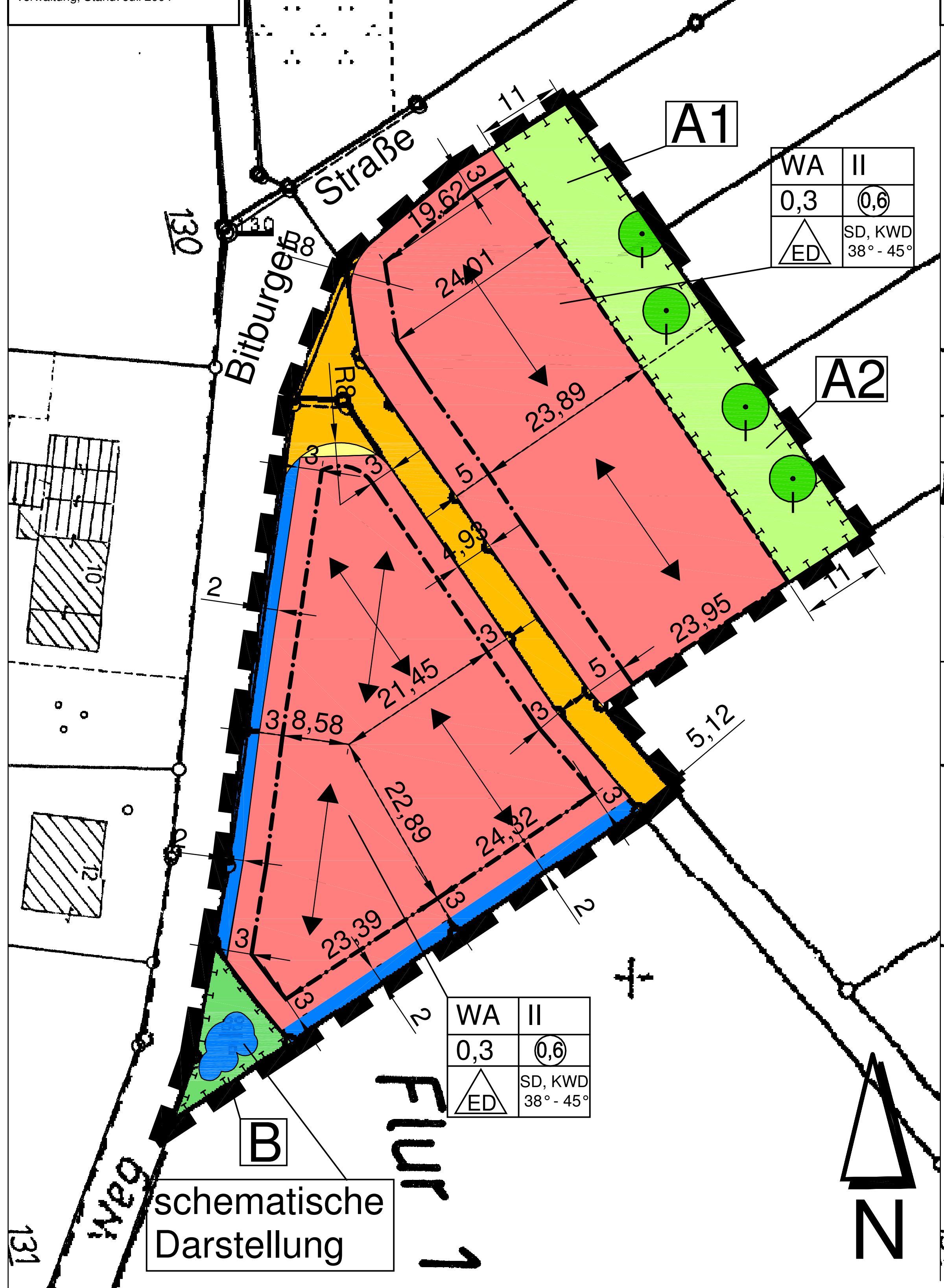
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Niederweiler, Teilgebiet "Auf dem Ewers - Burgwies"

