

BEBAUUNGSPLAN 'IM BUNGERT' DER ORTSGEMEINDE BRIMINGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALT

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB).....	2
1.1	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT.....	4
1.3	ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	6
2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBauO)	7
2.1	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	7
2.2	GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	7
3	ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	9

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird für das Plangebiet folgende Nutzungsart festgesetzt:

MD = Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

Vergnügungsstätten

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Bei der Ermittlung der GRZ sind gemäß § 19 Abs. 4, Satz 1 die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Zahl der Vollgeschosse auf **II** als Höchstgrenze festgesetzt.

Höhe baulicher Anlage

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf eine Firsthöhe von 9,00 m - gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche - nicht überschritten werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 19, 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.2 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklung von Streuobstwiesen zur randlichen Einbindung (Ordnungsbereich 'M1'):

In den Flächen sind je angefangene 150 m² ein Obsthochstamm zu pflanzen. Die gepflanzten Obsthochstämme sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten.

Das Schnittgut kann vereinzelt zur Anreicherung mit Habitatalementen in den Flächen aufgeschichtet werden, überwiegend soll es aber abtransportiert werden.

Als Unternutzung der Obstgehölze sind Extensiv-Wiesen zu entwickeln, welche zunächst zur Aushagerung zweimal jährlich in der zweiten Monatshälfte des Juni und im September unter Abtransport des Mähgutes zu mähen sind. Nach ca. 5 Jahren (ab Beginn der Pflegemaßnahmen) sind die Flächen nur noch einmal jährlich im Oktober unter Abtransport des Mähgutes zu mähen.

Alternativ ist auch extensive Schafstrift zur Pflege der Wiesen zulässig.

Der Einsatz von Düngemitteln sowie Pestiziden ist unzulässig.

Vorhandene Obstbäume sind ebenfalls durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten.

Vernässung und Extensivierung von Grünland (Ordnungsbereich 'M 2'):

Die Grünlandflächen sind durch Einleitung von anfallendem unbelastetem (z.B. von Dachflächen) Oberflächenwasser flächig zu vernässen.

Danach sind die Flächen zunächst zur Aushagerung zweimal jährlich in der zweiten Monatshälfte des Juni und im September zu mähen. Nach ca. 10 Jahren (ab Beginn der Pflegemaßnahmen) sind die Flächen nur noch einmal jährlich im Oktober zu mähen.

Das Mahdgut ist abzutransportieren und nicht in den Flächen zu belassen.

Der Einsatz von Düngemitteln sowie Pestiziden ist nicht gestattet.

Versickerung auf den privaten, überbaubaren Grundstücken der geplanten Dorfgebiete:¹

Auf den privaten, überbaubaren Grundstücken der geplanten Dorfgebiete ist das nicht in Zisternen² zurückgehaltene, unbelastete Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen) in dezentralen Mulden³ - evtl. in Kombination mit der Anlage von Rigolen⁴ - und / oder breitflächig zu versickern.

Zudem können auf den privaten Grundstücken auch (abgedichtete) Teichanlagen zur Retention des unbelasteten Oberflächenwassers⁵ angelegt werden.

Den Mulden und Teichanlagen können Ableitungsgräben angeschlossen werden, welche Anschluß an die Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet⁶ haben.

Zeitliche Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen:

- a) Durchführung der Maßnahmen auf den einzelnen Baugrundstücken spätestens innerhalb eines Jahres nach Bezugfertigkeit des jeweiligen Gebäudes
- b) Durchführung der Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen M1 und M2 spätestens innerhalb eines Jahres nach Baubeginn des ersten Gebäudes im Baugebiet
- c) Durchführung der Straßenpflanzung im Rahmen des Straßenausbaus, d.h. in der auf die Tiefbauarbeiten nächstfolgenden Pflanzperiode

¹ vergl. auch: Bezirksregierung Trier (1995, 1996): Kostengünstige, ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im Regierungsbezirk Trier.

² vergl. Hinweise in der Begründung

³ Hinweis / Empfehlung:

Die Mulden sollten möglichst breitflächig - mit der Zielsetzung, daß möglichst viel Oberflächenwasser am Ort des Anfalls verbleibt - mit einer Tiefe von ca. 10 - 30 cm angelegt / gestaltet werden.

⁴ zur möglichen Verbesserung der Versickerungsfähigkeit

⁵ Zielsetzungen, u.a.: Verdunstung von Oberflächenwasser, Verbesserung des Lokalklimas

⁶ Ordnungsbereich 'M 2': Vernässung und Extensivierung von Grünland

1.3 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innere Durchgrünung der Baugrundstücke:

Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm und 3 Sträucher außerhalb der Ordnungsbereiche 'M1 - M2' zu pflanzen.

Anpflanzen von Straßenbäumen:

Die Verkehrsflächen sind mit Straßenbäumen zu begrünen.

Je 100 lfd. Meter sind hierzu mindestens 8 Straßenbäume zu pflanzen.

Die Straßenbaumpflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben zu versehen.

Zeitliche Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen:

- d) Durchführung der Maßnahmen auf den einzelnen Baugrundstücken spätestens innerhalb eines Jahres nach Bezugfertigkeit des jeweiligen Gebäudes
- e) Durchführung der Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen M 1 und M 2 spätestens innerhalb eines Jahres nach Baubeginn des ersten Gebäudes im Baugebiet
- f) Durchführung der Straßenpflanzung im Rahmen des Straßenausbaus, d.h. in der auf die Tiefbauarbeiten nächstfolgenden Pflanzperiode

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAU- ORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBauO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, mit Ausnahme von Garagen, nur geneigte Dächer in Form des Sattel- oder Krüppelwalmdachs zulässig.

Dachneigung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für Hauptgebäude die Dachneigung von 35° bis 48° zulässig.

Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden oder in Sichtmauerwerk (z.B. Sandstein) auszuführen. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform können ausnahmsweise zugelassen werden.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergarten anzulegen.

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit offenfugigen Belägen (z.B. mit Rasengitter- bzw. Rasenpflastersteinen oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Brimingen durch



Bitburg, im April 1999

3 ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil der Satzung.

Obsthochstämme (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):⁷

Apfelsorten:

Bohnapfel
Boskoop
Winterrambour
Eiserapfel
Kaiser Wilhelm
Schafsnase
Luxemburger Renette
Wiesenapfel

Birnensorten:

Pleiner Mostbirne
Nägelschesbirne
Gute Graue
Pastorenbirne
Alexander Lukas
Schweizer Wasserbirne

Zwetsche / Mirabelle:

Hauszwetsche
Ortenauer
Nancy

Kirschen:

Büttners Knorpelkirsche
Schneiders späte Knorpel

⁷ Sortenliste der KV Bitburg-Prüm, Oktober 1997 (Auszüge)

Laubbäume :

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 18 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gewöhnliche Esche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn

Sträucher:

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe

Straßenbäume:

Hochstämme für Straßenbepflanzung, Stammumfang mind. 18 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn