

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 den Bereiche der **Ordnungsziffer 1** als

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

gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Nicht zugelassen sind die baulichen Anlagen gem. § 6 Abs. 2, Ziffern 6 bis 8 BauNVO.

1.2 Die Art der baulichen Nutzung wird für die Bereiche der **Ordnungsziffer 2** als

" D o r f g e b i e t (M D) "

gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Nicht zugelassen sind die Anlagen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO. Ebenfalls nicht zu gelassen sind landwirtschaftliche Fahrhilos.

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 (§ 18 BauNVO)

Im gesamten Bereich des Plangebietes wird die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse auf

"I" (1 Vollgeschoss)

festgesetzt.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
(§ 19 und § 17 Abs. 1 BauNVO)

Im gesamten Bereich der Plangebietes 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)

Im gesamten Bereich des Plangebietes wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO auf

0,3

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:

Einzelhäuser

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
(§ 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.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt. Dabei gelten folgende differenzierte Regelungen bezüglich der *Erdgeschoßfußbodenoberkante* (EFOK) (gemessen in Hausmitte über OK-Erschließungsstraßen-Begrenzung):

4.1 Bei talseitiger Erschließung darf die Höhendifferenz maximal 0,50 Meter oder 3 Stufenhöhen betragen.

4.2 Bei bergseitiger Erschließung darf die Höhendifferenz maximal 10% der Länge des vorderen Grenzabstandes betragen.

5. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
§ 9 (2) Satz 21 BauGB

- 5.1 Innerhalb des Baugebietes liegt eine 0,4-kV-Erdleitung mit einer 1 m breiten Schutzzone, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung , insbesondere von solchen mit tiefen Wurzeln, freizuhalten ist.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 86 LBauO)

1. GARAGEN, GARAGENZUFAHRT UND NEBENANLAGEN
(§§ 14 und 21 a. BauNVO)

1.1 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

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.

Freistehende Garagen in Massivbauweise sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise können offene Carports zugelassen werden. Freistehende, offene Carports sind nicht zugelassen.

Je Wohnung 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 den Erschließungsstraßen abgewandten Teil der Grundstücke zugelassen. Die Zulässigkeit wird auf eine (1) Nebenanlage beschränkt.

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.

Ebenfalls zugelassen sind **Krüppelwalmdächer**, sofern die Länge der Abwalmung (am Ortgang gemessen) ein Drittel (1/3) der Ortganglänge nicht überschreitet.

2. DACHNEIGUNG

Die Dachneigung muß

mindestens 35° (Altgrad)

und darf

höchstens 45° (Altgrad)

betragen.

3. DREMPEL

Drempel über der letzten Geschoßdecke sind zulässig. Ihre Höhe wird auf 4 Steinreihen, einschließlich Ringanker (= 1,00 Meter) über der Rohdecke beschränkt.

4. DACHAUFBAUTEN

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

5. DACHEINDECKUNG

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

„schiefer-grau“, „dunkelbraun“ und „ziegel-rot“

auszuführen.

6. AUSSENANSTRICHE, AUSSENPUTZE UND VERBLENDUNGEN

Die Außenwandflächen sind mit hellgestrichenen Putzflächen zu versehen.

Holzhäuser sind - mit Ausnahme von Block- bzw. Naturstammhäusern - grundsätzlich zugelassen. Sie bedürfen in jedem Fall der endgültigen Zustimmung des Ortsgemeinderates.

Nicht zugelassen sind Wandverkleidungen aus Metall und Kunststoff.

8. GESTALTUNG DER ZUFahrTEN UND WEGE

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

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

C. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. §9 (4) BauGB, i.V.m. §86 (1) und (6) LBauO.

