

**ORTSGEMEINDE BADEM;
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES,
TEILGEBIET "IM BETZEN"**

2. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Diese Vorschriften sind Bestandteil der Satzung des verbindlichen Bauleitplanes, Teilgebiet "Im Betzen" der Ortsgemeinde Badem.

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
2. Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Pflanzsicherungsverordnung (PflanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
5. Landespflegegesetz (LPfLG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch die §§ 40 und 43 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
6. Landeswassergesetz (LWG) in der Neufassung vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch die §§ 121 und 123 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1973)
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S. 30)
10. Landesstraßengesetz -LStrG- in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 21.07.2003 (GVBl. S. 155)

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

1) ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Die Zulässigkeit nach § 4 (2) wird 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 die unter 2.: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, unter 3. Anlagen für Verwaltungen und unter 4. Gartenbaubetriebe in dem Geltungsbereich nicht zulässig sind.

- 2 Nebenanlagen im Sinna des § 14 (1) der BauNVO sind eingeschränkt zulässig. Die Einschränkung bezieht sich auf die im Abs. 1 aufgeführte Kleintierhaltung. Sie wird in der Weise eingeschränkt, daß generell die Haltung von Nutztieren (u.a. Rinder, Schweine, Ziegen, Schafe, Hühner) ausgeschlossen ist. Untergeordnete Gebäude, wie Gartenlauben, Holzschuppen, Kleintierställe usw. sind im Rahmen der LBauO auch außerhalb der bebaubaren Fläche zulässig.

Die Größe der Kleintierställe wird auf 20,0 m³ begrenzt.

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

Bei der Reihenhausbauung sind nicht mehr als 2 Wohnungen je Gebäude zulässig. - entfällt

- 4 Bei der Ermittlung der Geschößflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem. § 20 (3) BauNVO in Ansatz zu bringen.

- 5 Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke 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 dargestellt sind.
Die in der Nutzungsschablone angegebene Grundflächenzahl ohne Klammer gilt als Höchstgrenze für die baulichen Anlagen.

Die zusätzlich in der Klammer angegebene Grundflächenzahl gilt für die weitere Ermittlung der Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO. Sie kann nicht auf die GRZ der baulichen Anlage angerechnet werden.

Die Bebauung wird als eingeschossige und als zweigeschossige (als Höchstgrenze) Bauweise im Baugebiet, (siehe entsprechendes Planzeichen) festgesetzt.

Die maximale Bautiefe beträgt 15,0 m.

Dies gilt entsprechend auch auf den Grundstücken, deren Firstrichtung um 90° drehbar ist.

Bei der zweigeschossigen Bauweise ist eine Grenzbebauung ausgeschlossen.
ausgenommen hiervon ist die Reihenhausbauung. - entfällt

Bei Reihenhause bebauung ist grundsätzlich die Bauflucht untereinander einzuhalten. Werden Fassadenversätze erforderlich, so müssen diese mindestens 50 cm betragen. Höhenversprünge innerhalb von Hausezellen bzw. Doppelhaus bebauung müssen mindestens 30 cm betragen. - entfällt

Die GRZ beträgt bei eingeschossiger Bauweise 0,3, ^(NEU) und in einem Teilbereich 0,4.
Die GRZ beträgt bei zweigeschossiger Bauweise 0,3, in Teilbereich 0,4.

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

Die GFZ beträgt bei eingeschossiger Bauweise 0,4.

Die GFZ beträgt bei zweigeschossiger Bauweise 0,8, in Teilbereichen 0,9.

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

für die Reihenhause bebauung ist die geschlossene Bauweise (g).
- entfällt

7 Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BauGB. Folgende Ausnahme ist vorgesehen:

Überschreitung der Baugrenze um ≤ 50 cm, maximale Länge der Überschreitung: 1/3 der Front oder Rückseite des Gesamtgebäudes.

