

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE BETTINGEN

TEILGEBIET "LIESENBERG"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(BBauG in Verbindung mit BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

WB = Besonderes Wohngebiet
(§ 4 a BauNVO)

WA= Allgemeines Wohngebiet Bereiche A, B, C

zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

ausnahmsweise können zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

nicht zulässig sind:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsten.(J1ungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

WB= Besonderes Wohngebiet Bereich D

zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank und Speisewirtschaften
3. sonstige Gewerbebetriebe
4. Geschäfts- und Bürogebäude
- 5.~ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
2. Vergnügungsstätten
3. Tankstellen

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bereich A1, A2, B1, C1

Z = Zahl der Vollgeschosse

Z = 1 + ID, ein Geschoß + ausgebautes Dach

Die Höchstgrenze der GRZ = 0,4

Die Höchstgrenze der GFZ = 0,8

Bereich A3, A4, B2, C2

Z = Zahl der Vollgeschosse

Z = II + ID zwei Geschosse + ausgebautes Dach

Die Höchstgrenze der GRZ = 0,4

Die Höchstgrenze der GFZ = 1,0

Bereich D

Z = Zahl der Vollgeschosse

Z = 11 + ID zwei Geschosse + ausgebautes Dach

Die Höchstgrenze der GRZ = 0,4

Die Höchstgrenze der GFZ = 1,0

1.2 Bauweise
9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

Bereich AI, A3

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Bereich A2, A4

Die Bauweise ist als besondere Bauweise festgesetzt und zwar wie folgt:

In den mit A2 und A4 gekennzeichneten Flächen muß die Garage mit der Giebelwand auf die Grenze gebaut werden. Die Garage muß direkt an das Wohngebäude anschließen.

Die Traufhöhe der Garagen darf auf der der Straße zugewandten Seite auf der Grundstücksgrenze 2.80 m gemessen ab Geländeoberkante nicht überschreiten. Bei ebenem Gelände gilt dies auch für die Traufhöhe auf der der Straße abgewandten Seite.

Bei hängigem Gelände darf die Traufhöhe auf der der Straße abgewandten Seite 3.80 m gemessen ab Geländeoberkante nicht überschreiten.

Bereich BI, B2

Die Bauweise ist als besondere Bauweise festgesetzt und zwar wie folgt:

In den mit BI und B2 gekennzeichneten Flächen handelt es sich um. jeweils 2 bzw. 4 Grundstücke, bei denen die Garagen jeweils zweier Häuser zusammen zwischen die Hauptbaukörper gebaut sind. Dabei müssen die beiden Garagen von jeder Seite auf die Grundstücksgrenze gebaut werden.

Die Traufhöhe der Garagen darf auf der der Straße zugewandten Seite auf der Grundstücksgrenze 2.80 m gemessen ab Geländeoberkante nicht überschreiten. Bei ebenem Gelände gilt dies auch für die Traufhöhe auf der der Straße abgewandten Seite.

Bei hängigem Gelände darf die Traufhöhe auf der der Straße abgewandten Seite 3,80 m gemessen ab Geländeoberkante nicht überschreiten.

Bereich CI, C2

Die Bauweise, ist als besondere Bauweise festgesetzt und zwar wie folgt:

In den mit CI und C2 gekennzeichneten Flächen handelt es sich um 3 Grundstücke, bei denen die einzelnen Häuser zu einer Hausgruppe zusammengebaut sind.

Dabei müssen die Garagen zweier Häuser zusammen zwischen die Hauptbaukörper auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Die Garage des dritten Hauses muß ebenfalls auf die Grenze gebaut werden und stößt dabei an das mittlere Haus, welches ebenfalls auf die Grenze gebaut ist.

Die Traufhöhen der Garagen darf auf der Straße zugewandten Seite auf der Grundstücksgrenze 2,80 m gemessen ab Geländeoberkante nicht überschreiten. Bei ebenem Gelände gilt dies auch für die Traufhöhe auf der der Straße abgewandten Seite. Bei hängigem Gelände darf die Traufhöhe auf der der Straße abgewandten Seite 3,80 m gemessen ab Geländeoberkante nicht überschreiten.

