

OG Bettingen

BEBAUUNGSPLAN

1. ÄNDERUNG "LIESENBERG – 2. TEILABSCHNITT"

TEXTFESTSETZUNG separate Fassung

aktueller Stand: 17.12.13

F a s s u n g gemäß **Satzungsbeschluss**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. Art der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
 - 1.1 Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie untergeordnete Einrichtungen, die der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen.
 - 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16, 17, 19 BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,3.
Bei der Ermittlung der GRZ ist eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis max. 0,45 zulässig.
 - 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6.
 - 2.3 Es sind Gebäude mit maximal 1 Vollgeschoss zulässig.
- 3. Stellung der baulichen Anlagen**
Die Hauptfirstrichtungen sind zwingend festgesetzt. Abweichungen von der Hauptfirstrichtung nach beiden Seiten bis jeweils maximal 10° sind zulässig. (Weitere Abweichungen bei Solar-/Photovoltaikanlagen wegen technischer/wirtschaftlicher Optimierung; Erfordernis nachweisen.)
- 4. Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO)
 - 4.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt.
 - 4.2 Die Firsthöhe darf 10 m, gemessen rechtwinklig zum Gebäude in Gebäudemitte nicht überschreiten, bei Garagen und Nebengebäuden 6,50 m - auch bei Anbau an seitlichen Grundstücksgrenzen - ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche - nicht überschreiten.
 - 4.3 An der Talseite darf eine sichtbare Wandhöhe von 6,00 m in Wandmitte, bei Garagen und Nebengebäuden 5,0, m gemessen vom oberen Messpunkt der Traufe bis auf das angrenzende natürliche Gelände, nicht überschritten werden.
An talseitigen Giebeln gilt die gemittelte Höhe der gegenüber liegenden Traufen.
 - 4.4 An der Bergseite darf eine sichtbare Wandhöhe von 5,00 m in Wandmitte, bei Garagen und Nebengebäuden 3,50 m, gemessen vom oberen Messpunkt der Traufe, auf das angrenzende natürliche Gelände nicht überschritten werden.
Bei Erschließung von der Bergseite her gilt die höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche in Wandmitte.
 - 4.5 Oberer Messpunkt der Traufhöhe ist die Schnittkante Dachhaut und Außenkante Außenwand.
- 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
 - 5.1 Garagen müssen an der Einfahrt einen Mindestabstand von 5,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
 - 5.2 Auf jedem Grundstück sind mindestens 3 Stellplätze nachzuweisen, Stellplätze vor Garagen können mitgerechnet werden.

B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)
--

1. Dachgestaltung

- 1.1 Zulässig sind Satteldächer sowie zueinander versetzt angeordnete Pultdächer mit Neigung von 35° - 40°.
Bei Anbauten am Hauptgebäude mit Satteldach muss die Dachneigung gleich sein mit der des Hauptkörpers.
Über Anbauten, die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, sind Pultdächer zulässig mit einer Dachneigung von 20° - 35°.
Abwalmungen sind nicht zulässig.
- 1.2 Die Dächer sind gem. § 5 LBauO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO mit Schiefer, Zinkblech oder Dachziegeln/Dachsteinen in dunkler Färbung in Annäherung an RAL 6006, 6015, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7043 einzudecken. Die Verwendung von naturroten Tonziegeln ist zulässig. Glasdächer und bewachsene Gründächer sowie zur Nutzung der Sonnenenergie eingesetzte Anlagen sind zulässig.
Flachdächer sind nur in Verbindung mit der Nutzung als Terrasse bis zu einer Größe von 25% der Gebäudegrundfläche zulässig, auch über Garagen und Nebengebäuden.

2 Gestaltung der Außenwandflächen

- 2.1 Verblendungen der Außenwandflächen mit glasiertem Material oder Kunststoffen sowie grelle Farben sind nicht zulässig, auch nicht im Sockelbereich.
- 2.2 Die Fassaden sind als Putzfassaden und/oder Holz-/Metallfassaden auszuführen. Die Verwendung von regionaltypischem Kalknaturstein bis 30 % der sichtbaren Fassadenfläche ist zulässig.
- 2.3 Holzblockhäuser in voll sichtbarer Stammbauweise oder sonstige Vollholzkonstruktionen mit Ecküberplattungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus).
- 2.4 Zur Nutzung der solaren Energie kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

3. Fensterformate

Die Fenster müssen stehendes Format haben, d.h. die Öffnungsfläche ist höher als breit zu halten. Diese Forderung kann auch durch eine senkrechte, in der Ansicht mindestens 60 mm breite Unterteilung innerhalb der Fensteröffnung bewerkstelligt werden.