8 Die Mindestbreite beträgt ca. 13 m.

Bei den mittleren Reihenhause grundstücken beträgt die maximale Breite 11,50 m - entfällt

Die Mindesttiefe beträgt ca. 25 m.

9 Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit mind. 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

Der Garagenabstand an der Mettericher Straße (K 33) ist um 1,50 m zu vergrößern.

In den jeweiligen südwestlichen unteren Baureihen der Bauabschnitte 1 und 2 zum neuen Ortsrand hin ist die Errichtung von Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Garagen für die Reihenhäuser sind auf dem dazugehörigen Grundstück und/oder in den Baukörper des Wohnhauses einzubeziehen. Unter Einhaltung des 5,00 m -Abstandes zur Straße kann die Garage gegenüber der Front des Hauptgebäudes um 3,00 m vorgezogen werden. - entfällt

Kellergaragen sind nicht zulässig.

Die erforderliche Anzahl von Garagen und Stellplätzen richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 04.08.1995 "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" und der Anlage: Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs und nach der tatsächlichen Fahrzeuganzahl der Bewohner des Gebäudes auf dem Grundstück.

10 Das auf den jeweils befestigten Flächen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf demselben Grundstück der unbefestigten Flächen zu versickern bzw. zurückzuhalten. Je m² befestigte Fläche müssen 50 l Muldenvolumen auf dem Grundstück gewachsene Mulden geschaffen werden. Bei allen privaten Muldenanlagen muß ein Überlauf mit Anschluß an die

Straßenentwässerungsanlage bzw. an die öffentliche Entwässerungsmulde vorgesehen werden.

- 11 Die Sicherungspflicht der privaten Mulden und Gräben obliegt den Grundstückseigentümern.
- 12 Im Zuge der Flurbereinigung sind in Teilen des Baugebietes Drainageleitungen verlegt worden. Diese müssen während und nach der Bauzeit ihre Funktion (per Überbrückung, Umleitung o.ä.) erfüllen.

II) **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
GEM. § 9 (4) BauGB i.V. M. § 36 (6) LBauO u. 88 LBauO

- 1.1 Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angaben der Hauptfirstrichtung festgesetzt, die im Kernbereich des Planungsgebietes auch um 90° gedreht werden kann, siehe hier gekreuztes Hauptfirstrichtungszeichen. *Ausnahmen sind im Einzelfall nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.*

Die Firstrichtung der Reihenhäuser sowie die Gesamtgestaltung sollten einheitlich sein. - entfällt

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 maximal 50 cm, hangseitig maximal 35 cm betragen.
Als Bezugspunkt gilt die Höhenlage der o.a. Erschließungsanlagenkante in der Mittelachse des geplanten Gebäudes. Bei Eckgrundstücken gilt hier die Haupteingangssseite des Gebäudes.

- 2.1 Die minimale Dachneigung beträgt 25°.

Bei der eingeschossigen Bauweise kann diese maximal 40° betragen.
Bei der zweigeschossigen Bauweise kann diese maximal 35° betragen.

Die Dachneigung der Reihenhäuser ist mit 25° bis max. 30°, jedoch einheitlich, auszuführen. - entfällt

Die unter 2.2 angegebenen Werte dürfen nicht überschritten werden.

- 2.2 Max. Höhe der Traufe bei 1-geschossiger Bauweise: 3,80 m.
Max. Firsthöhe bei 1-geschossiger Bauweise: 9,25 m

Max. Höhe der Traufe bei 2-geschossiger Bauweise: 6,20 m.
Max. Firsthöhe bei 2-geschossiger Bauweise: 10,80 m.

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen haben auf die fertige Erdgeschoß-Fußbodenoberkante Bezug zu nehmen, die sich unter 1.2 ergeben.
Der Punkt der Traufhöhenbestimmung ist zu messen am Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und der darunterliegenden Aussenkante Aussenwand, bezogen auf die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FFOK EG).

