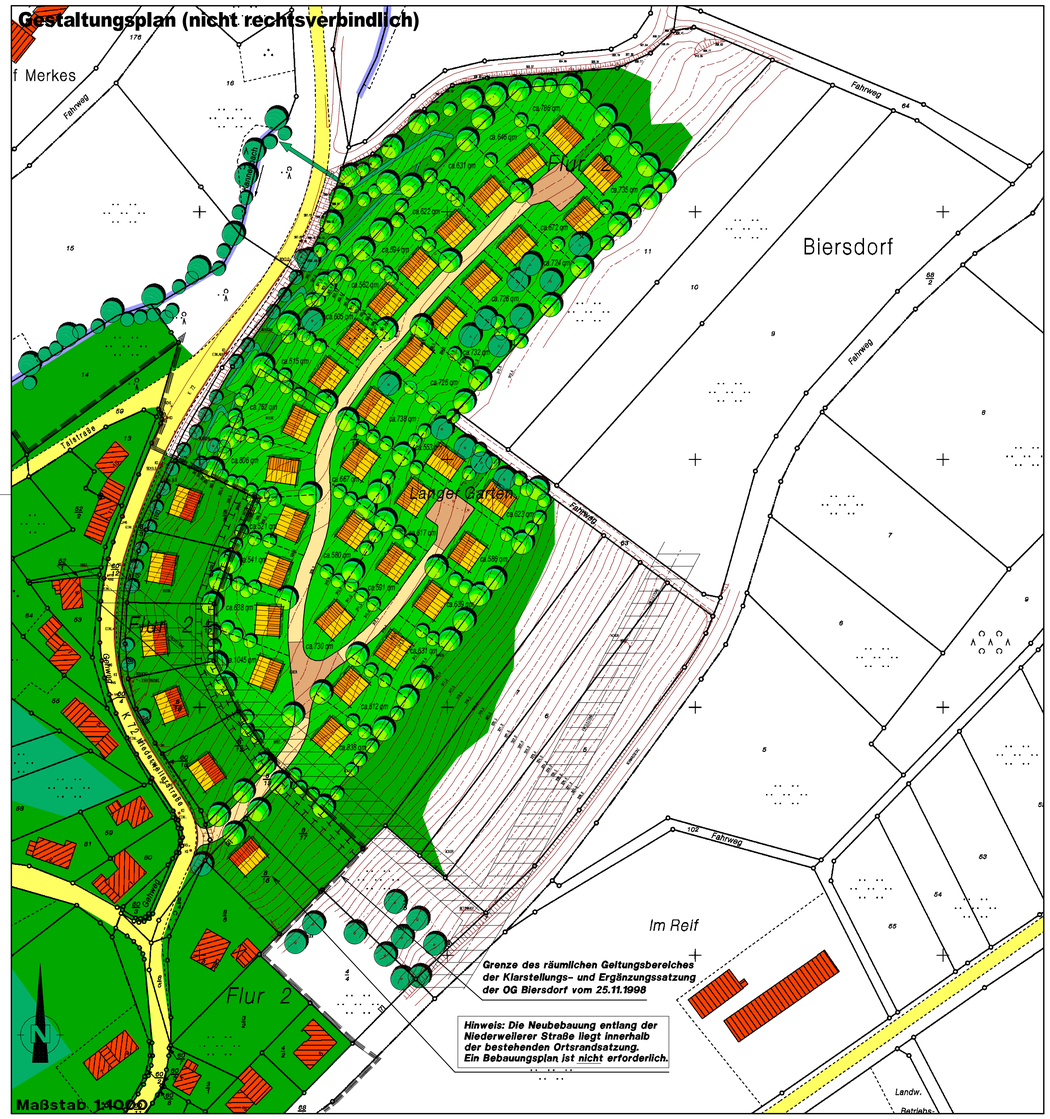
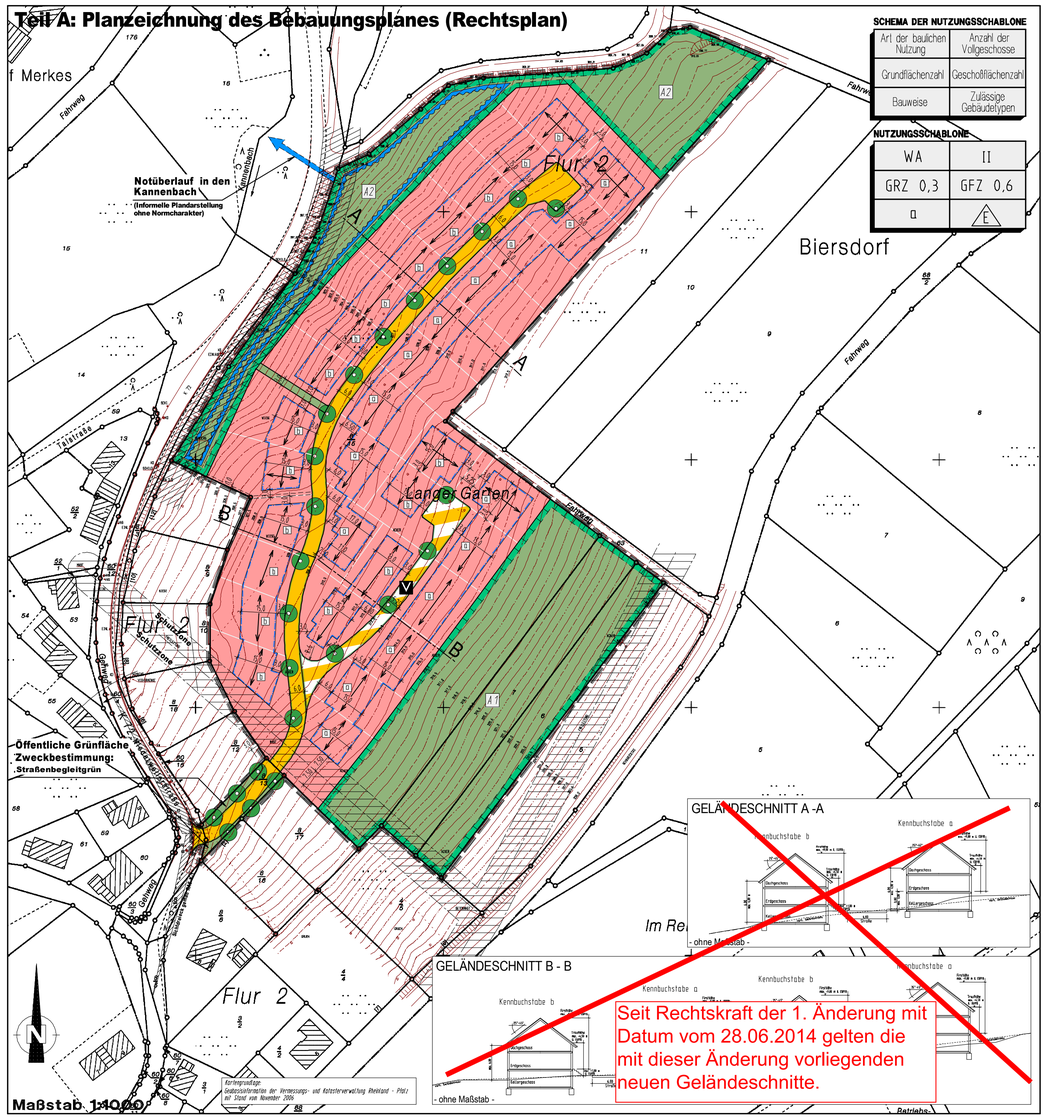
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Biersdorf, Teilgebiet "Langer Garten"