- 1.1 Auf- und Abtragsböschungen sind mit landschaftsgerechter Neigung herzustellen, d.h. Böschungsneigung 1:2 oder flacher. Sie sind auf privaten Grundflächen mit mindestens 60% heimischen Gehölzen, auf öffentlichen Grünflächen ausschließlich mit heimischen Gehölzen, entspr. Liste zu 3.4 bepflanzen.
Bei beengten räumlichen Verhältnissen ist eine Kombination mit Stützmauern bis zu 1 m Höhe zulässig. Stützmauern sind als Trockenmauern zulässig.
- 2 **Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote**
gem. § 9 (1), § 9 (1a) 15, 20 und 25 BauGB
- 2.1 Öffentliche Grünstreifen und -flächen sind extensiv zu pflegen. Eine Bodenversiegelung innerhalb öffentlicher Grünflächen ist nicht zulässig.
- 2.2 Einfriedungen: Sichtschutzhecken mit Nadelgehölzen sind als Einfriedung nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind im Vorgartenbereich nicht zulässig, ansonsten bis 1,20 m Höhe. Sichtschutzmauern und Sichtschutzzäune sind als Einfriedung nicht zulässig.
- 2.3 Die im Plan dargestellten Flächen A1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß Darstellung durch Planzeichen zu entwickeln und durch angemessene Pflege dauerhaft zu erhalten:
Anlage einer Obstbaumpflanzung, Hochstämme, auf extensiv zu pflegender Wiese, d.h. die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiese anzulegen. Es sind max. zwei Schnitte zulässig, jedoch keine Mahd vom 01.11. bis zum 15.06. des Folgejahres. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenbehandlungsmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel, ist nicht zulässig.
Die Flächen sind durch eine angemessene Pflege dauerhaft zu erhalten.
- 2.4 Die im Plan durch Planzeichen zur Erhaltung dargestellten Bäume und Gehölze sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Abgang sind vergleichbare Neuanpflanzungen vorzunehmen.
- 2.5 Bei Baugrundstücken ist in Gartenbereichen pro 200 m² Grundstücksfläche ein Baum entsprechend Liste 2.7.1 bis 2.7.3 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen werden darauf angerechnet. Die Darstellung durch Planzeichen läßt eine Standortverschiebung zur Anpassung an das Bauvorhaben zu, unter Berücksichtigung des Nachbarrechtes.
Bei Anlage von Stellplätzen ist für jeweils 3 Stellplätze ein Baum gem. nachfolgender Liste, bei beengten Verhältnissen gem. nachfolgender Liste, siehe „kleinkronige Bäume“ zu pflanzen.
- 2.6 Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Maßnahmen auf den Baugrundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigstellung der Gebäude abzuschließen. Übrige Maßnahmen auf öffentlichen Grundstücken oder außerhalb des Baugebietes sind innerhalb eines Jahres nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen fertig zu stellen.
- 2.7 Für die durch Planzeichen getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine Auswahl folgender Arten zu verwenden:

2.7.1 Bäume

- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Esche *Fraxinus excelsior*
- Vogelkirsche *Prunus avium*
- Traubeneiche *Quercus petraea*
- Eberesche *Sorbus aucuparia*
- Winterlinde *Tilia cordata*
- Bergahorn *Acer pseudoplatanus*
- hochstämmige Obstbäume, regional typische Sorten s.u.

2.7.2 kleinkronige Bäume: (gilt nicht für Ausgleichsmaßnahmen)

- Spitzahorn, Veredlung, *Acer plat. „Columnare Ley I*
- Feldahorn *Acer campestre*
- Schmalkronige Hainbuche *Carpinus betulus „Fastigiata“*
- Eberesche *Sorbus aucuparia*
- Rotdorn *Crataegus laev. „Paul's Scarlet“*
- Zierapfel *Malus „Red Sentinel“, „Whitney Crab“ u.a.)*

2.7.3 Obstbäume:, regionaltypische Sorten z. B.:

- Winterrambour *Pleiner Mostbirne*
- Boskoop *Nägelsches Birne*
- Bohnapfel *Hauszwetschge*
- Roter Trierer *Nancy Mirabelle*

2.7.4 Sträucher

- Hartriegel *Cornus sanguinea*
- Hasel *Corylus avellana*
- Weißdorn *Crataegus monogyna*
- Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
- Schlehe *Prunus spinosa*
- Hundsrose *Rosa canina*
- Büschelrose *Rosa multiflora*
- Salweide *Salix caprea*
- Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
- Feldahorn *Acer campestre*
- Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

- Einzelbäume: Hochstamm, *3xv, StU 14 - 16*
- Obstbäume: Hochstamm, *StU 8-10*
- Heister: *2xv, 200 - 250*
- Sträucher: *2xv, 150 - 200*

2.8 Die am nördlichen Rand des Geltungsbereiches durch Planzeichen festgesetzte Strauchpflanzung ist als frei wachsende Laubgehölzhecke mit min. 60% Arten aus Liste 2.7.4 (Wildsträucher) und max. 40% Anteil an Blütensträuchern (Ziersträucher) anzulegen.

