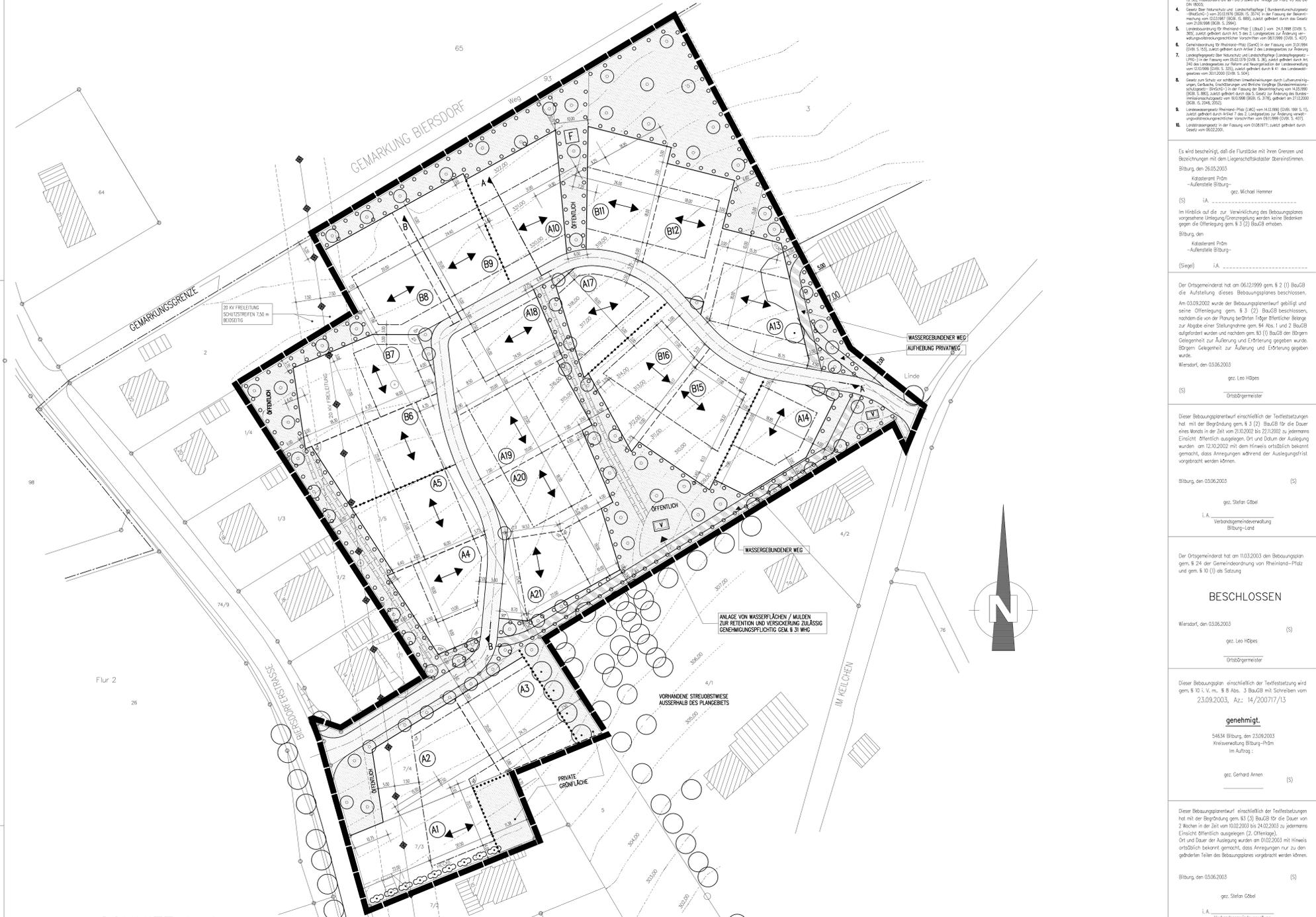
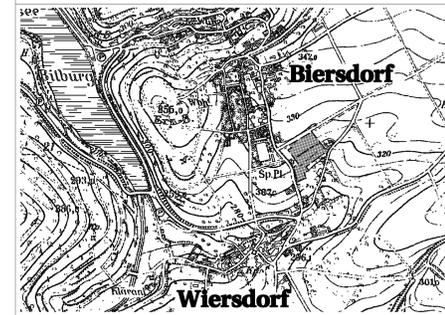


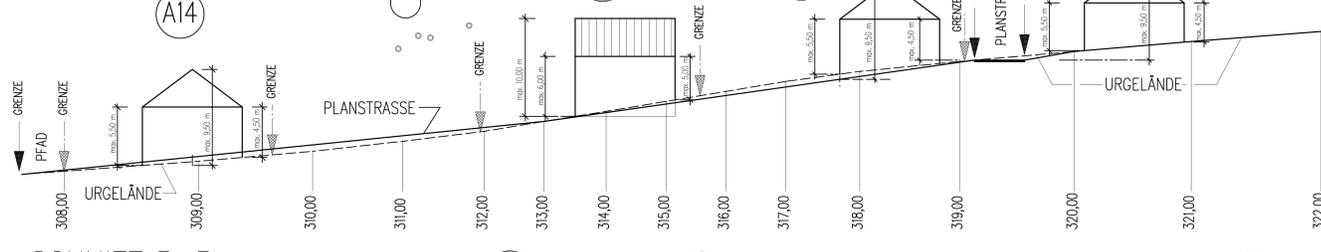
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WIERSDORF " AUF DER LANGHECK "

