

TEXTFESTSETZUNGEN ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER ORTSGEMEINDE BRECHT, TEILGEBIET- "IN DER AI"

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 52.500 m² und erstreckt sich auf Teile der Puren 4 und 5 der Gemarkung Brecht. Der exakte Geltungsbereich ist in der Planunterlage festgesetzt.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 BAUGB UND § 1 ABS. 2 BAUNVO)

2.1 Ordnungszahl 1

Die Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO) wird für den südlichen Teilbereich (Ordnungszahl 1) bis zur unten beschriebenen Grenze mit der Bezeichnung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

2.2 Ordnungszahl 2

Der Teil des Geltungsbereiches (Ordnungszahl 2) wird mit der Bezeichnung 'Mischgebiet (MI)*' gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem.

4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen,

Die Grenze zwischen den beiden Teilgebieten verläuft in Flur 4 der Gemarkung Brecht von Südwesten nach Nordosten zwischen den Flurstück 41/2 und 1 OS; 27 und 1032: 22 und 21: 9 und 10.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 SATZ 1 BAUGB UND §§ 16, 17 BAUNVO)

Im Bereich der Ordnungszahlen 1 und 2 werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

3.1 Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse wird im Bereich der Ordnungszahlen 1 und 2 auf '11' festgesetzt.

3.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird, im gesamten Geltungsbereich auf maximal 0,4 festgesetzt,

3.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE (§ 20 BAUNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf den Wert 0,8 nicht überschreiten.

3.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendes zur Bauweise festgelegt (§ 20 Abs. 1 und 2 BauNVO): Offene Bauweise: 'o' und nur Einzelhäuser 'E' zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 BAUNVO)

4.1 Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Eine Festsetzung von Baulinien erfolgt nicht.

4.2 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen sind der Planunterlage zu entnehmen und richten sich ansonsten nach den Bestimmungen des § 8 LBauO in ihrer neuesten Fassung.

4.3 Bebauungstiefe (§ 23 Abs. 4 BauNVO)

Die Bebauungstiefen sind der Planunterlage zu entnehmen.

4.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Einfahrten, Stellflächen (vergl. 5.2.1, und Zuwege als Grün- und Pflanzflächen anzulegen (vgl. i.). Im Bereich -zwischen der Baugrenze und der Straße sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind ausschließlich Bäume und Sträucher der unter 7.2 aufgelisteten Arten zu verwenden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 86 LBAUO)

5. GARAGEN, GARAGENZUFAHRT UND NEBENANLAGEN (§§ 14 UND 21 A. BAUNVO)

5.1 Garagen

Die Bauweise der Garagen wird von folgenden Kriterien bestimmt: Im Geltungsbereich müssen wegen der teilweise exponierten Lage Garage und Haus eine durchgehende gestalterische Einheit bilden.

Die Grenzbebauung ist nach den im § 8 (Abs. 10 Satz 3 und 4) LBauO dargelegten Regeln einzuhalten.

5.2 Garagenzufahrt

[Die Tiefe der Garagenzufahrt muss von der Straße aus gemessen mindestens 6,00 Meter betragen.

Als zusätzliche Stellfläche kann die Garagenzufahrt verwendet werden.

5.3 Nebenanlagen

An Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden Gartenhäuser im hinteren Grundstücksteil unter Einhaltung des § 14 BauNVO in Verbindung mit den in der

LBauO vorgegebenen Bestimmungen (§§ 6-9 und § 61 Abs. 1 Satz 1 LBauO,) zugelassen.

6. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART (§ 9 ABS. 4 BAUGB)

6.1 Dachformen und Dachneigungen

Im Hinblick auf eine einheitliche, ruhige und das Landschaftsbild nicht zu sehr störende Dachlandschaft, sind geneigte Dächer nur in Form von Walm- und Satteldächern zugelassen.

Die Dachneigung muss mindestens 35 Grad betragen und darf eine Neigung von 45 Grad nicht überschreiten.

Die Hauptfirstrichtung wird parallel zu den Erschließungsstraßen festgelegt. Die Firstrichtungen entlang der K 67 (Bitburger Straße) weichen teilweise davon ab. Detailfestlegungen sind der Planunterlage zu entnehmen.

Die maximal zulässigen Dachüberstände werden wie folgt festgelegt:

Traufseitig: 60 cm (einschließlich Regenrinne)

Ortgangseitig. (Satteldächer) 25 cm.

6.2 Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen

Die Außenwandflächen sind mit hellgestrichenen Putzflächen zu versehen.

Nicht zugelassen sind Wandverkleidungen aus Metall und Kunststoff, stark strukturierte Putzoberflächen, sowie Klinkerverblendungen.

Zugelassen sind Holzverkleidungen, deren Anteil 20 % der Außenwandfläche nicht überschreiten darf.

7 BEPFLANZUNG (§ 9 ABS. 1 SATZ 25 BAUGB)

Zur Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die folgenden Pflanzgebote zu beachten:

7.1 Öffentlicher Bereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden 3 öffentliche Grünflächen festgesetzt:

1. Friedhof (Ordnungszahl 2), Flur 4, Flurstück 2
2. Spielplatz (Ordnungszahl 1), Flur 4, Flurstück 28
3. Schutzgehölz (Ordnungszahl 1), Flur 4, Flurstück 16

Das Schutzgehölz auf dem Flur 4, Flurstück 15 ist in Größe, Artenvielfalt und visueller Ausprägung bestandsgeschützt.

Die Öffentlichen Grünflächen sind nach Maßgabe der anhängenden Pflanzliste (7.3) zu gestalten.

7.2 Privater Bereich

Die Privaten Grünflächen sind ebenfalls nach der anhängenden Pflanzliste zu bepflanzen. Für die Anlieger der Bitburger Straße wird folgendes Pflanzgebot (gem. § 9, Abs. 25 BauGB) erlassen:

Je 8,00 Meter Straßenlänge ist ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum (Artenliste 7.3: Bäume 1. und 11. Ordnung) zu pflanzen.

7.3 Artenliste

Die folgende Artenliste ist einzuhalten:

Bäume 1. Ordnung

ACER PSEUDOPLATANUSE	BERGAHORN
ACEP PLATANOIDUE,	SPITZAHORN
FAGUS SILVATICA	ROTBUCHE
FRAXINUS EXCELSIOR	ESCHE
QUERCUS PETRAEA	TRAUBENEICHE
QUERCUS ROBUR	STIELEICHE
TILIA CORDATA	WINTERLINDE
JUGLANS REGIA	WALNUSS

Bäume 11. Ordnung

ACER CAMPESTRE	FELDAHORN
PRUNUS AVIUM	VOGELKIRSCH
BETULA VERRUCOS,4	SANDBIRKE
CARPINUS BETULLIS	HAINEUCHE
SOREUS AUCUPARIA	EBERESCHE
PRUNUA-Arten	OBSTHOCHSTÄMME

Strauchartige Gehölze

CORNUS SANGUINEA	ROTER HARTRIEGEL
CORNILIS MAS	KORNELKIRSCH
CORYLUS AIVELL9NA	HASEL
EIJONYMUS EUROPAEUS	PFÄFFENHÜTCH
PRUNUS PADUS	TRAUBENKIRSCH
ROSA CANINA	HUNDSROSE
ROSARUGOSA	APFELROSE
SAMBUCLIS RACEMOSA	TRAUBENHOLUN
SAMBUCUS NIGRA	GEMEINER HOLUN
VIEURNUN.4 LANTANA	WOLLIGER SCHNEEB
VIEURIJM OPULLIS	GEMEINER SCHNEEB
Niedere Hecken	
CHAENOMELES LAGENIARIA	SCHEINQUITTE
DEUTZIA GRACILIS	DEUTZIE
LIGUSTRUNA VULGARE	LIGUSTER
STENTILLA FRUTICOSA	FÜNFINGERSTRAUCH
ROSA NITIDA	GLANZROSE
SPOEA BUMALDA	ZWERGSPIERE
CARPINUS BETULUS	HAINEUCHE
CRATAEGUS MONOGYNA	WEISSDORN

7.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von **lebenden Hecken** (vorzugsweise Hainbuche) oder **Holzzäunen** (vorzugsweise senkrechter Staketenzaun) zugelassen.

Zugänge zu den baulichen Anlagen können mit verschließbaren Türen oder Toren versehen werden.

Entlang der Straßenbegrenzungslinie (Ausnahme vgl. 7.2) sind Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von 1,00 Meter zulässig.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Sichtbehinderungen durch Bepflanzungen, Lagerungen, Stapelungen etc. in Straßeneinmündungs- und Kreuzungsbereichen sowie den Grundstückszufahrten nur bis zu einer Höhe **von 0,70 Meter** zugelassen. Dies gilt in besonderem Maße für die im Plan eingetragenen Sichtfelder gem. RAS-K-1.

Auf seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksbegrenzungen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von **1,50 Meter** zulässig.

Wird die Einfriedung in Heckenform ausgeführt, sind nur einheimische Gehölze (vgl. Artenliste 7.3) -zugelassen. Einfriedungen der vorgeschlagenen Arten sind mit einem Abstand von 0.50 Meter zum befestigten Fahrbahnrand anzulegen.

7.5 Außenanlagen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei ist darauf zu achten, dass für Hecken und sonstige baum- oder strauchartige Bepflanzungen der direkten Umgebung der baulichen Anlagen die beigefügte Pflanzliste 1,7.3) einzuhalten ist. Für die bestehenden befestigten Flächen gilt Bestandsschutz.

Diese Textfestsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde

Brecht - Teilgebiet 'IN DER AI'.

Brecht, im Januar 1991
Matthias Winter

Diese Textfestsetzungen haben den
Bebauungsplan-Entwurfsunterlagen
für die Prüfung zur Erstellung der
Genehmigung gemäß § 11 Baugesetzbuch
i.d.F. vom 08.12.1986 beigelegt.

5520 Bitburg, 05.07.1991

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:
Mayer-Schlöder