3 Sonstige Festsetzungen:

3.1 Im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke dürfen Bepflanzung, Stapelungen und Einfriedung eine Höhe von 0,70 m über OK Straße nicht überschreiten. Bei der Anpflanzung von Hochstämmen in diesem Bereich ist darauf zu achten, daß der Kronenansatz des Baumes nicht unter 2,50 m liegt.

4 Hinweise:

- 4.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Bauarbeiten gem. DIN 18915 Blatt 3 abzuschleppen und sinnvoll wieder zu verwenden.
- 4.2 Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung sollte nach Möglichkeit in dichten Zisternen gesammelt und für Bewässerung der Aussenanlagen oder als Brauchwasser verwendet werden.
- 4.3 Weitere Ausgleichsflächen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag ausgewiesen und werden von der Gemeinde zu Verfügung gestellt. Die Umsetzung erfolgt nach § 1a BauGB.
- 4.4 Zuordnung gem. § 8a (1) BNatschG:
Die Ausgleichsfläche A 1 dient dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die bei Realisierung der Erschließungsmaßnahmen entstehen. Die unter Hinweis 4.3 genannten Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches werden gemeinschaftlich den bebaubaren Grundstücken zugeordnet.
Die Flächen sind anteilig auf die Bauabschnitte zu verteilen.

D E M P F E H L U N G E N / H I N W E I S E

1. Hinweis des Rheinischen Landesmuseums Trier

Da bei den zu erwartenden Erdbewegungen erfahrungsgemäß Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten und meist aus Unkenntnis zerstört werden, wird gebeten, dort den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig anzuzeigen und die örtlich eingesetzten Firmen anzuweisen, etwa zutage kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes (DSchPflG § 17) unverzüglich zu melden. Das Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege Amt Trier - im Reg.-Bez. Trier und im Landkreis Birkenfeld ist unter der Rufnummer 0651-9774-0 (Rheinisches Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1) zu erreichen.

2. Wasserwirtschaft

Aus ökologischer Sicht muß eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung des oberirdischen Abflusses unbedingt vermieden werden.

Damit das Niederschlagswasser auch nach vollzogener Bodenversiegelung zur Grundwasserneubildung beitragen kann, ist dieses auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern. Die Flächen sind nach den Vorgaben des landesplanerischen Planungsbeitrages zu gestalten.

Das Niederschlagswasser ist in flachen Erdmulden oder Teichen auf den Baugrundstücken bzw. am Straßenrand zurückzuhalten (Fassungsvermögen: 50 l/m² versiegelter Fläche). Das Überlaufwasser ist über offene Mulden abzuführen. Die Straßenseitengräben sollen ebenfalls dem temporären Einstau von Niederschlagswasser dienen. Überschüssiges Wasser soll über ein Graben-Mulden-System dem Nußbach zugeleitet werden.

3. Hydrogeologie

Sind Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden geplant, werden folgende Hinweise gegeben:

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Tonmergelgesteine des Keuper.

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Vor Beginn der Bohrungen und der Installation von Erdwärmesonden sind diese maßnahmen der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung) anzuzeigen. Als erforderliche Unterlagen sind einzureichen:

Lageplan 1:25.000 und ein Detaillageplan 1:100, möglichst mit Kurzzangabe des zu erwartenden Bohrprofils (unter Hinweis auf verwendete Unterlagen, wie z.B. hydrogeologische Kartierung, Informationen aus nahegelegenen Aufschlüssen etc.)

Beschreibung der Bohrtechnik und der Gesamtanlage, i.d.R. Produktinformation des Herstellers. Die Beschreibung sollte Auskunft über Bohrverfahren, Bohrdurchmesser, Spülungszusätze, Wärmeträgerflüssigkeit, Kontrolleinrichtungen sowie den Umfang und die Dokumentation der Eigenkontrolle geben.

4. Trinkwasseranschlussleitung (Hausanschluß)

Die Trinkwasseranschlussleitung darf nicht unter der Bodenplatte verlegt werden, auch nicht mittels eines Leerrohres. Wanddurchgangshülsen können bei den Verbandsgemeinde-Werken Irrel bezogen werden.

**Diese Textfestsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde
Niederweis, Teilgebiet „Hauptstraße, Kaschenbacher Straße“**

Niederweis, den 21. Februar 2002

(DS)

gez.: Christoph S c h a c k m a n n
Ortsbürgermeister

Diese Textfestsetzungen haben
den Bebauungsplanunterlagen für
die Prüfung zur Erteilung der
Genehmigung gemäß § 10 BauGB
beigelegt.

54634 Bitburg, den 17.04.2002
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:

(DS) (gez. Gerhard Annen)