

BEBAUUNGSPLAN „IM BANN“, ORTSGEMEINDE FLIESSEM

Textliche Festsetzungen:

- | | | |
|---|-----------------------------------|------------|
| A | Art und Maß der baulichen Nutzung | (§9 BBauG) |
|---|-----------------------------------|------------|
-
1. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden ausgeschlossen.
 2. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
 3. Dort, wo sich Baugrenzen graphisch mit dem Gebäude bestand decken, gilt der Baubestand als maßliche Festlegung.
 4. Die Aufteilung des Baugebietes darf folgende Abmessungen nicht unterschreiten:

Mindestfläche pro Baugrundstück	625 qm
Mindestbreite	25 m
Mindesttiefe	25 m
 5. Nebenanlagen mit Ausnahme von Garagen sind innerhalb des seitlichen Bauwichts und vor den Gebäuden zur Straße nicht zulässig.
 6. Die im Plan eingetragenen Fußbodenhöhen der einzelnen Häuser über NN sind mit einer maximalen Abweichung von +/- 0,25 m einzuhalten.
- | | |
|---|------------------------------|
| B | Gestalterische Festsetzungen |
|---|------------------------------|
-
1. Die Stellung der Gebäude sowie der Dachformen ist durch schematische Eintragung im Plan festgesetzt.
 2. Die Gebäude innerhalb einer Gruppe oder Reihe sind in Dachform, -neigung und -eindeckung sowie Außenverkleidung bzw. Putzart und Putzfarbe aufeinander abzustimmen.
 3. Dächer
 - 3.1 Dächer sind, sofern nicht durch Eintragung im Plan bestimmt ist, in Form, Neigung und Material auf die Nachbarbebauung abzustimmen.
Schwarze Pappe darf nicht als Oberschicht der Dächer verwendet werden.
Die Farbe der Dacheindeckung ist anthrazit.
 - 3.2 Dacheinschnitt und Dachgauben sind auf derselben Dachfläche nicht zulässig.
 - 3.3 Auch mehrere Gauben und Dacheinschnitte dürfen zwei Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.
 - 3.4 Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel einhalten. Der Abstand zur Traufe muss mindestens 2,00 m betragen, der zum First mindestens 2,50 m, jeweils gemessen in der Dachschräge.

4. Bei geschlossener Bauweise sind gartenseitig Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig, sofern sie für jede Hausgruppe einheitlich gestaltet und gleichzeitig errichtet werden.

Material: Holz oder Mauerwerk

5. Bei geschlossener Bauweise sind Brandmauern jeweils um die Höhe des Versatzes zum tieferliegenden Nachbargelände bis auf dessen notwendige Fundamentsohle zu gründen.

C PKW-Stellplätze und Garagen

1. Garagen sind in Material, Form und Farbe an den Hauptbaukörper anzupassen, sofern sie als separater Baukörper neben dem Wohnhaus errichtet werden.

Dies gilt insbesondere für die Kettenbebauung.

2. Der Mindestabstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 5,00 m, sofern nicht durch Eintragung im Plan anderes festgesetzt ist.

D Außenanlagen

1. Die Verwendung der Vorgartenbereiche als Nutzgärten ist unzulässig. Sie sind als Ziergärten anzulegen.

2. Die im Plan dargestellten Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken sind mit heimischen Laubgehölzen als Hochstämme zu bepflanzen.

3. Die öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen Laubgehölzen als Hochstämme zu bepflanzen

4. Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,50 m Nadelgehölze werden nicht zugelassen.

5. Erforderliche Straßenböschungen hat der private Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück unentgeltlich zu dulden.

Die Böschungen sind gegen Erdrutsch zu befestigen. Bei Grundstücken talseitig der Straße kann die Böschung im Bereich der Vorgärten zugeschüttet werden. Bei Grundstücken bergseitig der Straße kann die Böschung ganz oder teilweise abgegraben oder durch Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m ersetzt werden.

6. Als seitliche Einfriedung sind lebende [-lecken oder Zäune bis zu einer Höhe von 1,50-m-zulässig.

E Ausnahmen

1. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser, sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen können zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonders gekennzeichneten Flächen festgesetzt sind.
2. Ausnahmsweise können Erker und Balkone mit einer Ausladung bis maximal 1,80 m auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, jedoch unter Beachtung und Einhaltung der Vorschriften des § 8 (5) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

Diese Textfestsetzungen haben den
Bebauungsplan-Entwurfsunterlagen
für die Prüfung zur Erteilung der
Genehmigung gemäß § 11

Baugesetzbuch

i.d.F. vom 08.12.1986 beigelegt.
552o Bitburg, 27.03.1990

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
In Vertretung:

(Dr. Peter)

Diese Textfestsetzungen wurden als Bestandteil des Bebauungsplanwurfs heute zur Veröffentlichung ausgefertigt.

Fließem, 11. April 1990

Ortsbürgermeister