TEXTFESTSETZUNGEN

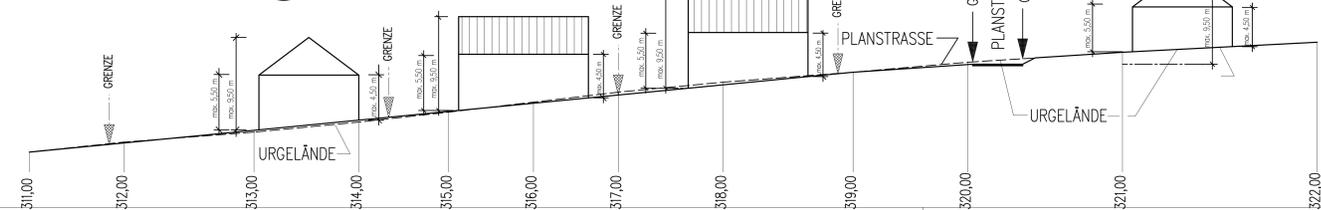
ÜBERSICHTSKARTE



SCHNITT A-A
M= 1:250



SCHNITT B-B
M= 1:250



Es wird beschränkt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Bitburg, den 28.05.2003
Katasteramt Pfm
-Auftraggeber Bitburg-
gez. Michael Hemmer

(S) i.A. _____
Ordnungsmeister

Die Ortsbürgermeister hat am 08.12.1999 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Am 03.02.2002 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
Ordnungsmeister

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 jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Datum der Auslegung wurden am 12.03.2002 mit dem Hinweis ortsbekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Bitburg, den 03.08.2003 (S) _____
Verbandsmitglied
Bitburg-Land
I.A. _____
Verbandsmitglied
Bitburg-Land
gez. Stefan Obel

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

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat gem. § 9 (1) v. a. § 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 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 jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt (2. Offenlegung). Ort und Datum der Auslegung wurden am 03.02.2003 mit dem Hinweis ortsbekannt gemacht, dass Anregungen nur zu den genannten Teilen des Bebauungsplanes vorgebracht werden können.
Bitburg, den 03.08.2003 (S) _____
Ordnungsmeister
I.A. _____
Verbandsmitglied
Bitburg-Land

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

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

Die Ortsgemeinde hat am 08.12.1999 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Am 03.02.2002 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 (S)
Ordnungsmeister

- 1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(S) = Festsetzung mit BauVVO
- 11. Art und Maß der baulichen Nutzung**
111. Art der baulichen Nutzung
WA = Allgemeines Wohngebiet
zulaufend sind:
1. Wohngebäude
2. 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:
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 112. Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl 0,3**
Es sind Gebäude mit maximal 1 Vollgeschoss zulässig.
- 12. Stellung der baulichen Anlagen**
Die Hausfirststrichen sind zwingend festgesetzt.
Bei dem mit A2 und A3 genehmigten Grundstück kann die Hausfirstrichtung frei gewählt werden.
Überstülpungen von der Hausfirststrich nach beiden Seiten bis jeweils maximal 1,07 sind zulässig. (Weitere Abweichungen bei Solaranlagen wegen technischer/wirtschaftlicher Optimierung; Erfordernis nachweisen.)
- 13. Höhenlage der baulichen Anlagen**
13.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt.
13.2 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.
- 13.3. 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 Traufen.
- 13.4. 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.
- 13.5. Bei den Grundstücken A18, A20 und B16 sind im Bezug auf Absatz 13.2 max. Firsthöhen von 9,00 m, Absatz 13.3 max. Wandhöhen von 6,00 m und Absatz 13.4, max. Wandhöhen von 5,00 m zulässig.**
Oberer Messpunkt der Traufhöhe ist die Schnittkante von Oberkante Dachstuhl und Außenkante Außenwand.
- 14. Auf den Grundstücken B6/B7, B8/B9, B11/B12 und B15/B16 sind Doppelhäuser zulässig.**
Es besteht grundsätzlich die Vermutung der Nutzung als Doppelhäuser. Diese Festsetzung kann durch den Anbau von Garagen / Carports und Nebengebäuden erfüllt werden. Die Dachneigungen sind aufeinander abzustimmen.
- 15. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
15.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind in jedem Grundstück einem Mindestmaß von 5,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- 16. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG DES BAUGEBIETS**
21. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
211. 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 naturbelassenen Holz ist zulässig. Glasdächer und bewehrte Grundkörper sowie zur Nutzung der Sonnenenergie eingesetzte Anlagen sind zulässig. Flachdächer sind nur in Verbindung mit dem Nutzung als Terrasse bis zu Gebäudegrundfläche zulässig. Flachdächer sind nur zulässig, jedoch nicht über Garagen und sonstigen Nebengebäuden im seitlichen Grenzabstand.
- 212. Gestaltung der Außenwände**
Verbindungen der Außenwände 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 Sichtbereich oder sonstiger Vollnutzungen mit Erdarbeiten sind unzulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus).
Zur Nutzung der solaren Energie kann von den Festsetzungen abgewichen werden.
- 213. 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.
- 214. 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.
- 215. Dachoberfläche**
Die Dachoberfläche an den Traufseiten werden auf maximal 35 cm, zusätzlich vorgehöriger Stavan, an den Dachflächen auf max. 10 cm festgesetzt. Die Oberfläche von Terrassen und Eingängen ist davon ausgenommen. Bei der Ausbildung von Traufgerinnen ist eine max. Höhe von 30 cm zulässig.
- 216. Grundsockelgestaltung/Einfriedungen**
Abgrenzungen der Grundstücke sind nur als eingewachsenes Klotzgerüst (Drahtzaun), Holzlatenzäun oder landschaftstypische Hecken bis 150 cm Höhe zulässig. Gittereinfriedungen sind als Holz- oder Trockenmauer aus ortstypischem Naturstein bis 100 cm über natürlichem Gelände zulässig. Sie sind abgrenzbar aufzuführen. 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**
31. Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten gem. DIN 18 195 Blatt 3 abzuschleifen und sinnvoll wieder zu verwenden.
32. In den öffentlichen Grünflächen sind Grün- und Mädelssysteme mit kaskadenförmigen Anlaufwegen erforderlich 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 Absperrstreifen übergeben werden.
33. 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.

