzt 30,00 m3

4 Gemäß § 9 (1) 6 BauGB sind nicht mehr als 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.
Bei 2-geschossigen Gebäuden sind 3 Wohnungen zulässig.

5 Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem. § 20 (3) BauNVO in Ansatz zu bringen. Die GFZ beträgt 0,8.

6 Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind durch Baugrenzen gekennzeichnet.
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 der BauNVO darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
Die in der Nutzungsschablone angegebene Grundflächenzahl ohne Klammer gilt als Höchstgrenze für die baulichen Anlagen.

Die zusätzlich in der Klammer angegebene Grundflächenzahl gilt für die weitere Ermittlung der Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO. Sie kann nicht auf die GRZ der baulichen Anlage,bei Nichtausschöpfen dieser, auf die GRZ angerechnet werden. Die GRZ beträgt 0,4.

Die in § 19 (4) BauNVO anzurechnenden Grundflächen dürfen die GRZ um max. 0,1 überschreiten.

Die Bebauung ist als maximal 2-geschossige Bauweise festgesetzt.

Die maximale Gebäudetiefe beträgt 15,00 m.

Dies gilt entsprechend auf den Grundstücken, deren Firstrichtung um 90° drehbar ist.
Bei der 2-geschossigen Bauweise ist eine Grenzbebauung ausgeschlossen.
Bei einer 1-geschossigen Bauweise ist die maximale Frontlänge an der Straßenseite für die Gesamtlänge von Doppelhäusern auf 24,00 m begrenzt.

7 Art der Bauweise: offen (O)

8 Folgende Ausnahme wird gem. § 31 (1) BauGB zugelassen:
Überschreitung bei Gebäudevorsprüngen der Baugrenze mit der Gebäudeaußenkante um maximal 0,50 m.
Maximale Länge der v.g. Überschreitung: 1/3 der Frontlänge oder Rückseitenlänge des Gesamtgebäudes.

9 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 480,00 m2,
die Mindestbreite beträgt 15,00 m,
die Mindesttiefe beträgt 24,00 m.

10 Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit mind. 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.
Bereiche, die die Anordnung von Ein- und Ausfahrten ausschließen, sind im Planbereich mit dem entsprechenden Planzeichen versehen.
Kellergaragen sind nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind die beidseitig am südöstlichen Wohnweg gelegenen 5 Grundstücke, wobei ggfls. die Garagenanordnung im Baukörper talseitig zu erfolgen hat.
Die erforderliche Anzahl von Garagen und Stellplätzen richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 04.08.1995 (MinBl. 1995 S. 350) "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" und der Anlage: Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs u n d nach der tatsächlichen Fahrzeuganzahl der Bewohner des Gebäudes auf dem Grundstück.

11 Retentionsmulden (§9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das Regenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln. Zur Entsorgung des Regenwassers werden keine öffentlichen Einrichtungen hergestellt oder vorgehalten. Das anfallende Regenwasser ist vor Ort zurückzuhalten. Die Rückhaltung erfolgt in flachen (Wassertiefe max. 30 cm), bewachsenen Mulden. Die Mulden sind mit 50 l / (m2 befestigte Fläche) zu bemessen. Die Notüberläufe sind an die dafür vorgesehene Einrichtungen (Notüberlaufmulden, Straßenentwässerung) anzuschließen. Die ordnungsgemäße Entsorgung des Regenwassers (Volumen und Lage der Mulde/n) ist - im Rahmen des Bauantrages - nachzuweisen. Der Nachweis ist in Form eines Planes zur Gestaltung der Aussenanlagen und Bepflanzung zu führen.

II) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEM. § 9 (4) BauGB i.V. M. § 88 (6) LBauO

1.1 Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angaben der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
Gebäude, bei denen die Hauptfirstrichtung um 90° gedreht werden kann, sind im Plan durch ein gekreuztes Hauptfirstrichtungszeichen gekennzeichnet.

1.2 Bei der Anordnung der Gebäude in das Baugrundstück darf die straßenseitige fertige Oberkante des Erdgeschoßfußbodens gemessen von der fertigen Straßen- bzw. Bürgersteigshinterkante bergseitig maximal 50 cm betragen, talseitig maximal 35 cm betragen.

