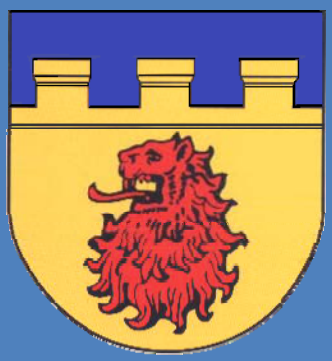
2011

1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Huf" der Ortsgemeinde Bickendorf



Stand: Satzungsexemplar

Oktober 2011

WeSt
Stadtplaner GmbH

Bebauungsplan ‚Auf der Huf‘ in der Fassung der 1. Änderung

Inhalt:

1 Erfordernis der Planung 2
2 Lage im Raum 4
3 Flächennutzungsplan 5
4 Begründung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 5

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Auf der Huf“ in der Fassung der 1. Änderung soll an die bauliche Entwicklung der letzten Jahre in Bezug auf die Geschossigkeit und die damit verbundene Höhe der baulichen Anlagen angepaßt werden. In verschiedenen Bereichen des Geltungsbereichs sind zweigeschossige Gebäude errichtet worden, die den Festsetzungen des Bebauungsplans teilweise wiedersprechen. Die Ortsgemeinde möchte nun den Bebauungsplan entsprechend ändern und für den südöstlichen Teil (siehe Planzeichnug) auch die Höhenbezugspunkte und die Traufhöhe anpassen, da dort Bauwillige vorhandenen sind, deren Planung nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmen würden.

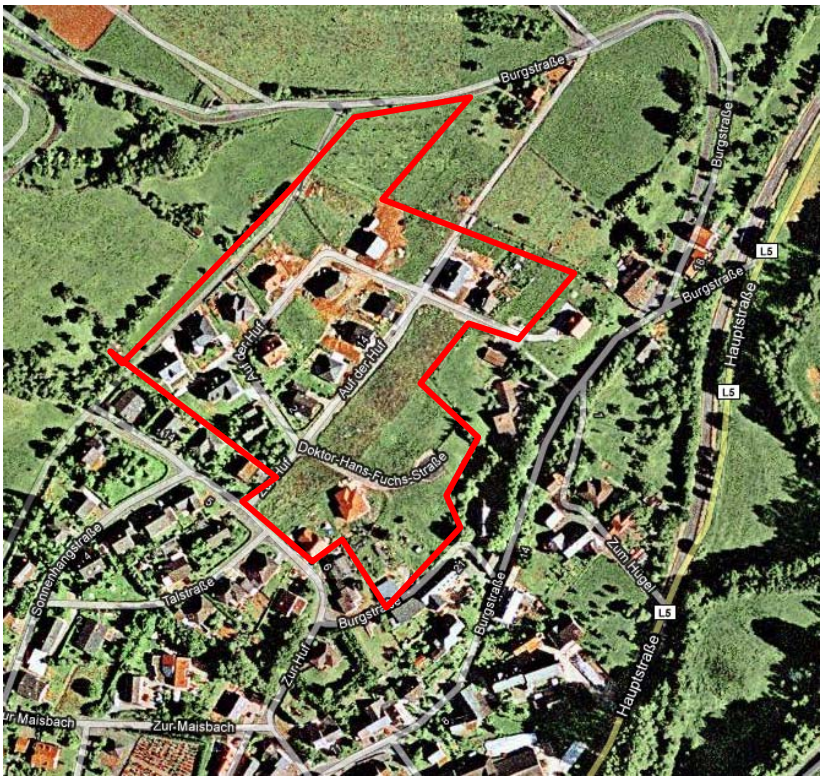


Abbildung 1: Luftbild, Quelle Google Maps

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Stammplan. Der Änderungsbereich für die Maßbezugspunkte der Höhenfestsetzungen ist rot gekennzeichnet.

