



Ortsgemeinde Baustert

2. Änderung des Bebauungsplanes: 'Feilsdorfer Straße'

Textliche Festsetzungen
Stand: November 2010

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

eMail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

	TEIL A BAUPLANUNGSRECHTLICHE BAUGESETZBUCH (BAUGB)	FESTSETZUNGEN	GEMÄSS	
				3
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG			3
2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			3
3	BAUWEISE			3
4	STELLPLÄTZE UND GARAGEN			3
5	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN			3
6	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT			3
7	ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN			4
	TEIL B FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 LANDESB AUORDNUNG RHEINLAND- PFALZ (LBAUO)			4
	TEIL C HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN			5
	TEIL D PFLANZLISTEN			6

**TEIL A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZ-
BUCH (BAUGB)****1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG****(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**

Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)**

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 als Höchstmaß festgesetzt.

Es ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Es sind 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

3 BAUWEISE**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4 STELLPLÄTZE UND GARAGEN**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit mind. 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Kellergaragen sind zulässig. Die Längsneigung der Zufahrtsrampe darf hierbei max. 15% betragen. Freistehende Garagen sind mit begrüntem Flachdach oder Satteldach auszuführen.

Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 20qm außerhalb der Baugrenze zulässig.

5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Es sind nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.

**6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK-
LUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT****(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)****6.1 GESTALTUNG DER OBERFLÄCHENBELÄGE**

Oberflächenbeläge für Wege, Zufahrten etc. sind nur mit nichtversiegelndem Material auszuführen: Pflaster (möglichst weitfugig), Rasengittersteine o.ä. (keine bitumös bzw. mit Beton gebundenen Decken).

**6.2 ZUORDNUNG VON GRÜNORDNERISCHEN MASSNAHMEN ZU DEN ZU ERWARTEN-
DEN EINGRIFFEN**

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken zugeordnet (*in Fortschreibung der bisherigen rechtskräftigen Regelungen*).

7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 EINGRÜNUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Je Grundstück sind vier mittel- bis großkronige Einzelbäume zu pflanzen. Die Mindestanforderungen an das Pflanzgut sind: 2x verpflanzt (Mittel- bis Hochstämme, Stammumfang min. 10 cm). Die zu verwendenden Gehölzarten sind der Pflanzliste (Teil D) zu entnehmen.

7.2 ANLAGE VON STRAUCHHECKEN (A1)

Im Bereich der Flurstücke 68/7 und 68/8 ist zu den seitlich angrenzenden Grundstücken eine 3 m breite geschlossene Hecke (Anpflanzung A1) mit heimischen Sträuchern gemäß der Pflanzliste (siehe Kap. Teil D) anzulegen. Je 100 m² sind in diesen Flächen 25 heimische Sträucher zu pflanzen.

7.3 ANLAGE EINER OBSTWIESE (A2)

Die als Bereich zur Anlage einer Obstwiese gekennzeichneten Teilflächen von Baugrundstücken sind mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Der Unterwuchs ist maximal einmal pro Jahr zu mähen.

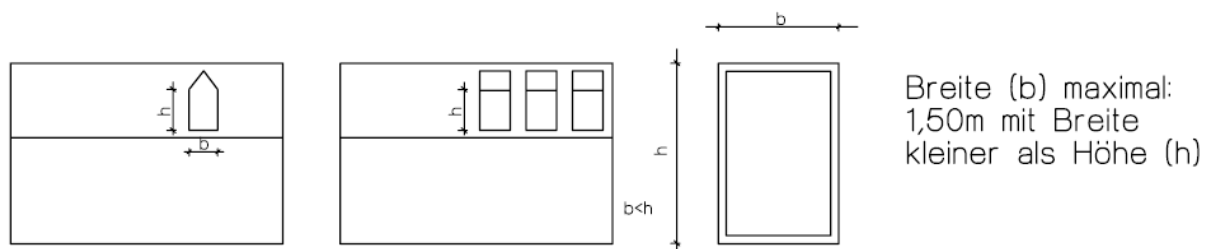
TEIL B FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

Es sind geneigte Satteldächer von 30 Grad – 45 Grad Dachneigung zulässig. Eine Abwalmung am Giebel ist zulässig.

