



OTMAR ADAMES Westpark 11 54634 BITBURG Fon 06561-9497-0 Fax 06561-9497-28
Architekt + Stadtplaner

ORTSGEMEINDE WISSMANSDORF

VERBANDSGEMEINDE BITBURG-LAND

BEBAUUNGSPLAN

„SPORTPLATZSTRASSE – IM WINGERT“

BEGRÜNDUNG MIT TEXTFESTSETZUNGEN
EMPFEHLUNGEN UND HINWEISEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird für die Bereiche der Ordnungsziffern 1 als

" A l l g e m e i n e s W o h n g e b i e t (W A) "

gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3, 3-5 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.2 Die Art der baulichen Nutzung wird für den Bereiche der Ordnungsziffern 2 als

" M i s c h g e b i e t (M I) "

gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2, 5-8 BauNVO sind nicht zugelassen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Plangebietes werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

2.1 VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO)

2.1.1 Im gesamten Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** (Ordnungsziffern 1) wird die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse auf

"I" (1 Vollgeschoss)

festgesetzt.

2.1.2 Im gesamten Bereich des **Mischgebietes** (Ordnungsziffern 2) wird die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse auf

"II" (2 Vollgeschosse)

festgesetzt.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

(§ 19 und § 17 Abs. 1 BauNVO)

2.2.1 Im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** (Ordnungsziffern 1) wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO auf

0,3

festgesetzt.

- 2.2.2** Im Bereich des **Mischgebietes** (Ordnungsziffern 2) wird die Grundflächenzahl (**GRZ**) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO auf

0,3

festgesetzt.

- 2.3** **GESCHOSSFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE**
(§ 20 und § 17 Abs. 1 BauNVO)

- 2.3.1** Im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** (Ordnungsziffer 1) wird die Geschoßflächenzahl (**GFZ**) im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO auf

0,3

festgesetzt.

- 2.3.2** Im Bereich des **Mischgebietes** (Ordnungsziffer 2) wird die Geschoßflächenzahl (**GFZ**) im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO auf

0,6

festgesetzt.

- 2.4** **BAUWEISE**
(§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendes zur Bauweise festgelegt (§ 20 Abs.1 BauNVO):

Offene Bauweise: "o"

Als Hausformen sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen:

nur Einzelhäuser: "E"

- 3.** **ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(§ 23 BauNVO)

- 3.1** **BAUGRENZEN**
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen sind der Planunterlage zu entnehmen und richten sich ansonsten nach den Bestimmungen des § 8 LBauO in der neuesten Fassung.

- 3.2** **BEBAUUNGSTIEFE**
(§ 23 Abs. 4 BauNVO)

Die Bebauungstiefen sind der Planunterlage zu entnehmen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 86 LBauO)

1. GARAGEN, GARAGENZUFAHRT UND NEBENANLAGEN

(§§ 14 und 21 a. BauNVO)

1.1 GARAGEN

Die Garagen sind in die Wohngebäude zu integrieren, bzw. sind hinsichtlich ihrer Bauweise und der Verwendung von Materialien so zu gestalten, daß sie mit dem Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden.

1.2 GARAGENZUFAHRT

Die Tiefe der Garagenzufahrt muß von der Erschließungsstraße aus gemessen mindestens **7,00 Meter** betragen.

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

1.3 NEBENANLAGEN

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Pflege und Unterhaltung der Grundstücke dienen und der Eigenart der Grundstücke nicht widersprechen sind nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im von der Erschließungsstraße abgewandten Teil der Grundstücke zugelassen.

2. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN

1. Dachformen

Im Hinblick auf eine einheitliche, ruhige und das Landschafts-und Ortsbild nicht zu sehr störende Dachlandschaft, sind nur geneigte Dächer und diese nur in Form von

Satteldächern

zugelassen.

Ausnahme:

Krüppelwalme, sofern die Länge der Abwalmung (am Ortgang gemessen) ein Drittel (1/3) der Ortganglänge nicht überschreitet.

Die Hauptfirstrichtungen sind in der Planunterlage mit dem Symbol (←→) gekennzeichnet.

2. Dachneigung

Die Dachneigung muß

mindestens 30° (Altgrad)

und darf

höchstens 45° (Altgrad)

betragen.

3. Drepel

Drepel sind grundsätzlich zugelassen. Die Höhe wird auf 0,75 m- = 3 Steinreihen à 25 cm über Rohdecke der obersten Geschossdecke – beschränkt.

4. Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden wie folgt über der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante (EFOK) festgesetzt:

Traufhöhe	(TH Max.)	7,00 Meter
Firsthöhe	(FH Max.)	11,00 Meter

5. Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig. Die Einzelbreiten dürfen jedoch ein Sechstel (1/6) der Gebäudebreite (Mauerwerksmaß) nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf auf jeder Dachseite nicht mehr als die Hälfte der Gebäudebreite betragen.

6. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in harter Deckung und wahlweise in den Farben:

„schiefer-grau“ oder „dunkelbraun“ oder „ziegelrot“

auszuführen.

7. Aussenanstriche, Aussenputze und Verblendungen

Die Außenwandflächen sind mit hellgestrichenen Putzflächen zu versehen.

Nicht zugelassen sind Wandverkleidungen aus Metall und Kunststoff sowie stark strukturierte Putzoberflächen.

Holzhäuser sind grundsätzlich zugelassen, jedoch mit **Ausnahme** vom Naturstammhäusern und Blockhäusern mit überstehenden Aussenwandkanten.

8. Gestaltung der Zufahrt und Wege

Die Zuwege und Zufahrten zu den Gebäuden, die Hofflächen und Pkw- Stellflächen sind in durchsickerungsfähigen Materialien (Pflaster o.ä.) auszuführen.

Die Ausführung in Bitumen-Schwarzdecke, Beton oder undurchlässig verfugten Platten- und Steinbelägen ist nicht zugelassen.

9. Einfriedung

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Fuß-, Sockel- und Sichtschutzmauer nicht als Einfriedung zulässig. Es ist ein Zaun in Holzbauweise bis max. 1,20 Meter Höhe zugelassen.

10. Abgrabung

Abgrabungen gem. § 2 (1) 1 LBauO sind auf der Straßenseite der Gebäude unzulässig.

11. Vorgärten

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

12. Stützmauern und Böschungen

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 Meter als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig.

Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig

C. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Städtebau

1. Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig
2. Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen eine Höhe von 1,0 – 1,5 m nicht überschreiten

Wasserwirtschaft (Konkretisierung durch entwässerungstechnischen Begleitplan)

1. Hofflächen, Stellflächen, Terrassen und Zufahrten sind mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Es können verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drainpflaster, Schotterrasen o.ä.
2. Das unbelastete Oberflächenwasser aus der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes zu berücksichtigen.
3. Das anfallende Oberflächenwasser soll möglichst breitflächig versickern bzw. verdunsten und dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Die Rückhaltung (50l / m² versiegelter Fläche) soll primär dezentral auf den Eingriffsgrundstücken erfolgen.
Für Retentionsmulden innerhalb der Ausgleichsflächen sind folgende landespflegerischen Auflagen einzuhalten:
 - die Erdbecken sind als flache Mulden zu gestalten, die gemäht werden können
 - Aufschüttungs- oder Angrabungsböschungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten

Landespflege

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1), 20 BauGB

1. Der Oberboden ist gem. DIN 18 915 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen
2. Auf den mit A.1 bis 1.3 gekennzeichneten Flächen sind die Grünländer nachfolgend extensiv zu bewirtschaften, d.h. mind. einmalige, max. zweimalige Mahd pro Jahr (Erstmahd: nicht vor 15.06; Zweitmahd: nach 15.09), Abräumen des Mähgutes und Verzicht auf Einsatz von Dünger oder Pestiziden.
Das extensiv genutzte Grünland ist mit 60 Obstbäumen (Hochstamm, lokale Sorten) im 10 x 10m Verband zu überstellen, für die Verteilung auf der Fläche gilt:
A 1.1 – 42 Stück, A 1.2 – 7 Stück, A 1.3 – 11 Stück.
Die Obstgehölze sind fachgerecht mit Pfahl und Verbißschutz zupflanzen, auf Dauer regelmäßigen Pflege- und Entwicklungsschnitten zu unterziehen und bei Abgang zu ersetzen. Die Anlage von naturnahen, flachen Erdmulden als Retentionsflächen ist zulässig.
3. Die Maßnahmen auf den privaten Grünflächen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße durchzuführen.