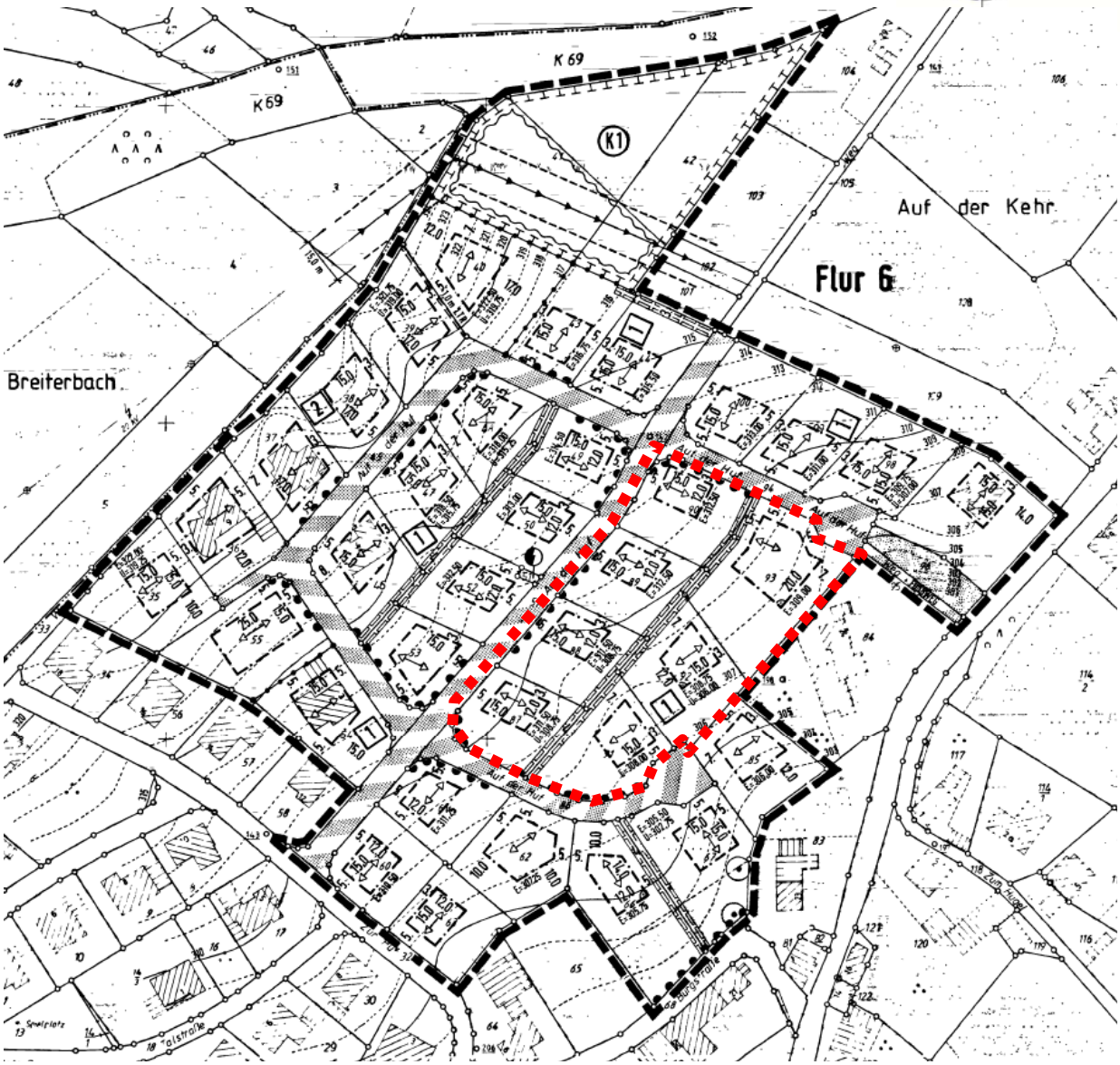


Abbildung 2: Stammplan, Stolz + Kintzinger

Wesentliche Grundzüge der Planung werden, wie bereits dargestellt, nicht berührt, so dass die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.
Die Erschließung ist bereits vorhanden, so dass keine neuen Ausgaben in dieser Hinsicht erfolgen müssen.
Die Ortsgemeinde möchte den Grundstückeigetümern im Teilbereich A des Bebauungsplans einen größeren Spielraum zur Realisierung ihres Bauwunsches ermöglichen, ohne dabei den städtebaulichen Rahmen, in Bezug auf die Gesamthöhe baulicher Anlagen, den der Ursprungsbebauungsplan vorgegeben hat, zu ändern.

