

## Teil B) Textliche Festsetzungen

### I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl. Seite 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 Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

#### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

a) In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 1 - 3 sowie nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 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 und
- Anlagen für Verwaltungen.

b) Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

##### 1.2 Dorfgebiet (MD)

a) Im Dorfgebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nrn. 1 – 3, 5 und 7 BauNVO:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- b) Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nrn. 4 und 6 und § 5 Abs. 3 BauNVO:
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen und
  - Vergnügungsstätten.

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

### **2.1 Gebäudehöhe**

- a) Die höchstzulässige Trauf- und Firsthöhe ergibt sich aus dem Planeintrag.
- b) Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der jeweils traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
- c) Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes
- d) Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehende höhere Trauf- und Firsthöhen dürfen auch bei Umbau / Erweiterung, jedoch nicht bei Ersatzbau beibehalten werden.

### **2.2 Maximal sichtbare Wandhöhe**

#### **Nur Allgemeines Wohngebiet**

Zusätzlich zu den Regelungen unter Ziffer 2.1 darf die sichtbare Wandhöhe zwischen Oberkante Gelände und Schnittpunkt Wand / Dachhaut

- an der mit „a“ gekennzeichneten Fassadenseite ein Maß von maximal 6,00 m und
- an der mit „b“ gekennzeichneten Fassadenseite ein Maß von 4,50 m

an keiner Stelle der Traufhöhe(n) überschreiten. Giebelflächen werden hierbei nicht hinzugerechnet. Bei horizontal versetzten Fassaden sind die Maße in der jeweiligen Summe der Einzelhöhen der übereinander angeordneten Fassadenflächen einzuhalten. Ausgenommen von der Festsetzung ist der Bereich der Garageneinfahrt und der daraus notwendigen Böschungen.

Auf die Möglichkeit zum Geländeangleich z.B. durch Anschüttung oder eine Höhen versetzte Bauweise (z. B. Split-Level-Bautyp) wird hingewiesen.

### **2.3 Zahl der Vollgeschosse**

- a) Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Eine Überschreitung der Zweigeschossigkeit ist nicht zulässig, auch wenn es sich um Vollgeschosse im Untergeschoss oder Dachgeschoss handelt. Der Ausbau des Dachgeschosses

ist nur unter Einhaltung der maximalen Zweigeschossigkeit zulässig.

- b) Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehende weitere Vollgeschosse dürfen auch bei Umbau / Erweiterung, jedoch nicht bei Ersatzbau beibehalten werden.

## **2.4 Zulässige Grundfläche**

### **Nur Allgemeines Wohngebiet**

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

## **3 Stellung der baulichen Anlagen**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*

- 3.1 Die Gebäude sind so zu errichten, dass eine klare Hauptfirstrichtung ausgebildet wird (Längenverhältnis Hauptfirst zu Nebenfirst mind.  $\geq 60\%$ ).
- 3.2 Eine Abweichung von der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung ist bis zu einem Winkel von 5 Grad zulässig.
- 3.3 Sofern die Planzeichnung auf einem Baugrundstück zwei unterschiedliche Hauptfirstrichtungen vorsieht, ist wahlweise die eine oder die andere festgesetzte Firstrichtung als Hauptfirstrichtung auszubilden.

## **4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)*

### **Nur Allgemeines Wohngebiet**

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Dauerwohnungen zulässig.

## **5 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Leuchten können auch unmittelbar vor Gebäuden positioniert werden, soweit technische Belange dies bedingen.

## **6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

i.V.m.

### **Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

#### **Nur Allgemeines Wohngebiet**

#### **Maßnahmen auf den Baugrundstücken**

##### **6.1 Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen**

Private Zufahrten und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen (versickerungsaktiven) Materialien zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).

##### **6.2 Minstdurchgrünung privater Freiflächen**

Je 200 m<sup>2</sup> überschrittener nicht überbaubarer privater Grundstücksflächen sind mindestens

- 1 Baum I. Ordnung            gem. Liste „A“ oder
- 1 Baum II. Ordnung        gem. Liste „B“ oder
- 2 Obstbäume                gem. Liste „E“ und jeweils zusätzlich
- 5 Sträucher                 gem. Liste „C“

zu pflanzen. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### **Maßnahmen auf öffentlichen Flächen**

##### **6.3 Erhaltung von Laubbäumen**

Die durch Planzeichen zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und – insbesondere während der Erschließung und Bebauung des Gebietes – vor Beeinträchtigungen zu schützen. Beschädigte oder aus anderem Grund abgängige, als zu erhaltend festgesetzte Bäume sind umgehend zu ersetzen.

##### **6.4 Pflanzung von Straßenbäumen**

Die durch Planzeichen zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind als hochstämmige Straßenbäume der Listen „A“ und / oder „B“ (oder Sorten hieraus) zu pflanzen. Die Baumstandorte können – sofern dies technische Gründe im Zuge der Bauausführung bedingen – um bis zu 15,00 m verschoben werden.

##### **6.5 Anlage von Baumhecken**

Auf den mit „K1“ gekennzeichneten Flächen sind Gehölzpflanzungen abzapflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese sind ausschließlich aus

Bäumen II. Ordnung gemäß Liste „B“ (10 % der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gemäß Liste „C“ (90 % der Pflanzenanzahl) anzulegen.

