

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WIERSDORF " AUF DER LANGHECK "

TEXTFESTSETZUNGEN

ÜBERSICHTSKARTE



Es wird beschieden, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
 Bitburg, den 28.05.2003
 Katastralführer
 -Auftragstele Bitburg-
 gez. Michael Hemmer

(S) i.A. ...
 im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Nutzung/Grenzzugang werden keine Beantragungen gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.
 Bitburg, den ...
 Katastralführer
 -Auftragstele Bitburg-
 (Siegel) i.A. ...

Der Ortsrat hat am 08.12.1999 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Am 03.03.2002 wurde der Bebauungsplan öffentlich und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem die von der Planung bedingten Folgen öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgeteilt wurden und nachdem gem. § 5 (1) BauGB die Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde. Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.
 Wiersdorf, den 03.08.2003
 gez. Leo Höpkes
 Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 23.02.2002 bis 23.03.2002 zu jedemorts Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Datum der Auslegung wurden am 12.03.2002 mit dem Hinweis ortsfällig bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können.
 Bitburg, den 03.08.2003 (S)
 Ortsbürgermeister
 gez. Stefan Obel
 I.A. ...
 Verbandsmündelverwaltung
 Bitburg-Land

Der Ortsrat hat am 10.03.2003 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) der Satzung
 Wiersdorf, den 03.08.2003 (S)
 gez. Leo Höpkes
 Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wird gem. § 9 i. V. m. § 8 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 23.09.2003, Az.: 14/200717/13
 genehmigt.
 5463 Bitburg, den 23.09.2003
 Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
 im Auftrag:
 gez. Gerhard Amen (S)

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (3) BauGB für die Dauer von 2 Wochen in der Zeit vom 10.02.2003 bis 24.02.2003 zu jedemorts Einsicht öffentlich ausgelegt (2. Offenlegung). Ort und Datum der Auslegung wurden am 03.02.2003 mit dem Hinweis ortsfällig bekannt gemacht, dass Anregungen nur zu den genannten Teilen des Bebauungsplanes vorgebracht werden können.
 Bitburg, den 03.08.2003 (S)
 Ortsbürgermeister
 gez. Stefan Obel
 I.A. ...
 Verbandsmündelverwaltung
 Bitburg-Land

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Inhalt des Stammapplikations sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans werden bekannt.
 Wiersdorf, den 08.10.2003
 gez. Leo Höpkes (S)
 Ortsbürgermeister

Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm vom 16.09.2003 ist am 16.04.2005 gem. § 10 BauGB ortsfällig bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während den Dienststunden bei der Verbandsmündelverwaltung Bitburg-Land sowie beim Ortsbürgermeister in Wiersdorf eingesehen werden kann.
 Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan
 RECHTSVERBINDLICH
 Bitburg, den 19.04.2005 (S)
 Ortsbürgermeister
 gez. Stefan Obel
 I.A. ...
 Verbandsmündelverwaltung
 Bitburg-Land

Die öffentliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.
 Wiersdorf, den 08.10.2003
 gez. Leo Höpkes (S)
 Ortsbürgermeister

