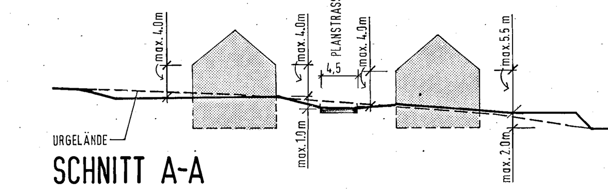
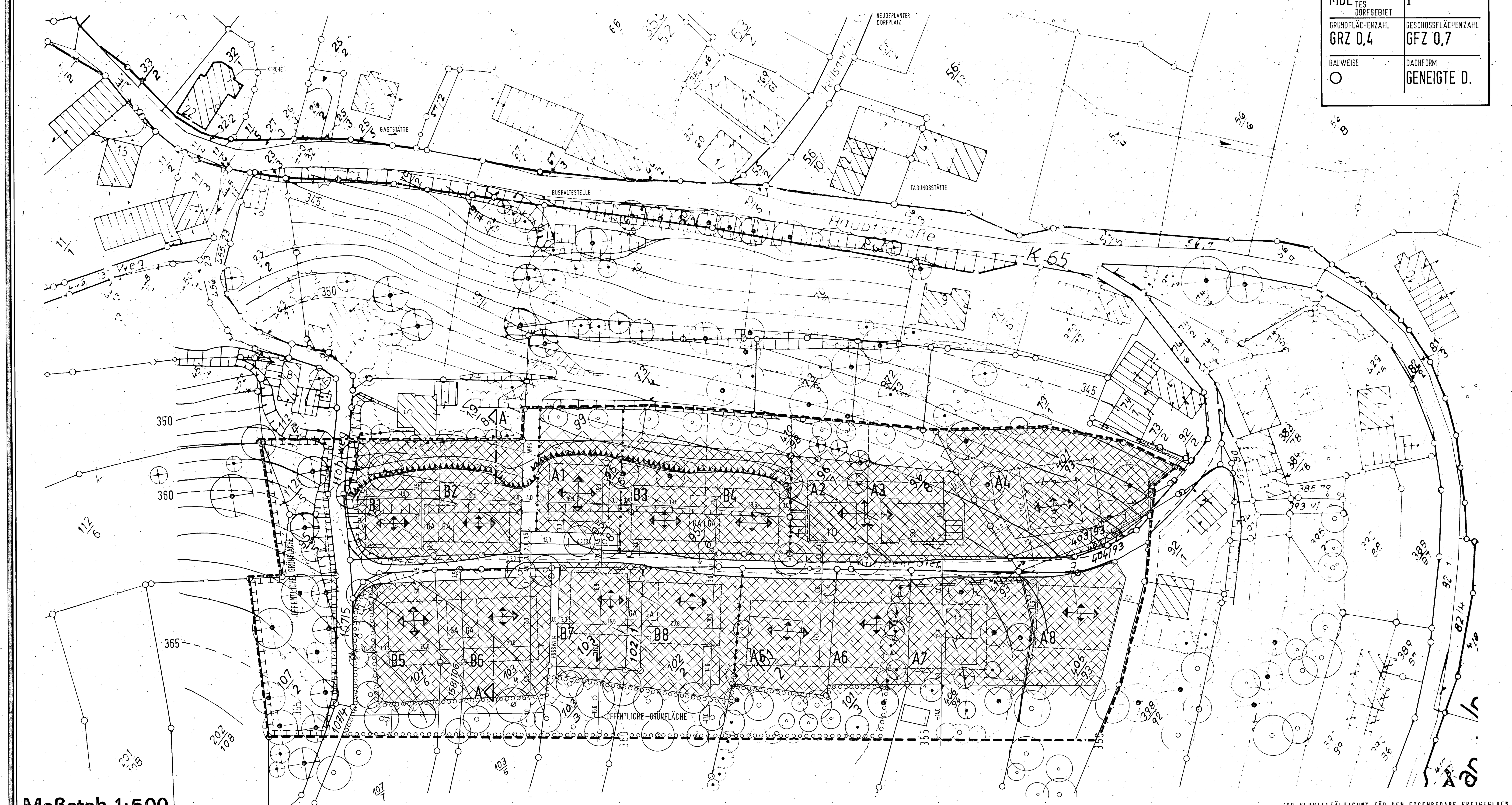
Hütterscheid — B-Plan „Auf dem Gier"

