

Textliche Festsetzungen

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der Baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 BauNVO)
Die Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO) wird für das gesamte Plangebiet als „**Mischgebiet (MI)**“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
2. Maß der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)
Im gesamten Geltungsbereich werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:
 - 2.1 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse wird auf „**II**“ (**2 Vollgeschosse**) festgesetzt. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung zulässig, wenn es sich um ein teilweise freiliegendes Kellergeschoss handelt.
 - 2.2 Grundflächenzahl, Zulässige Grundfläche
§ 19 und § 17 bs. 1 BauNVO)
Die Grundflächenzahl GRZ im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO wird im gesamten Geltungsbereich als Höchstgrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO auf **0,4** festgesetzt.
 - 2.3 Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche
§ 20 und § 17 bs. 1 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl GFZ im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO wird im gesamten Geltungsbereich als Höchstgrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO auf **1,2** festgesetzt.
 - 2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Satz2 BauGB und § 22 BauNVO)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendes zur Bauweise festgelegt (§ 20 Abs. 1 und 2 BauNVO) **Offene Bauweise „o“**
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 ihrer neusten Fassung.
 - 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO zugelassen werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO)

1. Garagen

Garagen sind sowohl freistehend wie auch als Anbau an die Wohngebäude zulässig. Sie sind hinsichtlich ihrer Bauweise und der Verwendung von Materialien so zu gestalten, dass sie mit dem Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden. Carports sind zulässig.

2. Dachformen und Dachneigungen

1. Dachformen

Es sind geneigte Dächer und Pultdächer erlaubt. Bei untergeordneten Gebäudeteilen auch Flachdächer.

2. Dachneigung

Die Dachneigung (geneigte Dächer) muss **mindestens 30° und darf höchstens 45°** betragen.

3. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in harter Deckung in dunklen, nicht glänzenden Farben auszuführen. Begrünte Flachdächer sind erlaubt. Bauteile, welche der Nutzung von Solarthermie dienen, sind erlaubt.

4. Für Baumaßnahmen am bestehenden Gewerbebetrieb sind abweichende Dachformen und Dachneigungen erlaubt.

3. Außenwandgestaltung

Nicht zugelassen sind Außenwandverkleidungen aus Metall und Kunststoff.

C Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote

§ 9 (1) 20 und 25 BauGB i.V.m.. § 1a BauGB

Umsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen

§ 1a BauGB

1. Befestigungsarten

Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o.ä.. Dies gilt nicht für Flächen, für die aufgrund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Arbeiten mit Schadstoffen oder Wasser gefährdenden Stoffen) oder nachgewiesener betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.

2. Grund- und Oberflächenwasserbehandlung

2.1 Das Oberflächenwasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu wird eine Menge von 50l/m² befestigte Fläche festgesetzt. Die Rückhaltung kann in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf bzw. eine Versickerung

über die belebte Bodenzone in flachen Rasenmulden oder Gräben/Mulden mit Schotterbett erfolgen. Der Notüberlauf kann flächig über die belebte Bodenzone abgeleitet werden. Das Entwässerungskonzept ist im Bauantrag nachzuweisen.

3. Maßnahme E 1

Anlage eines Baumhaines mit Standort gerechten Arten: Auf den im B-Plan mit E1 gekennzeichneten Standorten (zulässige Verschiebung +/- 5m) sind einheimische Laubbäume als Hochstamm anzupflanzen und dem freien Wachstum zu überlassen, auf der Fläche E1 im Norden drei Bäume, auf der Fläche E1 im Süden 6 Bäume als Hochstamm, z.B. Obstbäume, Walnuß, oder Baumarten wie E 2. Fläche mindestens einmal, maximal zweimal mähen, nicht vor dem 15. Juni oder extensive Beweidung (dabei ist ein Baumschutz erforderlich) kein Dünger und Pestizideinsatz, kein Umbruch der Flächen. Mit dem Bauantrag ist ein Baugestaltungsplan einzureichen.

4. Maßnahme E 2

Neuanpflanzung einer Baumreihe mit Unterwuchs aus heimischen autochtonen Sträuchern: Auf den im B-Plan mit E2 gekennzeichneten Standorten (zulässige Verschiebung +/- 5m) sind pro Grundstück 2 einheimische Laubbäume als Hochstamm anzupflanzen und dem freien Wachstum zu überlassen

Als Unterpflanzung ist eine dreireihige Strauchpflanzung anzulegen: gruppenweise Pflanzung im Verband mit 1 Strauch pro m² und mind. 10 Sträucher pro Gruppe, pro Baugrundstück sind 40 Sträucher zu pflanzen. Die Laubbäume sind in den Lücken zwischen den Strauchgruppen anzupflanzen. Alle Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu erhalten, zu pflegen und bei vorzeitigem Abgang artgleich in der dem Abgang folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Als Arten können z.B. verwendet werden:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Vogelkirsche (Prunus avium), [Hochstamm, 2xv, o.B., 10-12]; Sträucher: Hartriegel Cornus sanguinea, Holunder (Sambucus nigra), Wollige Schneeball (Viburnum opulus), Hasel (Coryllus avellana), dorftypische Blütensträucher zu max. 10% Anteil (Flieder, Forsythie, Weigelie, Pfeifenstrauch u.ä.)

Der Anteil der dorftypischen Blütengehölze wird auf 10 % limitiert.

5. Die Textfestsetzungen 3. und 4. sind zu 100% den Bauvorhaben zugeordnet. Wird die Baumaßnahme in mehreren Bauabschnitten ausgeführt, so sind dem ersten Abschnitt 60% und dem 2. Bauabschnitt 40% der Maßnahmen zugeordnet.

6. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahme E1 auf den öffentlichen Grünflächen hat in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn innerhalb des Baugebietes zu erfolgen. Die Baumpflanzungen entlang der Straße sind in der ersten Pflanzperiode nach Nutzungsfähigkeit der Erschließungsmaßnahmen, die Ersatzmaßnahmen E2 in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes umzusetzen.

D Hinweise

1. Abschieben des Oberbodens, Zwischenlagerung und Sicherung entsprechend der gesetzlichen und technischen Vorschriften (DIN 18915).
2. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutz-rechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.
3. Die erforderlichen Gehölzrodungen sind im gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum Oktober - Ende Februar durchzuführen.
4. Es werden externe Ausgleichsflächen in der Gemarkung Lützkampen, Flur 4, Nr. 93/3 und 93/4 bereitgestellt. Alle Kompensationsmaßnahmen und Pflanzungen sind über städtebauliche Verträge und vom Planungsträger zu bestimmende Sicherheitsleistungen abzusichern.
5. Sollten gemäß §17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseumtrier@gdke.rlp.de) mündlich oder Schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. in-fo@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.