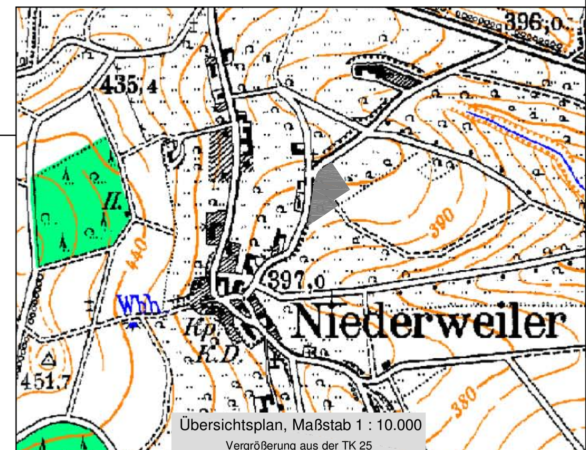
Bebauungsplan

Datengrundlage: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand: Juli 2004



nicht rechtsverbindlicher Gestaltungsplan

Datengrundlage: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand: Juli 2004



Planzeichen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
   - Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - z.B. II — max. Zahl der Vollgeschosse
   - z.B. 0,3 — max. Grundflächenzahl
   - z.B. 0,6 (im Kreis) — max. Geschossflächenzahl
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Gemeindestraße
5. Fläche für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
   - Abstellplatz für Mülltonnen
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 und Abs. 6 BauGB)
   - öffentliche Grünfläche
   - private Grünfläche
- Erhaltung der vorhandenen Obstbäume
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- z.B. A1 — Bezeichnung der Maßnahme

7. Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
   - Rückhalte - und Versickerungsfläche in einer öffentlichen Grünfläche
8. Sonstige Planzeichen
   - Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform

9. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBO)
   - SD, KWD — Satteldach, Krüppelwalmdach
   - ↔ — Hauptfirstrichtung

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet
§ 1 Abs. 6 BauNVO
In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 sowie nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt.
Es sind maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 Überschreitung der Grundflächen
§ 17 Abs. 1 i.V. mit Abs. 2 BauNVO
§ 19 Abs. 4 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Flächen für Stellplätze, deren Zufahrten sowie die Grundstückszufahrten und -zugänge sind mit teildurchlässigen und teilbegrünten Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster) mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.
Die Grundfläche darf für die Anlage von Stellplätzen, deren Zufahrten, die Grundstückszufahrten und -zugänge, Terrassen und Nebenanlagen nicht überschritten werden.

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

3 Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Es sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
Die Gesamtlänge einzelner Gebäude darf bei Doppelhäusern 35 m und bei Einzelhäusern 30 m nicht überschreiten.

3.1 Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie sind ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 3 Meter von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

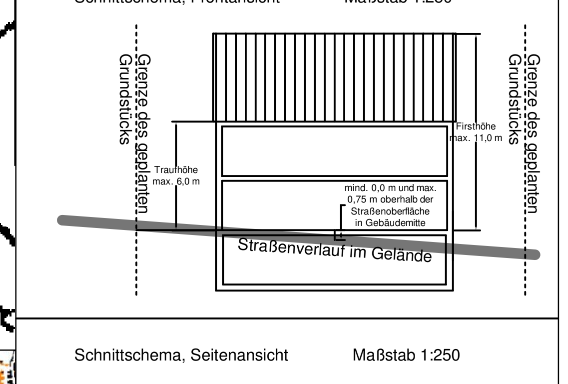
4 Gebäudestellung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die Gebäude sind so zu orientieren, dass die Wohngebäude an der zur Straße gelegenen Baugrenze ausgerichtet sind.
Von der Orientierung der Gebäude entlang der Baugrenzen und der Hauptfirstrichtung kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn nur dadurch eine vorgesehene Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht wird.

5 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungsflächen liegen auf den privaten Grundstücken. Die Eigentümer haben die zur Herstellung und Instandhaltung des Straßenkörpers notwendigen Arbeiten zu dulden.
Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rükkenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können.

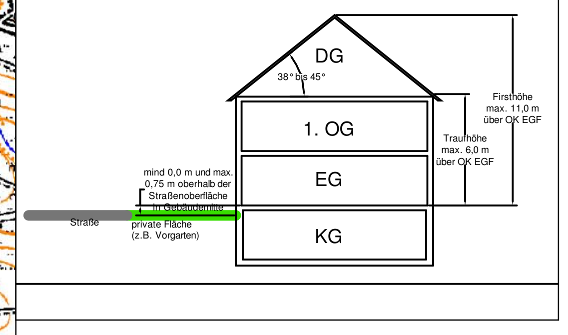
6 Entwässerung
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Bei Querung der im Plan dargestellten Entwässerungsgräben sind die Abflussverhältnisse zu gewährleisten. Die Entwässerungsgräben dürfen durch die Zufahrten und Zuwegungen zu den privaten Grundstücken um maximal 6 m auf der gesamten der Straße zugewandten Seite des Grundstücks unterbrochen werden.

