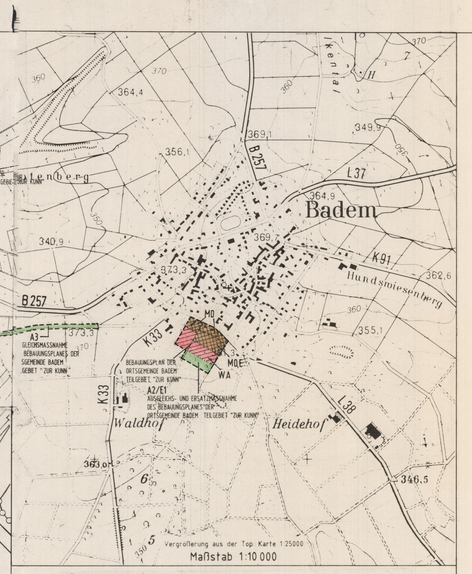
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE BADEM

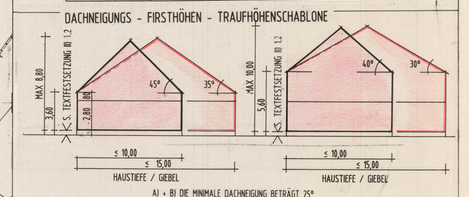
Teilgebiet "Zur Kunn"



FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung, z.B. WA Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2 WO	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B.: II	Grundflächenzahl, z.B.: 0,3, Zusatzfaktor für § 19 (4) BauNVO: Wert in ( ) jeweilige Werte gelten als Höchstgrenze
Bauweise, z.B.: O (offen)	Dachform Sattaldach: SD Walmdach: WD	Geschoßflächenzahl z.B.: 0,4 ^ als Höchstmaß

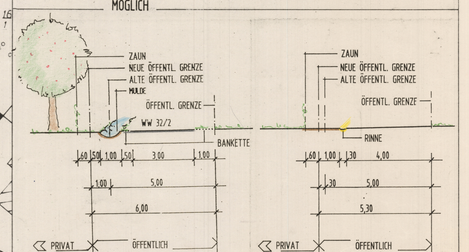
DACHNEIGUNGS - FIRSTHÖHEN - TRAUFHÖHENSCHABLONE



A) + B) DIE MINIMALE DACHNEIGUNG BETRÄGT 25°

A) 1 - GESCHOSSIG MIT DREMPEL M = 1 : 200 B) 2 - GESCHOSSIG OHNE DREMPEL

MÖGLICH



1 - 1 SCHNITT DURCH WIRTSCHAFTSWEG 33/2 M = 1 : 100

2 - 2 SCHNITT DURCH WIRTSCHAFTSWEG 33/3 M = 1 : 100

22/09/97 B.BP1

ORTSGEMEINDE BADEM;
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES,
TEILGEBIET "ZUR KUNN"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Diese Vorschriften sind Bestandteil der Satzung des verbindlichen Bauleitplanes, Teilgebiet "Zur Kunn" der Ortsgemeinde Badem.

Rechtsgrundlagen: (siehe Plan/Verfahrensleiste)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZ GEM. § 9 (1) BauGB

I) ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1 In Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die Nutzung wie folgt festgesetzt:
Allgemeines Wohngebiet (WA) - BauNVO § 4

Die Zulässigkeit nach § 4 (2) wird lediglich unter 2. in der Weise eingeschränkt, daß Schank- und Speisewirtschaften in diesem Geltungsbereich nicht zulässig sind.

Die Zulässigkeit von Ausnahmen nach § 4 (3) wird in der Weise eingeschränkt, daß nur die unter 2.: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in diesem Geltung:bereich zulässig sind.

2.1 In weiteren Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die Nutzung wie folgt festgesetzt:
Dorfgebiet - BauNVO § 5,
jedoch hier als EINGESCHRÄNKTES Dorfgebiet: MDE

Die in § 5 (1) im letzten Satz angeführte vorrangige Rücksichtnahme auf die Belange und die Entwicklungsmöglichkeit von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben wird ausgesetzt.