- 2.3 Bei der Ausführung als Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung und Firstrichtung entsprechend den technischen Erfordernissen zugelassen werden (§ 31 (1) BauGB), wobei die o.g. Firsthöhen nicht

überschritten werden dürfen.

*Diese Regelung gilt nicht für die mittleren
Reihenhausgrundstücke. - entfällt*

Sämtliche Dächer können auch begrünt werden.

- 2.4 Garagen sind mit geneigtem 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 maximalen Ausdehnung 2/3 der Firstlänge von Giebel- zu Giebelkante betragen. Zur Gliederung der Dachfläche 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, Sichtmauerwerk, Sandstein, Kalkstein und Holz.
- 4.2 Bei Holzbauweise sind Rundhölzer nur als untergeordnetes Gliederungselement zulässig.
Stulpschalung als Fassade ist nicht zulässig.
- 5 Grundstückseinfriedigungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurückzusetzen.
- III) *IN III BIS VI KEINE ANFORDERUNG*
FESTSETZUNGEN NACH § 9(1) Nr. 10, 15, 20 und 25 BauGB
GRÜNORDNUNG / PFLANZBINDUNGEN; PFALNZPFLICHTEN UND -GEBOTE
1. Bei den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen ist der Wurzelbereich mit 20 m² unversegelter Bodenfläche offen zu erhalten. Während der Bauphase sind Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920 zu treffen (Holzpfosten, Steinblöcke), um Stamm und Wurzelbereich vor Verletzung und Verdichtung zu schützen.
2. Je Baugrundstück ist ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen durch Planzeichen anzupflanzen
- 1 Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zusätzlich
 - 1 Baum je angefangene 200 m² Versiegelung / Überbauung.
- Es gilt Pflanzliste 1 und 3. Als zu erhaltend festgesetzte Bäume nach a) und straßenbegleitend festgesetzte Bäume nach c) auf dem privaten Grundstück sind anrechenbar.
3. Für die straßen- und wegebegleitend festgesetzten Bäume ist eine Art gemäß Pflanzliste 1 aufzuwählen. Die Bäume sind bis max. 4,0 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken. Die Pflanzung auf privaten Grundstücken ist zu dulden. Sofern private Ein- und Ausfahrten im Bereich der Baumstandorte zwingend erforderlich werden, kann ohne Wegfall eines festgesetzten Baumes von den Standorten abgewichen werden. Durch Planzeichen festgesetzte Bäume öffentlicher Grünflächen sind gemäß Pflanzliste 1 oder 3 auszuwählen.
4. Die privaten Grundstücke und die öffentlichen Grünflächen sind in den mit Planzeichen gekennzeichneten Bereichen mit einer 2 bzw. 3-reihigen Gehölzpflanzung gemäß Auswahlhilfe 2 zu versehen. Auf 50 m Länge ist mind. 1 Obstbaum-Hochstamm zu ergänzen. Alternativ zu den vorgeschlagenen Straucharten können auch strauchförmige Obstsorten (z.B. Johannisbeeren,

**ORTSGEMEINDE BADEM;
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES,
TEILGEBIET "IM BETZEN"**

2. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Diese Vorschriften sind Bestandteil der Satzung des verbindlichen Bauleitplanes, Teilgebiet "Im Betzen" der Ortsgemeinde Badem.

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S 2850)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
5. Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch die §§ 40 und 43 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
6. Landeswassergesetz (LWG) in der Neufassung vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch die §§ 121 und 128 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1973)
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S. 30)
10. Landesstraßengesetz -LStrG- in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 21.07.2003 (GVBL. S. 155)