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE HÜTTERSCHEID
Teilgebiet "Auf dem Gier"

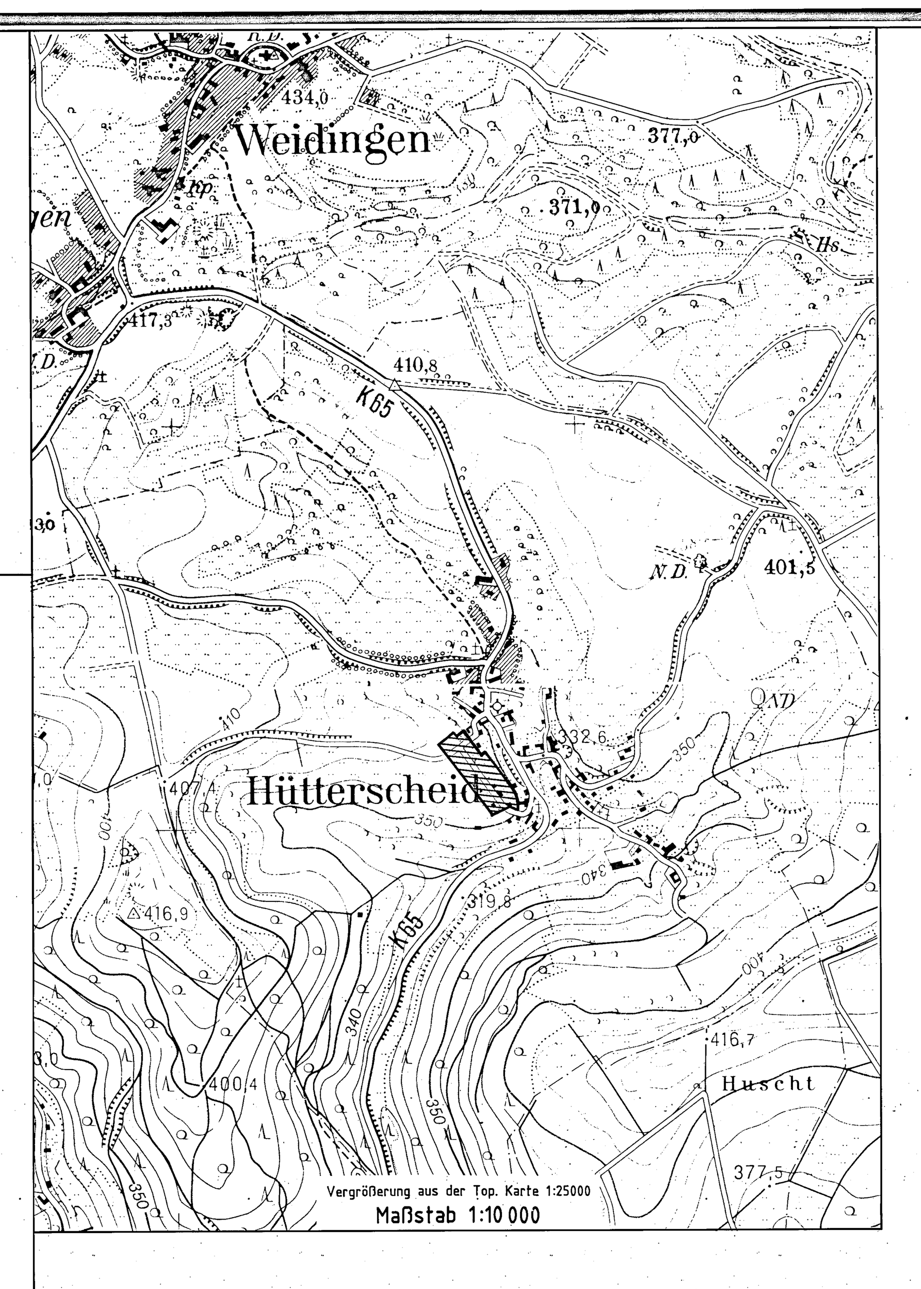


NUTZUNG	
BAUGEBIET: MDE EINGESCHRÄNKTES DORFGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: I
GRUNDFLÄCHENZAHL: GRZ 0,4	GESCHOSSFLÄCHENZAHL: GFZ 0,7
BAUWEISE: O	DACHFORM: GENEIGTE D.



Maßstab 1:500

ZUR VERVIELFÄLTIGUNG FÜR DEN EIGENBEDARF FREIGEGEBEN



BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE HÜTTERSCHEID
TEILGEBIET 'AUF DEM GIER'

TEXTFESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(BauGB in Verbindung mit BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

MDE = Eingeschränktes Dorfgebiet

zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bereich A, B
Z = Zahl der Vollgeschosse I
Die Höchstgrenze der GRZ = o,4
Die Höchstgrenze der GFZ = o,7

1.2 Bauweise

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

1.2.1 Auf den mit A gekennzeichneten Grundstücken sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.2.2 Auf den mit B gekennzeichneten Grundstücken sind Einzel und Doppelhäuser zulässig. Die Garagen sind an der gemeinsamen Grenze zweier Grundstücke an den dafür besonders gekennzeichneten Stellen aneinander zu bauen und bei Einzelhausbebauung an die jeweiligen Einzelhäuser anzuschließen. Bei Bebauung mit Doppelhäusern sind die Garagen in die Hauptbaukörper zu integrieren.

1.2.3 Bei den Grundstücken B1, B2, B3, B4, B7, B8 sind straßenseitig Baulinien vorgesehen. Die Hauptbauteile sind an der jeweiligen Baulinie zu errichten, untergeordnete Bauteile wie Treppenaufgänge, Loggien, Vorbauten, Garagen etc. können zurückversetzt angeordnet werden.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Haupt- und Nebenfirstrichtungen sind zwingend festgesetzt. Bei den im Plan mit A7 gekennzeichneten Grundstück kann die Firstrichtung frei gewählt werden.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

