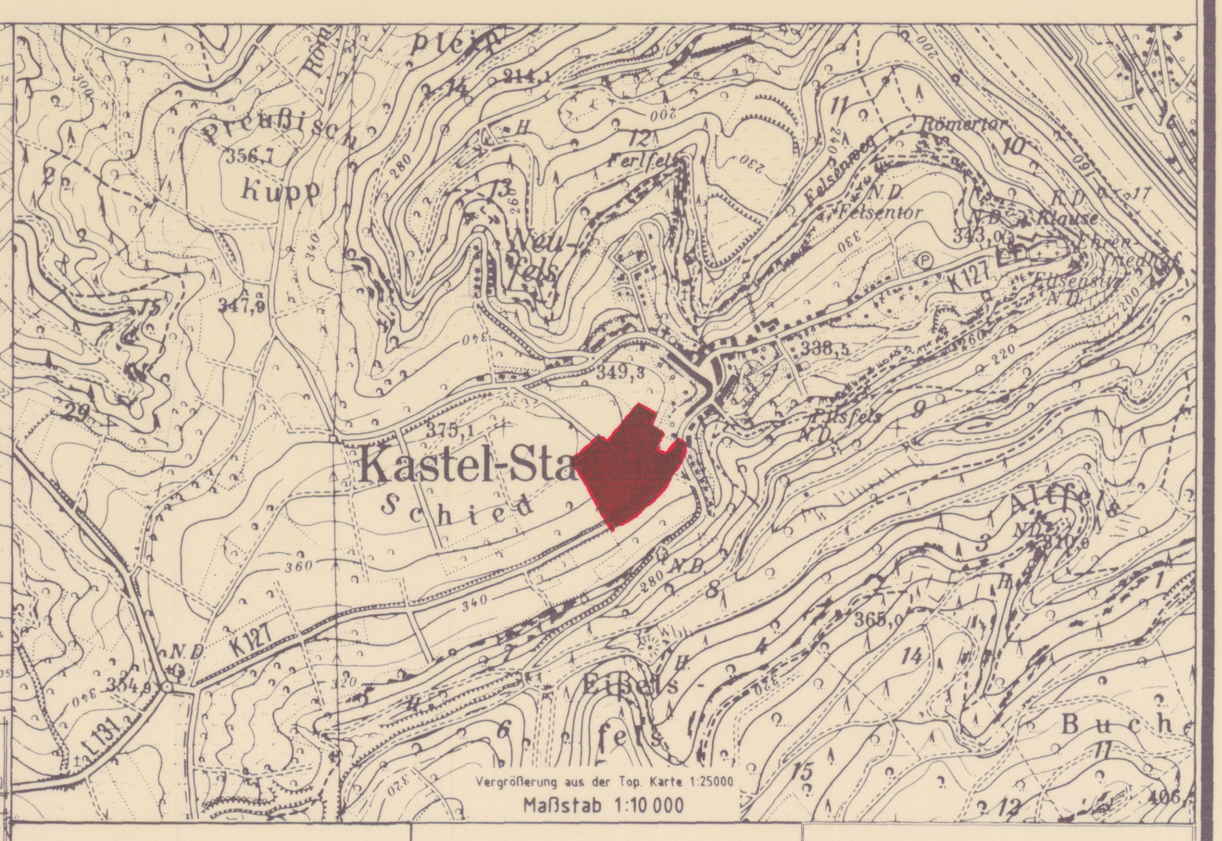
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE KASTEL – STAADT

Teilgebiet "Oberm Stegweg"

Vervielfältigung für eigene nicht gewerbliche Zwecke zugelassen (§10 Abs. 3 Satz 2 Katastergesetz). Vervielfältigungen für andere Zwecke, Umwandlungen zur Anlegung flächenhafter Datenbestände, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung des Katasteramtes



