

VERBANDSGEMEINDE BITBURG-LAND

ORTSGEMEINDE SEFFERN

**BAUPLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„IM ACKER“

DER ORTSGEMEINDE SEFFERN

NOVEMBER 2002

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

GIS - LIS - GEOENGINEERING - GEOMARKETING - DATENMANAGEMENT

CHARLES-LINDBERGH-ALLEE 2
54634 BITBURG

TEL.: 06561/9559-0

FAX: 06561/9559-90

E-MAIL: ingenieure@ralf-karstde

Projekt – Nr.: 23-01
Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern
Projekt: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Im Acker"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

1.0 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet

§1 Abs. 6 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind nur die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO zulässig. Nicht zulässig sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,30 und einer GFZ von 0,60 festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um ein Vollgeschoss im Dachraum gemäß § 2 Abs. 4 LBauO handelt.

Projekt – Nr.: 23-01
Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern
Projekt: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Im Acker"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

3.0 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

3.1 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es wird eine offene Bauweise bestehend aus Einzelhäusern festgesetzt. Die Bauweise ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

3.2 Gebäudestellung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäude sind so zu orientieren, dass die Wohngebäude parallel zu der an der Straße gelegenen Baugrenze ausgerichtet sind. Wohngebäude im Bereich des Wendekreises können sowohl parallel als auch senkrecht zur Baugrenze ausgerichtet sein. Nebengebäude, mit der Ausnahme von Garagen, sind im grundstücksrückwärtigen Teil zu errichten. Von der Orientierung der Gebäude entlang der Baugrenzen und der Hauptfirstrichtung kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn nur dadurch eine vorgesehene Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht wird.

3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In Wohngebäuden sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Projekt – Nr.: 23-01
Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern
Projekt: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Im Acker"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

3.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 2 BauGB

1. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf auf der gesamten, straßenseitigen Breite des Grundstücks nicht unterhalb der Straßenbegrenzung liegen (siehe Skizze).
2. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 5,00 m über der Oberkante der Vollgeschossdecke des Obergeschosses liegen (siehe Schnittschema).
3. Die Traufhöhe darf talseitig maximal 8,5 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen (siehe Schnittschema).

3.5 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungsflächen liegen auf den privaten Grundstücken. Die Eigentümer haben die zur Herstellung und Instandhaltung des Straßenkörpers notwendigen Arbeiten zu dulden.

4.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme bauordnungsrechtlicher Regelungen nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Projekt – Nr.: 23-01
Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern
Projekt: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Im Acker"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

4.1 Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO sowie § 8 Abs. 9 Nr. 1 LBauO RP
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten.

4.2 Kleinkläranlagen

Bis zum Anschluss der Ortsgemeinde Seffern an die geplante Gruppenkläranlage sind für die häuslichen Abwässer Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261, Teil 1, vorzuhalten.

5.0 Gestalterische Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan.

Projekt – Nr.: 23-01
Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern
Projekt: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Im Acker"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1.1 Außenwandflächen

1. Die Außenwandflächen und außen sichtbaren Konstruktions- und Gestaltungselemente sind in Farbe und Formgebung, Struktur und Materialauswahl landschaftsgerecht abzustimmen.
2. Holzhäuser als Naturstamm- oder Blockholzhäuser sind unzulässig.
3. Wandverkleidungen mit Fliesen sowie mit Metall oder Kunststoffelementen sind unzulässig.

5.1.2 Dachgestaltung

5.1.2.1 Dachform und Dachneigung

1. Es sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 32° bis 45° zulässig.
2. Bei Ausführung als Niedrigenergiedach, Gründach oder Solardach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung zugelassen werden.

Projekt – Nr.: 23-01
Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern
Projekt: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Im Acker"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

5.1.2.2 Dacheindeckung

1. Dacheindeckungen sind ausschließlich in dunkelrot, dunkelbraun, dunkelgrau und schwarz zulässig. Hochglänzende Dachziegel sind unzulässig.
2. Für Teilbereiche ist eine Dachdeckung aus Glas zulässig.
3. Gründächer sind zulässig.

