

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt. Ausnahmen nach § 5(3) BauNVO sind unzulässig.
2. Nutzungen nach § 5(2)1 BauNVO sind ausschließlich bei dem mit Ziffer 5 bezeichneten Bereich zulässig.
3. Bei dem mit Ziffer 4 bezeichneten Bereich sind ausschließlich nicht störende Gewerbebetriebe und Lagergebäude gemäß § 5(2)6 BauNVO zulässig.
4. Mit Ausnahme der mit Ziffern 1 und 5 bezeichneten Bereiche sind gem. § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
5. Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem. § 20(3) BauNVO in Ansatz zu bringen.
6. Bei dem mit Ziffer 1 bezeichneten Bereich wird entlang der Dudeldorferstraße die max. Frontlänge je Gebäude auf 14,0 m festgesetzt.
7. Garagen
Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit mind. 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.
Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 10% nicht übersteigen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO

1. Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
2. Dachform, Dachneigung, sowie max. Trauf- und Firsthöhe sind in Verbindung mit der Nutzungsschablone im Plan einzeln festgesetzt.
 - Bei Ausführung als Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
 - Garagen sind mit geneigtem Dach auszuführen.
 - Die Traufhöhe wird gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
3. Dachaufbauten (Dachgauben) dürfen in ihrer maximalen Ausdehnung 2/3 der Firstlänge betragen. Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination von mehreren gleichartigen Dachaufbauten möglich. Das Gaubendach muß mind. 10° geneigt sein. Die Ausbildung der Dachaufbauten hat je Gebäude in einer einheitlichen architektonischen Ausformung zu erfolgen.
4. Als Fassadenmaterial sind zulässig:
Putz, Sichtmauerwerk, Sandstein, Kalkstein und Holz. Bei Holzbauweise sind Rundhölzer nur als untergeordnetes Gliederungselement zulässig. Stülpschalung als Fassade ist nicht zulässig.
5. Die Dacheindeckung ist aussch. zulässig in den Farbtönen Anthrazit (RAL 7010 bis 7020), Klassikrot, Ziegelrot sowie Dunkelbraun. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
6. Grundstückseinfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,60 m zurückzusetzen. Der Zwischenraum ist zu bepflanzen.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gem. DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen, zwischenzulagern und einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.
2. Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist in auf den Grundstücken gelegene Sickerschichtenanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 30 l/m² bedachter Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die Straßenentwässerung anzuschließen.

D) Pflanzpflichten und -gebote gem. § 9(1)25 BauGB

1. Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Obstbäumen“ sind flächig Obstbaumhochstämme zu pflanzen (pro 60 m² ausgewiesener Fläche mind. ein Baum) und auf Dauer zu unterhalten.
2. Pro Grundstück sind jeweils mindestens zwei Laubbäume auf den Bauparzellen zu pflanzen, wobei ein Baum zwischen Straße und Baukörper zu pflanzen ist.
3. Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, z.B.
 - a) Bäume
 - Obstbaumhochstämme
 - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - b) Sträucher
 - Haselnuß (*Corylus avellana*)
 - Salweide (*Salix caprea*)
 - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)

E) Sonstige Festsetzungen

1. Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen „besonderer Zweckbestimmung“ handelt es sich um verkehrsberuhigt ausgebaute Teilbereiche bzw. Wirtschaftswege.
2. Im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke dürfen Bepflanzung und Einfriedung eine Höhe von 0,70 m über OK Straße nicht überschreiten.

Hinweise

1. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist in Form eines Gestaltungsplans mit dem Bauantrag einzureichen.
2. Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung der Baukörper durchzuführen.
3. Für die Anlage von Zufahrten, Wegen und Parkplätzen wird auf § 10(3) LBauO verwiesen.
4. Die Entnahme von Brauchwasser aus den unter C2 beschriebenen Sickerschichtenanlagen (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig.



Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 12 BauGB angeordnet.



[Signature]
Badem, den 08.04.1997
Ortsbürgermeister

Der ~~Stadt~~/Gemeinderat hat am **26. Okt. 1992** gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am **13. Juli 1993** 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 und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.



[Signature]
Badem, den 19. Dez. 1995
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wird gemäß § 11, i.V.m. mit § 8, Abs.4 Landesgesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 mit Schreiben vom 18.12.1996 z. 9411661

g e n e h m i g t .



District Administration Bitburg-Prüm
in Vertretung:
[Signature]
(Gisela Mayer-Schlöder)