Die Zulässigkeit nach § 5 (2) wird in der Weise eingeschränkt, daß nur die
unter 3.: sonstige Wohngebäude und
unter 5.: Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften und
die Anlagen unter 7. zugelassen werden.

Ausnahmen nach § 5 (3) sind unzulässig.

2.2 In verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Dudeldorfer Straße wird die Nutzung wie folgt festgesetzt:
Dorfgebiet - BauNVO § 5,
hier als DORFGEBIET: MD

Die in § 5 (2) unter 1. zulässigen Betriebe werden in der Weise eingeschränkt, daß keine Stallgebäude zugelassen werden.
Die in § 5 (2) unter 1. festgesetzte Einschränkung gilt sinngemäß auch für die landwirtschaftlichen Hebenerwerbsstellen.

Die Zulässigkeit nach § 5 (2) wird in der Weise eingeschränkt, daß keine Stallgebäude zugelassen werden. Dies gilt auch für den PKL 9 (Tankstellen).

Ausnahmen nach § 5 (3) sind unzulässig.

3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der BauNVO sind eingeschränkt zulässig. Die Einschränkung bezieht sich auf die Art der Ausführung und Kleinlerlaubnis. Sie wird in der Weise eingeschränkt, daß stark geruchsbelästigende Einrichtungen, wie z.B. Schweinehaltung, Ausgeschlossen ist. Dies geschieht mit Rücksicht auf die stark verdichtete Bauweise.
Untergeordnete Gebäude, wie Gartenlauben, Holzschuppen, Kleinlterställe usw. sind im Rahmen der LBauO auch außerhalb der bebaubaren Fläche zulässig.

Die ürdße der kleintierställe wird auf 20,0 m3 begrenzt.

4 Gemäß § 9 (1) 6 BauGB sind nicht mehr als 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.
Lediglich in den 2-geschossigen sind 3 zulässig.

5 Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem. § 20 (3) BauNVO in Ansatz zu bringen.

6 Die Gebäudbaren Flächen der Jaugrundstücke sind durch Baugrenzen gekennzeichnet.
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 der BauNVO darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestallt sind.
Die in der Nutzungsschablone angegebene Grundflächenzahl ohne Klammer gilt als Höchstgrenze für die baulichen Anlagen.

Die zusätzlich in der Klammer angegebene Grundflächenzahl darf nur für die über die Ermittlung der Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO hinaus, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit Nichtüberschöpfen dieser, auf die GRZ angerechnet werden.

Die Bebauung ist als eingeschossige Bauweise in WA- und MD-Gebiet: Mindestgröße 0,3.
Die 4 Grundstücke im MD-Gebiet, nordöstlich oberhalb der Planstraße A, können maximal zweigeschossig bebaut werden.

Die maximale Bauliefe beträgt 15,0 m.
Dies gilt entsprechend auf den Grundstücken, deren Firstrichtung um 90° ^rehnen ist und in besonderen Fällen für die Bebauung an der Dudeldorfer Straße L 38, hier als Frontlängenbegrenzung von 15,0 m.
Bei der zweigeschossigen Bauweise ist ;ine Grenzbebauung ausgeschlossen.

Die GRZ beträgt bei eingeschossiger Bauweise 0,3.
Die GRZ beträgt bei zweigeschossiger Bauweise 0,4.

Die in § 19 (4) BauNVO angeführten Grundflächen dürfen die oben angeführten GRZ'a jeweils um 0,1 erhöhen.

Die GFZ beträgt bei eingeschossiger Bauweise 0,4.
Die GFZ beträgt bei zweigeschossiger Bauweise 0,8.

7 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise (O) festgesetzt.

8 Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BauGB;
Folgende Ausnahme ist vorgesehen:
Überschreitung der Baugrenze um ^x< 50 cm, maximale Länge der Überschreitung 1/3 der Front/ oder der Tiefe des Gesamtgebäudes.

9 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt ca. 660,00 m2.
Die Mindestbreite beträgt ca. 23,00 m.
Die Mindesttiefe beträgt ca. 21,00 m.