Gestaltungsplan (nicht rechtsverbindlich)



Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes (Rechtsplan)



SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Zulässige Gebäudetypen

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II
GRZ 0,3	GFZ 0,6
a	E

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- WA – Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- z.B. GRZ 0,3 – Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z.B. GFZ 0,6 – Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- a – Abweichende Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V – Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- z.B. A1 – Zuordnung von textlichen Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a)

- Anpflanzen von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Geh- und Leitungsrecht

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Höhenlinien (vorhand. Gelände)
- Hauptfirstrichtung
- Hauptfirstrichtung (wahlweise)
- Schutzzone entlang der Mittelspannungs-Freileitung
- Von Bebauung und Bepflanzungen freizuhaltendes Sichtdreieck gemäß RAS-K-1
- Bauverbotszone gemäß §22 LStrG
- z.B. 0 – Zuordnung von textlichen Festsetzungen

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466/476).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), sowie die Anlage zur PlanzV 90.
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387).
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 02. März 2006 (GVBl. 2006, S. 57).
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landespflegegesetz – LNPfG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387).
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865).
8. Wassergesetz für Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) i.d.F. vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991 S.115), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2005 (GVBl. S. 98).

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Bitburg, den 06.02.2007

Vermessungs- und Katasteramt Prüm
-Außenstelle Bitburg-

(S) gez. Bernd H o f m a n n

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Bitburg, den

Vermessungs- und Katasteramt Prüm
-Außenstelle Bitburg-

(Siegel) i.A. _____

Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am 06.06.2001 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Den Bürgern wurde gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 19.11.2001 bis 03.12.2001 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bezüglich der Planung gegeben. Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) u (2) BauGB Gelegenheit, ihnen wurde erstmals mit Schreiben vom 28.10.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 06.12.2001 gegeben.
Daraufhin wurde der Bebauungsplan geändert und ergänzt. Am 04.10.2004 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange zuvor nochmals zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgefordert worden waren.

Biersdorf, den 06.02.2007

(S) gez. Arnold K o a t z
Ortsbürgermeister

Offenlegung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 27.12.2004 bis 31.01.2005 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.12.2004 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden konnen.

Bitburg, den 06.02.2007

(S) gez. Stefan G ö b e l
i.A. _____
Verbandsgemeindeverwaltung
Bitburg - Land

Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Biersdorf hat am 04.07.2006 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN.

Biersdorf, den 06.02.2007

(S) gez. Arnold K o a t z
Ortsbürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Biersdorf, den 07.02.2007

(S) gez. Arnold K o a t z
Ortsbürgermeister

Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.

Biersdorf, den 07.02.2007

(S) gez. Arnold K o a t z
Ortsbürgermeister

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 17.02.2007 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land sowie beim Ortsbürgermeister in Biersdorf am See von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 17.02.2007 in Kraft getreten.

Bitburg, den 2.10.2007

(S) gez. Stefan G ö b e l
i.A. _____
Verbandsgemeindeverwaltung
Bitburg - Land

Teil B: Textliche Festsetzungen

Seit Rechtskraft der 1. Änderung mit Datum vom 28.06.2014 gilt die Gesamtfassung der Textlichen Festsetzungen (incl. 1. Änderung) v. 05.06.2014.

I Baupolizeirechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 sowie nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.2 Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Traufhöhe

2.1 Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 4,50 m über Erdgeschossfertigfußbodenniveau (EG FFB).

2.2 Bei Anordnung versetzter Ebenen gilt die jeweilige Erdgeschossebene als Bezugspunkt.

2.3 Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der jeweils traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Firsthöhe

2.4 Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m über Erdgeschossfertigfußbodenniveau (EG FFB).

2.5 Bei Anordnung versetzter Ebenen gilt die tiefergelegene Erdgeschossebene als Bezugspunkt.

2.6 Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Firsthöhe/Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.

Höhenlage Erdgeschoss (EG FFB)

2.7 *Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „a"*
Auf den mit dem Kennbuchstaben „a" versehenen Grundstücken darf die Erdgeschossfußbodenoberkante in Gebäudemitte eine Höhendifferenz von 3,0 Metern bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße nicht überschreiten.

2.8 *Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „b"*
Auf den mit dem Kennbuchstaben „b" versehenen Grundstücken darf die Erdgeschossfußbodenoberkante in Gebäudemitte eine Höhendifferenz von 1,0 Metern bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße weder über- noch unterschreiten.