Der Pflanzstreifen ist im Dreiecksverband mit mind. 1,00 m Reihen- und 1,50 m Pflanzabstand anzulegen. Die Reihenanzahl darf fünf auf ganzer Länge durchgehender Pflanzreihen nicht unterschreiten. Zur Erzielung eines möglichst natürlichen Gesamteindrucks wird auf die Vorgabe eines Pflanzschemas verzichtet.

#### 6.6 Anlage einer Obstwiese

Auf der in der Planurkunde entsprechend festgesetzten Fläche „K2“ sind mindestens 22 hochstämmige Obstbäume der Liste „E“, ersatzweise sonstige Laubbäume der Listen „A“ und/oder „B“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Obstbäume sind in den ersten fünf Standjahren jährlich einmal zu schneiden (Erziehungsschnitt). Danach erfolgt der Erhaltungsschnitt im Abstand von zwei Jahren.

Die Flächen, auf denen die Obstbäume gepflanzt werden, sind als extensives Dauergrünland herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist zu beseitigen. Düngung ist nur in organischer Form (Stallmist, Kompost) im unmittelbaren Bereich der Baumscheiben zulässig, Herbizideinsatz und Beweidung sind unzulässig.

Die Errichtung von naturnahen wechselfeuchten Mulden ist zulässig.

### **7 Umsetzung und Zuordnung der landespflegerischen Maßnahmen, Pflanzqualitäten** (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Alle Pflanzungen gemäß Ziffer 6.2 sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

7.2 Alle Pflanzungen gemäß Ziffern 6.4, 6.5 und 6.6 sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Baubeginn der Erschließungsstraße durchzuführen.

7.3 Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

7.4 Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch
- Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch
- Straßenbäume: Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang
- Obstbäume: Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang
- Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind - soweit nicht anders festgesetzt - mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden.

7.5 Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten. Bei der Pflanzung von

Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste „F“ empfohlen.

- 7.6 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden wie folgt zugeordnet:
- zu 69,52% den privaten Bauflächen
  - zu 30,48% den öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen.

## **II Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

### **8 Gestaltung der Außenwandflächen**

Außenwände sind ausschließlich als Putzfassaden auszuführen.

### **9 Dachgestaltung**

#### **Dachform und Dachneigung**

- 9.1 Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° auszuführen.
- 9.2 Pultdächer sind zulässig auf Nebengebäuden, Garagen und auf Anbauten sowie als Vordächer.

#### **Dacheindeckung**

- 9.3 Als Dacheindeckung sind nur matt lackierte (engobierte) sowie unglasierte Dachziegel und Dachpfannen in roter und schwarzer sowie Schiefer in dunkler Färbung entsprechend – RAL 3002 (Karminrot), RAL 3003 (Rubinrot), RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 3011 (Braunrot), RAL 3013 (Tomatenrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL 3020 (Verkehrsrot), RAL 3031 (Orientrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), 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.
- 9.4 Zusammenhängende Dächer und Dachteile müssen einheitlich in Material und Farbe eingedeckt werden.
- 9.5 Verglaste Teile in der Dacheindeckung sowie Solaranlagen auf den Dachflächen sind zulässig.

#### **Dachaufbauten**

- 9.6 Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art (Schornsteine, Antenne etc.) die Höhe der Hauptfirstlinie nicht überragen.

- 9.7 Dachaufbauten sind nur zulässig als Satteldachgauben oder Schleppegauben, deren jeweilige Breite im einzelnen maximal 2,50 m nicht übersteigt und deren Abstand untereinander sowie von den freistehenden Giebelseiten jeweils mindestens 1,50 Meter beträgt. Die Summe der Breiten aller Gauben auf einer Dachfläche darf 7,50 Meter nicht überschreiten.
- 9.8 Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinien zulässig.
- 9.9 Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Breite der zugehörigen Fassade (jeweils Außenmaß) nicht überschreiten und müssen mindestens 1,50 Meter von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.

## **10 Stellplätze und Garagen**

- 10.1 Zwischen Garagen und Katastergrenze der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten.
- 10.2 Pro Wohnung sind Flächen für mindestens zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

## Teil C) Hinweise und Empfehlungen

### 11 Listen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Liste „B“ - Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnußbaum
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Liste „C“ - Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen

Clematis i. A.	Waldrebe
Fallopia aubertii	Knöterich
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera i. A.	Heckenkirsche (kletternde Arten)
Parthenocissus i. A.	Wilder Wein
Vitis coignetiae	Wilder Wein
Vitis cult.	Weinrebe
Wisteria i. A.	Blauregen
(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)	

Liste „E“ - Streuobst

Apfelsorten:
Baumanns Renette, Bittenfelder Sämling, Bohnapfel, Boskoop, Danziger Kantapfel,

Liste „F“ - Heckenpflanzen

Acer campestre	Feldahorn
Berberis i. A.	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)

Goldprämane, Grafensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Winterrambour, Zuccalmaglios Renette
Birnenarten:
Alexander Lucas, Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Vereinsdechantbirne, Williams Christ
Zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:
Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß / Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare i. S.	Liguster, Rainweide
Viburnum opulus	Schneeball

## 12 Entwässerung

Es wird empfohlen das unbelastete Niederschlagswasser der Dachentwässerung zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser zu verwenden. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

## 13 Gestaltung

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

## 14 Schutz des Oberbodens

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls auch Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.

## 15 Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

## 16 Grenzabstände für Pflanzen

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

## 17 Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

**18 Archäologische Funde**

Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten 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 oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

**19 Abfälle**

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

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Auf Hirtig“ der Ortsgemeinde Brimingen

Brimingen, den 06.10.2006

gez. Werner Altringer  
(Ortsbürgermeister)