- ### 1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- (S) = Öffentliche Grünfläche
- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Art der baulichen Nutzung
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie untergeordnete Einrichtungen, die der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen
 - ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Einzelhandelsbetriebe
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Wägen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl 0,3
 Es sind Gebäude mit maximal 1 Vollgeschoss zulässig.
 - Stellung der baulichen Anlagen
 Die Hausfirststrichen sind zwingend festgesetzt.
 Bei dem mit A2 und A3 genehmigten Grundstück kann die Hausfirststrichung frei gewählt werden.
 Überstülpungen von der Hausfirststrichung nach beiden Seiten bis jeweils maximal 1,07 sind zulässig. (Weitere Bewehrungen bei Solaranlagen wegen technischer/wirtschaftlicher Optimierung; Erfordernis nachweisen.)
 - Höhe der baulichen Anlagen
 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt.
 1.32 Die Firsthöhe darf 9,50 m, gemessen im tabellierten Giebel-/Fassade ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche, bei den Grundstücken A17, A18 ab Urdachhöhe nicht überschreiten.
 - An der Fassade darf eine sichtbare Wandhöhe von 5,50 m in Wandmitte, gemessen vom oberen Messpunkt der Traufe bis auf das angrenzende natürliche Gelände, nicht überschritten werden.
 An tabellierten Giebeln gilt die gemittelte Höhe der gegenüber liegenden Traufe.
 - An der Fassade darf eine sichtbare Wandhöhe von 4,50 m in Wandmitte, gemessen vom oberen Messpunkt der Traufe, auf das angrenzende natürliche Gelände nicht überschritten werden. Bei Erschließung von der Bergseite her gilt die höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche in Wandmitte.
 - Bei den Grundstücken A18, A20 und B16 sind im Bezug auf Absatz 1.32 max. Firsthöhen von 9,00 m, Absatz 1.33 max. Wandhöhen von 6,00 m und Absatz 1.34, max. Wandhöhen von 5,00 m zulässig.
 Oberer Messpunkt der Traufhöhe ist die Schnittkante von Oberkante Dachstuhl und Außenkante Außenwand.
 - Auf den Grundstücken B6/B7, B8/B9, B11/B12 und B15/B16 sind Doppelhäuser zulässig.
 Es besteht die Möglichkeit der Verengung von natürlichen Grundstücken durch den Anbau von Garagen / Carports und Nebengebäuden erfüllt werden. Die Dachneigungen sind aufeinander abzustimmen.
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG DES BAUGEBIETS
 - Außere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - Dachgestaltung
 Zulässig sind Satteldächer mit Neigung von 37° – 42°. Bei Anbauten am Hauptgebäude mit Satteldach muss die Dachneigung gleich sein mit der des Hauptgebäudes. Über Anbauten sind als Fußboden und Oberkante Dachstuhl sind, sind Putzträger zulässig mit einer Dachneigung von 20° – 35°. Abweichungen sind nicht zulässig.
 Die Böden sind mit Schiefer, Zinkblech oder Dachziegel / Dachsteinen in anstrich und schiefelgrauer Ausführung einzuwickeln. Die Verwendung von naturbelassenem Holz ist zulässig. Garagen und bewohnte Grundstücke sowie zur Nutzung der Sonnenenergie eingesetzte Anlagen sind zulässig. Flachdächer sind nur in Verbindung mit dem Nutzung als Terrasse bis zu Gebäudegrundhöhe zulässig. Flachdächer sind nur zulässig, jedoch nicht über Garagen und sonstigen Nebengebäuden im seitlichen Grenzabstand.
 - Dachgestaltung
 Verbindungen der Außenwandflächen mit gipsarmem Material oder Kunststoffen sowie feste Farben sind nicht zulässig, auch nicht im Sockelbereich. Die Fassaden sind als Putzfasen und Oberkante Dachstuhl auszuführen. Die Verwendung von heimischem Naturstein bis 30 % der sichtbaren Fassadenfläche ist zulässig. Hauptfassaden in voll sichtbarer Sichtzone sind als Vollziegelbauwerk auszuführen. Die Verwendung von Naturstein ist zulässig. Die Dachneigungen sind aufeinander abzustimmen.
 Zur Nutzung der Sonnenenergie können die Fassaden abgewinkelt werden.
 - Fensterformate
 Die Fenster müssen stehendes Format haben, d.h. die Öffnungsfäche ist höher als breit zu halten. Diese Forderung kann auch durch eine senkrechte in der Ansicht mindestens 60 mm breite Unterteilung innerhalb der Fensteröffnung beantwortet werden.
 - Dachgärten
 Dachgärten dürfen in der Summe ihrer Breite 40 % der Traufhöhe nicht überschreiten. Ein Abstand von 150 cm zu den Gebäudewänden (Außenmaße) ist einzuhalten. Die Befestigung incl. Gabeln und Gabelstützen sind in Schiefer oder Zink herzustellen.
 - Dachoberfläche
 Die Dachoberfläche an den Traufseiten werden auf maximal 35 cm, zusätzlich vorgehörter Rinnen, an den Dachflächen auf max. 10 cm festgesetzt. Die Oberfläche von Terrassen und Eingängen ist davon ausgenommen. Bei der Ausführung von Terrassen ist eine max. Höhe von 30 cm zulässig.
 - Grundstücksgestaltung/Einfriedungen
 Abgrenzungen der Grundstücke sind nur als eingewachsenes Klotzengitter (Drahtzaun), Holzlatenzäun oder landschaftstypische Hecken bis 150 cm Höhe zulässig. Gitterzäune sind als Holzlatenzäun oder Trockenmauer aus ortstypischem Naturstein bis 1,00 m über natürlichem Gelände zulässig. Sie sind abgrenzungslos zu halten. Entlang öffentlicher Straßen, Wege und Plätze ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten.

