

**BEBAUUNGSPLAN TEILGEBIET UNTER DEN BIRKEN
IN DER
ORTSGEMEINDE WISSMANNSDORF , ORTSTEIL HERMESDORF**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Ausgewiesen ist ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
2. Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen.
3. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
4. Für die Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl gelten die Einschriebe im Planwerk.

B. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgende Bauweise festgelegt:

- a) Sondergebiet Behindertenwerkstätten:

offene Bauweise bis zu 2 Vollgeschossen
(bergseitig 1-geschossig, talseitig 2-geschossig)
- b) Restliches Gewerbegebiet:
Einzel- und Doppelhäuser bis zu einem Vollgeschoss.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO zulässig.

C. Gestalterische Festsetzungen

1. Die Dachform und Firstrichtung ist durch schematische Eintragungen im Plan festgesetzt.
2. Die Gebäude innerhalb einer Gruppe oder Reihe sind in Dachform, -neigung und -eindeckung sowie Außenverkleidung bzw. Putzart und Putzfarbe aufeinander abzustimmen.
3. Dächer
 - 3.1. Dächer sind, sofern nichts durch Eintragung im Plan bestimmt ist, in Form, Neigung und Material auf die Nachbarbebauung abzustimmen. Schwarze Pappe darf nicht als Oberschicht der Dächer verwendet werden.
 - 3.2. Dacheinschnitte und-, Dachgauben sind auf derselben Dachfläche nicht zulässig.
 - 3.3 Auch mehrere Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
 - 3.4 Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel einhalten.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gebäude dürfen talseitig nur zweigeschossig in Erscheinung treten. Wird jedoch, durch die Geländeform bedingt, verlorenes Mauerwerk unterhalb der Kellersohle erforderlich, ist dieses durch Auffüllung der Sicht zu entziehen.

Entstehende Böschungen sollen nicht steiler als im Verhältnis 1:2 angelegt werden.

D. PKW - Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind auf jedem Grundstück in erforderlichem Umfange anzulegen. Der Mindestabstand der Garagen und Stellplätze zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 5,00 m sofern nicht durch Eintragung im Plan anderes festgelegt ist.

E. Außenanlagen

1. Für die einzelnen Betriebsgrundstücke ist ein Grünordnungsplan zur Genehmigung vorzulegen.
2. Die im Plan dargestellten Baumpflanzungen auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind mit Laubbäumen, Hochstämmen zu bepflanzen.
3. Die Verwendung von Nadelgehölz - Hochstämmen im öffentlichen und privaten Bereich ist bis zu 10 % der Gesamtbepflanzung zulässig.
4. Hecken aus Nadelgehölz sind unzulässig.
5. Erforderliche Straßenböschungen hat der private Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück unentgeltlich zu dulden. Die Böschungen sind gegen Erdrutsch zu befestigen.
6. Als seitliche Einfriedung sind lebende Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
7. Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecke im Einmündungsbereich zur L 9 sind von einer Bebauung freizuhalten. Sichtbehindernde Pflanzungen und Einfriedungen über 0,70 m über Straßenoberkante sind unzulässig; Laubhochstämmen mit Kronenunterkante mindestens 2,50 m können gepflanzt werden. Die Sichtfreihaltung ist bei allen Maßnahmen zu gewährleisten.
8. Die grünordnerischen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.
9. Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Minimum zu begrenzen. Stellplätze und sonstige Nebenflächen sind, soweit möglich, mit versickerungsfähigem Belag zu befestigen.

Dezentrale . Regenwasserversickerungsmulden sind innerhalb der Bauparzellen durch entsprechende Geländekorrekturen in den Grünflächen anzuordnen.

F. Ausnahmen

1. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen können zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonders gekennzeichneten Flächen festgesetzt sind.
2. Ausnahmsweise können Erker und Bauteile mit einer Ausladung bis max. 1,20 m auch außerhalb der Baugrenze zugelassen werden.

G. Hinweise

Für den Bereich der Behindertenwerkstätten ist die Planung für die zukünftige Gestaltung der baulichen Anlagen abgeschlossen.

Der Bebauungsplan ist auf die Entwurfsplanung hinsichtlich der Nutzung, Firstrichtung, Dachneigung und Freiflächen abgestimmt. Das gleiche gilt für die grünordnerischen Festsetzungen.

H. Grünordnerische Festsetzungen

1. Überbaute und versiegelte Flächen (asphaltiert, betoniert, gepflastert) dürfen maximal 25 % der Gesamtfläche einnehmen.
2. Mindestens 65 % der Gesamtfläche sind als Grünflächen (Rasen, Wiese, Obstwiese, Baumreihe, Hecke, Feldgehölz, Einzelbaum, Wasserfläche) anzulegen.
3. Flächen für die Erhaltung bestehender Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) sind im Plan eingetragen.
4. Auf den Flächen für die Anpflanzung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) (siehe Plan) sind Winterlinden (*Tilia cordata* 10 - 12 cm) zu pflanzen.
5. Auf den Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind folgende Gehölze im Abstand 1,00 m x 1,50 m zu pflanzen:

Schwarzdorn (<i>Prunus spinosa</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Waldgeißblatt (<i>Lonicera periclymenum</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>)	Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)*	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)
Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)

6. Auf der Streuobstwiese sind als Hochstamm im Abstand von 9,00 m ApfelBirn- und Kirschbäume zu pflanzen. Alte Lokalsorten sind zu bevorzugen! Am Rand sind einzelne Walnussbäume und Speierlinge (*Sorbus domestica*) vorzusehen.
7. Bei der Anwuchspflege der Gehölze dürfen keine Biozide verwendet werden.
8. Der bei den Baumaßnahmen anfallende Mutterboden soll auf den Pflanzflächen verteilt werden.
9. Die Lagerfläche des Betriebes Lenz an der L 7 bei Hermesdorf in Richtung Weißmannsdorf (ca. 50 m x 30 m) wird rekultiviert und mit den unter Punkt 5 genannten Gehölzen bepflanzt.
10. Zur Reduzierung des erhöhten Abflusses an Niederschlagswasser werden folgende Rückhaltebecken angelegt: (siehe Plan)
Schematischer Aufbau siehe Skizze!
 - a) auf dem Gelände der Behindertenwerkstätten mit einer Größe von mindestens 400 qm
 - b) neben den Tennisplätzen drei hintereinander liegende Becken mit einer Gesamtfläche von mindestens 300 qm

- c) Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Minimum zu begrenzen. Stellplätze und sonstige Nebenflächen sind, soweit möglich, mit versickerungsfähigem Belag zu befestigen.

Dezentrale Regenwasserversickerungsmulden sind innerhalb der Bauparzellen durch entsprechende Geländekorrekturen in den Grünflächen anzuordnen.

- 11. Die Müll- und Bauschuttdeponierungen in dem westlich angrenzenden Kerbtälchen werden entfernt und auf die Kreismülldeponie gebracht.
- 12. Zur optischen und ökologischen Anbindung der Pflanzflächen des Baugebietes an die umgebende Landschaft werden 5 m breite Hochhecken unter Verwendung der Gehölze von Punkt 5 gepflanzt.
 - a) entlang des Weges mit der Parzellen - Nr. 37 bis zum Grünzug entlang der Prüm
 - b) entlang der L 9 zur Prüm

54636 Wißmannsdorf, den 21.07 1993

Der Bürgermeister

Aufgestellt:
BKS-Architekten und Stadtplaner
Dipl.-Ing. A. Batta
Thebäerstraße 24, 54292 Trier
Tel.: 0651/24411 - 12, Fax:29978