10 Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in WA- und MD-Gebiet und Öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.
Der Garagenabstand an der Dudeldorfer Straße (L 38) ist um 1,50 m zu vergrößern.
In der südwestlichen unteren Baureihe zum neuen Ortsrand hin ist die Errichtung von Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In der Fläche zwischen den Fussweg und der Baugrenze des südwestlichen Eckgrundstückes in dieser Baureihe, ist dies jedoch nicht ausgeschlossen.
Die Garagenzufahrten sind zu begrünen.
Die erforderliche Anzahl von Garagen und Stellplätzen richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und d
04.08.1995
"Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" und der Anlage: Richtzahlen für die Erstellung von Stellplätzen, Tz. 1 und 2
nach der tatsächlichen Fahrzeuganzahl der Bewohner des Gebäudes auf dem Grundstück.

11 Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist über Fläche, bewachsene Mulden mit einem Volumen von 50 l/M2 befestigte Fläche zu versickern.
Um im Fall der Vollfüllung ein Abfließen zum Unterlieger zu vermeiden, sind die Mulden mit einem Überlauf zu versehen, der an die Straßenentwässerung anschließlbar ist.
Nicht-bebaubare Flächen sind die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen, die zur Dudeldorfer Straße L 38 orientiert sind bzw. werden.

II) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEM. § 9 (4) BauGB i.V. M. § 86 (6) LBauO

1.1 Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Firstrichtungen und Neigungen festgesetzt, die in Verbindung mit den Planungsgebietes auch um 90° gedreht sein dürfen, siehe hier gekreuztes Hauptfirstrichtungspfeilen.
Eine abknickende Firstrichtung ist für das Grundstück an der südwestlichen Ecke des Plangebietes vorgesehen.

1.2 Bei der Anordnung der Gebäude in das Baugrundstück darf die straßenseitige fertige Oberkante des Erdgeschoßfußbodens gemessen von der fertigen Straßen- bzw. Bürgersteigshinterkante bergseitig in der Grundstücksmitte maximal 35 cm betragen.
Als Bezugspunkt gilt die Höhenlage der o.a. Erschließungsanlagen in der Mittelachse des geplanten Gebäudes.
Bei Eckgrundstücken gilt hier die Hauptsei:angsseite des Gebäudes.

2.1 Die minimale Dachneigung beträgt 25°.

Bei der eingeschossigen Bauweise und einer Gebäudetiefe bis 10 m kann diese maximal 45° betragen.
Bei der eingeschossigen Bauweise und einer Gebäudetiefe bis 15 m kann diese maximal 35° betragen.

Bei der zweigeschossigen Bauweise und einer Gebäudetiefe bis 10 m kann diese maximal 40° betragen.
Bei der zweigeschossigen Bauweise und einer Gebäudetiefe bis 15 m kann diese maximal 30° betragen.

Zwischenwerte sind entsprechend zu interpolieren.
Die unter 2.2 angegebenen Werte dürfen nicht überschritten werden.

2.2 Nur bei eingeschossigen Gebäuden ist ein Drempel mit einer Höhe von maximal 80 cm gemessen an Schnittpunkt von Dachhaut und Außenkante Außenwand, bezogen auf die fertige Fußbodenoberkante des Dachgeschosses (FFOK DG), zulässig.

Max. Höhe der Traufe bei I-geschossiger Bauweise: 3,60 m
Max. Firsthöhe bei I-geschossiger Bauweise: 8,80 m

Max. Höhe der Traufe bei 2-geschossiger Bauweise: 5,60 m
Max. Firsthöhe bei 2-geschossiger Bauweise: 10,00 m

Die maximalen Traufe- und Firsthöhen haben auf die fertigen Fußbodenoberkanten Bezug zu nehmen, die sich unter 1.2 ergeben.
Der Punkt der Traufhöhenbestimmung ist analog der Drempelhöhenbestimmung, hier jedoch Schnittpunkt von Dachhaut und Außenkante Außenwand, festgelegt.

2.3 Bei der Ausführung als Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entsprechend den technischen Erfordernissen zugelassen werden (§ 31 (1) BauGB).

Sämtliche Dächer können auch begrünt werden.

2.4 Garagen sind mit geneigten Dach oder Flachdach auszuführen.
Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grenze errichtet, sind diese zusammenzufassen und untereinander in Form und Farbe abzustimmen.