7 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. mit § 9 Abs. 2 Bau GB i.V. mit § 88 Abs. 6 LBauO RP
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist in Gebäudemitte mindestens 0,0 Meter und maximal 0,75 Meter über der Straßenbegrenzung zu errichten (gemäß Höhenplan der Straßenplanung, siehe Schnittschema).
Die Traufhöhe (Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) darf maximal 6,0 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegen (siehe Schnittschema).
Die Firsthöhe darf nicht mehr als 11,0 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegen (siehe Schnittschema).

Schnittschema, Frontansicht Maßstab 1:250



Schnittschema, Seitenansicht Maßstab 1:250



Gestalterische Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

8 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
- Holzhäuser als Naturstamm- oder Blockholzhäuser sind unzulässig.
- Wandverkleidungen mit Fliesen sowie mit Metall oder Kunststoffelementen sind unzulässig.
- Zulässig sind verputzte Außenwände mit Farbanstrich, Natursteinsichtmauerwerk, Fassadenverkleidungen aus Naturstein oder Schiefer.

9 Wandöffnungen
- Die Höhe von Fenstern muss, mit Ausnahme von Garagenfenstern, größer als ihre Breite sein.
- Eine horizontale Addition mehrerer hochrechteckiger Fenster ist zulässig.
- Fenster sind weitestgehend in vertikaler und horizontaler Flucht nebeneinander anzuordnen.

10 Dachgestaltung

10.1 Dachform und Dachneigung
- Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° zulässig.
- Bei Ausführung als Gründach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung zugelassen werden.
- Dachüberstände sind auf 25 cm an der Traufe und auf 20 cm am Ortgang zu begrenzen.

10.2 Dacheindeckung
- Dacheindeckungen sind ausschließlich in dunkelrot, dunkelbraun, dunkelgrau und schwarz zulässig.
- Für Teilbereiche ist eine Dacheindeckung aus Glas zulässig
- Gründächer sind zulässig.
- Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

10.3 Dachaufbauten
- Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art (Schornsteine, Antennen etc.) die Höhe der Hauptfirstlinie nicht überragen.
- Die maximale Breite einzelner Dachgauben darf 2.50 m nicht überschreiten.
- Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinie zulässig.
- Die Gesamtbreite einzelner Dachgauben und fassadenbündiger Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) dürfen 2/3 der Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in Farbe und Material dem Hauptdach entsprechend auszuführen.

11 Gestaltung der Außenanlagen

11.1 Einfriedungen
Einfriedungen müssen als begrünte, lichtdurchlässige Drahtgeflecht-, Eisengitter oder Holzzäune, als Hecken oder Natursteinmauern bzw. als verputzte Mauer ausgeführt werden.

11.2 Stützmauern
Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig, um den Gebäuden zugeordnete Freiflächen und Stellplätze herzustellen. Sie sind als Natursteinmauerwerk (z.B. Buntsandstein), als verputzte Mauer oder begrünt auszubilden.

12 Grünordnerische Festsetzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Je volle 250 m² Baugrundstücksfläche ist ein mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum (zu erwartende Wuchshöhe mindestens 15 m) bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumpflanzungen haben innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang der Bauflächengrenzen, die an unbebaute Grundstücke angrenzen, zu erfolgen, um eine Einbindung des Baugebiets in die Landschaft zu gewährleisten.

13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

13.1 Entwässerung
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. mit Nr. 14 BauGB
Zur Rückhaltung und Versickerung des von den bebauten Grundstücken anfallenden, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers (vgl. ATV Arbeitsblatt A 138) sind bei Neubaumaßnahmen naturnah gestaltete, dauerhaft begrünte Retentionsmulden anzulegen. Für die Bemessung der Versickerungsmulden (Volumen) sind pro Quadratmeter vollversiegelter Fläche 50 l Muldenvolumen anzusetzen. Der jeweilige flächenbezogene Versiegelungsgrad ist nach den Abflussbeiwerten der aktuellen DIN 1986-2 zu ermitteln.

13.2 Fläche A1 und A2: Entwicklung von Extensivgrünland mit Streuobst auf privater Grünfläche
§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB
Die Flächen A1 und A2 werden den jeweils angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet. Die Flächen A1 und A2 sind als Extensivwiese mit Streuobst zu entwickeln. Die Wiese ist extensiv zu pflegen, d. h. max. 2 x jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist auszuschließen. Auf Fläche A1 sind drei, auf Fläche A2 zwei hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang umgehend zu ersetzen. Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten. Pflanzmaßnahmen und Dauerpflege sind von den Grundstückseigentümern durchzuführen.