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Des Weiteren wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet. Eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.
Sonstige Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Eine frühzeitige Unterrichtung/Erörterung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. öffentlichen Träger nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt deshalb nicht. Alle im Übrigen notwendigen Beteiligungen (§§ 3, 4 BauGB – Öffentlichkeit sowie Behörden u. sonstige Träger) werden gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Bickendorf und ist größtenteils bebaut.

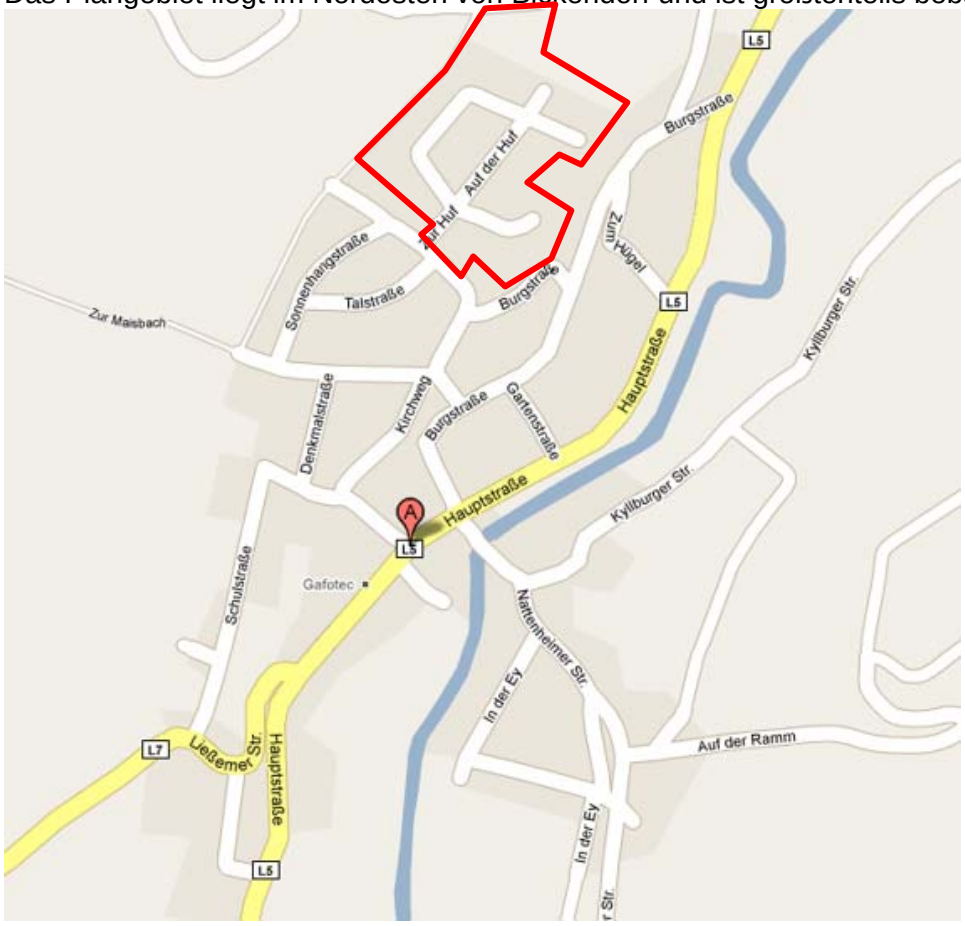


Abbildung 3: Übersicht,Quelle Google Maps

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