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12. 1997 (BGBl. I S. 2902)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)
5. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 4 i.V.m. § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
6. Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36) zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)
7. Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
8. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.03.1996 (GVBl. S. 152)
9. Landeswassergesetz i.d.F. vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.1995 (GVBl. S. 69)
10. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.04.1997 (BGBl. I S. 805)

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

Saarburg, den 06.05.1997

Katasteramt

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

_____, den _____

Katasteramt

Der Gemeinderat hat am 04.09.1996 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 08.12.1999 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Kastel-Staadt, den 14.12.1999

Gemeindeverwaltung

- Ortsbürgermeister -

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 20.03. bis 20.04.2000, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.03.2000 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Kastel-Staadt, den 25.04.2000

Gemeindeverwaltung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Es wurde dabei bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können und die Dauer der Auslegung auf 2 Wochen verkürzt wird.

Beginn der Auslegung: 26.06.2000

Ende der Auslegung: 10.07.2000

ortsübliche Bekanntmachung am 14.06.2000

Kastel-Staadt, den 17.07.2000

- Ortsbürgermeister -

Der Gemeinderat Kastel-Staadt hat am 26.10.2000 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.94 und gem. § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Kastel-Staadt, den 30.10.2000

Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (2) BauGB durch Verfügung von

Kreisverwaltung Trier-Saarburg

Az. KIHE 034

GENEHMIGT

Trier, den 13.03.2001

Im Auftrage

Dipl.-Ing. (FH)

Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung vom 13.3.2001 hier _____ ist am 4.4.2001 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der VGV Saarburg von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Kastel-Staadt, den 06.04.2001

Gemeindeverwaltung

- Ortsbürgermeister -

AUSFERTIGUNG

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

Kastel-Staadt, den 19.03.2001

Ortsbürgermeister

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

Kastel-Staadt, den 23.03.2001

Ortsbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird **"Allgemeines Wohngebiet" (WA)** festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO sind nicht zulässig. *(§ 1 Abs. 6 BauNVO)*
2. Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nicht zulässig. *(§ 19 Abs. 4 BauNVO)*
3. Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch die Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
4. Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 11,00 m, bezogen auf die Fertig-Fußboden-Höhe des Untergeschosses (OKFF UG), festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 6,50 m ab OKFF UG festgesetzt.
5. Die zulässige Höhe des Erd- bzw. Eingangsgeschosses wird auf max. 0,50 m über Straßenoberkante, gemessen am Schnittpunkt der Grundstücksachse mit der Straßenachse, festgelegt.
6. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Gebäudelänge (einschl. Garagen) höchstens 35 m betragen.
7. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
8. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden. Die Tiefe der Garagenzufahrt muß von der Erschließungsstraße bzw. Entwässerungsmulde (Grundstücksseite) aus gemessen mindestens 5 m betragen, damit ein zusätzlicher PKW-Stellplatz zur Verfügung steht. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*
9. Die Einmündung des Wirtschaftsweges (Parzelle 57) in die Kreisstraße ist rechtlich und tatsächlich für den Fahrzeugverkehr zu schließen.
10. Für die im Plan eingezeichnete 20 kV-Freileitung des RWE ist eine 15 m breite Schutzzone (je 7,5 m beiderseits der Leitungsachse) zu beachten, die in der Regel von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freizuhalten ist.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz

1. Die eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Von der durch die Baugrenzen und die Hauptfirstrichtung vorgegebenen Gebäudestellung kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn dies für eine vorgesehene Nutzung von Sonnenenergie erforderlich ist.
2. Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Bei Sonnenenergienutzung kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung zugelassen werden. Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig.
3. Drempel sind zulässig. Die höchst zulässige Drempelhöhe beträgt 1,00 m. Als Drempelhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Dachkonstruktion und Oberkante Fußboden, gemessen in der Ebene der Außenwandfläche.
4. Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig. Die Breite einer Einzelgaube darf max. ein Sechstel der Trauflänge, jedoch nicht mehr als 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf auf jeder Dachseite in der Addition nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
5. Die maximal zulässigen Dachüberstände betragen: Traufe 0,50 m, Giebel 0,50 m.
6. Die Dacheindeckung ist ausschließlich in den Farben „ziegelrot" sowie in den Farben „weinrot" und „schwarzrot" (RAL 3005 und 3007), „zeitgrau" bis „schwarzgrau" (RAL 7010 - 7021) oder „rotbraun" bis „graubraun" (RAL 8012 - 8019) auszuführen.
7. Die Außenwandflächen sind als Putzfassaden in nicht leuchtenden oder grellen Farben auszuführen. Als Fassadenmaterial ist außerdem heimischer Naturstein zulässig. Weiterhin zulässig ist eine Bauweise als Blockhaus und Rundholzbauweise. Materialien mit vergleichbarem äußeren Erscheinungsbild können ausnahmsweise zugelassen werden. Ausnahmsweise kann die Verwendung von Zinkblechverkleidungen in flächenbezogen untergeordnetem Umfang zugelassen werden. Nicht zulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.
8. Werden Garagen an den Grenzen zusammengebaut, so sind sie in Höhe und Dachform aufeinander abzustimmen.
9. Stützmauern sind zur Geländeabfangung als Natursteinmauern bzw. begrünte Beton-Stützmauern bis 1,5 m Höhe, in Ausnahmefällen bis 2,0 m Höhe zulässig. Größere Höhenunterschiede sind über Stützmauern zu terrassieren.
10. Talseitig sind Vorgärten mit Laubgehölzen bis max. 1,0 m Höhe abzugrenzen. Als Vorgartenbegrenzung sind außerdem auch Sockelmauern bis max. 0,5 m Höhe in Naturstein zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Holz- oder Maschendrahtzäune bis max. 1,5 m Höhe zulässig. Zwischen den Grundstücken ist eine Gehölzpflanzung von bis zu 1,8 m Höhe zulässig. Hiervon unberührt bleibt § 45 des Nachbarrechtsgesetzes. Zu verwenden sind heimische Sträucher lt. Pflanzliste C. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Fichten, Thuja) zur Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

1. **Mindestbepflanzung**
   1.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge, landschaftsgerecht zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu unterhalten.
   1.2 Je 250 qm Grundstücksfläche wird als Mindestbepflanzung festgesetzt:
   1 Laubbaum lt. Pflanzliste B oder 1 Obstbaum lt. Pflanzliste B.
   Durch Planzeichen bereits zeichnerisch festgesetzte Bäume sind auf diese Festsetzung voll anzurechnen.
   1.3 Nadelgehölze dürfen nur als Solitärgehölze gepflanzt werden. Ihr Anteil darf 10% der Gesamtzahl der Gehölze nicht überschreiten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 8a BNatSchG

1. **Oberboden**
   Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzutragen und für vegetationstechnische Zwecke zu sichern bzw. einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. **Verslegelung** (Vermeidungsmaßnahme V 1)
   Öffentliche und private Fußwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind nur mit durchlässigen Materialien (z.B. Öko-Pflaster, Schotterrasen, hydraulisch gebundene Decke) auszuführen, ausgenommen Hauszugänge bis max. 1,50 m Breite.
3. **Niederschlagswasser** (Ausgleichsmaßnahme A 1)
   Das überschüssige Niederschlagswasser der Privatgrundstücke muss in die im Plan dargestellten Entwässerungsmulden eingeleitet werden, wo es teilweise versickern bzw. verzögert abfließen kann. Es darf weder Oberflächenwasser noch Dachwasser in die Hausanschlussleitung des Schmutzwasserkanals eingeleitet werden.
4. **Straßenbeleuchtung**
   Zur Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Natrium-Nieder- oder Hochdrucklampen zu verwenden.
5. **Ersatzmaßnahme E 1**
   Für die im Plan gekennzeichnete Ersatzfläche E 1, die als Streuobstwiese extensiv zu pflegen bzw. zu nutzen ist, werden folgende Bewirtschaftungsregelungen festgesetzt:
   - 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mähgutes
   - keine Düngung, kein Biozideinsatz
   - fachgerechte Baumpflege durchführen
   - Nachpflanzungen von Obst-Hochstämmen gem. Pflanzliste B für abgängige Obstbäume innerhalb von 2 Jahren