Für die fünf Grundstücke, die am süd-östlichen Wohnweg liegen, gilt die bergseitige Höhenangabe für die entsprechend liegende Aussenwand (bergseitig).
Als Bezugspunkt gilt die Höhenlage der o.a. Erschließungsanlagenkante in der Mittelachse des geplanten Gebäudes. Bei Eckgrundstücken gilt hier die Haupteingangsseite des Gebäudes.
Bei den fünf Grundstücken am süd-östlichen Wohnweg gilt diese Höhenangabe für die bergseitige Hausecke, die zum Wohnweg liegt.

1.3 Entsteht besonders bei talseitiger Bebauung an der geplanten Erschließungsstraße und bei der Bebauung rechts und links des Wohnweges bedingt durch die Geländetopographie verlorenes Mauerwerk , so ist dieses durch organische Geländemodellierung der Sicht zu entziehen, wobei die Oberkante der Geländemodellierung am Gebäude höchstens 0,50 m unter FFOK des unteren Geschosses liegt.

2.1 Die Dachneigung beträgt mindestens 25°.

Bei der eingeschossigen Bauweise kann diese maximal 40° betragen.

Bei der zweigeschossigen Bauweise kann diese maximal 35° betragen.

2.2 Max. Höhe der Traufe bei 1-geschossiger Bauweise: 3,80 m.
Max. Firsthöhe bei 1-geschossiger Bauweise: 9,20 m

Max. Höhe der Traufe bei 2-geschossiger Bauweise: 5,60 m.
Max. Firsthöhe bei 2-geschossiger Bauweise: 10,00 m

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen haben auf die fertigen Fußbodenoberkanten Bezug zu nehmen, die sich unter 1.2 ergeben.
Der Punkt der Traufhöhenbestimmung ist durch den Schnittpunkt von Dachhaut und Außenkante Außenwand, festgelegt. Siehe Dachneigungs-, Firsthöhen- und Traufhöhenschablone.

2.3 Bei der Ausführung als Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entsprechend den technischen Erfordernissen zugelassen werden (§ 31 (1) BauGB), wobei die o.g. Firsthöhen nicht überschritten werden dürfen.

2.4 Garagen sind mit geneigtem Dach oder Flachdach auszuführen.
Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grenze errichtet, sind diese zusammenzufassen und untereinander in Form und Farbe abzustimmen.

3 Dachaufbauten (Dachgauben) dürfen in ihrer maximalen Ausdehnung 2/3 der Firstlänge ohne Dachüberstand betragen.
Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination von mehreren gleichartigen Dachaufbauten möglich. Die Ausbildung der Dachaufbauten hat je Gebäude in einer einheitlichen architektonischen Ausformung zu erfolgen.

4.1 Als Fassadenmaterial sind zulässig:
Putz, Sichtmauerwerk, Sandstein, Kalkstein und Holz.

4.2 Bei Holzbauweise sind Rundhölzer nur als untergeordnetes Gliederungselement zulässig. Stulpschalung als Fassade ist nicht zulässig.

5 Die Dacheindeckung ist ausschließlich zulässig in den Farbtönen Anthrazit (RAL 7010 bis 7020), Klassik-rot, Ziegel-rot sowie Dunkelbraun, Kombinationen mit Glas sind zulässig.

III) GRÜNORDNUNG

Geltungsbereich der Festsetzung für die Grünordnung sind der Bebauungsplan und die dazu gehörenden Ausgleichsflächen.

A FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9(1)15 BAUGB

1. Die öffentlichen Grünflächen sind gruppenweise mit niedrigwüchsigen Gehölzen zu bepflanzen, im übrigen mit Landschaftsrasen einzusäen und dauerhaft zu pflegen.

B MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN UND WASSER, NATUR- UND LANDSCHAFTS GEMÄSS § 9(1)20 BAUGB

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung auf den Grundstücken selbst oder auf nahegelegenen Ackerflächen zuzuführen.

2. Anlage und Bewirtschaftung artenreicher Streuobstwiesen: Die Ausgleichsflächen (der Fluren / Flurstücke) A2 (29/75), A3 (24/17), A4 (25/3) und A5 (26/54) sind künftig als extensive Streuobstwiese nach den Richtlinien des Biotopsicherungsprogramms "Streuobstwiesen" des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit des Landes Rheinland-Pfalz zu nutzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Wenn nicht anders geregelt, orientiert sich die Pflanzdichte am durchschnittlichen Bedarf von ca. 50 bis 60 Stk. hochstämmiger Obstbäume/ha. Einzelheiten zu ersteinrichtenden Maßnahmen und Nutzungsauflagen sind den folgenden Hinweisen (Pkt. 2.2 und 2.3) zu entnehmen:

2.1 Für die Pflanzung der Obstbäume sind lokal typische, bewährte und bodenständige Arten und Sorten von Obstbaum-Hochstämmen (> 180 cm Stammhöhe) entweder aus Pflanzliste 1 oder von den im Plangebiet vorhandenen Obstbaumsorten zu verwenden. Mindestanforderungen an das Pflanzgut: 2-mal verpflanzt, Mindeststammumfang 10 – 12 cm.