5.1.2.3 Dachaufbauten

1. Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art (Schornsteine, Antennen, ect.) die Höhe der Hauptfirstlinie nicht überragen.
2. Dachaufbauten müssen mindestens 1,25 m von den Giebelseiten entfernt sein.
3. Die maximale Breite einzelner Dachgauben darf 2,50 m nicht überschreiten.
4. Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinie zulässig.
5. Die Gesamtbreite einzelner Dachgauben und fassadenbündiger Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) dürfen 2/3 der Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
6. Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in Farbe und Material dem Hauptdach entsprechend auszuführen.

Projekt – Nr.: 23-01
Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern
Projekt: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Im Acker"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

5.1.2.4 Gebäudegestaltung

1. DREMPEL sind nur bis max. 80 cm zulässig, wenn die max. Traufhöhe nicht überschritten wird.

5.2 Gestaltung der Außenanlagen

5.2.1 Einfriedungen

Einfriedungen müssen als begrünte, lichtdurchlässige Drahtgeflecht-, Eisengitter oder Holzzäune, als Hecken oder Sandsteinmauern bzw. als Betonmauer mit entsprechender Natursteinverblendung ausgeführt werden.

5.2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an Erdgeschoss-, Straßen- und Geländehöhen zulässig und, wenn möglich, durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen.

Projekt – Nr.: 23-01
Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern
Projekt: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Im Acker"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

5.2.3 Stützmauern

Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um die Gebäude und den Gebäuden zugeordnete Freiflächen und Stellplätze herzustellen. Sie sind als Natursteinmauerwerk (Buntsandstein), als Betonmauer mit entsprechender Natursteinverblendung oder begrünt auszubilden.

6.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 8a BNatSchG

6.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 8a BNatSchG

§ 17 Abs. 1 i. V. mit Abs. 2 BauNVO

§ 19 Abs. 4 BauNVO

Die Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden.

Die privaten Stellplätze sowie die Stellplatz- und Garagenzufahrten sind mit teildurchlässigen und teilbegrüntem Belägen (z. B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster) mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,60 zu befestigen. Die Versickerung des auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf der Fläche selbst oder den angrenzenden Gartenflächen ist sicherzustellen.

Projekt – Nr.: 23-01
Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern
Projekt: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Im Acker"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

6.2 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB

Für das auf den Baugrundstücken, sowie das auf den öffentlichen Straßen- und Wegflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser, sind auf den öffentlichen Grünflächen Rückhalte- und Versickerungsmulden herzustellen. Die Fläche C1 ist als zentrale Versickerungsfläche des oben beschriebenen Niederschlagswassers vorgesehen.

Pro Quadratmeter versiegelte Fläche ist ein Muldenvolumen von 50 Litern zu schaffen. Besonders geeignet sind flache, bewachsene Rasenmulden.

Die öffentliche Rückhalte- / Versickerungseinrichtung soll einen breitflächigen Notüberlauf zum angrenzenden Gewässer (Balesfelder Bach) erhalten, um bei einem Regenereignis über dem Bemessungsfall ein schadloses Überlaufen der Anlage zu ermöglichen.

Die Fläche C2 ist für die Zuleitung des Niederschlagswassers zu der zentralen Rückhalte- / Versickerungsfläche über geschlossene Rohrsysteme bzw. über offene Gräben vorgesehen.

6.3 Fläche A: Anlage von extensiv genutzten Streuobstwiesen (Maßn.- Nr. 5)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Fläche A ist als artenreiche Wiese zu entwickeln. Auf der Fläche sind mindestens 13 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Wiese ist extensiv zu pflegen, d.h. max. 2 mal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist auszuschließen.

Projekt – Nr.: 23-01
Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern
Projekt: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Im Acker"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

6.4 Fläche B: Anlage von artenreichem Halboffenland mit Lesesteinhaufen und Entwicklung von Laubwald mit Gebüschmantel und Krautsaum (Maßn.- Nr. 6.1, 6.2, 6.3)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Auf Fläche B sind 8 großkronige Laubbäume, einzeln oder in Gruppen, zu pflanzen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten. Die Pflanzungen haben mit Arten lt. Artenliste unter „Empfehlungen, Hinweise“ zu erfolgen.