3 Dachaufbauten (Dachgauben) dürfen in ihrer Gesamtlänge insgesamt 2/3 der Firstlänge von Gebäuden nicht überschreiten.
Zur Gliederung von Dachflächen ist eine Kombination von mehreren gleichartigen Dachaufbauten möglich. Das Gaubendach muß mindestens 10° geneigt sein. Die Ausbildung der Dachaufbauten hat je Gebäude in einer einheitlichen architektonischen Ausformung zu erfolgen.

4.1 Als Fassadenmaterial sind zulässig:
Putz, Dichtmauerwerk, Sandstein, Kalkstein und Holz.

4.2 Bei Holzbauweise sind Rundhölzer nur als untergeordnetes Gliederungselement zulässig.
Stulpschalung als Fassade ist nicht zulässig.

5 Die Dacheindeckung ist ausschließlich zulässig in den Farbtönen Anthrazit (RAL 7010 bis 7020), Klassiv-rot, Ziegelrot sowie Dunkelbraun.
Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.

6 Grundstückseinfriedigungen sind gegenüber der Öffentlichen Verkehrsfläche um 0,60 m zurückzuführen.

III) GRÜNORDNUNG
GemäB § 9 Abs. 1, 20. und 25. und Abs. 6 BauGB sin:l MaßnaHmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

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 entsprechend DIN 18 915 Blatt 2 abzuschieben und einer sinnvollen Verwendung, z.B. durch Verteilung auf angrenzenden Ackerflächen, zuzuführen.

2 Die Bewirtschaftung der Streuobstwiesen im Süden des Plangebietes ist nach den "Empfehlungen und Verfahren (PhaDaPhaw A 2/E 1)" hat nach den Richtlinien des Biotopsicherungsprogramms "Streuobstwiesen" Rückkehr des Gesamtgebäudes.
Landes Rheinland-Pfalz ab der Vegetationsperiode 1998 zu erfolgen:

Dauergrünnlandnutzung, Mahd nicht vor dem 15. Juni, keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln.
Düngung lediglich in Form von Kompost von 1,00 m um die Stämme mit Kompost oder Gründüngung.
Mechanische Offenhaltung der Baumschalben neu gepflanzter Bäume bis zum 4. Standjahr.
Standhilfe in den ersten Jahren mit Dreibock.
Sicherung mit Wühlmausschutz und Verbißschutz.
vorhandener und zukünftiger Baumschitz. Duldung von Baum- und Hlatschlägen, Unterlassung von Rindenabschlagen und Kalkungen.

3 Die Pflanzung und Pflege der Obstbäume nach Planzeichen 13.2.2.3 und 13.2.2.4 hat entsprechend den unter III) 2 genannten Vorgaben zu erfolgen.
Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

IV) PFLANZBINDUNGEN UND
PFLANZPFLICHTEN UND (-GEBOTE) GEM. § 9 (1) 25 BauGB

1 In Bereich der Flächen nach Planzeichen 13.2.2.1 und 13.2.2.2 sind zur Begrünung des Straßen- und Wegerasuses Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten.
Vorschläge für Baumarten, z.B. entsprechand Pflanzliste 1 oder 2. Daneben können auch Bäume der Pflanzliste 4 geoflanzt werden.

2 Auf den Flächen nach Planzeichen 13.2.1 sind zur äußeren Eingrünung des Wohngebietes Sträucher und Bäume standortheimischer Arten zu pflanzen.
Die Sträucher sind in einer Reihe zu pflanzen.
Die Sträucher sind zwei- bis dreireihig in einem Abstand von 1,00 - 2,00 m zu pflanzen.
Vorschläge für Baumarten entsprechend Pflanzliste 2 und für Sträucher entsprechend Pflanzliste 3.
Alternativ können auch strauchförmige Obstsorten (z.B. Johannisbeeren, Himbeeren etc.) gepflanzt werden.