   Zuständig für die Durchführung dieser Maßnahme ist die Ortsgemeinde Kastel-Staadt.
6. **Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen** (§ 135 a-c BauGB)
   Die Festsetzung der landespflegerischen Ersatzmaßnahme E 1 ist teilweise den Grundstücksflächen und teilweise den Verkehrsflächen zugeordnet. Entsprechend der Versiegelungsanteile (s. Konflikt- und Maßnahmentabelle im Landespflegerischen Planungsbeitrag) ist den Grundstücksflächen ein Anteil von 74 % und der Erschließung (Straßen und Wege) ein Anteil von 26 % der oben genannten landespflegerischen Maßnahmen zugeordnet. Die Kosten für die Durchführung dieser Maßnahmen können nach § 135 a-c BauGB entsprechend geltend gemacht werden. Die gesamten Kosten sollen auf die gesamte überbaubare Fläche prozentual umgelegt werden. Näheres kann durch eine Ortssatzung geregelt werden.
7. **Kontrolle der landespflegerischen Maßnahmen**
   Die Durchführung der grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen ist in regelmäßigen Abständen von max. 3 Jahren durch die Gemeinde zu kontrollieren. Nachbesserungen entsprechend der Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.

Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. Die festgesetzten Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Bezug des Hauses durchzuführen und auf Dauer zu unterhalten. Die Pflanzungen außerhalb der Privatgrundstücke sind innerhalb eines Jahres nach Abschluß der Tiefbauarbeiten von der Gemeinde durchzuführen und auf Dauer zu unterhalten.
2. Die im Plan gekennzeichneten Baum- und Gehölzbestände sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen.
3. Die im Plan eingezeichneten Standorte der neu zu pflanzenden Bäume können geringfügig (max. 2 m) verändert bzw. bei Erfordernis angepaßt werden. Zu verwenden sind die in der Pflanzliste genannten Baumarten.
4. Im Plangebiet sind die nachfolgend genannten Baum- und Sträucharten zur Verwendung geeignet:

Pflanzliste

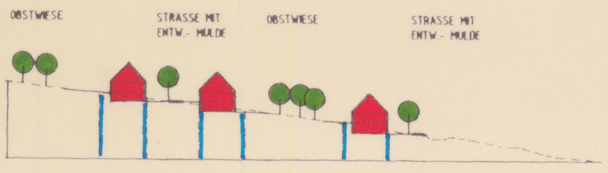
A.	**Bäume I. Ordnung**	(Mindestanforderung: Heister bzw. Solitär 300 / 350)
	Stieleiche	Quercus robur
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
B.	**Bäume II. Ordnung**	(Mindestanforderung: Hochstämme 2 x verpfl., Stammumfang mind. 10-12 cm)
	Feldahorn	Acer campestre
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Obsthochstämme (Lokalsorten):	
	Apfel, Birne, Zwetschge	
C.	**Gehölzpflanzungen**	
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Hasel	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus monogyna, C. laevigata
	Wildrosen	Rosa spec.
	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Traubenholunder	Sambucus racemosa
	Feldahorn	Acer campestre
D.	**Wand- bzw. Mauerbegrünung**	
	Efeu	Hedera helix
	Knöterich	Polygonum aubertii
	Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
	Geißblattarten	Lonicera spec.
	Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"

