BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE M E S S E R I C H

TEILGEBIET "AUF DER MESSENHÖH" M. 1 : 500

1. Änderung

Planzeichen

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 a BauNVO)

- 0,3 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl
- I+DG Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß mit ausgebautem Dachgeschoss

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

- o offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- WW Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Zweckbestimmung Feldwirtschaftsweg
- F Zweckbestimmung: Fußweg, wassergebundener Ausbau

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

- M Mülltonnen
- Freileitung
- Trafostation
- Kanaltrasse unterirdisch

6. Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzung Bäume (A6)
- Erhalt vorh. Gehölze

7. Sonstige Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- WE 2/50 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8. Sonstige erläuternde Planzeichen

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA	I+DG
Bauweise	Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl
o	0,3 / 0,6
Grundstücksgröße	Dachform
E	GD
m ü. Kanalnetz max.	m ü. Gelände max.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Privatflächen)

9. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

- GD Geneigtes Dach
- Hauptfirstrichtung

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
2. Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.
3. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie über die Definition einer maximalen Traufhöhe (TH) zu einem Höhen-Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die Oberkante Eidgeschossfußbodenhöhe, Gebäudemitte, max. 0,50 m über Mitte angrenzender Straßenverkehrsfläche.
2. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück nach § 21 a Abs. 3 BauNVO sind zulässig.
3. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im gesamten Gebiet 2 Wohneinheiten (WE), je Wohngebäude (max. 24 Bauteilen) zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen und die Be-stimmungen der LBauO zur Errichtung von baulichen Anlagen auf den Grundstücken festgesetzt. Bindend für die max. Ausnutzung der überbaubaren Fläche ist die Grundflächenzahl (GRZ).
2. Für das Baugebiet wird offene (o) Bauweise festgesetzt. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO ist zulässig. Die zulässige GRZ ist einzuhalten.

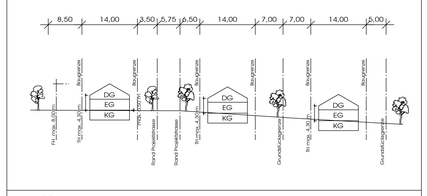
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze , Garagen

1. Garagen und Stellplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; die max. GRZ darf nicht überschritten werden.

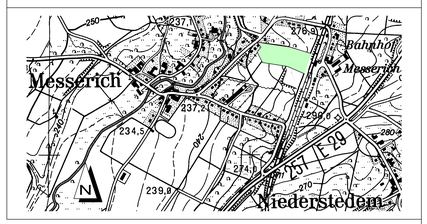
5. Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften

1. Im gesamten Baugebiet sind Vollstammblockhäuser sowie Metall- und Kunststoff - Fassaden ausgeschlossen.
2. Von der im Plan festgesetzten Dachneigung kann bei der Wahl von Mansarddächern abgewichen werden. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende dunkelgraue und natürliche Farbtöne zulässig.
3. Drempel / Kniestock ist bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.
4. Dachgauben und Zwerchhäuser sind nur als Einzelgauben und Einzelzwerch - häuser zulässig. Die Gesamtbreite von Gauben und Zwerchhäusern darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Den Abstand der Gauben vom Giebel regelt die LBauO. Die Firsthöhe (FH) beträgt max. 8,00 m, die Traufhöhe (TH) max. 4,30 m (Bezug: OK Kellerdecke).
5. Einfriedigungen sind in einem Abstand von mind. 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Als Einfriedung sind Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune zulässig. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen zulässig.
Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,00 m betragen. Im Sichtbereich der Strasseneinmündungen max. 0,70 m.

Geländeschnitt M. 1:500



Übersicht M. 1:10.000



6. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzung und Bindungen an die Bepflanzung

1. Die im Bebauungsplan dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Gras-, Kraut-, Gehölzvegetation zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Flächige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Gestaltung der Außenanlagen dürfen eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Größere Höhen können über terrassierung abgefangen werden.

3. Hofflächen, Zufahrten, Terrassen, Stellplätze und Fußwege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zu befestigen.

4. Das auf die Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist zuerst zu versickern bzw. zurückzuhalten. Je am befestigte fläche müssen 50 l Muldenvolumen auf den Grundstücken (bewachsene Mulden) geschaffen werden (s. entwässerungstechn. Begleitplanung).

5. Auf den mit A 1 gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
   a. Anpflanzung 3-reihiger geschlossener Hecken aus Bäumen (mind. 30 %) und Sträuchern im 1x1 Verband mit einem Abstand von 1-2 m zur OB Bachböschung. Es sind mind. 5 Arten auf 10 lfdm zu verwenden. Die Gehölzfreien Randbereiche sind der freien Sukzession zu überlassen.
   b. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit umzusetzen.

6. Die im Bebauungsplan mit A 2 gekennzeichneten Flächen vor den zu erhaltenden Gehölzen bleibt der natürlichen Sukzession überlassen.