3.1 Für die Pflanzung der Obstbäume nach Planzeichen 13.2.2.3 auf 13.1 sind lokal typische, bewährte und bodenständige Sorten von Hochstammobstbäumen (> 180 cm Stammhöhe), z.B. aus Pflanzliste 1 oder entsprechend den in Plangebiet vorhandenen Obstbaumarten zu verwenden. Die Bäume sind im Bereich der Maßnahme A3 (Obstbaumreihe entlang des Wirtschaftsweges westlich Badem) in einem Abstand von 10,00 m bis 15,00 m (in der Regel 12,00 m) zueinander zu pflanzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

3.2 Die Neubegrünung einer Laubwaldfläche auf einem Teil des Flurstücks 1/1 in Flur 30 (Maßnahme A2/E1) erfolgt unter ausschließlicher Verwendung standortgerechter Baumarten (Verwendung von Arten aus Pflanzliste 5).
Die Pflanzung erfolgt im Verband von 1,5 x 1,5 m und sieht einen Grundbestand aus Eiche und Hainbuche im Mischungsverhältnis von 4 : 1 vor; hierin werden blockweise etwa zu 3 x 4 oder 3 x 3 die Baumarten Esche, Feldahorn, Vogelkirsche und Elsbeere eingemischt. Vorwaldarten, die in ausreichender Menge im unmittelbarer Nachbarschaft vorkommen, sind im Rahmen der Pflanzung zu dulden und ggf. zu fördern. Die Aufforstung ist durch Zäunung von Wildverbiß zu schützen und im 2. Jahr nach der Pflanzung Pflege (Freistellen von Gras- und Krautwuchs) zu unterstützen.

4 Auf dem Spielplatz und in unmittelbar angrenzenden Bereichen ist die Verwendung von giftigen Pflanzen, wie z.B. Liguster in Pflanzliste 3, nicht zulässig.

5 Auf jedem privaten Grundstück sind mind. 10 % der nicht überbauten Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen, wobei mind. 50 % aus standorteinheimischen Arten, z.B. aus den Pflanzlisten 1 - 3 bestehen müssen.
Der Streifen zwischen öffentlichen Straßenraum und den Grundstücksgrenzfriedigungen ist mit niederen heimischen Pflanzen einzugrünen.

6 An öffentliche (Verkehrs-)Flächen angrenzende Gehölzpflanzungen, wie z.B. Hecken, müssen zu mind. 50 % aus standorteinheimischen Arten bestehen. Koniferen sind nicht gestattet.
Die Höhenbegrenzung der Bepflanzung in Sichtdreiecken ist nach Punkt V) 2 zu beachten.

7 Vorschläge für zu pflanzende Gehölzarten:

Pflanzliste 1:
Hochstammobstbäume

Äpfelsorten:	Clapps Liebling
Luxemburger Renette	Gute Graue
Bismarckapfel	Schweizer Wasserbirne
Cox-Orange Renette	
Goldparmäne Stettiner	Kirschen:
Winterrambour	Hedelfinger
Winter-Goldparmäne	Schattenmorelle
Rheinischer Bohnapfel	Schnellers späte Knorpelkirsche
Jakob Lehbel	
Birnensorten:	sonstige geeignete
Blumenbachs Butterbirne	Obstbäume:
Köstliche von Charneau	Mauszwetschge
Stevenicher Mostbirne	Wagenheims Frühzwetschge

Pflanzliste 2:
Bäume

Bergahorn	Walnuß
(Acer pseudoplatanus)	(Juglans regia)
Feldahorn	Vogelkirsche
(Acer campestre)	(Prunus avium)
Hainbuche	Eberesche
(Carpinus betulus)	(Sorbus aucuparia)

Pflanzliste 3:
Sträucher

Hasel	Gewöhnlicher und
(Corylus avellana)	Wolliger Schneeball
Liguster	(Viburnum opulus, -lantana)
(Ligustrum vulgare, giftig)	Hundsrose
Pfaffenhütchen	(Rosa Canina
(Euonymus europaea)	Sal-Weide
Hartriegel	(Salix caprea)
(Cornus sanguinea)	Holunder
Kornelkirsche	(Sambucus nigra)
(Cornus mas)	

Pflanzliste 4:
Nicht heimische Laubbäume

Roßkastanie	Zierapfel
(hescculus)	(Malus)
Hutdorn	Spierling
(Crataegus laevigata)	(Sorbus domestica)

Pflanzliste 5:
Arten zur Wandrandbepflanzung im Bereich der Maßnahme E2

Stieleiche	Eibsbere
(Quercus robur)	(Sorbus torminalis)
Hainbuche	Feldahorn
(Carpinus betulus)	(Acer campestre)
Vogelkirsche	Esche
(Cerasus (Prunus) avium)	(Fraxinus Sorbus)

8 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerische Fläche anzulegen und zu erhalten, entsprechend § 10 (2) LBauO.