Bereich D

Für den Bereich D ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die Stellung der Gebäude ist traufständig zu den öffentlichen Erschließungsstraßen.

Die Haupt- und Nebenfirstrichtungen sind zwingend festgesetzt.

1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

1.4.1 Bereich AI

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bereiche A2, A4, BI, 132, CI, C2

Garagen sind nur an den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,50 m zu der Erschließungsstraße einhalten.

1.4.2 In allen Bereichen mit Ausnahme der Bereiche A3 und D ist vor der Garage ein Stellplatz vorgesehen.'

Zudem sind im öffentlichen Straßenraum öffentliche Stellplätze an den im Plan gekennzeichneten Flächen zu erstellen.

1.4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlage
(§ 9 Abs. 2 BBauG)

Das Maß des Abstandes zwischen der Oberkante der Rohbaudecke und der Oberkante der Erschließungsstraße muß, gemessen in Gebäudemitte, mindestens 0,3 m und darf höchstens 0,6 m betragen.

Bei eingeschossigen Gebäuden darf der Abstand zwischen der Geländeoberkante (gemessen in Gebäudemitte) und der Traufe das Höchstmaß von 4,00 m nicht überschreiten.

Bei zweigeschossigen Gebäuden darf der Abstand zwischen der Geländeoberkante (gemessen in Gebäudemitte) und der Traufe des 1. Obergeschosses das Höchstmaß von 6,50 m nicht überschreiten.

Die Zweigeschossigkeit ist bei hängigem Gelände an der Talseite zu bemessen.

1.6 öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes sind als verkehrsberuhigte Wohnstraßen auszubilden.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

zur grün- und landschaftsplanerischen Ordnung des Plangebietes.

2.1 Die im Plan mit dem entsprechenden Symbol gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten (siehe Legende). Sie sind als private Grünflächen und Kleingärten zu nutzen.

- 2.2 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)
Zur Errichtung der Erschließungsstraße des Neubaugebietes von der Talstraße aus sind Abgrabungen und * Aufschüttungen notwendig (siehe Plan). Diese Flächen müssen nach der Fertigstellung landschaftsgärtnerisch begrünt werden.
Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, daß der natürliche Geländeverlauf weitgehendst beibehalten wird.
- 2.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG)
- 2.3.1 Auf den im Plan mit dem entsprechenden Symbol gekennzeichneten Flächen sind gelenkte Sukzessionsflächen anzulegen (siehe Legende). Sie dienen zur landschaftstypischen Eingrünung des Gebietes. Innerhalb der Sukzessionsflächen sind einzelne Bereiche als Kinderspielplätze zu nutzen.
- 2.3.2 Bestandsschutz
In der Fläche, die als "von Bebauung freizuhaltende Fläche" gekennzeichnet ist (siehe Plan) sind die natürlichen Gelände modellierungen, Geländebüschungen und Hangkanten in ihrem Bestand zu erhalten.
Der natürliche Bewuchs dieser Flächen insbesondere der Böschungen ist zu erhalten und zu fördern.
- 2.4 Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
- 2.4.1 Die als Spielflächen und Kommunikationsbereiche gekennzeichneten Flächen sind als solche zu nutzen, jedoch ist die Gestaltung möglichst dem landschaftlichen Charakter der Sukzessionsflächen anzupassen.
- 2.4.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den gekennzeichneten Flächen Grünstreifen und Grünflächen anzulegen.
- 2.5 An dem im Plan gekennzeichneten Stellen sind einheimische Laubbäume anzupflanzen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes. *

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 123 LBauü)

3.1.1 Dachgestaltung

Die Hauptfirstrichtung und Nebenfirstrichtung ist im Plan festgelegt und zwingend einzuhalten.

Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35-40° alte Teilung.

Bei Doppelhäusern, Doppelgaragen oder zwei aneinandergebauten Garagen ist die Dachneigung aufeinander abzustimmen, so daß Doppelgaragen und Doppelhäuser die gleiche Dachneigung erhalten (35-40°).

Bei einer Firstlänge über 14 m ist ein Firstversprung vorzusehen.