Maximal sichtbare Wandhöhe auf der Talseite

2.9 Zusätzlich zu den Regelungen unter 2.1 bis 2.8 darf die sichtbare Wandhöhe zwischen Oberkante Gelände und Schnittpunkt Wand / Dachhaut ein Maß von maximal 6,0 m keinesweg überschreiten. Gleichlautend werden hierbei nicht hinzugerechnet. Auf die Möglichkeit zum Geländeausgleich z.B. durch Anschüttung unter Beachtung von Festsetzung 14.2 bis 14.5 oder eine Höhen versetzte Bauweise (z. B. Split-Level-Bautyp) wird hingewiesen.

Zahl der Vollgeschosse

2.10 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Eine Überschreitung der Zweigeschossigkeit ist nicht zulässig, auch wenn es sich um Vollgeschosse im Untergeschoss der Dachgeschosses handelt. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur unter Einhaltung der maximalen Zweigeschossigkeit zulässig.

Zulässige Grundfläche

2.11 Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze und Garagen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,4 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
In der abweichenden Bauweise a dürfen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Gesamtlänge eines Gebäudes darf 50 m nicht überschreiten.

4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Eine Abweichung von der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung ist bis zu einem Winkel von 5 Grad zulässig.

4.2 Bei der Planzeichnung auf einem Baugrundstück zwei unterschiedliche Hauptfirstrichtungen vorsieht, ist wahlweise die eine oder die andere festgesetzte Firstrichtung als Hauptfirstrichtung auszuführen.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Wohngebäude sind maximal 2 Dauerwohnungen zulässig.

6 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch oberirdische Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnsteine etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Bekleidungen, Begrünungen, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung dies Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hinabragen können. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind zu dulden.

7 Geh- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Auf den dar
der Trägerl
Bebauung
Maßnahme

8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und b BauGB)
Erhaltung und Bepflanzung

Maßnahmen auf den Baugrundstücken

8.1 Flächen, Stellplätze, deren Zufahrten sowie die Grundstückszufahrten und –zugänge sind mit teildurchlässigen und teilbegrünten Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster) mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen. Sonstige zu befestigende unbebaute Flächen bebauten Grundstücke sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen / teilversickernden Materialien auszuführen.

8.2 Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Obstbäume über 20 cm Stammumfang sind zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu schützen. Ist aus baubetrieblich zwingenden Gründen ein Verlust dieser Obstbäume erforderlich, ist ersatzweise Ersatz auf dem Baugrundstück selbst oder auf den Flurstücken A1 bzw. A2 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft anzupflanzen.

8.3 Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Obstbäume unter 20 cm Stammumfang sind soweit erforderlich vor Beginn der Bauarbeiten auf andere geeignete Standorte zu verpflanzen.

8.4 Pro Baugrundstück sind jeweils 2 hochstämmige Obstbäume oder einheimische Laubbäume der unter Ziffer 8.5 festgesetzten Arten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die gemäß Ziffer 8.2 zu erhaltenden Bäume können hierauf angerechnet werden.

8.5 Für die Bepflanzung der privaten Grundstücksfreiflächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitärgehölz (max. 10% des Gesamtgehölzanteils) zulässig. Die Pflanzung von Hecken aus Nadelgehölzen ist unzulässig.

Maßnahmen auf den Verkehrsflächen

8.6 Die Innerhalb der Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorhandenen Obstbäume unter 20 cm Stammumfang sind soweit erforderlich vor Beginn der Bauarbeiten auf andere geeignete Standorte zu verpflanzen.

8.7 Die in der Planzeichnung innerhalb der Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind als mittelgroße Laubbäume der unter Ziffer 8.9 festgesetzten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind pro Straßenzug eine Baumart und möglichst gleichmäßig mindestens 3 Bäume zu verwenden. Von den planerisch festgesetzten Standorten kann in Abstimmung mit der Erschließungsplanung um max. 5 m abgewichen werden.