Zu berücksichtigen sind ferner: die limitierte Düngung, Offenhaltung der Baumscheiben, Sicherung durch Dreibock, Wühlmaus- und Verbissschutz. die notwendigen Baumschnitte, die Entwicklung von Baum- und Nisthöhlen, der Verzicht auf Rindensäuberungen, Kalkungen und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln. Die Mahd oder Beweidung vor dem 15. Juni ist nicht erlaubt (Ausnahme s. u. 2.3).

2.2 Die Flurstuck 75 in der Flur 29 mit z.T. starker Gehölzentwicklung ist im Zuge der Ersteinrichtung zu entbuschen. Ältere Laub- oder Obstbäume sollen erhalten werden. Unter der Zielsetzung, magere blütenreiche beweidete (oder gemähte) Streuobstbestände zu entwickeln, darf der Viehbesatz auf diesen beiden Flächen 1 GVE / ha nicht überschreiten. Eine Beweidung mit Schafen bereits im Frühjahr vor dem 15. Juni ist nur im jährlichen Wechsel möglich; Koppelhaltung darf nur im Verbund mit den angrenzenden Weideflächen erfolgen. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der Erfolgskontrollen, die im Turnus von ca. 5 Jahren durchzuführen sind, sind gfs. Änderungen der Besatzdichte und Beweidungstechnik zu dulden.

3. In dem Flurstück 17 ist in der Uferzone des Spanger Baches neben den Obstbäumen eine zwei- bis dreireihige Pflanzung mit Grau-Weide (Salix cinerea), Bruch-Weide (Salix fragilis), Silber-Weide (Salix alba) oder Schwarzerle (Alnus glutinosa) vorzunehmen. Die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen hat unmittelbar an der Mittelwasserlinie zu erfolgen. Geeignete Weidenbäume sind als Kopfweiden zu erziehen und zu pflegen, die übrigen Baumarten bedarfsweise auf den Stock zu setzen.

4. Im Flurstück 54 ist zusätzlich zu den Obstbaumpflanzungen an der Südseite, d-h. angrenzend an Flurstück 53, zwischen Spanger Bach und Weg eine Verrieselungsfläche bzw. Versickerungsmulde auszuschieben. Sie dient der Aufnahme von abgeführtem Oberflächenwasser. Die Mulde von ca. 250 m^2 ist ca. 20 bis 30 cm tief auszuschieben und mit unter Pkt. 3 genannten standortgemäßen Strauch- und Gehölzarten zu bepflanzen. Nach einer ca. 5 jährigen Erhaltungspflege bleibt die Fläche der Eigenentwicklung überlassen.

5. Zur kurzfristigen, ersatzweisen Bereitstellung von Brut- und Schlafmöglichkeiten für höhlenbewohnende Tierarten sind 5 Nistkästen sowie 5 für den Steinkauz geeignete Brutröhren fachgerecht anzubringen und regelmäßig zu kontrollieren. Das Anbringen erfolgt auf privaten Flächen in dafür geeigneten Lebensräumen. Die Anbringung, fachmännisch betreut wird, erfolgt in Eigenregie durch die Ortsgemeinde. Auf den nachfolgend benannten 5 Flurstücken werden je ein Nistkasten und eine Steinkauzröhre paarweise vitalen Bäumen in einer Höhe zwischen 3 und 4 m aufgehängt:
- "Vor den Teichen" Flur Nr. 29, Flurstück 92
- "Am Gindorferpfädchen" Flur Nr. 29, Flurstück 78
- "Hinten im Flürchen" Flur Nr. 26, Flurstück 65,
- je 2 Kästen bzw. Röhren im "Eulendorf" Flur Nr. 21, Flurstück 6.