Als Abwalmungen sind nur Krüppelwalme über 1/3 des Ortanges zulässig. Die Dächer sind mit Schiefer, Eternitschiefer oder dunkelfarbigem Dachziegeln einzudecken.

Rote Dachziegel sind nicht zulässig.

3.1.2 Traufausbildung

Die Traufausbildung darf in der Höhe 0,3 m nicht überschreiten.

3.1.3 Wandgestaltung

Verblendungen der Außenwandflächen mit glasiertem Material sowie grelle Farben sind nicht zulässig, auch nicht im Sockelbereich.

3.1.4 Fensterformate

Die Fenster müssen auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seite des Gebäudes stehendes Format haben, d.h. die Öffnungsfläche ist höher als breit zu halten. Diese Forderung kann auch durch eine vertikale Unterteilung innerhalb der Fensteröffnung bewerkstelligt werden.

3.1.5 Dächaufbauten, Dachausschnitte

Dachgauben sind nur an eingeschossigen Gebäudeseiten zulässig, dürfen jedoch in der Summe ihrer Breite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Dachausschnitte sind nur auf der dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite zulässig und dürfen in der Summe ihrer Breite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

3.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Private- Nutzgärten sind nur auf der der Straße abgewandten Seite des Hauses anzulegen. Die Terrassenfläche darf maximal 40 m² Boden versiegeln.

Auf je 250 M² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

3.2.2 Einriedungen der Grundstücke

Mauern als Einfriedungen der Grundstücke dürfen als Betonmauer eine maximale Höhe von 0,2 m nicht überschreiten, als Bruchsteinmauer oder mit Naturstein und Klinker verkleidete Mauer eine maximale Höhe von 0,4 m nicht überschreiten.

Darüber hinaus sind Abgrenzungen des Grundstückes nur als eingewachsenes Knotengeflecht (Drahtzaun) zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 1, 2 m.

Im Bereich von Garageneinfahrten, Straßenkreuzungen und Einmündungen sind Einfriedungen, Lagerungen und Bepflanzungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m über

Straßenoberkante zulässig;

Laubhochstämme sind zulässig bei einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m über Straßenniveau.

3.2.3 Müllbehälter

Müllbehälter müssen im Gebäude untergebracht werden.

3.2.4 Stützmauern

Stützmauern auf der nicht überbauten Grundstücksfläche dürfen eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten und müssen vorgepflanzt werden.

3.2.5 Garagenzufahrten

Als Belag für die Garagenzufahrten ist Bitumen (Teer) und sind Keramiken nicht zulässig.

4. Pflanzungen

4.1 Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum

An dem im Plan gekennzeichneten Stellen sind einheimische Laubbäume anzupflanzen und zwar:

Q = Quercus rubra

A = Aesculus x carnea 'Briotii'

Die Bäume sollten zumindest folgende Größen haben:

Stammumfang 16 - 20 cm Ansatz der Krone 2,5 - 3,00 m Durchgehender Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen.

Die Bepflanzung ist in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Die Grünstreifen innerhalb des Straßenraumes sind durch Bodendecker und niedrigen Sträuchern zu bepflanzen.

Die erstellten Neupflanzungen sind zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

4.2 Pflanzungen auf der Sukzessionsfläche

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind Gruppen einheimischer Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Die Flächen sind danach sich selbst zu überlassen und somit der Sukzession in die man lenkend eingreifen kann. Dadurch entsteht ein Landschaftselement in dem vielfältige Arten sich entwickeln werden.

Pflanzenauswahl

Acer campestre	(Feldahorn)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus oxyacantha	(Weißdorn)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus alba	(Hartriegel)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Euonymus europaeus	(Maffenhütchen)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Sambucus racemosa	(Traubenholunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus pet-raea	(Traubeneiche)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeerbaum)
Syringa in Sorten	(Flieder)

Acer pseudo-platanus
Faxinus excelsior

(Bergahorn)
(Gemeine Esche)

Diese Textfestsetzungen haben den Bebauungsplanunterlagen zur Prüfung für das Genehmigungsverfahren gem. § 11 BBauG beigelegt.

5520 Bitburg, den 21.11.1986
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
In Vertretung.