Am nördlichen Rand von Fläche B ist im Anschluss an den vorhandenen Waldbestand auf einer Fläche von 230 m² Laubwald mit Eschen, Stieleichen und Vogelkirschen zu entwickeln. Dem Wald vorgelagert ist ein Gebüschmantel durch Pflanzung einer mindestens 2-reihigen Hecke zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen haben mit einer Mischung verschiedener Arten lt. Artenliste unter „Empfehlungen, Hinweise“ zu erfolgen, wobei der Anteil einer einzelnen Art am Gesamtbestand an Gehölzen max. 20 v.H. beträgt. Zwischen neu anzulegendem Laubwald und Baufenstern ist ein Abstand von 30 m einzuhalten.

Auf Fläche B ist weiterhin ein Lesesteinhaufen vollständig aus dem vor der Bauflächenausweisung dort vorhandenen Gesteinsmaterial durch lockere Steinschüttung wiederaufzubauen und der Eigenentwicklung zu überlassen.

Die übrigen Freiflächen sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Die Wiese ist max. 2 mal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Entlang des Waldrandes ist auf einem Streifen von 2 m Breite nur alle 2 Jahre eine Mahd durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist auszuschließen.

Projekt – Nr.: 23-01
Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern
Projekt: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Im Acker"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

6.5 Fläche C1, C2: Naturnahe Gestaltung der Versickerungsflächen (Maßn.- Nr 7.1, 7.2, 7.3)

§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20, 25 BauGB

Fläche C1 und C2 sind als artenreiche Wiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen, d.h. max. 2 mal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist auszuschließen.

Die Versickerungsflächen sind als offene, naturnah bepflanzte Mulden und Rinnen zu gestalten, wobei die notwendigen Bodenmodellierungen zur Anlage der Mulden max. 1 m Auf- bzw. Abtrag betragen dürfen. Lineare Überläufe zum Balesfelder Bach hin, die Regenspitzen abfangen können, sind bei Bedarf vorzuhalten. Bei Umzäunung der Mulden ist eine Zaunhöhe von max. 1,2 m zulässig, wobei die Zäune in Gehölze bzw. Sukzessionsflächen zu integrieren sind.

Auf Fläche C1 sind 30 % der Fläche der Versickerungsmulden der Sukzession zu überlassen. Dies betrifft vor allem die Randbereiche, die nicht aus Gründen der Bewirtschaftung offenzuhalten sind. In den übrigen Bereichen der Mulden sind Baumweiden (*Salix alba*, *Salix fragilis* - keine Trauerformen) oder Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) einzeln oder in Gruppen zu je 3 Bäumen (Stammbüsche) in einer Dichte von mindestens 1 Baum bzw. Gruppe je volle 200 qm Fläche zu pflanzen.

Am Balesfelder Bach ist ein Uferbegleitstreifen von mindestens 5 m Breite naturnah zu entwickeln. Dazu sind auf ca. 50 % der Uferlinie Bruch- und Baumweiden (*Salix fragilis*, *Salix alba*) sowie Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*), einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Die Gewässerentwicklung ist der Eigendynamik zu überlassen. Die offenen Bereiche sind extensiv durch Mahd zu pflegen, d.h. alle 4 Jahre im August / September zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist auszuschließen.

Auf Fläche C2 ist auf 50% der Fläche eine mindestens 2-reihige Hecke zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen haben mit einer Mischung verschiedener Arten lt. Artenliste unter „Empfehlungen, Hinweise“ zu erfolgen, wobei der Anteil einer einzelnen Art am Gesamtbestand an Gehölzen max. 20 v.H. beträgt. Der Anteil an Bäumen in den Gehölzpflanzungen beträgt 10 v. H.

Projekt – Nr.: 23-01
Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern
Projekt: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Im Acker"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

7.0 Sonstige Maßnahmen im Gestaltungsbereich

7.1 § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Je 250 m² Baugrundstücksfläche ist ein mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum (zu erwartende Wuchshöhe mindestens 15 m) bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.2 § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

7.3 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fußwege und Zufahrten zu Stellplätzen und Parkplätzen nur in einer teilversiegelnden Ausführung (Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen und vergleichbares) zulässig.

Projekt – Nr.: 23-01
Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern
Projekt: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Im Acker"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

8.0 Empfehlungen, Hinweise

8.1 Entwässerung

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftretendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das zentrale Entwässerungssystem anzuschließen.