- ### 3. LANDESPFLIEGERISCHE FESTSETZUNGEN ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) BauGB
- Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten gem. DIN 18 195 Blatt 3 abzubauen und sinnvoll wieder zu verwenden.
 - In den öffentlichen Grünflächen sind Grün- und Mädelssysteme mit kaskadenförmigen Anlaufwegen nach Erfordernis vorgesehen, um im Pflanzgebiet anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser (Dachflächen, Verkehrsflächen) rückhalten bzw. zu versickern. Ist eine vollständige Versickerung bzw. Rückhaltung in den Grünflächen nachweislich nicht möglich, kann eine oberirdische Wasser- oder Luftführung an den öffentlichen Kasperland vorgesehen werden.
 - Eine Bodenversickerung innerhalb öffentlicher Grünflächen ist nicht zulässig, außer an Überfahrten zu den Grundstücken bis max. 5,0 m breite, Fußwege und der Bewirtschaftung dienende Wege in öffentlichen Grünflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. Schotter mit sandgeschämter Decke.
 - Die die Erschließungsstraßen begleitenden öffentlichen Grünstreifen sind in ihrem Zustand als extensive Krautbüsche zu erhalten und zu pflegen. Eine Unterbrechung durch erforderliche Zufahrten in wasserundurchlässiger Bauweise ist zulässig.
- ### 4. PFLANZBINDUNGEN gem. § 9 (1) BauGB
- Gärten sind als Haus- und/oder Nutzgärten anzulegen mit Bäumen, Sträuchern und Stauden.
 - Die Vorgaben sind getrennt zu gestalten. In jedem Vorgarten ist mindestens 1 Obstbaumhochstamm und auf dem rückseitigen Teil des Grundstücks sind mindestens 2 hochstämmige Obstbäume entsprechend der Artensie zu pflanzen. Die Anpflanzung der Obstbäume muss spätestens in der zweiten auf die Baugenehmigung der baulichen Anlage folgenden Planungsperiode durchgeführt werden.
 - Je 100 m Erschließungsstraße sind mindestens 3 Stück hochstämmige Straßenbäume zu pflanzen.
 - Die im Bebauungsplan mit der Signatur "Öffentliche Grünflächen" und "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" vorgesehene Flächen sind entsprechend der Artensie mit und mit 2.400 Sträuchern (424 Stück pro 1000 m² = 40 Stück pro 100 m², 3-5 m Höhe) zu bepflanzen. Die Anpflanzung der Bäume ist der Qualität "Heister", die der Sträucher in der Qualität "zu" zu entsprechen. Die Anpflanzung der Bäume ist mit Landschaftsarbeiten mit Kirschen (RSM 7.1.2) einzuhalten und als gemixte Sukzessionsflächen zu berücksichtigen. Verbuchung ist in Verbindung mit der Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
 Die Grünflächen sind in der auf den Abschluss der Erschließungsarbeiten folgenden Planungsperiode anzulegen.
 - Im Bereich der 20 KV-Leitung dürfen in einem Bereich von 7,50 m beidseitig zur Leitung nur Sträucher und niedrigstehende Bäume angepflanzt werden, deren Endhöhe 8,00 m nicht überschreiten können.
 - Bepflanzung
 nicht zulässig sind:
 - die für die Verwendung nichtheimischer Zwerggehäube als Bodendecker
 - Nadelgehölze für Einfriedungen
 - Für die durch Planzeichen getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind landschaftstypische Gehölze zu verwenden:
 Bäume: Sträucher:
 - Hainbuche (Carpinus betulus) - Hasel (Corylus avellana)
 - Esche (Fraxinus excelsior) - Hainbuche (Corylus avellana)
 - Vogelbeere (Fraxinus ornus) - Weibstachel (Cornus monogyna)
 - Traubeneiche (Quercus petraea) - Pfaffenhütchen (Elymus europaeus)
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus) - Schiele (Prunus spinosa)
 - Winterlinde (Tilia cordata) - Hundstee (Rosa carolina)
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus) - Schneeeiche (Sax. caprea)
 - hochstämmige Obstbäume, regional typische Sorten - schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Böschelrose (Rosa multiflora) - Feidorn (Acer campestre)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