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

- I) ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die Nutzung wie folgt festgesetzt:
Allgemeines Wohngebiet (WA) - BauNVO § 4
- Die Zulässigkeit nach § 4 (2) wird 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 die unter 2.: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, unter 3. Anlagen für Verwaltungen und unter 4. Gartenbaubetriebe in dem Geltungsbereich nicht zulässig sind.
- 2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der BauNVO sind eingeschränkt zulässig. Die Einschränkung bezieht sich auf die im Abs. 1 aufgeführte Kleintierhaltung. Sie wird in der Weise eingeschränkt, daß generell die Haltung von Nutztieren (u.a. Rinder, Schweine, Ziegen, Schafe, Hühner) ausgeschlossen ist. Untergeordnete Gebäude, wie Gartenlauben, Holzschuppen, Kleintierställe usw. sind im Rahmen der LBauO auch außerhalb der bebaubaren Fläche zulässig.
- Die Größe der Kleintierställe wird auf 20,0 m³ begrenzt.
- 3 Gemäß § 9 (1) 6 BauGB sind nicht mehr als 2 Wohnungen je Gebäude zulässig. Lediglich in den Bebauungsplan vorgesehenen 2-geschossigen Gebäuden sind max. 3 Wohnungen zulässig.
- 4 Bei der Ermittlung der Geschosßflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem. § 20 (3) BauNVO in Ansatz zu bringen.
- 5 Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke 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 dargestellt sind.
- Die in der Nutzungsschablone angegebene Grundflächenzahl ohne Klammer gilt als Höchstgrenze für die baulichen Anlagen.
- Die zusätzlich in der Klammer angegebene Grundflächenzahl gilt für die weitere Ermittlung der Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO. Sie kann nicht auf die GRZ der baulichen Anlage angerechnet werden.
- Die Bebauung wird als eingeschossige und als zweigeschossige (als Höchstgrenze) Bauweise im Baugebiet, (siehe entsprechendes Planzeichen) festgesetzt.
- Die maximale Bautiefe beträgt 15,0 m.
- Dies gilt entsprechend auch auf den Grundstücken, deren Firstrichtung um 90° drehbar ist.
- Bei der zweigeschossigen Bauweise ist eine Grenzbebauung ausgeschlossen.

Die GRZ beträgt bei eingeschossiger Bauweise 0,3 und in einem Teilbereich 0,4.
Die GRZ beträgt bei zweigeschossiger Bauweise 0,3, in Teilbereich 0,4.

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

Die GFZ beträgt bei eingeschossiger Bauweise 0,4.

Die GFZ beträgt bei zweigeschossiger Bauweise 0,8 , in Teilbereichen 0,9.

- 6 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise (O) festgesetzt.
- 7 Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BauGB. Folgende Ausnahme ist vorgesehen:
Überschreitung der Baugrenze um ≤ 50 cm, maximale Länge der Überschreitung: 1/3 der Front oder Rückseite des Gesamtgebäudes.
- 8 Die Mindestbreite beträgt ca. 18 m.
Die Mindestdiefe beträgt ca. 25 m.
- 9 Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit mind. 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.
Der Garagenabstand an der Mettericher Straße (K 33) ist um 1,50 m zu vergrößern.
In den jeweiligen südwestlichen unteren Baureihen der Bauabschnitte 1 und 2 zum neuen Ortsrand hin ist die Errichtung von Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Kellergaragen sind nicht zulässig.

Die erforderliche Anzahl von Garagen und Stellplätzen richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 04.08.1995 "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" und der Anlage: Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs und nach der tatsächlichen Fahrzeuganzahl der Bewohner des Gebäudes auf dem Grundstück.
- 10 Das auf den jeweils befestigten Flächen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf demselben Grundstück der unbefestigten Flächen zu versickern bzw. zurückzuhalten. Je m² befestigte Fläche müssen 50 l Muldenvolumen auf dem Grundstück gewachsene Mulden geschaffen werden. Bei allen privaten Muldenanlagen muß ein Überlauf mit Anschluß an die Straßentwässerungsanlage bzw. an die öffentliche Entwässerungsmulde vorgesehen werden.
- 11 Die Sicherungspflicht der privaten Mulden und Gräben obliegt den Grundstückseigentümern.
- 12 Im Zuge der Flurbereinigung sind in Teilen des Baugebietes Drainageleitungen verlegt worden. Diese müssen während und nach der Bauzeit ihre Funktion (per Überbrückung, Umleitung o.ä.) erfüllen.