Projekt – Nr.: 23-01
Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern
Projekt: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Im Acker"
in der Ortsgemeinde Seffern

ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

8.2 Pflanzempfehlung

Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere die nachfolgend genannten Arten vorgeschlagen:

BÄUME 1. ORDNUNG:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Stieleiche (*Quercus robur*)

BÄUME 2. ORDNUNG:

Birke (*Betula pendula*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Wildapfel (*Malus sylvestis*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
lokale Apfel- und Birnensorten

STRÄUCHER:

Hasel (*Corylus avellana*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Blüten-Hartriegel (*Cornus mas*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Pflanzgrößen:

Hochstamm, StU mind. 14/16
Heister, 2-3xv, mind. 200-250
Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10
Sträucher: 2-3 xv, > 60/100

FEUCHTE STANDORTE (Versickerungsmulden):

Schwarzerle (*Alnus glutinosus*)
Salweide (*Salix caprea*)
Ohrweide (*Salix aurita*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Projekt – Nr.: 23-01
Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern
Projekt: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Im Acker"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

9.0 Erdarbeiten (Maßn.- Nr. 4)

Die Bodenarbeiten (Abtragen, Zwischenlagern und Andecken des Oberbodens) sind nach DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Der Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern und darf dabei nicht befahren werden. Bei Überschreitung der Zwischenlagerzeiten von mehr als 8 Wochen ist eine Zwischenbegrünung mit Voranbaupflanzen, z.B. Bitterlupinen, zum Schutz gegen Verunkrautung und Erosion nach DIN 18915 durchzuführen. Vor Auftrag des Oberbodens ist der Baugrund der späteren Vegetationsflächen mindestens 60 cm tief, z.B. durch Aufreißen, zu lockern.

10.0 Flächenbefestigungen (Maßn.- Nr. 2, 3)

Zu befestigende Flächen auf den Privatgrundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen, so dass bei normalen Regenereignissen nur ein sehr geringer Oberflächenabfluß stattfindet. Hierzu ist die Verwendung von Rasengittersteinen, breitfugigen und offenporigen Pflasterungen und sonstigen wasserdurchlässigen Materialien geeignet.

Eine Ausnahme stellen Parkplätze dar. Auf regelmäßig genutzten Kfz - Stellplätzen ist aufgrund der möglichen Verunreinigung des Bodens mit Ölen etc. i.d.R. auf eine wasserdurchlässige Befestigung zu verzichten. Als versickerungsfähige Beläge können auf Stellplätzen lediglich begrünte Befestigungen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) empfohlen werden, da hier in der Wurzelzone ein Abbau von Schadstoffen stattfinden kann. Dabei ist allerdings eine dauerhafte Vegetationsbedeckung der Zwischenräume durch fachkundige Anlage und Pflege zu gewährleisten. Dauerparkflächen sollten wegen der sehr schlechten Wachstumsbedingungen stets mit nahezu undurchlässigen Belägen befestigt werden, die jedoch einen geringen Abflussbeiwert haben sollen.

Projekt – Nr.: 23-01
Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern
Projekt: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Im Acker"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

11.0 Pflanzung von Laub- / Obstbäumen auf privaten Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen (Maßn.- Nr. 5, 6.1, 10)

Auf den Baugrundstücken und den öffentlichen Grünflächen ist zwecks ökologischer Aufwertung, Einbindung und Gestaltung die Pflanzung großkroniger Laubbäume (Pflanzenqualität mindestens 16/18, 3xv), bzw. hochstämmiger Obstbäume (regionaltypische Sorten) vorgesehen. Züchterisch bearbeitete, sehr klein bleibende Kugelformen sowie klein- und halbstämmige Obstbäume erfüllen diesen Zweck nicht. Es sind heimische, standortgerechte Arten (vgl. Artenliste in Kapitel 8.2) zu verwenden. Als mittelkronige Laubbäume werden Bäume mit einer Endhöhe von 15-20 m, als großkronige solche mit einer Endhöhe von 20-40 m bezeichnet. Mittelkronige Bäume sind in der empfohlenen Artenliste als Bäume 2. Ordnung, großkronige als Bäume 1. Ordnung aufgeführt.