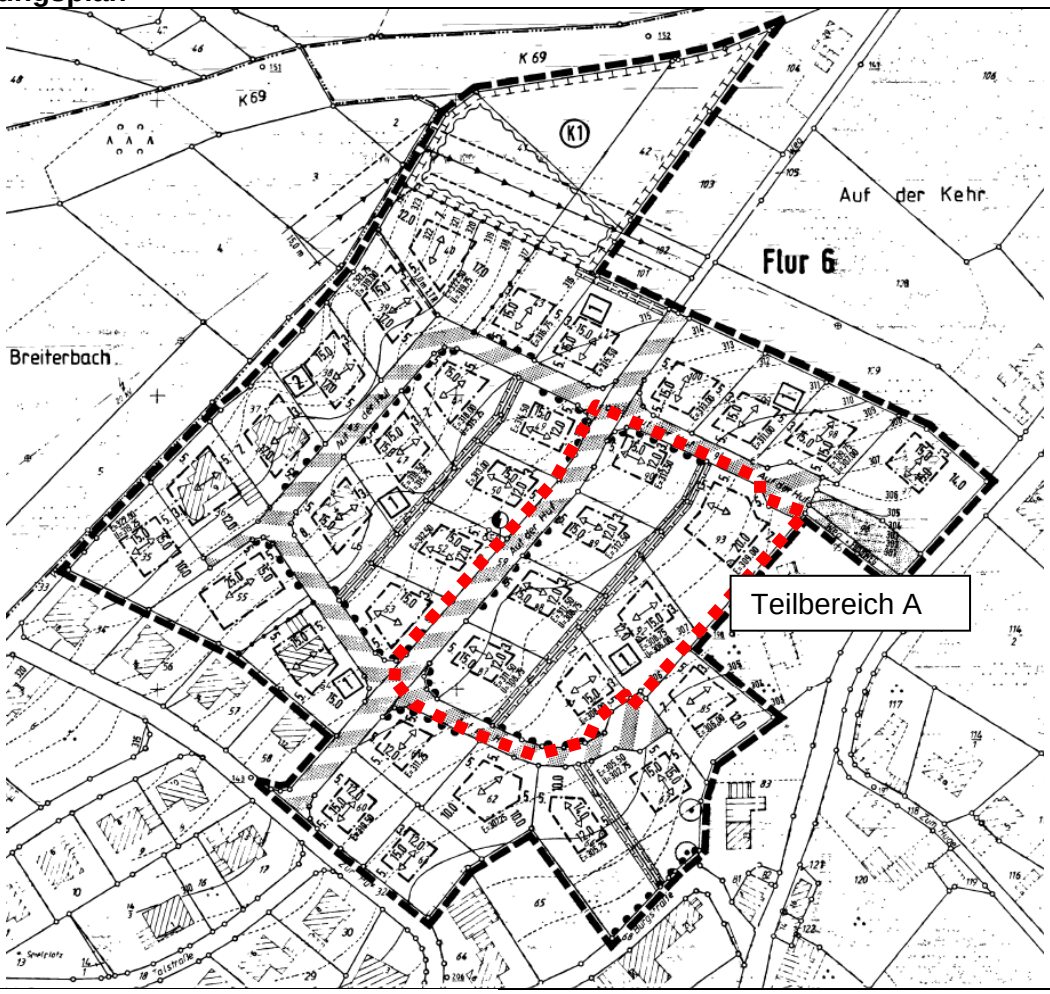
3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Bitburg-Land stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dar. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

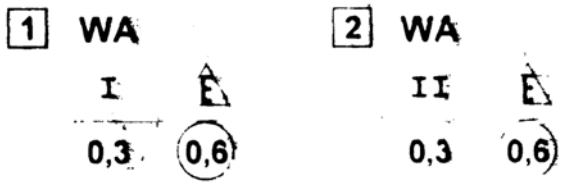
4.1 Darstellung der Änderungen der Änderung

Ursprungsplan



NUTZUNGSSCHABLONEN

Nutzungsschablone Stammplan



Bebauungsplanänderung

Nutzungsschablone 1 Änderung

WA

II **E**

0,3 **0,6**

Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit **Z = II** festgesetzt.

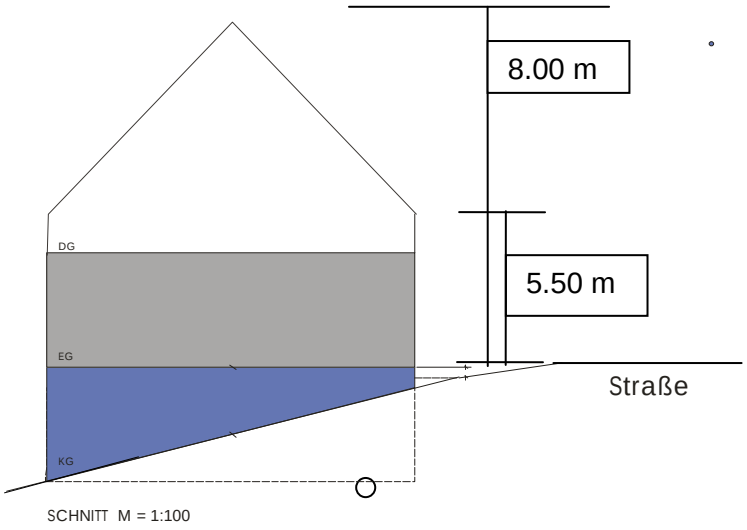
Im Teilbereich A (Änderungsbereich für die Gebäudehöhen):

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO für den Teilbereich A (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.