Pflanzqualitäten

8.8 Für die Pflanzungen unter Ziffer 8.4 und 8.7 sind folgende Arten zu verwenden:
*Ahorn (Acer in Arten), Robinie (Robinia pseudoacacia), Lavigeria („Paul's Scarlet"), Esche (Fraxinus excelsior), Mehlbeere (Sorbus aria), Vogelkirsche (Prunus avium in Sorten), Kirsch-Pflaume (Prunus cerasifera), Schwarzdorn, Eibe (Taxus baccata), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Winterlinde (Tilia cordata), (Hochstamm, Stv. 12-14) hochstämmige Obstbäume entsprechend der Empfehlungen des Naturschutzbund Deutschland (Hochstämme, 3 x v, 12-14 cm).**

Mindestgrünanteil

8.9 Auf der mit A1 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Die Fläche ist umzubrechen und mit einer kräuterreichen Wiesenmischung (mind. 20 Arten) mittlerer Standorte einzusäen. Nachfolgend ist das Grünland in Anlehnung an die Richtlinien der Grünlandverfahren 2 des FUL-Programmes (Stand: Juli 2000) extensiv zu bewirtschaften.
- Grundstücksnaher Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Bewirtschaftsruhe: 1 RGV / ha im Jahresdurchschnitt, Beweidung nicht vor dem 01. Juni
- Mahd nicht vor dem 15. Juni, Abräumen des Mähgutes
- Verzicht auf Erst- und Bewässerungsmaßnahmen oder Veränderung des Bodenreliefs

Das extensiv genutzte Grünland ist mit 57 Obstbäumen (Hochstamm, lokale Sorten) im 10 x 15 m Verband (10 m in Reihe, 15 m in Reihe in Bearbeitungsrichtung) zu überstellen, wobei die Sicherheitsbestimmungen im Bereich der Strom-Freileitung einzuhalten sind.
Die Obstgehölze sind fachgerecht in bodenoffenen Baumscheiben und mit Drahtkorb und Verbissschutz zu pflanzen, regelmäßigen Pflege- und Entwicklungsschnitten zu unterziehen und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Fläche A2

8.10 Auf der mit A2 gekennzeichneten Fläche sind die Retentionsmulden zu errichten und eine naturnahe Fläche – wie im Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan beschrieben – mit Gehölzbewuchs durch unterschiedliche Nutzung und Bepflanzung zu entwickeln.

Sofern eine Einstauung der Retentionsmulden erfolgt, ist diese entlang des landwirtschaftlichen Weges (Flurstück 62 in der Flur 2) durch Pflanzung einer zweireihigen Hecke auf einem mindestens 4 m breiten Streifen abzuschirmen. Pro 10 m Zaunlänge sind Heckenpflanzen vorzusehen.
Die angrenzenden vorhandenen Gehölze auf der Straßenböschung sind zu erhalten und gem. DIN 18 920 während der Bauarbeiten zu schützen.

9 Umsetzung und Zuordnung der landespflegerischen Maßnahmen
(gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

9.1 Die Maßnahmen auf den Flächen A1 und A2 sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn der Erschließungsstraße durch den Investor / Projektentwickler umzusetzen; die festgesetzten Nutzungen und der Obstbaumbestand sind auf einer Dauer von mind. 30 Jahren vom Investor / Projektentwickler zu sichern.

9.2 Alle dürrgen Bepflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind durch den jeweiligen Bauherren spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes vorzunehmen.

9.3 Die Maßnahme auf der Fläche A1 ist zu 25% der Erschließungsstraße und zu 75% den Baugrundstücken zugeordnet.

9.4 Die Maßnahme auf der Fläche A2 ist zu 100% dem Bau der Rückhaltemulde zugeordnet.

10 Bauliche und technische Maßnahmen für den Schutz von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 6 BauGB

10.1 Die nach den Festsetzungen 8.1 bis 8.10 zu treffenden Schutzzone beidseitig der vorhandenen 20-Meter-Mittelspannungsleitung ist die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke grundsätzlich zu den getroffenen Festsetzungen entsprechend zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN VDE 0210 (Bau von Starkstromanlagen bis 1000 V).