1.4.1 Garagen sind in den dafür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Garagen auch innerhalb der übrigen überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

1.4.2 In allen Bereichen ist vor der Garage ein Stellplatz von mindestens 6,0 m Tiefe ab Straßen-/Gehwegkante vorzusehen.
Die Garagen sind in der Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen. Bei den Einzelhäusern und bei den ausnahmsweise zugelassenen Garagen (1.4.1 Satz 2) sind an das Hauptgebäude angelehnte Pultdächer über Garagen und sonstigen Anbauten zulässig.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlage

1.5.1 a) Bei den talseitigen Gebäuden (Grundstücke A1 - A4, B1 - B4) darf das Maß des Abstandes zwischen der Oberkante Erdgeschoßfußboden (FFB) und der Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in Gebäudemitte, höchstens 0,5 m betragen. An der Talseite ist der höhenmäßige Versatz der Geschosse bis zu 50 % der überbauten Gebäudegrundfläche um ein halbes Geschoß zulässig.

b) Bei den bergseitigen Gebäuden (Grundstücke A6, A8 und B5 bis B8) darf das Maß des Abstandes zwischen der Oberkante Erdgeschoßboden (FFB) und der Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in Gebäudemitte, 0,30 m nicht unter- und 1,0 m nicht überschreiten.

c) Bei den Grundstücken A5 und A7 ist die Höhenlage über Straßenniveau nicht festgelegt. Bei Neubauten/Erweiterungsbauten darf die Traufhöhe der vorhandenen Bauten jedoch nicht überschritten werden (s. 1.5.2, Satz 2)

1.5.2 Bei den Hauptgebäuden darf der Abstand zwischen der Fertiggeländeoberkante am Gebäude (gemessen in Wandmitte) und der Traufe das Höchstmaß von 4,00 m nicht überschreiten. Für die Grundstücke B1 bis B4 und A1 bis A4 gilt an der Talseite ein Höchstmaß von 5,50 m.
Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

1.6 Öffentliche Verkehrsflächen

1.6.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Baugebiets sind als verkehrsberuhigte Wohnstraße ohne durch Bordsteine von der Fahrbahn getrennte Gehsteige auszubilden.

