



Ortsgemeinde Immerath

TEXTFESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)
(1) Im Teilgebiet WA ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmeweise können zugelassen werden:
1. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:
1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

(2) Im Teilgebiet MD ist als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind:
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinanlagen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:
1. Anlagen für die erwerbswirtschaftliche Tierinhaltsführung und dazugehörige Futtermittellager,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)
(1) Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit Z = II festgesetzt. Höhe baulicher Anlagen
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
Bereich WA und MD: Traufhöhe maximal 9 m, Firsthöhe maximal 10 m. Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugs punkt gemessen.

Als unterer Maßbezugs punkt gilt:
a) bei bergseitiger bzw. seitlicher Erschließung die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche in Wandmitte
b) bei taleitiger Erschließung das bergseitig angrenzende natürliche Gelände in Wandmitte.

3 Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
(1) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

(2) Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die längsten Teile der Hauptfirststrichung des Hauptgebüdes sind parallel zu den eingetragenen Hauptfirststrichungen zu errichten. Abweichungen bis zu 10° sind zulässig.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)
Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m - gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebüden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg zur Anbindung der angrenzenden landwirtschaftlich-natürlichen Flächen vorgesehen. Der Weg ist mit einem wasserundurchlässigen Oberflächenbelag auszuführen. Im Bereich des Wegesleitengrabs wird ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt.

8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)
Unzulässig sind Holzblockhäuser in Vollstammbauweise (Stämme größer als 20,0 cm Durchmesser).

2. Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)
(1) Dachform/-neigung
Im Plangebiet sind geneigte Dächer für Hauptgebäude mit einer Neigung von 28° bis 48° zulässig. Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Dachform und -neigung frei.
(2) Dachaufbauten
Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

C. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

1. Allgemeine Festsetzungen
Im Bebauungsplan werden Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Alle Pflanzungen auf diesem im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bau-schrittes (Abnahme der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsatz schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzsicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefällene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- * Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch
* Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch
* Straßenbäume: Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang
* Obstbäume: Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang
* Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind - soweit nicht anders festgesetzt - mindestens 50 % der Gesamtanzahl an den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angeplanter Gehölze nicht überschreiten. Die Pflanzung buntblühender oder panschierter Sorten sowie von Kugelformen ist unzulässig. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubbäume zu verwenden. Dazu werden solche der Liste "F" empfohlen. Für die Begrünung von Fassaden werden die in Liste "D" enthaltenen Schling- und Kletterpflanzen festgesetzt. Innerhalb dargestellter oder noch darzustellender Schutz-zonen von Frei- und Erdteilungen ist die Pflanzung von Bäumen I. und II. Ordnung unzulässig.

2. Festsetzungen über Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet
2.1 Anlage von Sträußchen (Massnahme 1)
Entsprechend den Planzeichnungen ist in der Planurkunde und dem Plan "Landschaft-erhebes Zielkonzept" sind 5,00 m breite, dreireihige Gehölzpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Diese sind ausschließlich aus Bäumen I. Ordnung gemäß Liste "B" (5 % der Pflanzanzahl) und Sträuchern gemäß Liste "C" (95 % der Pflanzanzahl) anzulegen. Der Pflanzstreifen ist im Dreiecksverband mit 1,00 m Reihen- und 1,50 m Pflanzabstand anzulegen. Zur Erzielung eines möglichst natürlichen Gesamteindrucks wird auf die Vorgabe eines Pflanzschemas verzichtet. Hinsichtlich Sortierung, Pflege, etc. gelten die Vorgaben gemäß den "Allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen". 2.2 Pflanzung von Strassenbäumen (Massnahme 2)

In den Straßenverkehrsflächen ist je 100 m Verkehrsfläche mindestens ein Straßenbaum der Pflanzenlisten "A" oder "B" zu pflanzen.

2.3 Mindestdurchgrünung privater Flächen (Massnahme 3)
Je 200 m² überschrittener nicht überbaubarer privater Grundstücksflächen sind mindestens
* 1 Baum I. Ordnung gem. Liste "A" oder
* 1 Baum II. Ordnung gem. Liste "B" oder
* 2 Obstbäume gem. Liste "E" und jeweils zusätzlich
* 5 Sträucher gem. Liste "C"
zu pflanzen. Dabei sollen auf rückwärtige Grundstücksbereichen vorrangig hochstämmige Strauchbäume der Liste "E" verwendet werden. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind grünerisch anzulegen und zu unterhalten. Im Übrigen gelten die Vorgaben gemäß den "Allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen".

2.4 Anlage einer Obstweisse (Massnahme 4)
Auf den in der Planurkunde entsprechend dargestellten Flächen sind hochstämmige Obstbäume der Liste "E" in einer Mindestanzahl von 1 Baum je 150 m² überschrittener dargestellter Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Obstweisse sind in den ersten fünf Jahren jährlich einmal zu schneiden (Erziehungsschnitt). Danach erfolgt der Erhaltungsschnitt im Abstand von zwei Jahren. Die Flächen, auf denen die Obstweisse gepflanzt werden, sind als Dauergrünland oder Gartenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist zu beseitigen. Im Übrigen gelten die Vorgaben gemäß den "Allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen".