- ### 5. ZUORDNUNG gem. § 8a (1) BlnatschG
- Die im Plan mit der Signatur "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" vorgesehene Fläche dient der Kompensation der mit dem Straßenbau und der Erschließung sowie der durch die Bebauung auf den einzelnen Grundstücken 2 bis 21 entstehenden Beeinträchtigungen im Verhältnis 28% (Straße) zu 72%.
 - Die übrigen im Plan bzw. außerhalb des Plangebietes festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft dienen der Kompensation der durch die Bebauung auf den einzelnen Grundstücken entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

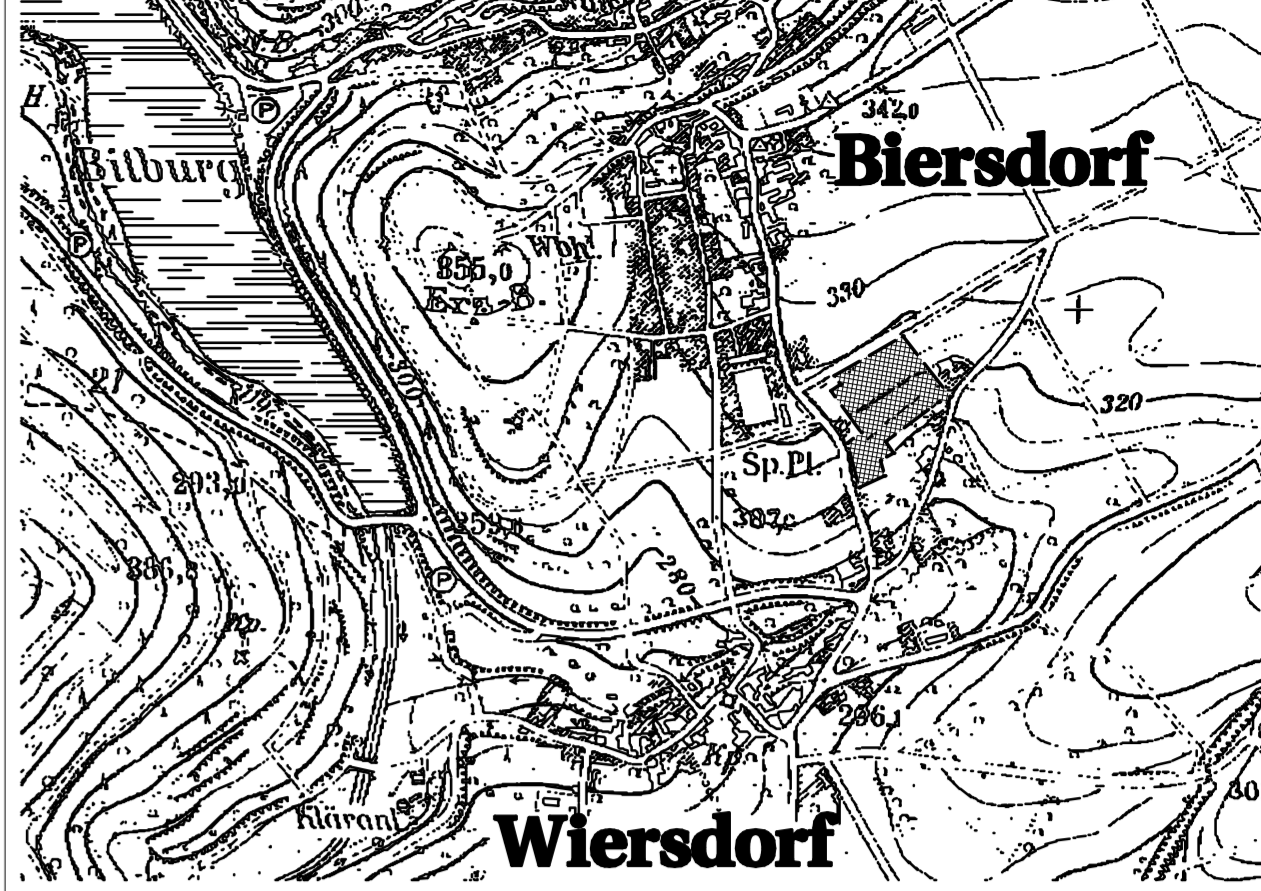
- ### Hinweise:
- Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit verdickungsfähigem Material zu befestigen, z.B. weiches Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke usw. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuführen. Es ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 l/m² befestigte Fläche anzustreben. Dazu sind primär Regenrinnen usw. als Mäßen einzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die betonte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich (z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), soll die Versickerung über Regen, Kieseletische Gräben und Gruben erfolgen. Nachbereitung der Planunterlagen werden an die öffentlichen Entwässerungssysteme (Müllabfuhrsystem, Oberflächenwasserkanal) angeschlossen.
 Die auf der Dachoberfläche angelegten Flächen sind als Mischboden mit einem Anteil an Brauchwasser oder für Bewässerung der Außenanlagen zu verwenden. Dies gilt für überschüssiges Niederschlagswasser sinngemäß.