1.7.1 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen als Nebenanlage

Bei den östlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken A1-A4 und B1-B4 sind Aufschüttungen an den Grundstücksgrenzen in Höhe und Tiefe aufeinander abzustimmen und bis an das Nachbargrundstück heranzuführen. Die maximal zulässige Böschungshöhe beträgt maximal 2,0 m, gemessen ab Böschungsfuß, das Neigungsverhältnis 1:1,5 oder flacher. Die Böschungen müssen nach der Fertigstellung mit landschaftstypischen Laubgehölzen bepflanzt werden.
Darüberhinaus sind Abgrabungen und Anschüttungen nur insoweit zulässig, soweit sie zum Geländeausgleich erforderlich sind.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG DES BAUGEBIETES.

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind nur Satteldächer sowie zueinander versetzt angeordnete Pultdächer mit Neigung von 35-42° alte Teilung. Der Versatz darf eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
Bei den mit B1-B8 gekennzeichneten Grundstücken sind die Dächer im seitlichen Grenzabstand, (z. B. bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden) neigungsgleich zum Nachbarn auszuführen.

Dachüberstände dürfen 40 cm vor der Fassade nicht überschreiten. Dies gilt nicht bei Gebäuderücksprüngen und überdachten Terrassen.
Die Dächer sind mit Schiefer, Faserzementschindeln oder Dachziegeln einzudecken (RAL 6006 bis 6009, 6012, 6015, 7009 bis 7022, 7024 bis 7026, 8007 bis 8022, 9011).
(Farbbereiche schwarz/anthrazit, rot/rotbraun).
Bewachsene Dächer sind zulässig.

2.1.2 Wandgestaltung

Verblendungen von Außenwandflächen mit glasiertem Material sowie grelle Farben sind nicht zulässig, auch nicht im Sockelbereich.

2.1.3 Fensterformate

Die Fenster müssen stehendes Format haben, d.h. die Öffnungsfläche ist mindestens im Verhältnis 3:2 höher als breit zu halten. Diese Forderung kann auch durch eine senkrechte Unterteilung mittels Pfosten innerhalb der Fensteröffnung bewerkstelligt werden.

2.1.4 Dachgauben

Dachgauben sind zulässig und dürfen in der Summe ihrer Breite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Ein Abstand von 1,25 m von den Giebelwänden (Außenseite) ist mindestens einzuhalten. Die Sätze 1 und 2 aus 2.1.3 sind auch bei Dachgauben anzuwenden.

2.1.5 Einfriedigungen der Grundstücke

Mauern als Einfriedigungen der Grundstücke sind grundsätzlich nur als Trockenmauern aus landschaftstypischem Bruchstein zulässig.

Darüberhinaus sind Abgrenzungen des Grundstückes als eingewachsenes Knotengeflecht (Drahtzaun),als Holzlattenzaun oder als landschaftstypische Hecke zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m. Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur Hecken zulässig.
Holzpalisaden und Bruchsteintrockenmauern bis zu einer Höhe von 70 cm über Straßenniveau können zugelassen werden.
Zwischen öffentlichem Straßenraum und Einfriedigungen/Be pflanzungen ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

Im Bereich von Garageneinfahrten, Straßenkreuzungen und Einmündungen sind Einfriedigungen, Lagerungen und Bepflanzungen nur bis zu einer max. Höhe von 0,70m über Straßenoberkante zulässig; Laubhochstämme sind zulässig bei einem Kronenansatz von mindestens 2,5o m über Straßenniveau.

