

TEXTFESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (3) BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffer 4 und 5

- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen

sind nicht zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) BauNVO)

max. 0,3.

1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) BauNVO)

max. 0,6

1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) BauNVO)

Maximal II Vollgeschosse.

1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) BauNVO)

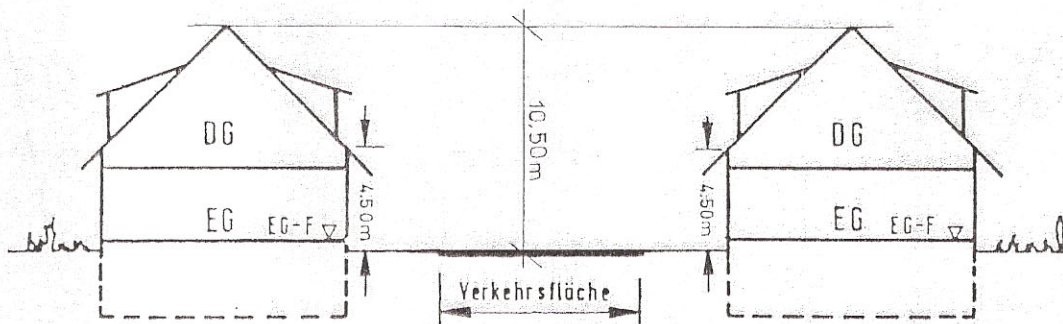
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe: max. 4,50 m; Firsthöhe: max. 10,50 m.

Als Maßbezugspunkt gilt:

- jeweils die höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche.

Die Höhen werden am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. Oberkante First (Firsthöhe) gemessen.



1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan ().

1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal 3, pro Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nicht zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m freizuhalten.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen.

Verkleidungen aus Holz sind zulässig. Holzblockhäuser in voll sichtbaren Rundhölzern sind unzulässig. Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind unzulässig.

2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig ist nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 30° bis 48°. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei.

2.1.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind mit geneigtem Dach auszuführen und so zu begrenzen, daß sie mindestens 0,60 m unterhalb der Firsthöhe enden.

Drempel (= Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses und Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) von maximal 1,10 m Höhe sind erlaubt.

3 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

3.2 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

3.1.1 ORDNUNGSBEREICHE A1 UND A2 - AUSGLEICHSFLÄCHE- ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVEN STREUOBSTWIESE

In den Ordnungsbereichen A1 und A2 ist eine extensive Streuobstwiese anzulegen. Je 150 m² ist eine regionstypischer Obstbaum als Hochstamm zu setzen. In den verbleibenden Freiräumen ist eine Extensivwiese zu entwickeln. Abgängige Obstbäume sind zu ersetzen.

Artenauswahl: Obstbäume: Apfel von Croncels, Boikenapfel, Gellerts Butterbirne, Hauszwetsche, Braune Leberkirsche (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).

3.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

3.2.1 RANDLICHE BEGRÜNUNG (PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE)

Zur randlichen Eingrünung des Plangebiets ist analog der in der Planzeichnung festgesetzten Maße (3 bzw. 5 m breit) ein Gehölzstreifen anzulegen. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung bzw. 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. An den Randbereichen ist ein Krautsaum zu entwickeln.

Artenauswahl: Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Zwei- und Eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Salweide, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball (detaillierte Pflanzliste und Pflegehinweise siehe Begründung).

3.2.2 GRUNDSTÜCKSBEPFLANZUNG

Mindestens 20% der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, wobei pro 100 m² Pflanzfläche 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen sind. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen werden auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Artenauswahl: Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Zwei- und Eingrifflicher Weißdorn, Pfaffenhütchen, Salweide, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball (detaillierte Pflanzliste und Pflegehinweise siehe Begründung).

3.2.3 STRASSENBÄUME

Zur Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraums „Zum Stausee“ sind analog den im Plan gekennzeichneten Standorten Straßenbäume einer Art zu pflanzen.

Im Bereich des Parkplatzes „Auf der Held“ sind analog den im Plan gekennzeichneten Standorten 2 Straßenbäume zu pflanzen.

Artenauswahl: Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Mehlbeere (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).

3.3 ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen vorhandene standortgerechte Gehölzbestände sind zu erhalten und durch entsprechende Pflegemaßnahmen zu sichern.

3.4 ZUORDNUNG DER LANDESPFLEGERISCHEN AUS- GLEICHSFLÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 1a BauGB)

Die landespflegerischen Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen im Ordnungsbereich A1 werden den Eingriffen auf den privaten Baugrundstücksflächen und der Ordnungsbereich A2 den Eingriffen durch Straßenverkehrsflächen zugeordnet.

3.5 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücksflächen müssen innerhalb eines Jahres nach dem Bauabschluss erfolgen. Auf der Ausgleichsfläche sind die landespflegerischen Maßnahmen möglichst bei Baubeginn, spätestens jedoch in der nächsten Vegetationsperiode durchzuführen.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Es wird dringend empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden zu versickern. Es werden 5 m³ je 100 m² versiegelter Fläche als Muldenvolumen empfohlen. Zusätzlich wird dringend empfohlen das unbelastete Dachwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterzuverwenden. Die Zisternen sind so zu bemessen, daß je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den zuständigen Verbandsgemeindewerken zu melden.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Wasserdurchlässige Beläge: Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) zu befestigen, um eine Versickerung zu gewährleisten.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, daß bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Trier, zu melden (0651/48368).

~~Ausgleichsmaßnahmen: Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücksflächen sollten innerhalb eines Jahres nach dem Bauabschluss erfolgen. Auf der Ausgleichsfläche sollten die landespflegerischen Maßnahmen möglichst bei Baubeginn, spätestens in der nächsten Vegetationsperiode durchgeführt~~

Kataster: Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Kataster (hergestellt im Jahr 1979) wurde am 29.09.1997 vom Katasteramt Bitburg ausgegeben. Die Aktualität des Katasters wurde durch das Katasteramt Bitburg mit Schreiben vom 17.07.1998 bestätigt.

BE

ORT
VER

MASS

BE

K

STZ