7. Die im Bebauungsplan mit A 3 gekennzeichneten 6,0 m breiten Flächen sind nachfolgende Maßnahmen umzusetzen:
   a. Anpflanzung einer 4-reihigen geschlossenen Hecke aus Bäumen (mind. 30 %) und Sträuchern im 1x1 Verband anzupflanzen. Es sind 5 Arten auf 10 lfdm zu verwenden.
   b. Die 1,0 m breiten gehölzfreien Randbereiche sind der freien Sukzession zu überlassen.
   c. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit umzusetzen.

8. Auf den im Bebauungsplan mit A 4 gekennzeichneten 3,0 m breiten Flächen (Bestandteil der Baugrundstücke) sind als Maßnahmen umzusetzen:
   a. Anpflanzung von 5 mittelgroßen Laubbäumen als Hochstamm.
   b. Unterpflanzung der Bäume mit Bodendecker oder Einsaat einer artenreichen Wiese.
   c. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit umzusetzen.

9. Die dargestellten zu pflanzenden Bäume sind als mittelgroße Bäume am Straßenrand zu pflanzen (A6). Die im Bebauungsplan dargestellten Standorte können um +/- 5,0 m seitlich verschoben werden. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Endausbau des jeweiligen Straßenabschnittes umzusetzen.

10. Für die Pflanzungen sind die Arten der Pflanzenliste der zum Bebauungsplan zugehörigen Begründung mit dem Teilbeitrag "Landespflegerischer Planungsbeitrag" zu entnehmen.

11. Zur Gestaltung der privaten Grünflächen sind hauptsächlich einheimische Laubhölzarten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelhölzern darf max. als Solitärgehölz erfolgen und insgesamt max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles ausmachen. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zul..

12. Als Arten sind zu verwenden:
   Ausgleichsmaßnahmen A1 und A3
   Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Elsbeere (Sorbus torminalis), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Speierling (Sorbus domestica), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata)(Hochstamm, 2xv, o. B. 200-250).
   Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Kornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Wildrosen (Rosa spec.) (3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B.,60-100).
   Ausgleichsmaßnahmen A4 und A6
   Ahorn (Acer in Arten), Rotdorn (Crataegus laevigata "Paul´s Scarlett"), Esche (Fraxinus excelsior), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium in Sorten), Kirsch-Pflaume (Prunus cerasifera), Schattach-Eiche (Quercus coccinea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Winterlinde (Tilia cordata) (Hochstamm, 3xv, 14-16)

Alle weiteren Einzelheiten zur Durchführung und Umsetzung von Maßnahmen sind in städtebaulichen Verträgen zwischen der Ortsgemeinde und dem Investor sowie der Ortsgemeinde und der Kreisver - waltung Bitburg - Prüm geregelt.

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Bitburg, den 14.08.2003

Vermessungs- und Katasteramt Prüm
-Außenstelle Bitburg-

(S) gez. Mehlem

i.A. _____

Der Ortsgemeinderat Messerich hat am 23.07.2003 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan für das Teilgebiet "Auf der Messenhöh" (Stand des Satzungsbeschlusses vom 04.07.2002) zu ändern.
Der Beschluss wurde am 16.08.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Ortsgemeinderat hat festgestellt, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Bau GB erfolgt.

Am 23.07.2003 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 13 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) Bau GB beschlossen.

Messerich, den 22.03.2004

(S) gez. Walter Berger

Walter B e r g e r
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25.08.2003 bis 25.09.2003 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.08.2003 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 04.08.2003 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Nr.3 in Verbindung mit § 4 BauGB).

Bitburg, den 22.03.2004

(S) gez. i.A. Stefan Göbel

Verbandsgemeindeverwaltung
Bitburg-Land

Der Ortsgemeinderat Messerich hat am 17.11.2003 den Bebauungsplan i.d.F. der 1. Änderung gem. § 24 der GemO Rheinland - Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

B E S C H L O S S E N.

Messerich, den 22.03.2004

(S) gez. Walter Berger

Walter B e r g e r
Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

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

Messerich, den 22.03.2004

(S) gez. Walter Berger

Walter B e r g e r
Ortsbürgermeister

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

Messerich, den 22.03.2004

(S) gez. Walter Berger

Walter B e r g e r
Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung ist am 29.05.2004 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der VG - Verwaltung Bitburg - Land sowie beim Ortsbürgermeister in Messerich von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung

I N K R A F T.

Bitburg, den 03.06.2004

(S) gez. i.A. Stefan Göbel

Verbandgemeindeverwaltung
Bitburg - Land

PLANUNG :
UNIV.- PROF. DR.-ING.
MATTHIAS MOHR
- STADTPLANER -

SCHULSTRASSE 20
54662 BEILINGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, bereinigt 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2001 (BGBl. I S. 2376, 2398).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung 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 vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung, 1990)- **PlanzV** Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90.
4. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149).
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.9.1998 (BGBl. I S.2994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331).
6. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350).
7. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert am 30.11.2000 (GVBl. S. 504).
8. Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert am 30.11.2000 (GVBl. S. 504).
9. Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 30.11.2000 (GVBl. S. 504).
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)
11. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14. 12. 1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. 11. 1999 (GVBl. S. 407).