9 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist in fo:m eines Gestaltungsplanes mit dem Bauantrag einzureichen.

10 Der Flächenumfang, der zum Ausgleich für Beeinträchtigungen des Bodenpotentials notwendigen landespflegerischen Maßnahmen, bestimmt sich aus dem Umfang der versiegelten Flächen, die durch Bauanlagen, bauwerksnahe werden. Für Gebäude und versiegelte Oberflächenbeläge ist das Verhältnis 1 : 1 : 1 und für wasserdurchlässig befestigte Flächen 1: 0,5.

11 Die landespflegerischen Maßnahmen sind zeitgleich mit den Baumaßnahmen, spätestens jedoch im 1. Jahr, nach Bezugsfertigkeit/Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes durchzuführen.

V) 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, Stapelungen und Einfriedigung eine Höhe von 0,70 m über OK Straße nicht überschreiten.
Um eine Beeinträchtigung von hochstämmen in diesem Bereich ist darauf zu achten, daß der Kronenansatz des Baumes nicht unter 2,00 m liegt.

3 Stellplätze, Fußwege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder unverfugtes Pflaster in Sandbett mit breiten abgeschlämmten Fugen), entsprechend § 10 (3) LBauO.

Die Stichstraßen mit Wendeplatten und Wohnwege sind mit wasserdurchlässigem Belagsstein/Pflaster mit breiten abgeschlämmten Fugen auszuführen.

4 Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen nicht durch ihre Gestaltung oder grelle Farbe verunstaltend wirken. Dies gilt auch sinngemäß für die Anbringung von Warenautomaten.
Die Reklame- und Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe errichtet werden.

5 Müllonnen und -container dürfen nicht frei auf den Baugrundstücken aufgestellt werden.
Die Müllbehälter sind an die jeweils nächstliegende, von Entsorgungsfahrzeug zu erreichende Stelle, zu bringen.

6 Die im Bebauungsplan festgesetzte bauliche oder sonstige Nutzung des Gebietes ist erst zulässig, wenn die für die Erschließung des Gebietes notwendigen Erschließungsanlagen gesichert (Kanalversorgungsleitungen, Abwasserleitungen, Strom- und Kraftstromversorgung sowie die Straßen (Baustraße), über die die Baugrundstücke erreicht werden können.
Ausgenommen hiervon sind die unmittelbar zur Dudeldorfer Straße L 38 orientierten baulichen Anlagen.

VI) HINWEISE

Für die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen werden mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

1 Die Begrünung von Dächern und Fassaden ist zulässig.

2 Das Oberflächenwasser kann als Brauchwasser, z.B. auch über eine Zisterne genutzt werden.

3.1 Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Bauten früherer Besiedlung beobachtet oder angetroffen werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde oder die Denkmalpflege Bitburg-Prüm oder das Landesamt für Denkmalpflege, Archäol. Denkmalpflege, im Rheinischen Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, Tel.: 0651/9774-0, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.

3.2 Es wird angeraten, eine Baugrundunterstuchung vorzunehmen, da eine potentielle Rutschgefahr von Schichten möglich ist.

4 Im Plangebeich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG.
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achtan, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist gemäßb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher von Fernmeldeausbeirb 32, Güterstr. 2-4, 54424 Bitburg, Tel.: 06561/ 691S2, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Unterzeichnet: 21. Jan. 1998
Badem, den
Der Ortsgemeinde-Bürgermeister

Gemeinde Badem
Verbandsgemeinde Bitburg

Lutz Wagener, Architekt, Dipl. -Ing.
54295 Schweich
Obertrabener Str. Telefon: 06 65 46 18 10

