

## 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 „**Allgemeines Wohngebiet (WA)**“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 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 „I“ (1 Vollgeschoss) festgesetzt. II Vollgeschosse sind nur dann erlaubt, wenn es sich bei dem 2. Vollgeschoss entweder um ein ausgebautes Dachgeschoss oder um ein teilweise freiliegendes Kellergeschoss als Vollgeschoss 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 Satz 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendes zur Bauweise festgelegt (§ 20 Abs. 1 und 2 BauNVO) **Offene Bauweise „o“**

## 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 (§ 86 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 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.

## 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 sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o. ä.

Für die Flächen, welche der unmittelbaren Zufahrt zu den Stellplätzen und den Gebäuden dienen, wird die Befestigung mit versickerungsfähigem Material empfohlen.

#### 2. Grund- und Oberflächenwasserbehandlung

Das auf der privaten Fläche anfallende Oberflächenwasser ist möglichst auf dem Grundstück selbst zurückzuhalten. Dazu wird eine Menge von mind. 50 l / m<sup>2</sup> versiegelte Fläche festgesetzt. Bei Einrichtung eines Gründaches können pro Quadratmeter begrünter Dachfläche 20 l Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser auf die zurückzuhaltende Gesamtmenge angerechnet werden.

Die Rückhaltung kann durch die Anlage einer ausreichend dimensionierten Zisterne erfolgen.

Alternativ ist die Einleitung von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation zulässig.

Das Entwässerungskonzept ist im Bauantrag nachzuweisen.

#### 3. Kompensationsmaßnahme

Die Pflanzung auf der Kompensationsfläche ist in der nächstfolgenden Pflanzperiode (Oktober bis Anfang April) nach Nutzungsfähigkeit des Wohngebäudes umzusetzen. Bei Anpflanzung von Gehölzen sind generell die Pflanzabstände gemäß §§ 44 - 46 LNRG einzuhalten. Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.

### 3.1 Kompensationsmaßnahme M 1

Pflanzung von mindestens 2 x verpflanzten regionaltypischen Obstbaumhochstämmen mit mindestens 10 cm Stammumfang; diese werden in einem Abstand von ca. 10 m zueinander gepflanzt.

Die Pflanzung erfolgt auf dem im B-Plan mit M1 gekennzeichneten Standorten (zulässige Verschiebung +/- 2 m); insgesamt 3 Obstbaumhochstämmen.

Als Sorten für die standorttypischen, heimischen Obstbaumhochstämmen können u. a. verwendet werden:  
Apfelsorten: Bittenfelder, Danziger Kantapfel, Dülmener Rosenapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Luxemburger Renette, Winterrambour,  
Birnsorten: Bunte Julibirne, Conference, Frühe von Trevoux, Gute Graue  
Kirscharten: Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzessinkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche,  
Zwetschgensorten: Deutsche Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge,

Erforderliche Entwicklungspflege: Bei den Obstbaumhochstämmen muss in den ersten 6 – 8 Jahren nach der Pflanzung die Bindung überprüft und ggf. erneuert und Wildtriebe am Stamm und der Wurzel entfernt werden. Die Baumscheibe ist in den ersten Jahren frei von Vegetation zu halten, damit die Jungbäume ausreichend Nährstoffe und Wasser erhalten können und der Übergang vom Wurzelreich zum Stamm nicht faulen kann. Die Abdeckung der Baumscheiben kann mit Rindenmulch erfolgen. Ein regelmäßiger, fachgerechter Erziehungsschnitt der Obstbäume ist in den ersten 10 Jahren erforderlich. In den nächsten Jahren reicht ein Erhaltungsschnitt aus.

### 3.2 Kompensationsmaßnahme M 2

Die Grünfläche zwischen den Obstbäumen ist extensiv zu pflegen. Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist untersagt. Die Grünfläche kann mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Stauden angereichert werden.

## **D Hinweise**

1. Bisher sind in dem betreffenden Plangebiet keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt geworden. Sofern bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.

2. Abschieben des Oberbodens, Zwischenlagerung und Sicherung entsprechend der gesetzlichen und technischen Vorschriften (DIN 18915).

3. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.