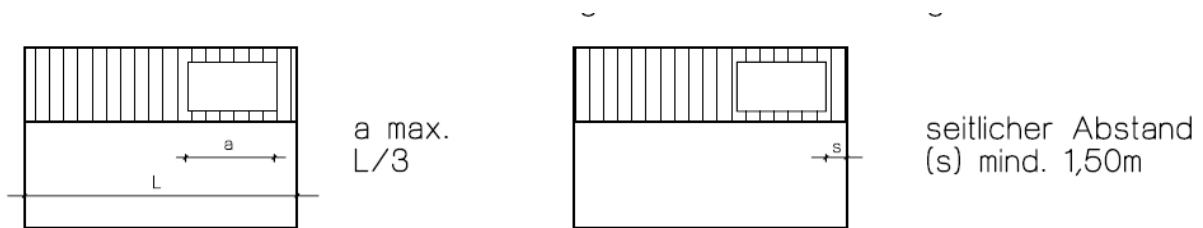
Die Dacheindeckung ist in anthrazitfarbenem oder ziegelrotem Material auszuführen (Kunstschiefer, Schiefer, Ziegel etc.). Welleternit ist als Bedachungsmaterial ausgeschlossen.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig. Der Drempel wird gemessen von Oberkante (OK) Decke bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind bis in der nachfolgenden Skizze dargestellten Größe zulässig. Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren ausbildungsgleichen Dachaufbauten möglich.



Auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite sind nördlich der Projektstraße sowie südlich der K9 Dacheinschnitte und / oder Dachaufbauten bis zu einer Größe von 1/3 der Länge des Daches zulässig.



Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf - gemessen bei Erschließung des /der Gebäude(s) von der Talseite her ab höchster natürlicher angrenzender Geländeoberfläche - nicht mehr als 0,50m über den Bezugspunkt hinausragen. Geringfügige Abweichungen hiervon sind nur nach Vorlage von amtlichen Geländeprofilen und nach Zustimmung der Genehmigungsbehörde möglich.

Als Fassadenmaterial sind zulässig: Putz, Sichtmauerwerk, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien sowie Holz zur Gliederung der Fassade und in Vollstammbauweise.

TEIL C HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
3. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 (Zulässige Belastung des Baugrunds) sind zu beachten.
4. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und der DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau) sind zu beachten.
5. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung, unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm sowie dem Landesmuseum Trier zu melden. Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkastel-Wittlich, Birkenfeld, Bitburg-Prüm, Daun und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.
6. Der ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ ist zu berücksichtigen.
7. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
8. Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen.
9. Bei der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sollte folgendes beachtet werden:

Streuobstschnittpflege:

Bei Neupflanzungen von Obsthochstämmen sollte in den ersten 10 Jahren ein jährlicher Erziehungschnitt (mindestens jedoch einmaliger Pflanzschnitt und 2 Erziehungschnitte) erfolgen; nach 10 Jahren genügen dann periodische Erhaltungsschnitte im (frosthfreiem) Spätwinter.

Pflege von Heckenpflanzungen:

Die Pflege anzupflanzender Hecken sollte auf alle 10 bis 15 Jahre einzelstammweises und abschnittweises 'Auf den Stock setzen' - d.h. Absägen des jeweiligen Stammes und / oder des Astes unmittelbar (ca. 20 cm) über der Bodenoberfläche - beschränkt werden.

10. Die im Plan eingetragenen Böschungen stellen teilweise einen vorübergehenden Zustand dar und sind nicht Teil der Erschließungsanlage. Die talseitigen Böschungen entfallen durch Auffüllen der Hausvorflächen, die bergseitigen Böschungen werden in private Auffüllmaßnahmen und Anlagen von Stützmauern integriert. Die vorübergehende Inanspruchnahme des Grundstückes ist zu dulden.

TEIL D PFLANZLISTENHoch- oder halbstämmige Obstbäume

Kirsche (- Apfel)

Pflaume (- Birne)

Walnuß

Einzelbäume

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Esche (Fraxinus excelsior)

Buche (Fagus sylvatica)

Espe (Populus tremula)

Traubeneiche (Quercus petraea)

Stieleiche (Quercus robur)

Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Straucharten

Weißdorn (Crataegus laevigata)

Hasel (Corylus avellana)

Schlehe (Prunus spinosa)

Hundsrose (Rosa canina)

Salweide (Salix caprea)

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Feilsdorfer Straße“ –
2. Änderung der Ortsgemeinde Baustert

Baustert, den 03.12.2010

(S)

gez. Udo Brück

(Ortsbürgermeister)