---

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 ff. der Baunutzungsverordnung - BauNVO; § 16 (1) der Planzeichenverordnung - PlanzeichnVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) — W
1.2 Besonderes Wohngebiet (§ 4a Abs. 1 BauNVO) — WB
1.3 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) — MD
1.4 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) — M
1.5 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) — G
1.6 Industriegebiet (§ 9 BauNVO) — GI
1.7 Sondergebiet (§ 10 BauNVO) — S
1.8 Kerngebiet (§ 7 BauNVO) — K
1.9 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
a) Wochenendhaus gebiet — WS
b) Ferienhaus gebiet — FH
c) Campingplatz gebiet — CP
1.10 Sonstige Sondergebiete (§ 10 BauNVO)
a) Hofgebiet — HG
b) Kleingebiet — KG
1.11 Flächen für Landwirtschaft — LW
1.12 Wald — W
1.13 Grünflächen — GR
1.14 Friedhof — F
1.15 Sondergebiet, Erholung — SO
1.16 Sondergebiet, Sport — SO
1.17 Sondergebiet, Erholung — SO
1.18 Sondergebiet, Erholung — SO
1.19 Sondergebiet, Erholung — SO
1.20 Sondergebiet, Erholung — SO
1.21 Sondergebiet, Erholung — SO
1.22 Sondergebiet, Erholung — SO
1.23 Sondergebiet, Erholung — SO
1.24 Sondergebiet, Erholung — SO
1.25 Sondergebiet, Erholung — SO
1.26 Sondergebiet, Erholung — SO
1.27 Sondergebiet, Erholung — SO
1.28 Sondergebiet, Erholung — SO
1.29 Sondergebiet, Erholung — SO
1.30 Sondergebiet, Erholung — SO
1.31 Sondergebiet, Erholung — SO
1.32 Sondergebiet, Erholung — SO
1.33 Sondergebiet, Erholung — SO
1.34 Sondergebiet, Erholung — SO
1.35 Sondergebiet, Erholung — SO
1.36 Sondergebiet, Erholung — SO
1.37 Sondergebiet, Erholung — SO
1.38 Sondergebiet, Erholung — SO
1.39 Sondergebiet, Erholung — SO
1.40 Sondergebiet, Erholung — SO
1.41 Sondergebiet, Erholung — SO
1.42 Sondergebiet, Erholung — SO
1.43 Sondergebiet, Erholung — SO
1.44 Sondergebiet, Erholung — SO
1.45 Sondergebiet, Erholung — SO
1.46 Sondergebiet, Erholung — SO
1.47 Sondergebiet, Erholung — SO
1.48 Sondergebiet, Erholung — SO
1.49 Sondergebiet, Erholung — SO
1.50 Sondergebiet, Erholung — SO
1.51 Sondergebiet, Erholung — SO
1.52 Sondergebiet, Erholung — SO
1.53 Sondergebiet, Erholung — SO
1.54 Sondergebiet, Erholung — SO
1.55 Sondergebiet, Erholung — SO
1.56 Sondergebiet, Erholung — SO
1.57 Sondergebiet, Erholung — SO
1.58 Sondergebiet, Erholung — SO
1.59 Sondergebiet, Erholung — SO
1.60 Sondergebiet, Erholung — SO
1.61 Sondergebiet, Erholung — SO
1.62 Sondergebiet, Erholung — SO
1.63 Sondergebiet, Erholung — SO
1.64 Sondergebiet, Erholung — SO
1.65 Sondergebiet, Erholung — SO
1.66 Sondergebiet, Erholung — SO
1.67 Sondergebiet, Erholung — SO
1.68 Sondergebiet, Erholung — SO
1.69 Sondergebiet, Erholung — SO
1.70 Sondergebiet, Erholung — SO
1.71 Sondergebiet, Erholung — SO
1.72 Sondergebiet, Erholung — SO
1.73 Sondergebiet, Erholung — SO
1.74 Sondergebiet, Erholung — SO
1.75 Sondergebiet, Erholung — SO
1.76 Sondergebiet, Erholung — SO