SCHNITT M = 1:100

Begriffsdefinitionen

Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe definiert:
Die 'Traufhöhe' (TH) von **5,50 m** – gemessen in Gebäudemitte ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche bis zur Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut in Gebäudemitte - darf nicht überschritten werden.

	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf eine 'Firsthöhe' (FH) von **8,00 m** unter Beachtung o.g. Bezugspunkte nicht überschritten werden. Darüber hinaus wird im Bereich A ein Baufenster in der Größe 17 x 19 m festgesetzt, um die bauliche Nutzung des nördlich des Wendehammers gelegenen Grundstückes an die Wünsche der Bauherren anzupassen. Darüber hinaus sollen die Grundstücke 91 und 92 vereinigt werden und mit einem Gebäude bebaut werden. Die Ortsgemeinde will mit dem festgesetzten restriktiven Baufenster verhindern, dass ein Gebäude mit nicht angepaßter Kubatur im Baugebiet entsteht. Deshalb wurde in Abstimmung mit den Eigentümern ein Baufenster in der Größe von 17m x 19 m festgelegt. Das Baufenster entspricht den angrenzenden festgesetzten Baufeldern. **Alle sonstigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans bleiben unverändert. Die Planzeichnung dieses Bebauungsplanes ersetzt die Zeichnung des Ursprungsplanes.**

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Bickendorf durch

Ulmen, Oktober 2011

Die Begründung/Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet ‚Auf der Huf' – 1. Änderung der Ortsgemeinde Bickendorf.

Bickendorf, den 26.10.2011

(S)

gez. Arnold B e r g

_____

Arnold B e r g
(Ortsbürgermeister)

Nutzungsschablonen

1		2	
WA		WA	
II	E	II	E
0,3	0,6	0,3	0,6

Anhang Textfestsetzungen Ursprungsbebauungsplan

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird allgemeines Wohngebiet (WA) gem § 4 BauNVO festgesetzt
2 Nicht zugelassen sind gem § 1(5) BauNVO Nutzungen nach § 4(2)2 sowie Ausnahmen gem § 4(3)3-5 BauNVO
3 Maß der baulichen Nutzung (gem § 9(1)1 BauGB i V mit § 17 BauNVO)
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Hochstwerte Überschreitungen gem § 19(4) Satz 2 BauNVO sind unzulässig
4 Gemäß § 9(1)6 BauGB sind in dem mit Ziff 1 gekennzeichneten Bereich nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig
5 Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem § 20(3) BauNVO in Ansatz zu bringen
6 Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit mind 5 0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden Kellergaragen sind zulässig sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max 10% nicht übersteigen
7 Soweit im Plan Fußbodenhöhen über NN angegeben sind, müssen diese als Obergrenze mit einer max Abweichung von + 0 50 m eingehalten werden

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO

1 Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgelegt
2 Es sind geneigte Dächer von 25 45 Dachneigung zulässig
Bei Ausführung als Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entsprechend technischen Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
3 Höhe der Gebäude
Firsthöhe Bereich Ziffer 1 max 8 00 m
Bereich Ziffer 2 max 10 75 m
Traufhöhe Bereich Ziffer 1 max 4 00 m
Bereich Ziffer 2 max 6 75 m
Gemessen wird
Bereich Ziffer 1 von OKFF Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut
Bereich Ziffer 2 von OKFF Untergeschoß bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut
4 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur im Bereich Ziff 1 als Einzelgauben bis max 2 50 m Breite zulässig Die Addition der Gaubenbreiten darf max 2/3 der Firstlänge betragen
Bei Errichtung von Fledermausgauben in Verbindung mit einem Walmdach kann gem § 31(1) BauGB im Wege der Ausnahme die Breite der Einzelgaube bis max 8 00 m zugelassen werden
5 Die Dacheindeckung ist ausschl in Ziegel und Schiefer zulässig
6 Als Fassadenmaterial sind zulässig
Putz Klinker Sichtmauerwerk Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien Holz
Der Holzanteil geschlossener Wandflächen darf max 50% betragen
7 Abgrabungen gem § 2(1)1 LBauO sind auf der straßenzugewandten Gebäudeseite unzulässig
8 Stutzmauern und Böschungen
Stutzmauern sind bis zu einer Höhe von 1 50 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 2 00 m zulässig
Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1 2 bis 1 3 zulässig Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig
9 Als Grundstückseinfriedung zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind nur Holzzäune und Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1 60 m zulässig Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mind 0 50 m betragen