13.3 Fläche B: Naturnahe Gestaltung der Flächen für Retention und Versickerung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20, 25 BauGB
Fläche B ist als artenreiche Wiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen, d.h. max. 2 x jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist auszuschließen.
Auf 50% der Fläche sind strukturreiche Heckengehölze zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen haben mit einer Mischung verschiedener Arten lt. Artenliste unter „Empfehlungen, Hinweise" zu erfolgen, wobei der Anteil einer einzelnen Art am Gesamtbestand an Gehölzen max. 20 v.H. beträgt. Der Anteil an Bäumen in den Gehölzpflanzungen beträgt 10 v.H.
Die notwendigen Bodenmodellierungen zur Anlage der Mulde dürfen maximal 1 m Auf- bzw. Abtrag betragen. Bei Umzäunung der Versickerungsmulde ist eine Zaunhöhe von maximal 1,2 m zulässig, wobei die Zäune in Gehölze zu integrieren sind.

14 Zuordnungsfestsetzung
§ 9 Abs. 1a BauGB
Die Flächen A1 und A2 (laut textlicher Festsetzung 13.2) werden zu 83,1 % den jeweilig angrenzenden Baugrundstücken (Flurstück 35/1, 36/1, 37/3, Flur 1, Gemarkung Niederweiler) und zu 16,9 % den öffentlichen Verkehrsflächen und Mülltonnenabstellplätzen zugeordnet. Die Durchführung der Maßnahmen auf Fläche A1 und A2 hat mit Beginn der Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu erfolgen.
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Ausgleichsfläche B (laut textlicher Festsetzung 13.3) und die externe Ausgleichsfläche C (laut Hinweis 25) werden mit den vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu 16,9 % den öffentlichen Verkehrsflächen und Mülltonnenabstellplätzen und zu 83,1 % den südlich der Erschließungsstraße liegenden Bauflächen (Flurstücke 33/3, 33/4, 33/5, Flur 1, Gemarkung Niederweiler) zugeordnet.

Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken:
Die Pflanzungen haben in der nach Abschluss der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Empfehlungen, Hinweise

15 Entwässerung
Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das zentrale Entwässerungssystem anzuschließen.

16 Abfallentsorgung
Die Anwohner des geplanten Baugebietes müssen ihre Abfälle an der Bitburger Straße bereitstellen.

17 Pflanzempfehlungen
Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere die nachfolgend genannten Arten vorgeschlagen.

BÄUME 1. ORDNUNG:
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Stieleiche (*Quercus robur*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

BÄUME 2. ORDNUNG:
Feldahorn (*Acer campestre*),
Walnuß (*Juglans regia*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Mehlbeere (*Sorbus aria*),
Vogelkirsche (*Prunus avium*),
Wildapfel (*Malus sylvestris*),
Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
lokale Apfel- und Birnensorten

STRÄUCHER:
Hasel (*Corylus avellana*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Blüten-Hartriegel (Cornus mas),
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea),
Hunds-Rose (*Rosa canina*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Pflanzgrößen
Hochstamm, StU mind. 14/16
Heister, 2-3xv, mind. 200-250
Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10
Sträucher: 2-3 xv, > 60/100

FEUCHTE STANDORTE (Flächen für Retention von Niederschlagswasser):
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosus*)
Salweide (*Salix caprea*)
Ohrweide (*Salix aurita*)
Gemeiner Schneeball (*Virburnum opulus*)

18 Behandlung des Oberbodens
Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist - soweit notwendig - eine Tiefenlockerung durchzuführen.

19 Schutz bestehender Gehölzbestände
Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände innerhalb und angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

20 Grenzabstände für Pflanzen
Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen" zu beachten.

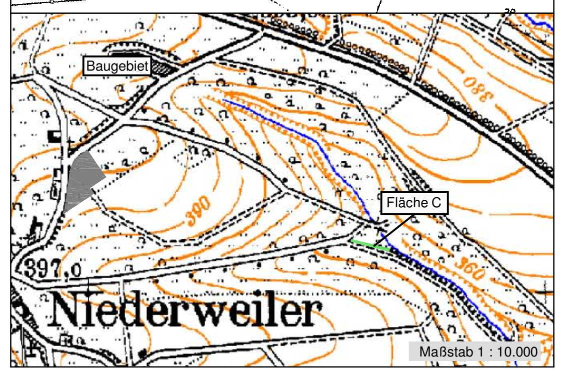
21 Ver- und Entsorgungsleitungen:
Hinsichtlich der Pflanzabstände zu den Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Gehölzen auf privaten und öffentlichen Freiflächen die Vorgaben des „Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" zu beachten.