1.77 Sondergebiet, Erholung — SO
1.78 Sondergebiet, Erholung — SO
1.79 Sondergebiet, Erholung — SO
1.80 Sondergebiet, Erholung — SO
1.81 Sondergebiet, Erholung — SO
1.82 Sondergebiet, Erholung — SO
1.83 Sondergebiet, Erholung — SO
1.84 Sondergebiet, Erholung — SO
1.85 Sondergebiet, Erholung — SO
1.86 Sondergebiet, Erholung — SO
1.87 Sondergebiet, Erholung — SO
1.88 Sondergebiet, Erholung — SO
1.89 Sondergebiet, Erholung — SO
1.90 Sondergebiet, Erholung — SO
1.91 Sondergebiet, Erholung — SO
1.92 Sondergebiet, Erholung — SO
1.93 Sondergebiet, Erholung — SO
1.94 Sondergebiet, Erholung — SO
1.95 Sondergebiet, Erholung — SO
1.96 Sondergebiet, Erholung — SO
1.97 Sondergebiet, Erholung — SO
1.98 Sondergebiet, Erholung — SO
1.99 Sondergebiet, Erholung — SO
1.100 Sondergebiet, Erholung — SO
1.101 Sondergebiet, Erholung — SO
1.102 Sondergebiet, Erholung — SO
1.103 Sondergebiet, Erholung — SO
1.104 Sondergebiet, Erholung — SO
1.105 Sondergebiet, Erholung — SO
1.106 Sondergebiet, Erholung — SO
1.107 Sondergebiet, Erholung — SO
1.108 Sondergebiet, Erholung — SO
1.109 Sondergebiet, Erholung — SO
1.110 Sondergebiet, Erholung — SO
1.111 Sondergebiet, Erholung — SO
1.112 Sondergebiet, Erholung — SO
1.113 Sondergebiet, Erholung — SO
1.114 Sondergebiet, Erholung — SO
1.115 Sondergebiet, Erholung — SO
1.116 Sondergebiet, Erholung — SO
1.117 Sondergebiet, Erholung — SO
1.118 Sondergebiet, Erholung — SO
1.119 Sondergebiet, Erholung — SO
1.120 Sondergebiet, Erholung — SO
1.121 Sondergebiet, Erholung — SO
1.122 Sondergebiet, Erholung — SO
1.123 Sondergebiet, Erholung — SO
1.124 Sondergebiet, Erholung — SO
1.125 Sondergebiet, Erholung — SO
1.126 Sondergebiet, Erholung — SO
1.127 Sondergebiet, Erholung — SO
1.128 Sondergebiet, Erholung — SO
1.129 Sondergebiet, Erholung — SO
1.130 Sondergebiet, Erholung — SO
1.131 Sondergebiet, Erholung — SO
1.132 Sondergebiet, Erholung — SO
1.133 Sondergebiet, Erholung — SO
1.134 Sondergebiet, Erholung — SO
1.135 Sondergebiet, Erholung — SO
1.136 Sondergebiet, Erholung — SO
1.137 Sondergebiet, Erholung — SO
1.138 Sondergebiet, Erholung — SO
1.139 Sondergebiet, Erholung — SO
1.140 Sondergebiet, Erholung — SO
1.141 Sondergebiet, Erholung — SO
1.142 Sondergebiet, Erholung — SO
1.143 Sondergebiet, Erholung — SO
1.144 Sondergebiet, Erholung — SO
1.145 Sondergebiet, Erholung — SO
1.146 Sondergebiet, Erholung — SO
1.147 Sondergebiet, Erholung — SO
1.148 Sondergebiet, Erholung — SO
1.149 Sondergebiet, Erholung — SO
1.150 Sondergebiet, Erholung — SO
1.151 Sondergebiet, Erholung — SO
1.152 Sondergebiet, Erholung — SO
1.153 Sondergebiet, Erholung — SO
1.154 Sondergebiet, Erholung — SO
1.155 Sondergebiet, Erholung — SO
1.156 Sondergebiet, Erholung — SO
1.157 Sondergebiet, Erholung — SO
1.158 Sondergebiet, Erholung — SO
1.159 Sondergebiet, Erholung — SO
1.160 Sondergebiet, Erholung — SO
1.161 Sondergebiet, Erholung — SO
1.162 Sondergebiet, Erholung — SO
1.163 Sondergebiet, Erholung — SO
1