10.2 Die Bauverbotszone ist nur in Abstimmung mit der RWE Rhein-Ruhr zulässig.

11 Gestaltung der Außenwandflächen

11.1 Zulässig sind ausschließlich verputzte Außenwände mit Farbanstrich oder Naturstein/Klinkerverwerk.

11.2 Holzblockbauser in voll sichtbarer Massivbauweise sind nur zulässig in Kantholzblockbauweisen.

11.3 Vollflächige Fassadenverkleidungen sind nur zulässig, sofern sie aus Naturstein, Schiefer oder ungefärbten Klinkern bestehen.

11.4 Wandverkleidungen mit Fliesen, Metall, Holz- oder Kunststoffelementen können zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 25% der jeweiligen Fassadenfläche bedecken.

12 Dachgestaltung

Dach- und Dachneigung

12.1 Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich als Satteldächer, versetzte Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° auszuführen.

12.2 Pultdächer sind zulässig auf Nebengebäuden, Garagen und auf Anbauten sowie als Vordächer. Ebenfalls sind Flachdächer auf diesen Bauten zulässig.

12.3 Bei Ausführung als Gründach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung zugelassen werden.

12.4 Dachüberstände sind auf 50 cm an der Traufe und auf 50 cm am Ortgang zu begrenzen.

Dacheindeckung

12.5 Als Dacheindeckung sind nur matt lackierte (engobierte) sowie unglasierte Dachziegel und Dachpfannen in rotar und schwarzer sowie Schiefer in dunkler Färbung entsprechend – RAL 3002 (Karmin-rot), RAL 3003 (Rubinrot), RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 3011 (Braunrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 6008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7016 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7022 (Umbragrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8011 (Nussbraun), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8015 (Kastanienbraun), RAL 8016 (Mahagonibraun), RAL 8017 (Schokoladenbraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blassbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) zulässig.

12.6 Zusammenhängende Dächer und Dachteile müssen einheitlich in Material und Farbe eingedeckt werden.

12.7 Verglaste Teile in der Dacheindeckung sind zulässig.

12.8 Gründächer sind zulässig.

12.9 Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dachflächen ist zulässig.

Dachaufbauten

12.10 Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art (Schornsteine, Antennen etc.) die Höhe der Hauptfirstlinie nicht übersteigen.

12.11 Dachaufbauten sind nur zulässig als Satteldachgauben oder Schleppgauben, deren jeweilige Breite im einzelnen maximal 2,50 m nicht übersteigt und deren Abstand untereinander sowie von den freistehenden Giebelwänden jeweils mindestens 1,50 Meter beträgt. Die Summe der Breiten aller Gauben auf einer Dachfläche darf 6,00 Meter nicht überschreiten.

12.12 Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinie zulässig.

12.13 Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Breite der zugehörigen Fassade (jeweils Außenmaß) nicht überschreiten und müssen mindestens 1,50 Meter von der freistehenden Giebelwand entfernt sein.

12.14 Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in Farbe und Material dem Hauptdach entsprechend auszuführen.

13 Stellplätze und Garagen

13.1 Zwischen Garagen und Katastergrenze der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten.

13.2 Pro Wohnung sind Flächen für mindestens zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

14 Gestaltung der Außenanlagen

Einfriedungen

14.1 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind nur zulässig als heckenartige, kohlschnittfähige Drahtgeflechte, Eisengitter oder Holzzäune, als Hecken oder Natursteinmauern bzw. als Betonmauer mit entsprechender Natursteinverblendung oder verputzte Mauern.

Aufschüttungen und Abgrabungen

14.2 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur in solchem Maße vorgenommen werden, als dies für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen ein Maß von 1,50 m gegenüber dem Urgelände nicht überschreiten und sind durch welche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen.

14.3 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke, sind zu erhalten/ abzustimmen.