- II) **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
GEM. § 9 (4) BauGB i.V. M. § 86 (6) LBauO u. 88 LBauO
- 1.1 Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angaben der Hauptfirstrichtung festgesetzt, die im Kernbereich des Planungsgebietes auch um 90° gedreht werden kann, siehe hier gekreuztes Hauptfirstrichtungszeichen. Ausnahmen sind im Einzelfall nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.
 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 maximal 50 cm, hangseitig maximal 35 cm betragen.
 Als Bezugspunkt gilt die Höhenlage der o.a. Erschließungsanlagenkante in der Mittelachse des geplanten Gebäudes. Bei Eckgrundstücken gilt hier die Haupteingangsseite des Gebäudes.
- 2.1 Die minimale Dachneigung beträgt 25°.
 Bei der eingeschossigen Bauweise kann diese maximal 40° betragen.
 Bei der zweigeschossigen Bauweise kann diese maximal 35° betragen.
 Die unter 2.2 angegebenen Werte dürfen nicht überschritten werden.
- 2.2 Max. Höhe der Traufe bei 1-geschossiger Bauweise: 3,80 m.
 Max. Firsthöhe bei 1-geschossiger Bauweise: 9,25 m
 Max. Höhe der Traufe bei 2-geschossiger Bauweise: 6,20 m.
 Max. Firsthöhe bei 2-geschossiger Bauweise: 10,80 m.
 Die maximalen Trauf- und Firsthöhen haben auf die fertige Erdgeschoss-Fußbodenoberkante Bezug zu nehmen, die sich unter 1.2 ergeben.
 Der Punkt der Traufhöhenbestimmung ist zu messen am Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und der darunterliegenden Aussenkante Aussenwand, bezogen auf die fertige Fussbodenoberkante des Erdgeschosses (FFOK EG).
- 2.3 Bei der Ausführung als Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung und Firstrichtung entsprechend den technischen Erfordernissen zugelassen werden (§ 31 (1) BauGB), wobei die o.g. Firsthöhen nicht überschritten werden dürfen.
 Sämtliche Dächer können auch begrünt werden.
- 2.4 Garagen sind mit geneigtem 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 maximalen Ausdehnung 2/3 der Firstlänge von Giebel- zu Giebelkante betragen.
 Zur Gliederung der Dachfläche 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, Sichtmauerwerk, Sandstein, Kalkstein und Holz.
- 4.2 Bei Holzbauweise sind Rundhölzer nur als untergeordnetes Gliederungselement zulässig.
Stulpschalung als Fassade ist nicht zulässig.
- 5 Grundstückseinfriedigungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurückzusetzen.
- III) FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) Nr. 10, 15, 20 und 25 BauGB
GRÜNORDNUNG / PFLANZBINDUNGEN; PFALNZPFLICHTEN UND -GEBOTE
1. Bei den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen ist der Wurzelbereich mit 20 m² unversiegelter Bodenfläche offen zu erhalten. Während der Bauphase sind Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920) zu treffen (Holzpfosten, Steinblöcke), um Stamm und Wurzelbereich vor Verletzung und Verdichtung zu schützen.
2. Je Baugrundstück ist ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen durch Planzeichen anzupflanzen
 - 1 Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zusätzlich
 - 1 Baum je angefangene 200 m² Versiegelung / Überbauung.
 Es gilt Pflanzliste 1 und 3. Als zu erhaltend festgesetzte Bäume nach a) und straßenbegleitend festgesetzte Bäume nach c) auf dem privaten Grundstück sind anrechenbar.
3. Für die straßen- und wegebegleitend festgesetzten Bäume ist eine Art gemäß Pflanzliste 1 aufzuwählen. Die Bäume sind bis max. 4,0 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken. Die Pflanzung auf privaten Grundstücken ist zu dulden. Sofern private Ein- und Ausfahrten im Bereich der Baumstandorte zwingend erforderlich werden, kann ohne Wegfall eines festgesetzten Baumes von den Standorten abgewichen werden. Durch Planzeichen festgesetzte Bäume öffentlicher Grünflächen sind gemäß Pflanzliste 1 oder 3 auszuwählen.
4. Die privaten Grundstücke und die öffentlichen Grünflächen sind in den mit Planzeichen gekennzeichneten Bereichen mit einer 2 bzw. 3-reihigen Gehölzpflanzung gemäß Auswahlliste 2 zu versehen. Auf 50 m Länge ist mind. 1 Obstbaum-Hochstamm zu ergänzen. Alternativ zu den vorgeschlagenen Straucharten können auch strauchförmige Obstsorten (z.B. Johannisbeeren, Himbeeren etc.) gepflanzt werden.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Bäume II. Ordnung:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Cerasus Prunus*)) avium), Speierling (*Sorbus domestica*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Mind.: Hochstamm, STU 8-10 cm, 2 x verpflanzt.