C PFLANZBINDUNG UND PFLANZPFLICHTEN GEMÄSS §9(1)25 BAUGB

1. Die im Plan gekennzeichneten 32 Stk. Obstbaum-Hochstämme (oder alternativ nutzbarer mittelwüchsiger Laubbäume) zur inneren Durchgrünung sind mit einer Abweichung von ±5 m zu pflanzen. Für die Pflanzung der Obstbäume sind lokal typische, bewährte und bodenständige Arten und Sorten von Obstbaum-Hochstämmen (> 180 cm Stammhöhe) entweder aus Pflanzliste 1 oder von den im Plangebiet vorhandenen Obstbausorten, für die Pflanzung von Laubbäumen Arten der Liste 2 zu verwenden. Mindestanforderungen an das Pflanzgut: zweimal verpflanzt, Mindeststammumfang 10 – 12 cm.

2. Für die verbleibenden und zu erhaltenen (Obst)Bäume sind während der Bauphase gemäß DIN 18920 Schutzvorkehrungen (Holzpfosten, Steinblöcke) zu treffen, um Stamm und Wurzelbereich vor Verletzung und Verdichtung zu schützen.

3. Auf jedem privaten Grundstück sind mind. 10 % der nicht überbauten Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen, wobei mind. 50 % standortgerechte Arten sein sollen. Die unter 1. genannten Baumpflanzungen können hier integriert werden, bzw. sind hierbei anzurechnen. Die Lage der jeweiligen Pflanzungen liegt allein im Ermessen der Grundstückseigentümer. Aus diesem Grund wird die Maßnahme A 1 zeichnerisch nicht dargestellt.

4. Die sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerische Flächen anzulegen und zu erhalten (§ 10 (3) LBauO).

5. Als Fläche oder als Hecke angelegte Nadelbaumpflanzungen sind unzulässig

<u>Pflanzliste 1: Ostbaum-Hochstämme</u>
Apfelsorten:
Luxemburger Renette, Bismarckapfel, Cox-Orange Renette, Danziger Kantapfel, Winterrambour, Winter-Goldparmäne, Rheinischer Bohnapfel, Jakop Lehbel
Birnensorten:
Blumenbachs Butterbirne, Köstliche von Charneu, Sivenicher Mostbirne, Clapps Liebling, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne;
Kirschen:
Hedelfinger, Schattenmorelle, Schneiders späte Knorpelkirsche
sonstige geeignete Obstbäume:
Hauszwetsche, Wagenheims Frühzwetsche

<u>Pflanzliste 2: Bäume</u>
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Walnuß (Juglans regia), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia)

<u>Pflanzliste 3: Sträucher</u>
Hasel (Corylus avellana), Liguster (Ligustrum vulgare, giftig), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Hartriegel (Cornus sanguinea), Kornelkirsche (Cornus mas), Gewöhnlicher und

Wolliger Schneeball (Viburnum opulus, -lantana), Hundsrose (Rosa Canina), Holunder (Sambucus nigra)

Pflanzliste 4: Kletterpflanzen
Akebie - Akebia, Baumwürger - Celastrus, Weinrebe - Clematis, Efeu - Hedera, Winter Jasmin - Jasminum, Heckenkirsche - Lonicera, Wilder Wein - Parthenocissus, Schlingknöterich - Polygonum, Blauregen - Wisteria

IV) SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1 Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um verkehrsberuhigt ausgebaute Teilbereiche bzw. die Einmündung eines Wirtschaftsweges.

2 Zur Einfriedung privater Grundstücke sind nur folgende Bauweisen zulässig: Hecken, Staketenzäune, Maschendrahtzäune in Verbindung mit Kletterpflanzen oder Hecken, schmiedeeiserne Zäune mit senkrechter Gliederung, Voll- und Verblendmauern aus Naturstein. Die Höhe der Einfriedung darf 1,2 m nicht überschreiten.

3 Nebenanlagen, wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert (siehe auch LBauO § 10 (4)).

4 Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen nicht durch ihre Gestaltung oder grelle Farbe verunstaltend wirken. Dies gilt auch sinngemäß für die Anbringung von Warenautomaten.
Die Reklame- und Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe zu errichten.

5 Die im Bebauungsplan festgesetzte bauliche oder sonstige Nutzung des Gebietes ist erst zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Zu den notwendigen Erschließungsanlagen gehören Wasserversorgungsleitungen, Abwasserleitungen, Licht- und Kraftstromversorgung sowie die Straßen (Baustraße), über die die Baugrundstücke erreicht werden können.