- 4. PFLANZBINDUNGEN gem. § 9 (1) BauGB**
41. Gärten sind als Haus- und/oder Nutzgärten anzulegen mit Bäumen, Sträuchern und Stauden.
42. 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.
43. Je 100 m Erschließungsstraße sind mindestens 3 Stück hochstämmige Straßenbäume zu pflanzen.
44. 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 1000 m², 3-5 m hoch) zu bepflanzen. Die Anpflanzung der Bäume ist der Qualität "Heister", die der Sträucher in der Qualität "2-er" zu entsprechen. Die Anpflanzung der Bäume ist mit Landschaftsarbeiten mit Kirschen (RSM 7.1.2) einzuwickeln und als geminkte Sukzessionsflächen zu berücksichtigen. Verbuchung ist in Verbindung mit der Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
45. 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.

- 46. Bepflanzung**
nicht zulässig sind:
- die flächige Verwendung nichtheimischer Zwerggehölze als Bodendecker
- Nadelgehölze für Einfriedungen.
47. Für die durch Planzeichen getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind landschaftstypische Gehölze zu verwenden:
Bäume: Sträucher:
- Hartriegel (Cornus sanguinea) – Hasel (Corylus avellana)
- Esche (Fraxinus excelsior) – Weibstachel (Cornus monogyna)
- Vogelbeere (Fraxinus excelsior) – Pfaffenhütchen (Elymus europaeus)
- Traubeneiche (Quercus petraea) – Schiele (Prunus spinosa)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus) – Winterrose (Folia cordata)
- Hundsrose (Rosa carolina) – hochblühende Obstbäume, regional typische Sorten
- Böschrose (Rosa multiflora) – Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Heckenrose (Lonicera xylosteum) – Feidorn (Acer campestre)

- 5. ZUORDNUNG gem. § 8a (1) BlnatschG**
51. 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 Straßenausbau und der Erschließung sowie der durch die Bebauung auf den einzelnen Grundstücken 2 bis 21 entstehenden Beeinträchtigungen im Verhältnis 28% (Straße) zu 72%.
52. 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.

- Heimische:**
Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit verdickungsfähigem Material zu befestigen, z.B. weisses 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 Mulden 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 unüberwindlicher Bodenschichten), soll die Versickerung über Regen- und Abwasserkanäle in die öffentlichen Grün- und Grünanlagen, Nebengebäude der Privatanlagen werden an die öffentlichen Entwässerungssysteme (Müllabfuhrsystem, Oberflächenwasserkanal) angeschlossen.
Die Art der Dachabwasserentwässerung ist nach Möglichkeit abzustimmen und als Brauchwasser oder für Bewässerung der Außenanlagen zu verwenden. Dies gilt für überschüssiges Niederschlagswasser sinngemäß.

ORDNUNGSZIFFER

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

LEGENDE

- BAUGEBIETSART**
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL 0,3
GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- BAUWEISE**
E EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
ED OFFENE BAUWEISE, EINZEL / DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
D 37°-42° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG SATTEL- UND PUTZDÄCHER
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.
ÖFFENTLICHE / 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

DER STRASSENANBAU IST DEN VERSORGUNGSTRÄGERN 6 MONATE VOR BAUBEGINN ANZUZEIGEN.

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