Pflanzliste 2: Sträucher

Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa Canina*), Gewöhnlicher und Wolliger Schneeball (*Viburnum opulus*, *V. lantana*), Hasel (*Corylus avellana*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Mind.: Normalware, 80-100 cm, 2 x verpflanzt.

Pflanzliste 3: Obstbaum-Hochstämme

Apfelsorten: Rote Sternrenette, Boskop, Erbacher, Porzenapfel, Roter Bellefleur, Roter Eisenapfel, Roter Trierer, Schafsnase, Winterrambour, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Brettacher, Graue Herbstrenette, Ontarioapfel

Birnensorten: Pleiner Mostbirne, Rotbirne, Sievenicher Mostbirne, Winter Nelisbirne, Gute Graue, Clapps Liebling

Kirschen: Hedelfinger, Büttners rote Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Schneiders späte Knorpelkirsche, Große späte Knorpelkirsche,

sonstige geeignete Obstbäume: Hauszwetsche, Wagenheims Frühzwetsche

mind.: Stammumfang 8-10, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück, als Pollenspender sind die Sorten Ontario und Clapps Liebling mindestens in einem Exemplar anzupflanzen.

5. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf Privatgrün ist ausschließlich als Solitärgehölz bzw. in kleinen Gruppen zulässig. Flächige Bepflanzungen und Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
6. Auf den Flächen **K1a** und **K1b** sind flächig Obstbaum-Hochstämme im Abstand von 10-15 m zueinander gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen und als solche dauerhaft zu erhalten. Regelmäßige Erziehungs- und Unterhaltungsschnitte sind durchzuführen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
Zu den Privatgrundstücken ist ein Abstand der Baumstandorte von 2,50 m einzuhalten. Die als **K1a** gekennzeichnete Fläche ist zusätzlich mit vor Ort gewonnenem Saatgut aus artenreichen, mageren Grünlandbeständen einzusäen. Eine Heumulchansaat mit artenreichem Mulchgut von benachbarten Flächen ist zulässig. Die Mahd erfolgt maximal 2 x jährlich, wobei der 1. Mahdtermin nicht vor dem 15.06. eines Jahres liegen darf.
7. Die mit **K2** bezeichnete Fläche ist als extensive Viehweide zu nutzen (im Durchschnitt des Jahres max. 1,0 GVE/ha) und in einer Dichte von 1 Baum/ 150 m² mit Obst-Hochstämmen gemäß Auswahlliste 3 zu bepflanzen und entsprechend FUL, Grünlandvariante 3 dauerhaft zu bewirtschaften.
Auf untergeordneten Teilflächen ist alternativ die Anpflanzung von 3 reihigen Hecken bzw. Baumhecken mit Arten gemäß Auswahlliste 2 und 3 zulässig.
8. Die seit 1987 im Distrikt "Auf Hochwinkel" im Bereich des früheren Steinbruches bestehenden und mit **K3** bezeichneten Biotopflächen (Gehölzgruppen, Grasfluren bzw. Saumstrukture, Anlage zweier Tümpel) sind dauerhaft als halboffener, mehrschichtig strukturierter Laubholzbestand zu erhalten. Hierzu sind die Grasfluren durch einmaliges Mulchen im Juni eines jeden Jahres offen zu halten, das Umfeld der Gewässer von Gehölzen frei zu halten und die Kleingewässer bei Verlandungserscheinungen mit Kleingerät zu entschlammen.