6 Die landespflegerischen Maßnahmen auf den Baugrundstücken sind zeitgleich mit den Baumaßnahmen, spätestens jedoch im 1. Jahr nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes durchzuführen. Die Umsetzung aller sonstigen Ausgleichsmaßnahmen im und außerhalb des Baugebietes hat mit Beginn der Erschließungsarbeiten zu erfolgen.

7 Zur Kompensation der Beeinträchtigung von Pflanzen und Tieren ist neben den genannten Ausgleichsmaßnahmen eine weitere Maßnahme mit einer Größe von rd. 0,6 ha erforderlich. Diese Maßnahme ist mangels Flächenverfügbarkeit nicht realisierbar. Das Ausgleichsdefizit ist durch eine Ersatzgeldzahlung (entspr. § 5 Abs. 3 LPflG RLP) in Höhe von 6.000,-- Euro beglichen.

V) HINWEISE

1 Für die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen werden mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

2.1 Die Begrünung von Fassaden und Dächern ist zulässig. Sie soll vor allem auf Garagen durchgeführt werden.

2.2 Insbesondere talseitige Gebäudefassaden sind mit rasch wachsenden Kletter-, Klimm- oder Rankpflanzen zu begrünen. Hierzu eignen sich die in Pflanzliste 4 genannten Gattungen (die Art- oder Sortenauswahl kann individuell erfolgen).

3 Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten werden, ist dies gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz-- und -pflegegesetzes (DSchPflG § 17) verzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm sowie dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäol. Denkmalpflege, im Rheinischen Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, Tel.: 0651/9774-0, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu melden.

4.1 Die gegebenen Bodenverhältnisse sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. Dies gilt v.a. für die Versickerungsfähigkeit und den entsprechenden Dichtungsvorkehrungen bei der Anordnung von Kellergeschossen.

4.2 Geowissenschaftliche Hinweise und Bewertungen:
Bodenkundliche Landesaufnahme: Keine Einwände.
Hydrogeologie: Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:
Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Sandsteine des Muschelkalk bzw. Sandsteine des Buntsandstein. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme.
Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
Ingenieurgeologie: Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
Rohstoffgeologie: Keine Einwände.

5 Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungsflächen liegen auf den privaten Grundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

6 Der Einbau von Brauchwasserzisternen wird empfohlen, sie können jedoch nicht als anrechenbares Speichervolumen berücksichtigt werden. Der Anschluß der Zisternenüberläufe an die Mulden ist sicherzustellen.
Wird eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser vorgesehen, so ist für diese Installation eine eigene Wasserleitung erforderlich. Eine Verbindung mit der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist nach § 17 Abs. 1 TrinkwV nicht zulässig.

7 Mülltonnen und -container dürfen nicht frei auf den Baugrundstücken aufgestellt werden.

8 Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb das NATO-Flugplatzes Spangdahlem ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können von der Ortsgemeinde Gransdorf bzw. der Wehrbereichsverwaltung IV, 56049 Wiesbaden, nicht anerkannt werden.

Unterzeichnet:
Gransdorf, den.....

.....

Walter Kremer
1. Beigeordneter

1. Änderung

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Gransdorf für das Teilgebiet „Im Flürchen"

- Textfestsetzungen und zeichnerische Festsetzungen-

* * *

Die Ortsgemeinde Gransdorf verfügt für das Teilgebiet „Im Flürchen" über einen seit dem 27.12.2003 rechtskräftigen Bebauungsplan.
Der Ortsgemeinderat Gransdorf beschloss am 30.01.2008 die 1. Änderung des Bebauungsplanes, und zwar betreffend nur einen Teil der Textfestsetzungen sowie der zeichnerischen Festsetzungen. Dementsprechend werden diese von der Änderung betroffenen Punkte der Festsetzungen wie nachfolgend neu festgesetzt:

Hinweis:
Nachfolgend sind die Änderungen bzw. Ergänzungen jeweils **in Fettschrift und unterstrichen** dargestellt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Ziffer II Nr. 1.1 der Textfestsetzungen:
Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angaben der Hauptfirstrichtung festgesetzt. Gebäude, bei denen die Hauptfirstrichtung um 90° gedreht werden kann, sind im Plan durch ein gekreuztes Hauptfirstrichtungszeichen gekennzeichnet.
Eine Abweichung der Hauptfirstrichtung um max. 15° kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Ziffer II Nr. 2.2 der Textfestsetzungen:
Max. Höhe der Traufe bei 1-geschossiger Bauweise: **4,25 m**.
Max. Firsthöhe bei 1-geschossiger Bauweise: **9,65** m.

