



Ortsgemeinde Baustert

2. Änderung des Bebauungsplans „Römerborn“ gemäß § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Stand: 29. Juli 2020

Satzung

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

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

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



Hinweis zum Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans „Römerborn“

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Römerborn“ der Ortsgemeinde Baustert hat gegenüber der Fassung der 1. Änderung Veränderungen der textlichen Festsetzungen in folgenden Teilen zum Gegenstand:

- Teil A „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Punkt 2.3 „Höhe der baulichen Anlagen“ und
- Teil B „Festsetzungen gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)“, Punkt 1. „Dachformen“ und Punkt 3. „Dacheindeckung“.

Die vorliegenden textlichen Festsetzungen geben den aktuellen Stand der Planung gemäß Satzungsbeschluss vom 28. Juli 2020 wider. Sie beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Römerborn“. Die textlichen Festsetzungen in der vorliegenden Fassung ersetzen die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung. Die Planzeichnung in der Fassung der 1. Änderung gilt hingegen fort.

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB).....		4
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	4
3	BAUWEISE.....	6
4	STELLPLÄTZE UND GARAGEN.....	6
5	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN	6
6	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	6
7	LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN EINES ERSCHLIEßUNGSTRÄGERS.....	6
8	FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIEßLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	6
9	LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN	6
TEIL B FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 LANDESBYUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBauO).....		8
1	DACHNEIGUNG	8
2	DACHEINDECKUNG.....	8
3	DACHAUFBAUTEN	8
4	FASSADENGESTALTUNG.....	8
TEIL C HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN		8
TEIL D PFLANZLISTEN.....		9

TEIL A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (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)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Es sind 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) ist die Höhenlage der nächstgelegenen, anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Fassade, gemessen rechtwinklig zur Straßenachse in Fahrbahnmitte. Zur Erläuterung wird auf nachstehende Systemskizzen verwiesen.

Definition der Traufhöhe:

Als Traufhöhe (TH) gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des ~~unteren~~ Bezugspunktes und der Höhenlage der Trauflinie. Die Trauflinie ist bei beidseitig geneigten Dächern (z.B. Satteldächer, Walmdächer, Tonnendächer, ...) gleich der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks¹ und der Oberkante der Dachhaut der jeweiligen Fassadenseite. Bei ungleichen Dachneigungen oder asymmetrischen Dächern ist für die Beurteilung die jeweils höchste Fassadenseite / Trauflinie maßgeblich.

Bei Pultdächern gilt die niedrigste Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut als Trauflinie. Gleiches gilt für Teiltonnendächer oder ähnliche Dachformen.

Bei Flachdächern gilt die gedachte Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes) als Trauflinie, unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Staffelgeschoss“).

Zur Erläuterung wird auf nachstehende Systemskizzen verwiesen.

Die **Traufhöhen** sind wie folgt als Höchstmaß festgesetzt:

WA 1 Traufhöhe	<	8,50 m bei geneigten Dächern
WA 1 Traufhöhe	<	8,00 m bei Flachdächern
WA 2 Traufhöhe	<	4,50 m bei geneigten Dächern
WA 2 Traufhöhe	<	7,00 m bei Flachdächern

1

Als „aufgehendes Mauerwerk“ im Sinne der textlichen Festsetzungen ist die Außenfläche der äußeren Umfassungswand des Gebäudes (Außenfassade) zu verstehen, unabhängig davon, ob die Wand tatsächlich aus „Mauerwerk“ oder aus anderen Materialien (z.B. Beton, Holz, ...) hergestellt ist. Eine Wandverkleidung oder Dämmung, gleich in welcher Stärke, zählt zum so definierten Mauerwerk.

Definition der Firsthöhe:

Als Firsthöhe (FH) gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der Höhenlage der Firstlinie. Unter der Firstlinie ist bei beidseitig geneigten Dächern die obere Schnittkante der beiden Dachschenkel zu verstehen. Bei Pultdächern gilt die höchste Trauflinie als Firstlinie.

Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes) als Firsthöhe (FH). Per Definition sind damit bei Flachdächern First- und Traufhöhe identisch.

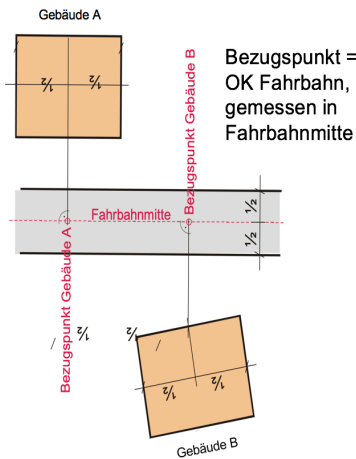
Zur Erläuterung wird auf nachstehende Systemskizzen verwiesen.