4. Dachgauben

Dachgauben dürfen in der Summe ihrer Breite 40 % der Trauflänge nicht überschreiten. Ein Abstand von 1,50 m zu den Giebelwänden (Außenseite) ist mindestens einzuhalten. Die Eindeckung incl. Gaubenseiten und Gaubenspiegel sind in Schiefer oder Zink herzustellen. Die Sätze 1 und 2 aus Festsetzung B) Nr. 3 sind auch bei Dachgauben anzuwenden.

5. Grundstücksgestaltung/Einfriedungen

- 5.1 Abgrenzungen der Grundstücke sind nur als eingewachsenes Knotengeflecht (Drahtzaun), Holzlattenzaun oder landschaftstypische Hecken bis 1,50 m Höhe zulässig.
- 5.2 Zum Geländeausgleich sind Böschungen und Trockenmauern aus ortstypischem Naturstein bis 1,50 m über natürlichem Gelände zulässig. Sie sind gärtnerisch zu bepflanzen.
- 5.3 Entlang öffentlicher Straßen, Wege und Plätze - außer entlang Gehwegen - ist ein Mindestabstand der Abgrenzungen von 50 cm zwingend einzuhalten.

6. Leitungsrechte / Baurechte Dritter

- 6.1 Das Plangebiet wird durch eine Regenwasserkanal (DN 300) gequert, der innerhalb des Baufensters liegt. Die Werke der VG Bitburg-Land betreiben die Leitung und dürfen diese auch erneuern. Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten im Bereich der geplanten Überbauung gehen zu Lasten des laut Grundbuch eingetragenen Eigentümers.
- 6.2 Es ist von Grundstückseigentümern zu dulden, dass bei Bedarf Straßenleuchten auf Privateigentum an der Grenze zum öffentlichen Raum errichtet werden dürfen. Dies gilt auch für sonstige der öffentlichen Erschließung und Versorgung dienende untergeordnete Bauteile. Die Aufstellung ist entlang der gesamten Straßenfront der Grundstücke zulässig.

C) FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) FESTSETZUNGEN ZUR ERHALTUNG UND ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
--

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gem. DIN 18 195 Blatt 3 abzuschieben und sinnvoll wieder zu verwenden.
2. Befestigte Flächen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen, Wirtschaftswege, Fußwege und der Bewirtschaftung dienende Wege in öffentlichen Grünflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke u.a.
3. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Es wird ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 l/m² befestigte Fläche festgesetzt.
4. Gärten sind als Haus- und/oder Nutzgärten mit Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
In jedem Vorgarten ist mindestens 1 Obstbaumhochstamm und auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks sind mindestens 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Die Anpflanzung der Obstbäume muss spätestens in der zweiten auf die Bezugsfertigkeit der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.
5. Auf den im B-Plan gekennzeichneten Standorten sind 2 hochstämmige Laubbäume (3 x v, StU 14-16) einheimischer Sorten anzupflanzen. Es können verwendet werden:
Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Die Anpflanzung der Bäume muss spätestens in der zweiten auf die Gebrauchsfertigkeit der Straße folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

D) Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten.

1. **Dachüberstände**
Dachüberstände sollten an der Traufe 25 cm und am Ortgang 10 cm nicht überschreiten.
2. **Grund- und Oberflächenwasserbehandlung**
Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.
Für die Rückhaltung des Oberflächenwasser auf dem Grundstück sind primär Rasenflächen u.a. als Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich (z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), soll die Versickerung über Rigolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben erfolgen. Notüberläufe der Privatanlagen werden an die öffentlichen Entwässerungssysteme (Muldengrabensystem, Oberflächenwasserkanal) angeschlossen.
3. **Gesundheitsschutz**
Im Untersuchungsraum liegt lokal ein hohes Radonpotenzial (> 100 kBq/m³) vor, dass zumeist eng an tektonische Bruch- und Kluftzonen gebunden ist. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.
Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baufläche empfehlenswert. Werden hierbei tatsächlich hohe Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt aber generell, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreichsorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

4. Bodenschutz / Altlasten

- a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Bodengutachten für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2 sind dabei zu beachten.
- b) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und DIN 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
- c) Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.
- d) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

5. Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

6. Ressourcenschutz

- a) Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
- b) Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.
- c) *Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.*

Diese Textfestsetzungen in separater Fassung sind Bestandteil des Bebauungsplan Teilgebiet "Liesenberg – 2. Teilabschnitt" - 1. Änderung der Ortsgemeinde Bettingen.

Bettingen, den 13.01.2014

gez. Hans-Jürgen Holbach (S)
Hans-Jürgen Holbach
(Ortsbürgermeister)