2.5 Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Vorkehren- und Lagerflächen (Massnahme 5)
Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit wasserundurchlässigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenpflaster, wasserundurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterterrassen oder vergleichbare Materialien).

2.7 Festsetzungen von Flächen und Massnahmen zur breitflächigen Versickerung des Niederschlagswassers (Massnahme 6)
Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen wie wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterterrassen oder vergleichbare Materialien. Das überschüssige Niederschlagswasser wird unter Zwischenschaltung zentraler Rückhaltungen Versickerungsanlagen dem angrenzenden Bachlauf zugeleitet. Für die Ableitung sollten die Gräben/Rinnen so ausgebildet sein, dass auch dort Teilwassermengen versickern können.

Legende
1. Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO
MD Dorfgebiete
§ 5 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,4 Grundflächenzahl GRZ (Beispiel)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)
PH=3,00m Firsthöhe als Höchstmaß (Beispiel)
TH=9,00m Traufhöhe als Höchstmaß (Beispiel)
3. Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
Bauweise
O Offene Bauweise
ED Einzel-/Doppelhäuser
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
W Wirtschaftsweg
Bereich ohne Ein-/Ausfahrt
5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
oberirdisch
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
O öffentliche Grünfläche
P private Grünfläche
7. Wasserflächen, Flächen für die Wasserversorgung, Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Wasserflächen/Graben-/Mülldensystem
Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20)
M1 Flächen für Maßnahmen
M2 Flächen für Maßnahmen
M3 Flächen für Maßnahmen
9. Sonstige Pflanzzeichen
O über dem üblichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB
165 Flurschuldengrenze laut Kataster
Flurstücksummer laut Kataster
10. Bemaßung
11. Gebäude laut Kataster
12. Geländeschnitt

Table with 2 columns: WA (2.00m) and MD (2.00m). It shows height limits for different building types and roof types.

Plangrundlage
Aufstellungsbeschluss
Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange
Offenlage
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Immerath hat in seiner Sitzung am 01.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans 'Im Dümpel' vom Grundriss her beschlossen.
Die Entwurfsfassung für das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 11.09.2003 vom Ortsbürgermeister gebilligt.
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Immerath hat in seiner Sitzung am 01.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans 'Im Dümpel' gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 24 GemO als Satzungsbeschluss beschlossen.
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Immerath hat in seiner Sitzung am 01.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans 'Im Dümpel' gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 24 GemO als Satzungsbeschluss beschlossen.

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Immerath hat in seiner Sitzung am 01.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans 'Im Dümpel' gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 24 GemO als Satzungsbeschluss beschlossen.
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Immerath hat in seiner Sitzung am 01.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans 'Im Dümpel' gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 24 GemO als Satzungsbeschluss beschlossen.

Aufstellung des Bebauungsplans 'Im Dümpel'
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Immerath hat in seiner Sitzung am 01.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans 'Im Dümpel' gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 24 GemO als Satzungsbeschluss beschlossen.

RECHTSGRUNDLAGEN
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, Seite 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850/2852).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 398).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) sowie die Anlage zur PlanVO 90 und die DIN 18025.
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 366), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. Seite 398).
5. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I, Seite 2081/2102), zuletzt geändert durch §§ 18, 21 des Gesetzes zur Änderung eines Bundesgesetzes für Bauesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I, Seite 2802).
6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 163), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2003 (GVBl. Seite 398).
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, 2002, Seite 3830) und 16. Durchführungsverordnung vom 12.06.1990 zum BImSchG (Verfahrensschutzverordnung, BGBl. I, 1990, Seite 1039).
8. Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPfG) vom 23.03.1978 zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (GVBl. Seite 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (GVBl. Seite 2, 481/482).
9. Landschaftspflegegesetz (LPRG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. Seite 36), zuletzt geändert durch das 3. Landesgesetz zur Änderung des Landschaftspflegegesetzes vom 12.05.2004 (GVBl. Seite 275).
10. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 über Naturschutz und Landschaftspflege (BGBl. I, Seite 1193).
11. Landesstraßengesetz (LStG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. Seite 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2002 (GVBl. 2002 S. 481/494).
12. Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) vom 18.03.1978 (BGBl. I, Seite 546), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.12.2001 (BGBl. I, Seite 3987/3990).
13. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 zur Ordnung des Wasserhaushalts (BGBl. I, Seite 3245).
14. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.12.1990 (GVBl. 1991, S. 11), zuletzt geändert am 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 53).

NUTZUNGSSCHABLONE
Beispiel
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Traufhöhe als Höchstmaß
Firsthöhe als Höchstmaß

SYSTEMSKIZZE
BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung ist beigefügt.

Übersichtskarte
Projekt: Bebauungsplan 'Im Dümpel'
Auftraggeber: Ortsgemeinde Immerath
Projekt: 01-059
Phase: Satzungsbeschluss
Stand: Januar 2005
Bearbeitet: Rolf Weber
Matstab: 1:1.000
WeSt Stadtplaner
Waldstrasse 14 56766 Ulmen
Tel.: 02676/9519110 Fax.: 02676/9519111