Max. Höhe der Traufe bei 2-geschossiger Bauweise: **5,80** m.
Max. Firsthöhe bei 2-geschossiger Bauweise : **10,35** m.

Ziffer II Nr. 4.2 der Textfestsetzungen:
Bei Holz**bauten** sind Rundhölzer **insgesamt bzw. ist Blockbauweise** zulässig.

Ziffer III Nr. B4 der Textfestsetzungen:
Satz 1 wird wie folgt geändert:
Im Flurstück 3 (Flur 25) ist zusätzlich zu den Obstbaumpflanzungen an der Südseite, d.h. angrenzend an Flurstück 54 (Flur 26), zwischen Spanger Bach und Weg eine Verrieselungsfläche bzw. Versickerungsmulde auszuschieben.

Zeichnerische Festsetzungen:

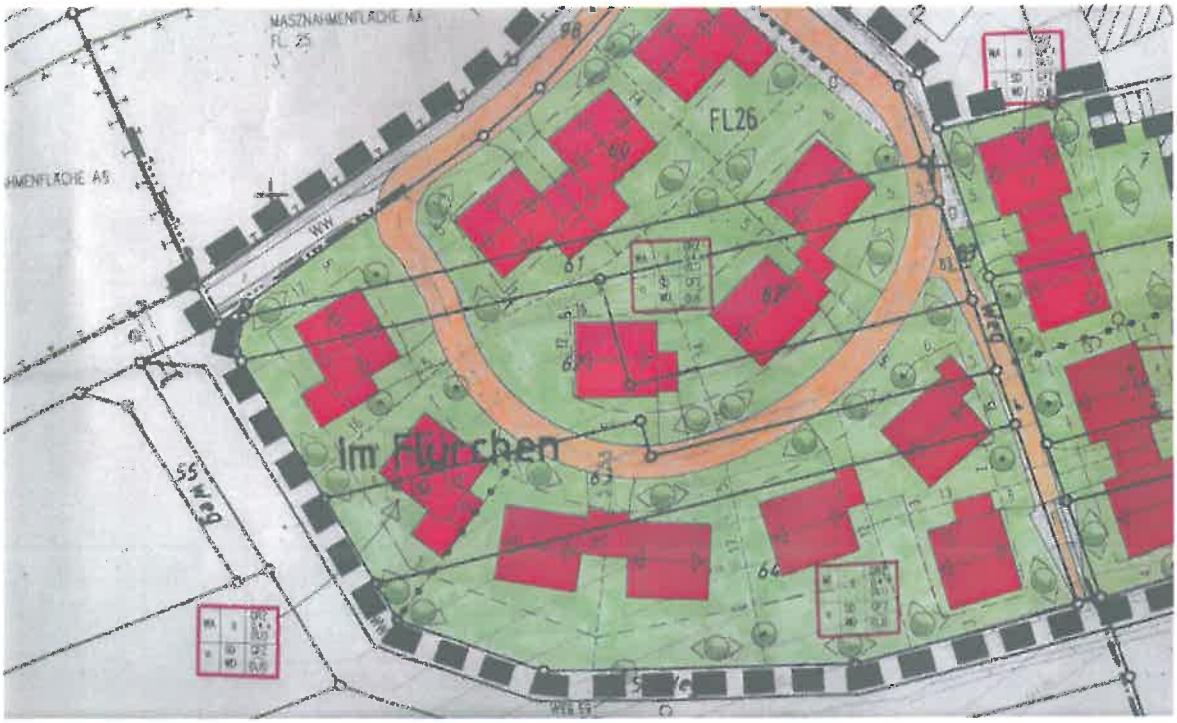
Änderung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt"

Die zeichnerische Darstellung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" entlang der Stichstraße (Wegeparzelle Nr. 125) sowie entlang des Grundstückes Nr. 118 zur Ringstraße wird aufgehoben. Die entsprechende Darstellung ist in der Planzeichnung zu entfernen.

Nachfolgend wird die bisherige und neue Darstellung in der Planzeichnung dargestellt:

Bisherige Planzeichnung (Auszug)

Neue Planzeichnung (Auszug)



Gransdorf, den 29.05.2008
Ortsgemeinde Gransdorf

Alois May
Ortsbürgermeister