Die **Firsthöhen** sind wie folgt als Höchstmaß festgesetzt:

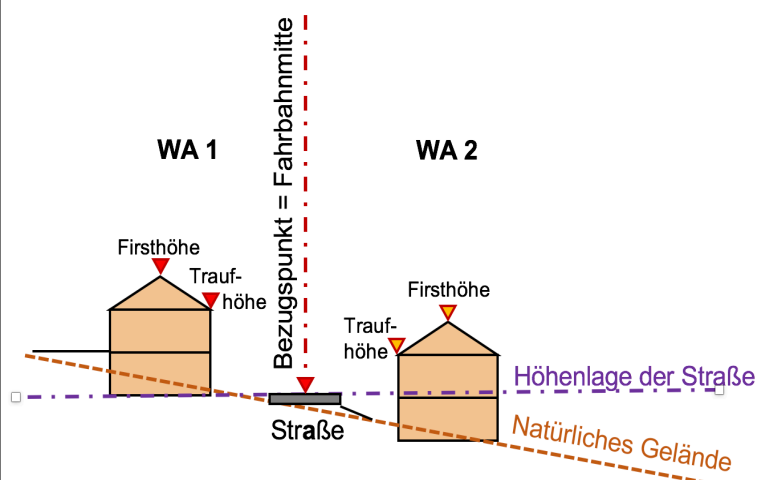
WA 1 Firsthöhe	<	14,00 m bei geneigten Dächern
WA 1 Firsthöhe	<	8,00 m bei Flachdächern
WA 2 Firsthöhe	<	10,00 m bei geneigten Dächern
WA 2 Firsthöhe	<	7,00 m bei Flachdächern

Erläuterung zu den verwendeten Begriffsdefinitionen (Systemskizzen)

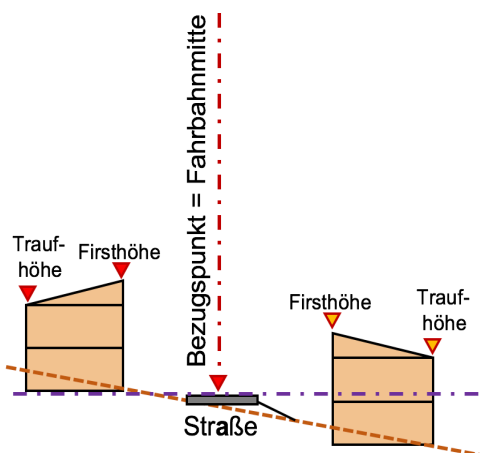
Lage des Bezugspunktes



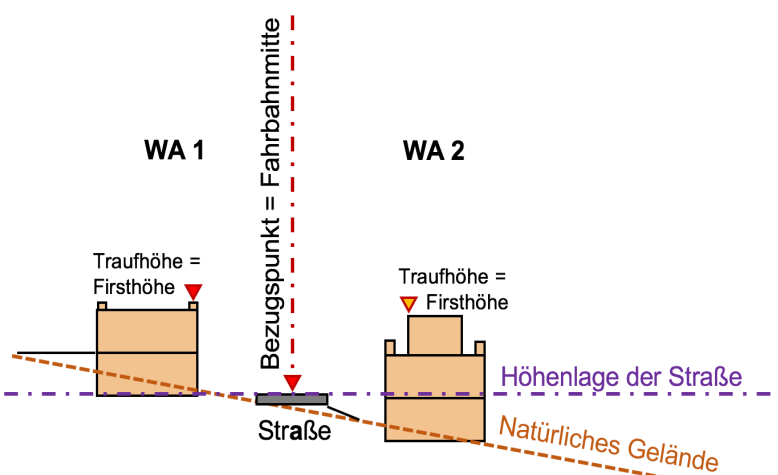
Definition der Trauf- und Firsthöhe bei Gebäuden mit beidseitig geneigtem Dach



Definition der Trauf- und Firsthöhe bei Gebäuden mit einseitig geneigtem Dach



Definition der Trauf- und Firsthöhe bei Gebäuden mit Flachdach



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 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zudem zwischen der erschließenden Straßenverkehrsfläche und der ihr zugewandten Baugrenze zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze haben einen Abstand von mindestens 5,00 m zur erschließenden Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Für die vorhandene und geplante Erdkabeltrasse ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muss.

6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei begrenzt.

7 LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN EINES ERSCHLIEßUNGSTRÄGERS

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es ist ein Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Bitburg-Land in einer Breite von 3 m festgesetzt.

8 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIEßLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die mit der entsprechenden Plansignatur versehenen Flächen werden als Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt.

9 LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

9.1 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1.1 Extensive Streuobstwiese (M1):

In auszuweisenden Kompensationsflächen sind je 1.000 m² 6 Obsthochstämme zu pflanzen, wobei vorhandene Obst- und Laubbäume diesem Pflanzmaß angerechnet werden können. Die Obsthochstämme / Obstbäume sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten. Zur Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese sind in den Flächen zunächst zweimal jährlich in der Monatsmitte des Junis und im September Mahden durchzuführen. Nach 10 Jahren (ab Beginn der Pflegemaßnahmen) sind die Flächen nur noch einmal jährlich im Oktober zu mähen. Anfallendes Mahdgut ist abzutransportieren und nicht in den Flächen zu belassen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden sowie das Walzen und Eggen der Flächen sind unzulässig.