Regionaltypische Obstsorten sind alte, den hiesigen Standortverhältnissen angepasste Kultursorten.

12.0 Anlage eines Gebüschmantels am Waldrand (Maßn.- Nr. 6.3)

Die Anlage eines Gebüschmantels entlang des neu anzulegenden Laubwaldes hat mit heimischen und standortgerechten Straucharten bei einem Pflanzabstand von 1,2 m und einem Reihenabstand von 1 m zu erfolgen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen. Eine fachgerechte Pflege der Hecke ist durch einzelstammweises Auf-den-Stock-Setzen im Turnus von 10-20 Jahren zu sichern.

Projekt – Nr.: 23-01
Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern
Projekt: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Im Acker"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

13.0 Pflanzung von Bäumen und Hecken auf Flächen für Versickerung (Maßn.- Nr. 7.1, 7.2)

Die Flächen dienen der Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers von den Bau- und Verkehrsflächen, so dass hier zeitweise eingestaute Mulden und Rinnen entstehen werden. Aus diesem Grund wird die Artenauswahl auf heimische, nässeverträgliche Arten eingegrenzt.

Für die Baumpflanzung auf Fläche C1 kommen vor allem Baumweiden und Erlen in Frage. Auf der Fläche C2 sollen idealerweise Heckenstrukturen mit Toleranz gegenüber Einstauphasen angepflanzt werden. Die Bepflanzung der Flächen soll mit heimischen und standortgerechten Straucharten sowie einzelnen Bäumen 1. und 2. Ordnung bei einem Pflanzabstand von 1,2 m und einem Reihenabstand von 1 m erfolgen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen. In Frage kommen als Baumarten vor allem Erle, Esche und Stieleiche sowie als Stäucher div. Weidenarten und der Gemeine Schneeball. Nadelgehölzarten sind als landschaftsfremde Gehölze nicht zulässig. Eine fachgerechte Pflege der Hecke ist durch einzelstammweises Auf-den-Stock-Setzen im Turnus von 10-20 Jahren zu sichern.

14.0 Verlagerung des Lesesteinhaufens (Maßn.- Nr. 6.2)

Zur möglichst raschen Wiederherstellung der Habitatbedingungen eines Lesesteinhaufens an anderer Stelle, sollten die betroffenen Steine direkt und ohne eine Zwischenbehandlung (z. B. Säuberung von Pflanzen- und Erdresten) an geeigneter Stelle auf der nördlich angrenzenden Ausgleichsfläche abgelagert werden. Durch eine lockere Schüttung soll ein möglichst großer Hohlraumreichtum gewährleistet werden. Der Lesesteinhaufen soll durch bestehende und geplante Gehölze maximal 50 % beschattet und der Eigenentwicklung überlassen werden.

Projekt – Nr.: 23-01
Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern
Projekt: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Im Acker"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

15.0 Schutz bestehender Gehölzbestände

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände innerhalb und angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

16.0 Waldgebiet außerhalb des Gestaltungsbereichs des Bebauungsplans

Der an das Baugebiet angrenzende Wald muss von dem Eigentümer in regelmäßigen Abständen randlich auf überhängende oder schadhafte Bäume untersucht werden und diese müssen gefällt werden. Weit ausladende Äste in Richtung der angrenzenden Baufenster müssen entfernt werden.

17.0 Rodungsarbeiten

Rodungsarbeiten sind nur im Winterhalbjahr in der Zeit vom 30. September bis zum 1. März durchzuführen.

18.0 Grenzabstände für Pflanzen

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

Projekt – Nr.: 23-01
Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern
Projekt: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Im Acker"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

19.0 Gestaltung

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

20.0 Geologie

Die Anforderungen der DIN 1054 sind zu berücksichtigen.

21.0 Bodendenkmäler

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde 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 ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig zu informieren.

Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Projekt – Nr.: 23-01
Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern
Projekt: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Im Acker"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

22.0 Sichtweitendreiecke

Bei der Pflanzung von Bäumen für landespflegerische Maßnahmen muß darauf geachtet werden, dass die Sicht bei der Ausfahrt aus dem Neubaugebiet auf die L 34 nicht behindert wird.