

TEXTFESTSETZUNGEN

A. Bauliche Nutzung:

1. Art der baulichen Nutzung: siehe Einschriebe im Plan
2. Ausnahmen: Anlagen nach § 4 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes)
3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO): allgemein zugelassen
4. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO):
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8
5. Vollgeschosse (§ 18 BauNVO): max. II
6. Bauweise (§ 22 BauNVO): offene Bauweise
7. überbaubare Grundstücksflächen: Festlegung durch Baugrenzen, im übrigen Abstände nach §§ 17-19 LBauO
8. Stellung der baulichen Anlagen: siehe Eintragungen im Plan
9. Stellplätze und Garagen: mind. 1 Garage und/oder Stellplatz je Wohnung auf jedem Baugrundstück; Stellung der Garagen nach Planeintragung, Ausnahme möglich bei Anordnung nach § 17 (7) LBauO; Mindeststraßenabstand 6,50 m.
10. Höhenlage der baulichen Anlagen:
 - a) Wohngebäude: OK Erdgeschoßfußboden max. 0,50 m über Bürgersteig-OK in Höhe des Eingangs bzw. 0,15 m über vorh. Gelände an ungünstigster Stelle (bei starker Hangneigung oder weitem Straßenabstand); OK Fußboden max. 1,30 m über bzw. unter OK Bordstein.
 - b) Garagen:
11. Größe der Baugrundstücke: Mindestgröße: 600 m²
Mindestbreite: 22 m
Mindesttiefe: 22 m
12. Geh-, Fahr-, Leitungsrechte: vorh. 20 kV Freileitung mit Schutzstreifen und Trafo gemäß Planeintragung
13. Lärmschutz: Die Vorschriften der Schallschutzverordnung für die Lärmschutzzone 2 der mit Flugplätze Bitburg und Spangdahlem sind zu beachten.
14. Böschungen, Stützmauern: Die Flächen für die zur Herstellung der Erschließungsstraßen erforderlichen Böschungen (Anschnitte und Aufschüttungen) oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken bereitzustellen.
15. Sonstige Festsetzungen: Im Bereich von Straßeneinmündungen dürfen sichtbehindernde Anlagen (Einfriedungen, Bauten, Lagerungen, Bepflanzungen) über 0,70 m Höhe nicht erstellt oder unterhalten werden. (Sichtdreiecke)

B. Gestaltungsvorschriften

1. Firstrichtung: siehe Eintragung im Plan; Drehung um 90° in Härtefällen oder aus Gründen besonderer Gestaltung durch Befreiung möglich.
2. Dachform, Dachneigung: Sattel- oder Walmdach, 25-40°; Garagen ausnahmsweise mit Flachdach.
3. Dacheindeckung: Ziegel, Schiefer; bei Kunstschiefer Platten mit Bogenschnitt verwenden
4. Drepel: nur bei eingeschößigen Gebäuden max. 0,50 m hoch zugelassen
5. Fassaden: Verwendung von Putz, Klinkern, Holz, Schiefer oder vergleichbarem Material; keine Kunststoff- oder Leichtmetallfassaden, keine Fliesenumrahmungen zu verwenden
6. Einfriedungen: Holzzäune, Laubhecken, Naturstein- oder Klinkermauern
7. Anschüttungen: Verlorenes Mauerwerk unterhalb des Kellerbodens ist durch Anschüttung zu verdecken. Entstehende Böschungen flach ausziehen.

C. Grünordnung:

1. Pflanzbindung: Die vorhandenen Gehölzbestände sind so weit wie möglich zu erhalten.
2. Öffentliche Grünflächen: sind zweckentsprechend mit heimischen Laubgehölzen (Hochstämme) zu bepflanzen.
3. Private Grünflächen: Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Grundstücke sind sinnvoll, in die umgebende Landschaft mittels der Bepflanzung einzubinden. Je 100 m² Freifläche ist mind. 1 hochstämmiger Baum (Obstbäume oder heimische Laubgehölze) zu pflanzen.