22 Gestaltung
Bei der Dach- und Fassadengestaltung der Gebäude sollte die Farb- und Materialwahl über die verbindlichen Festsetzungen hinaus die ortsüblichen Gestaltungsmerkmale berücksichtigen.

23 Geologie
Die Anforderungen der DIN 1054 sind zu berücksichtigen.

24 Bodendenkmäler
Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.

25 Fläche C: Entwicklung von Extensivgrünland mit Obstbäumen auf externer Kompensationsfläche



Gemarkung Niederweiler, Flur 1, Teilfläche Flurstück 27

Auf Fläche C ist auf einem 6 m breiten Streifen entlang der gesamten südlichen Flurstücksgrenze artenreiches Grünland zu entwickeln. Dazu ist Fläche C extensiv zu pflegen, d. h. max. 2 x jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist auszuschließen. Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und durch Pflanzung von insgesamt 8 weiteren hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu ergänzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Alternativ kann die Fläche mit dem übrigen Teil von Flurstück 27 beweidet werden, wobei eine Beweidung nur zwischen dem 1. Juni und dem 30. September eines Jahres zulässig ist. Die Viehbesatzdichte auf Fläche C darf im Durchschnitt des Jahres 1 RGV/ha nicht überschreiten. Die Obstbäume sind durch Abzäunen vor Verbiss zu schützen.

PLANGRUNDLAGE

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

Bitburg, den 26.11.2004

Vermessungs- und Katasteramt Prüm
- Außenstelle Bitburg -

(S) i. A. gez. M. Hemmer

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung / Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Bitburg, den ____________

Vermessungs- und Katasteramt Prüm
- Außenstelle Bitburg -

(S) i. A. ____________

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat Niederweiler hat am 30.01.2001 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Am 29.09.2003 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 (1) und (2) BauGB aufgefordert wurden und nachdem gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Niederweiler, den 29.11.2004

(S)

gez. Alfred Hauer
Ortsbürgermeister

OFFENLEGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 16.02.2004 bis 16.03.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Datum der Auslegung wurden am 07.02.2004 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Niederweiler, den 29.11.2004

(S)

gez. Alfred Hauer
Ortsbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat Niederweiler hat am 19.07.2004 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Niederweiler, den 29.11.2004

(S)

gez. Alfred Hauer
Ortsbürgermeister

GENEHMIGUNG

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wird gem. § 10 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2005, Az.: 14-0307066

genehmigt.

54634 Bitburg, den 16.02.2005
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:

(S)

gez. Gerhard Annen

AUSFERTIGUNG

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

Niederweiler, den 14.03.2005

(S)

gez. Alfred Hauer
Ortsbürgermeister

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

Niederweiler, den 14.03.2005

(S)

gez. Alfred Hauer
Ortsbürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm vom 16.02.2005 ist am 23.04.2005 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während den Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land sowie beim Ortsbürgermeister in Niederweiler eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Bitburg, den 25.04.2005

(S)

i. A. gez. Stefan Göbel
Verbandsgemeindeverwaltung
Bitburg-Land

-Rechtsgrundlagen-

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I Seite 2141, bereinigt 1998 I Seite 137), geändert durch Art. EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I Seite 1359)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Seite 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert am 06.02.2001 (GVBl. Seite 29)
5. Bundesimmisionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05 1990 (BGBl. I Seite 880), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz am 27. Juli 2001 (BGBl. I Seite 1950)
6. Gesetz zur Neuregelung des Rechtes des Naturschutzes und Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchNeuregG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I Seite 1193)
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I Seite 205) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 5. September 2001 (BGBl. I Seite 1950)
8. Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1979 (GVBl. Seite 36), zuletzt geändert am 30.11.2000 (GVBl. Seite 504)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz -LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.1990 (GVBl. Seite 11), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 09.11.1999 (GVBl. S. 407)
10. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 30.11.2000

Bebauungsplan

Teilgebiet "Auf dem Ewers / Burgwies", Niederweiler

AUFTRAGGEBER: Ortsgemeinde Niederweiler

PLAN 1: Bebauungsplan

MASSTAB 1: 500

	DATUM	ZEICHEN
BEARBEITET	März 2003	AW
GEZEICHNET	März 2003	AW
ERGÄNZT	10/03 und 11/04	AW

Karlheinz Fischer
Landschaftsarchitekt BDLA
Am Forst 12 • 54296 Trier • Tel.: (0651)16038 • Fax: 10686