9. Zur kurzfristigen ersatzweisen Bereitstellung von Brutmöglichkeiten für den Steinkauz sind 5 für den Steinkauz geeignete Brutröhren fachgerecht in geeigneten benachbarten Streuobstbeständen anzubringen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Die landespflegerischen Maßnahmen sind zeitgleich mit den Baumaßnahmen, spätestens jedoch im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit/Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes durchzuführen. Die Umsetzung aller sonstigen Ausgleichsmaßnahmen im und außerhalb des Baugebietes hat spätestens mit Bezugsfertigkeit von 50 % der vorgesehenen Gebäude zu erfolgen.
11. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen, profilgerecht zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf den Baugrundstücken oder auf angrenzenden Ackerflächen, zuzuführen (§1 a Abs. 1 BauGB).

12. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.
- IV ZUORDNUNGSFESTSETZUNG FÜR AUSGLEICHSFLÄCHEN UND -MAßNAHMEN NACH § 9 Abs. 1a BauGB
- Die Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle sind auf Kosten des Vorhabensträgers durchzuführen und den Grundstückseigentümern kostenanteilig entsprechend den Grundstücksgrößen zuzuordnen.
Unter Anrechnung der Schwere des Eingriffs durch Versiegelung im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen ist der Kostenanteil des Vorhabenssträgers unabhängig hiervon entsprechend dem Versiegelungsanteil gegenüber den Grundstückseigentümern mit 1:3 anzusetzen.
- V) SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- 1 Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Flächen besonderer Zweckbestimmung, die bei der detaillierten Straßenausbauplanung festgelegt werden.
- 2 Im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke dürfen Bepflanzung, Stapelungen und Einfriedigung eine Höhe von 0,70 m über OK Straße nicht überschreiten. Bei der Anpflanzung von Hochstämmen in diesem Bereich ist darauf zu achten, daß der Kronenansatz des Baumes nicht unter 2,50 m liegt.
- 3.1 Stellplätze, Fußwege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterrassen, Rasengittersteine oder unverfugtes Pflaster in Sandbett mit breiten abgeschotterten Fugen), entsprechend § 10 (3) LBauO. Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.
- 3.2 Wohnwege sind mit wasserdurchlässigem Betonstein/Pflaster mit breiten abgeschotterten 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 bis unterhalb der Traufe errichtet werden.
- 5 Mülltonnen und -container dürfen nicht frei auf den Baugrundstücken aufgestellt werden.
Die Müllbehälter sind an die jeweils nächstliegende, vom Entsorgungsfahrzeug zu erreichende Stelle, zu bringen.
- 6 Die im Bebauungsplan festgesetzte bauliche oder sonstige Nutzung des Gebietes ist erst zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Zu den notwendigen Erschließungsanlagen gehören Wasserversorgungsleitungen, Entwässerungsanlagen, Licht- und Kraftstromversorgung sowie die Straßen (Baustraße), über die die Baugrundstücke erreicht werden können.
- 7 Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungsflächen liegen auf den privaten Grundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
Die Eigentümer haben die zur Herstellung und Instandhaltung des Straßenkörpers notwendigen Arbeiten zu dulden.