14.4 Flächenhafte Anhebungen oder Abgrabungen ganzer Grundstücke oder größerer Teile (mehr als 10%) derselben sind unzulässig.

Stützmauern

14.5 Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig, um den Gebäuden zugeordnete Freiflächen und Stellplätze herzustellen. Sie sind als Natursteinmauerwerk (z.B. Bruchsteinfelsen), als Betonmauer mit entsprechender Natursteinverblendung bzw. als verputzte Mauer oder begrünt auszuführen.

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

15 Entwässerung
Es wird empfohlen, das aus der Dachentwässerung anfallende Niederschlagswasser aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen.

16 Gestaltung
Bei der Dach- und Fassadengestaltung der Gebäude sollte die Farb- und Materialwahl über die verbindlichen Festsetzungen hinaus die ortstäblichen Gestaltungsmerkmale berücksichtigen.

17 Behandlung des Oberboden
Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln und möglichst von Ort einer Wiederverwendung zuzuführen. Nach Abschluß der Bauarbeiten ist - soweit notwendig - eine Tiefenlockerung durchzuführen.

18 Grenzabstände für Pflanzen
Bei der Bepflanzung der Grünflächen sind die Ausführungen des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen" zu beachten.

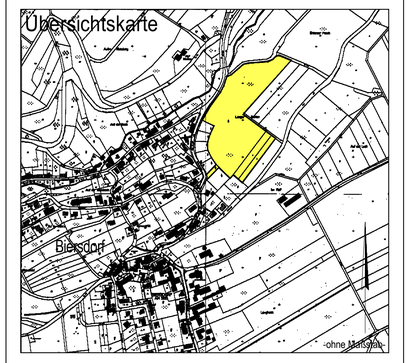
19 Böschungsbefestigungen
Bei der Böschungsbefestigung innerhalb der Grundstücke wird die Anlage naturnaher Trockenmauern empfohlen.

20 Archäologische Funde
Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angetroffen werden, ist unverzüglich die Unterer Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der davon betroffenen Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

21 20 KV-Freileitung mit Schutzzone
Für die vorhandene, bereits im Bebauungsplan eingetragene 20kV-Freileitung ist in dem 15 m breiten Schutzstreifen (7,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) eine Bebauung nur unter Beachtung der einschlägigen DIN- und VDE-Bestimmungen möglich.
Gemäß den VDE-Bestimmungen 0210/12.85 einzuhalten die allseitigen Mindestabstände von 5 m, bezogen auf eine Dachneigung bis 15°, und 3 m bei einer Dachneigung über 15 ° zwischen den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Seilen bei größtem Durchhang der 20-kV-Freileitung und den geplanten Bauvorhaben eingehalten werden.
Die komplexen Planunterlagen eines im Bereich der 20-kV-Freileitung vorgesehenen Bauvorhabens sind der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH zur eingehenden Prüfung und Stellungnahme zuzusenden.
Falls auf den Gebäuden im unmittelbaren Bereich der 20-kV- Freileitung Antennenanlagen aufgestellt werden, ist ein allseitiger Schutzabstand von den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Leiterseilen mit größtem Durchhang vorgesehen/ar Leitung von mind. 3 m vorzusehen.
Die Bedachung der Häuser ist nach DIN 4102 vorzusehen.

22 Abfälle
Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Biersdorf
Teilgebiet "Langer Garten"

Plan-Nr.: 00.1.2	Satzungsausfertigung
Projekt-Nr.: 9530	
Maßstab 1:1000	
04.07.2006	
Blattgröße 85x183 cm	

h ö g n e r
Landschaftsarchitektur
Margit Högner
Landschaftsarchitekin BDLA
54518 Mehlem Weinbergstraße 1A
Tel.: 06501-992288 Fax: 06501-992283
e.mail: info@hoegner-lp www.hoegner-lp.de

BKS
Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH
Maximinstraße 17b Tel.: 0651/24411 Email: info@bks-trier.de
54292 Trier Fax: 0651/28878 Homepage: www.bks-trier.de