Pflanzpflichten – Pflanzbindungen gem. § 9 (1), 25 BauGB

1. Die auf den Baugrundstücken vorhandenen hochstämmigen Obstbäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Sie sind während der Bauphase gemäß DIN 18 920 zu schützen. Sind aus bautechnischen Gründen Gehölze zu entfernen, ist 2-facher, artgleicher Ersatz auf dem Baugrundstück zu pflanzen (vornehmlich entlang der talseitigen Grundstücksgrenzen).
2. Pro angefangene 200m² versiegelter Baugrundstücksfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind vornehmlich entlang der talseitigen Grenzen der Baugrundstücke zu pflanzen.
3. Auf der mit Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche ist nach Fertigstellung der Straße eine flächige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im 1 x 1m Verband vorzunehmen.

4. Zur Begrünung der häuslichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist nur als Solitärgehölz (max. 10% des Gesamtgehölzanteiles) zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig. Auf öffentlichen Freianlagen und Straßenräumen sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.
5. Die festgesetzten Maßnahmen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Verkehrsflächen bzw. Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen.
6. Pro Baugrundstück ist straßenseitig auf privater Fläche ein großkroniger Baum anzupflanzen.
7. Für die o.g. Pflanzpflichten ist auf folgender Liste geeigneter Arten auszuwählen:

großkronige Bäume

- Aesculus hippocastaneum	<i>Roßkastanie</i>
- Acer platanoides	<i>Spitzahorn</i>
- Acer pseudoplatanus	<i>Bergahorn</i>
- Carpinus betulus	<i>Hainbuche</i>
- Fagus sylvatica	<i>Rotbuche</i>
- Fraxinus excelsior	<i>Esche</i>
- Prunus avium	<i>Vogelkirsche</i>
- Quercus robur	<i>Stieleiche</i>
- Sorbus intermedia	<i>Schwedische Mehlbeere</i>
- Tilla cordata	<i>Winterlinde</i>

mittelkronige Bäume

- Acer in Arten	<i>Ahorn</i>
- Crataegus laevigata „Paul´s Scarlett“	<i>Rotdorn</i>
- Fraxinus excelsior	<i>Esche</i>
- Prunus avium	<i>Vogelkirsche</i>
- Prunus cerasifera	<i>Kisch-Pflaume</i>
- Quercus coccinea	<i>Scharlach Eiche</i>
- Sorbus aucuparia	<i>Eberesche</i>
- Sorbus aria	<i>Mehlbeere</i>

hochstämmige Obstbäume entsprechend der Empfehlung der Landwirtschaftskammer RLP

Hecke

- Acer campestre	<i>Feldahorn</i>
- Acer pseudoplatanus	<i>Bergahorn</i>
- Carpinus betulus	<i>Hainbuche</i>
- Fraxinus excelsior	<i>Esche</i>
- Prunus avium	<i>Vogelkirsche</i>
- Quercus robur	<i>Stieleiche</i>
- Sorbus aria	<i>Mehlbeere</i>
- Sorbus aucuparia	<i>Eberesche</i>
- Tilla cordata	<i>Winterlinde</i>
- Cornus sanguinea	<i>Hartriegel</i>
- Corylus avellana	<i>Hasel</i>
- Crataegus monogyna	<i>Weißdorn</i>
- Rosa canina	<i>Hundsrose</i>
- Sambucus nigra	<i>Schw. Holunder</i>
- Viburnum lantana	<i>Wolliger Schneeball</i>

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

Laubbaum Solitärpflanze:	Hochstamm, 2xv, o.B., 10-12 cm
Heckenpflanze:	Heister, 2xv, o.B. 200-250 cm
Obstbaum	Hochstamm, 3xv, m.B. 180 cm Stammhöhe
Sträucher	3-5 Grundtriebe je nach Gattung, 2xv, 60-100 cm

D. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1. Auftretendes Hang- und Grundwasser

In weiten Teilen des Plangebietes ist mit Hang- und Grundwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, durch vorgeschaltete Untersuchung festzustellen, ob und in welchem Umfang die Bebaubarkeit der Grundstücke dadurch beeinträchtigt werden könnte.

2. Denkmalschutz

Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.

Diese Textfestsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Wißmannsdorf, Teilgebiet „SPORTPLATZSTRASSE - IM WINGERT“.

Wißmannsdorf, den 06. Mai 2002

Rudolf L e i s e n
Ortsbürgermeister

Anlage:
Schalltechnische Stellungnahme
Schreinerei Heinz Winter, Wissmannsdorf

Diese Textfestsetzungen haben
den Bebauungsplanunterlagen
gemäß § 233 BauGB 97 i.V.m.
§ 11 BauGB 86 zur **Anzeige**
beigelegt.

54634 Bitburg, den 11.04.2002
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:

(DS) (gez. Gerhard Annen)