Das auf den südlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist über flache Mulden, die die Ausgleichsfläche M1 queren, in Richtung der zentralen Regenrückhaltung abzuleiten.

9.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.2.1 Innere Durchgrünung

Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße sind mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm und 5 Sträucher auf den privaten Grundstücken der Wohngebiete zu pflanzen; hiervon ist zur Straßenraumbegrünung 1 Laubbaum oder Obsthochstamm entlang den erschließenden Straßenverkehrsflächen zu pflanzen.

9.3 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9.3.1 Erhalt von Gehölzen

Die am westlichen Gebietsrand vorhandene baumbestandene Hecke ist als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

9.4 ZEITLICHE DURCHFÜHRUNG

Die Maßnahme auf den privaten Baugrundstücken ‚Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke‘ sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit der jeweiligen baulichen Anlagen auf den privaten Baugrundstücken folgt.

Die Maßnahme ‚Extensive Streuobstwiese‘ ist in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn der Erschließungsanlagen durchzuführen.

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

1 DACHNEIGUNG

Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und versetzten Pultdächer von Hauptgebäuden sind mit einer Neigung von mindestens 25° bis höchstens 45° zu errichten.

2 DACHEINDECKUNG

Geneigte Dächer sind in Natur- oder Kunstschiefer, Tonziegeln oder Dachbetonsteinen in anthrazit auszuführen. Welleternit ist als Bedachungsmaterial ausgeschlossen. Glänzende Materialien sind unzulässig; engobierte (matt lackierte) Ziegel sind zulässig.

3 DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Wobei ein horizontaler Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Der First bzw. der oberste Abschluss von Dachaufbauten muss mindestens 0,5 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen (senkrechte Messung). Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander, jedoch nicht übereinander oder in zwei Reihen zulässig.

4 FASSADENGESTALTUNG

Holzhäuser in Vollstammbauweise sind unzulässig.

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. Eine Baugrunduntersuchung wird empfohlen.
6. Der am westlichen Rand des Plangebietes verlaufende Graben ist zu erhalten.
7. 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.

8. Der ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ ist zu berücksichtigen.
9. 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.
10. Es ist darauf hinzuweisen, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden müssen, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.
11. Durch den Flugbetrieb am Verkehrslandeplatz Bitburg kann zwar eine Störung durch Fluglärm nicht ausgeschlossen werden. Ein aus der Betriebsgenehmigung für den Verkehrslandeplatz resultierender Anspruch auf Einbau oder Erstattung von Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Flughafenbetreiber besteht nicht.

TEIL D PFLANZLISTEN

Obsthochstämme²

(nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

Apfelsorten:

Bohnapfel

Boskoop

Winterrambour

Eiserapfel

Kaiser Wilhelm

Schafsnase

Luxemburger Renette

Wiesenapfel

Boikenapfel

Birnensorten:

Pleiner Mostbirne

Nägelschesbirne

Gute Graue

Pastorenbirne

Alexander Lukas

Schweizer Wasserbirne

Zwetschge / Mirabelle:

Hauszwetschge

Ortenauer

² Sortenliste der KV Bitburg-Prüm, Oktober 1997 (Auszüge)

Nancy

Kirschen:

Büttners Knorpelkirsche

Schneiders späte Knorpel

Hedelfinger Riesenkirsche

Laubbäume und Sträucher zur ‚Inneren Durchgrünung‘

Laubbäume:

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarz-Erle ³
<i>Betula pendula</i>	-	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	-	Esskastanie
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gewöhnliche Esche
<i>Juglans regia</i>	-	Walnuss
<i>Mespilus germanica</i>	-	Echte Mispel
<i>Populus tremula</i>	-	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Gewöhnliche Traubenkirsche ⁴
<i>Quercus petraea</i>	-	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	-	Gewöhnliche Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Gewöhnliche Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommer-Linde

Sträucher:

Sträucher, mind. zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
-------------------	---	---------------

³ ausschließlich in Versickerungs- / Rückhalteanlagen von Oberflächenwasser anzupflanzen

⁴ ausschließlich in Versickerungs- / Rückhalteanlagen von Oberflächenwasser anzupflanzen

<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	-	Gewöhnliche Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hunds-Rose
<i>Salix aurita</i>	-	Ohr-Weide ⁵
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	-	Grau-Weide ⁶
<i>Salix triandra</i>	-	Mandel-Weide ⁷
<i>Salix viminalis</i>	-	Korb-Weide ⁸
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder

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

Baustert, den 04.08.2020

(S)

gez.

 Udo Brück
 (Ortsbürgermeister)

-
- 5 ausschließlich in Versickerungs- / Rückhalteanlagen von Oberflächenwasser anzupflanzen
 6 ausschließlich in Versickerungs- / Rückhalteanlagen von Oberflächenwasser anzupflanzen
 7 ausschließlich in Versickerungs- / Rückhalteanlagen von Oberflächenwasser anzupflanzen
 8 ausschließlich in Versickerungs- / Rückhalteanlagen von Oberflächenwasser anzupflanzen