Hinweise und Empfehlungen

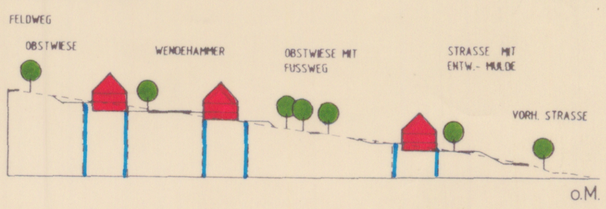
1. **Sichtdreiecke**
   Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von allen die Sicht beeinträchtigenden Hindernissen, wie z.B. Böschungen, Mauern, Einfriedungen und Bepflanzungen, auf Dauer freizuhalten.
2. **Regenwassernutzung**
   Bei einer vorgesehenen Nutzung des Niederschlagswassers sind die vom Gesundheitsamt im „Merkblatt zur Nutzung von Regenwasser in Haushalten" aufgezeigten technischen Regeln zu beachten.
3. **Baugrundbeschaffenheit**
   Aufgrund der Hanglage wird den Grundstückseigentümern empfohlen, Untersuchungen zur Standsicherheit der Baugruben und zur Baugrundbeschaffenheit durchführen zu lassen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 1054 zu beachten. Gemäß Stellungnahme des Geologischen Landesamtes sollte hierbei besonderes Augenmerk auf die Erkundung von rutschgefährdeten Hängen gelegt werden.
4. **Erdwärmenutzung**
   Bezüglich Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme werden vom Geologischen Landesamt folgende Hinweise gegeben: „Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen die Sandsteine des Unteren Muschelkalk bzw. des Oberen Buntsandstein. Damit durch die Bohrungen keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden."
   Für eine geplante Erdwärmenutzung ist bei der Kreisverwaltung Trier-Saarburg, untere Wasserbehörde, eine Erlaubnis zu beantragen.
5. **Garagen- und Fassadengestaltung**
   Aus baugestalterischen Gründen wird empfohlen, Garagen mit geneigten Dächern zu versehen und unmittelbar an die Wohngebäude anzugliedern. Zur Fassadengestaltung wird empfohlen, rechteckig hochstehende Fensterformate zu wählen.

- - - - - BESTEHENDER GELÄNDEVERLAUF
——— GEPL. GELÄNDEVERLAUF
— STRASSEN, WEGE
— — — — BAUGRENZE

SCHNITT A - A



SCHNITT B - B



o.M.

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL

(0,6) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (ALS HÖCHSTMASS)

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HÖCHSTMASS), Z.B.

(1) — HINWEIS AUF NUTZUNGSSCHABLONE

BAUWEISE, BEGRENZUNGEN

ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUER ZULÄSSIG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

BAUGRENZE

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

ERSCHLIESSUNG

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

STRASSENNEBENFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

FUSSWEG

GRÜNFLÄCHEN, LANDESPFLEGEFLÄCHEN, PFLANZBINDUNGEN

ÖFFENTLICHE / PRIVATE GRÜNFLÄCHE

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

A1 E1 — AUSGLEICHSMASSNAHME / ERSATZMASSNAHME

ENTWÄSSERUNGSMULDE (ÖFFENTLICH)

WASSERRÜCKHALTE- UND -VERSICKERUNGSMULDE

ERHALTUNG LAUB- / OBSTBAUM

ERHALTUNG STRAUCHPFLANZUNG

PFLANZGEBOT LAUBBAUM I ORDNUNG

" LAUBBAUM II ORDNUNG

" OBSTBAUM

" STRAUCHPFLANZUNG

SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

HAUPTFIRSTRICHTUNG (MIT NEBENFIRSTRICHTUNG)

355,0 VORHANDENE GELÄNDEHÖHE, Z.B.

K SPIELPLATZ (KLEINKINDER)

SICHTDREIECK

20 KV – FREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN

NOVEMBER 2000

KARNATZ-BOCK K-B
Architekt BDA Landschaftsarchitekt BDLA
54290 Trier Ostallee 25 (0651) 97554-0

Gemarkung Kastel – Staadt

FOTOTECHNISCHE MONTAGE DER KATASTERKARTEN * HERGESTELLT KATASTERAMT TRIER * STAND DER PLANUNTERLAGE APRIL 1997

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Kastel – Staadt