- ### RECHTSVERBINDLICH
- Bitburg, den 19.04.2005 (S)
 Ortsbürgermeister
 gez. Stefan Obel
 I.A. ...
 Verbandsmündelverwaltung
 Bitburg-Land
- Die öffentliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.
 Wiersdorf, den 08.10.2003
 gez. Leo Höpkes (S)
 Ortsbürgermeister

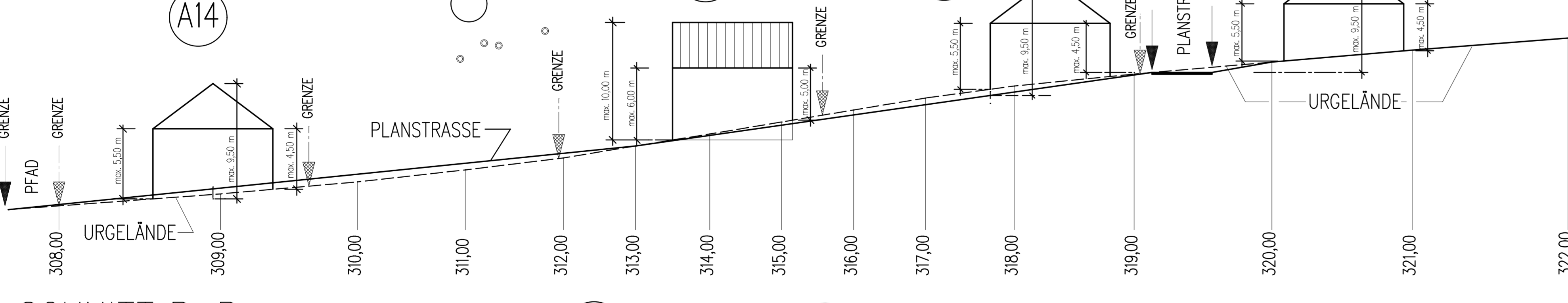
ORDNUNGSZIFFER		A	B
BAUGEBIETSART	GESCHOSSENHEIT	WA	I
GRZ	GFZ	0,3	0,3
BAUWEISE	DACHFORM	△	D 37°-42°

PROJEKT :	BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WIERSDORF " AUF DER LANGHECK " VERBANDSGEMEINDE BITBURG-LAND	PHASE :	SATZUNGSBESCHLUSS
PLANUNG :	AF PLAN MÖHLENWEG 5 54646 BETTINGEN	MAßSTAB :	1:500 / 250
DATUM :	APRIL 2003	BLATT-GR. :	DIN A 0
		BLATT-NR. :	1

- ### LEGENDE
- BAUGEBIETSART
 WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet (WA)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
 GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL 0,3
 GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- BAUWEISE
 E EINZELHAUSER ZULÄSSIG
 ED OFFENE BAUWEISE, EINZEL / DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
 D 37°-42° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG SATTEL- UND PULTDÄCHER
 HAUPTFIRSTRICHTUNG
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
 VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
 BAUGRENZE
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER ABGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT UNTERSCHIEDLICHEM MASS DER NUTZUNG
- VERKEHRSFLÄCHE
 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
 FUSSWEG / WIRTSCHAFTSWEG
- GRÜNFLÄCHEN / FREIFLÄCHE
 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.
 OFFENTLICHE / PRIVATE GRÜNFLÄCHE
 WASSERFLÄCHE, ZWECKBESTIMMUNG: RETENTIONSRAUM, VERSUMPFUNGSZONE
 ANPFLANZUNG BÄUME
 ANPFLANZUNG STRÄUCHER
 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (GRÄBEN / MULDEN)
- SONSTIGES
 BEBAUUNG VORHANDEN
 FUSSPFAD IN WASSERGEBUNDENER BAUWEISE ZULÄSSIG



SNITT A-A
M= 1:250



SNITT B-B
M= 1:250