VI) HINWEISE

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

- 1 Die Begrünung von Fassaden ist zulässig.
- 2 Für die bestehende 20kV-Freileitungen im 2. Bauabschnitt ist rechts und links davon je ein 7,50 m breiter Schutzstreifen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
Bei einer baulichen Nutzung der v.g. Schutzstreifen müssen die allseitigen Mindestabstände bei Dachneigungen bis 15° : 5,00 m und bei Dachneigungen über 15° : 3,00 m zwischen den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Seilen bei größtem Durchhang der Leitung und den geplanten Bauwerksteilen eingehalten werden (gemäß DIN VDE 0210/12.85).
Bei der höher gelegten 20 KV-Freileitung des 1. Bauabschnittes sind die v.g. Sicherheitsabstände der Leitungen zu den zu errichtenden baulichen Anlagen entsprechend einzuhalten.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind die Bauanträge für die Grundstücke, die an den v.g. Freileitungen grenzen oder liegen, der RWE-Betriebsabteilung Bitburg vorzulegen.
- 3 Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem. Die anfallenden Fäkalabwässer (Schmutzwasser werden über Schmutzwasserleitungen und Pumpwerke in das Ortskanalnetz Badem zugeführt. Das Niederschlagswasser kann auch vorher in Zisternen mit einem Überlauf in o.g. Mulden für die Brauchwassernutzung eingeleitet werden. Bei der innerhäuslichen Brauchwassernutzung muß die DVGW-Richtlinie sowie die Satzung der Wasserversorgungsträger eingehalten werden. Da in diesem Neubaugebiet die Abwasserentsorgung im Trennsystem zu erfolgen hat, ist unbedingt darauf zu achten, dass eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt und die zutreffende Einleitung auch tatsächlich entsprechend vorgenommen wird, in dem Schmutzwasser in die Schmutzwasserleitung und Regenwasser in die Regenwasseranlagen eingeleitet bzw. Regenwasser zur Versickerung gebracht wird. Fehleinleitern droht ein Bußgeldbescheid entsprechend den Festsetzungen der aktuellen "Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinee Kyllburg". Die Verbandsgemeinde als auch der Erschließungsträger ist hiermit unbedingt gehalten, alle Antragsteller entsprechend zu informieren.
- 4 Die Entwässerung der öffentlichen Straßen erfolgt über einen Regenwasserkanal. Diese wird an verschiedenen Stellen in zentralen Muldenanlagen als Rückhaltesystem (s. Entwässerungskonzept) angeschlossen.

Talseitig der Bebauung wird in den öffentlichen Flächen die o.g. Muldeneinrichtung angelegt, die auch als Überlauf für die erforderlichen privaten Rückhalte mulden in diesem Bereich dienen.
- 5 Die gegebenen Bodenverhältnisse sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. Bei den Bodenverhältnissen ist von einer Wasserundurchlässigkeit auszugehen, dies bedingt entsprechende Dichtungsvorkehrungen für die Kellergeschosse. Aus geowissenschaftlicher Sicht werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:
Bodenkundliche Landesaufnahme: Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 zu beachten.
Hydrogeologie: Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Mergelsteine und Kalkmergelsteine des Muschelkalk.

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme.

Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Ingenieurgeologie: Die Baugrundverhältnisse sollten vorab durch geeignete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 im Planungsgebiet geklärt werden. Die Anforderungen nach DIN 1054 sind zu beachten.

- 6 Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig der Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für den Regierungsbezirk Trier (Tel. 0651/9774-0 Rheinisches Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1) und den Landkreis Birkenfeld mitzuteilen.

Die örtlich ausführenden Firmen der Erdarbeiten sind anzuweisen, dass etwa zu Tage kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG § 17) unverzüglich zu melden.

Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten werden, ist auch unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm zu informieren.

Unterzeichnet:

Badem, den.....

.....
der Ortsbürgermeister