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem § 9 (1) 20 BauGB

1 Für die Befestigung von Stellplätzen Hofflächen Zufahrten Fußwegen u a sind gem § 9(4) BauGB i V m § 10(3) LBauO wasserdurchlässige Belage zu verwenden Geeignet sind z B Rasenpflaster Rasengittersteine wassergebundene Decke Schotterrasen u a
2 Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist mit Ausnahme bestehender Gebäude auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern Dazu sind Rasenflächen o a als flache Mulden von mind 50 l/m² bedachter Grundfläche anzulegen in denen das Regenwasser durch die belebte Bodenzone versickern kann Die o g Systeme erhalten Überläufe mit denen überschüssiges Niederschlagswasser den Entwässerungsanlagen zugeleitet wird
3 Auf Fläche K1 sind flächig hochstämmige Obstbäume lokaler Arten zu pflanzen und auf Dauer ohne Pestizideinsatz zu unterhalten Der Unterwuchs ist ohne Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden offenzuhalten In die Fläche werden Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser aus der Außengebietsentwässerung integriert

D) Pflanzpflichten gem § 9(1)25 BauGB

1 Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem DIN 18920 zu schützen
2 Auf den privaten Grundstücken sind je mind 3 Bäume zu pflanzen
3 Für Bepflanzungen sind überwiegend standortgerechte Laubholzarten zu verwenden, z B
Bäume Hochstämmige Obstbäume Bergahorn Buche Bergulme, Hainbuche Eberesche Feldahorn
Sträucher Hasel, Kornelkirsche Schlehe Schw Holunder Hundsrose

E) Festsetzungen nach § 8 und § 8a BNatSchG

1 Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezug des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke sind innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluß von der Ortsgemeinde auszuführen.
2 Die Fläche K1 ist gem § 8a(4) BNatSchG allen Verkehrsflächen sowie den Bauflächen zugeordnet soweit sie am 1 6 1996 nicht bereits bebaut oder gem § 34(1) BauGB bebaubar waren Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Versiegelungsanteil angesetzt Die Zuordnung erfolgt demnach anteilig zu 35% auf die Verkehrsflächen und zu 65% auf die Baugrundstücke

F) Sonstige Festsetzungen

1 Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" handelt es sich um verkehrsberuhigt ausgebaute Teilbereiche
2 Die Flächen für die zur Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken bereitzustellen
3 Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind von baulichen Anlagen sowie Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten

G) Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB

1 Bei Baugrenzen kann gem § 23(3) BauNVO im Bereich Ziff 1 ein Vortreten von Gebäudeteilen (Treppen Erkern Loggien und Balkonen) bis zu einer Tiefe von 2 00 m zugelassen werden
2 Von den eingetragenen Fußbodenhöhen können nach Vorlage amtlicher Geländeprofile Abweichungen bis zu 1 00 m zugelassen werden
3 Drehung der Hauptfirstrichtung um 90°

Empfehlungen / Hinweise

1 Es wird empfohlen auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung z B zur Gartenbewässerung in Zisternen aufzufangen
2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Rahmen der Baugenehmigung durch Bodengutachten bei Beachten der DIN 1054 festgelegt werden
3 Schutzzonen für Stromversorgungseinrichtungen gemäß Richtlinien des RWE
Die im Plan dargestellten Schutzzonen sind von jeglicher Bebauung und hohem baumartigen Aufwuchs freizuhalten