2.1.6 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschafts gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen und können als private Nutzgärten angelegt werden.

Auf je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum und/oder ein Großstrauch zu pflanzen. Nadelhölzer sind nicht zulässig.
Die vorhandenen Baumbestände auch auf Privatgrundstücken sind zu erhalten und während der Bauzeit besonders zu schützen. Sie dürfen nur in besonders begründeten Einzelfällen entfernt werden. In diesen Fällen sind ersatzweise mindestens 2 neue Hochstamm-Laubgehölze zusätzlich zu den in Satz 2 festgelegten Bepflanzungen zu pflanzen.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. PAR. 9 (1) 20 BAUGB

3.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gem. DIN 18915 Blatt 3, abzuschieben, bauseits auf Mieten zu lagern und mit einer Zwischenbegrünung zu schützen und sinnvoll wieder zu verwenden.

3.2 Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung ist nach Möglichkeit zu sammeln und als Brauchwasser oder für Bewässerung der Außenanlagen zu verwenden bzw. einer Versickerung zuzuleiten.

3.3 Die im Plan dargestellten Flächen sind für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu erhalten. Der Streuobstbestand mit Krautsäumen und Wiesenbrache ist extensiv zu pflegen, die Weiterentwicklung ist durch Anpflanzung an Fehlstellen zu sichern.

4. PFLANZBINDUNGEN GEM. PAR. 9 (1) 25 BAUGB

4.1 Die im Plan dargestellten Bäume und Gehölze sind zu erhalten. Bei Beseitigung von Gehölzen sind vergleichbare Neuanpflanzungen vorzunehmen.

4.2 Die im Plan angegebenen Grünfläche ist als extensive Wiese herzustellen, zu pflegen und zu erhalten.

4.3 Für die durch Planzeichen getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind zu verwenden:

Bäume:
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- hochstämmige Obstbäume,

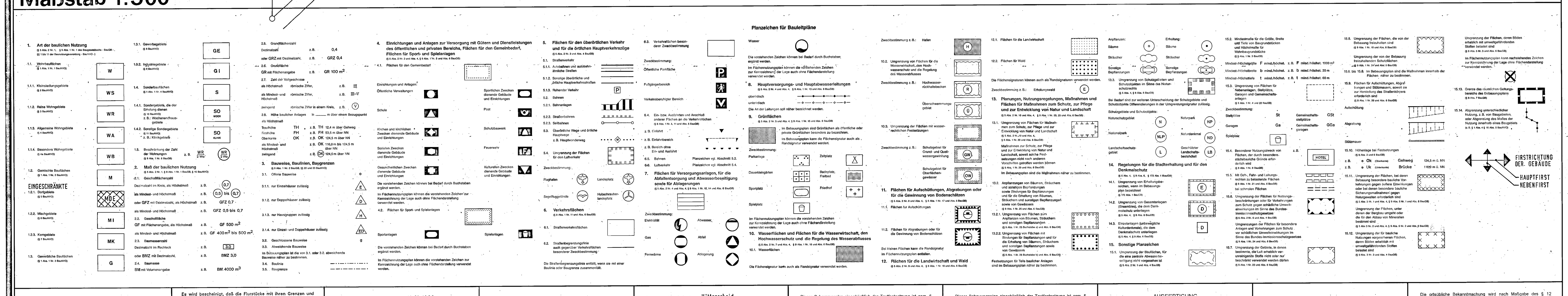
Sträucher:
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hasel (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Salweide (Salix caprea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Espe (Populus tremula)

Wandbegrünung:
- Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitschii')
- Knöterich (Polygonum aubertii)
- Geißblattarten (Lonicera spec.)

5. LANDESPFLEGERISCHE EMPFEHLUNGEN

5.1 Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sollen mit versickerungsfähigem Material befestigt werden, z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, sandgeschlämmte Decken u.a.

5.2 Fußwege/Wirtschaftswege sollen in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden, z.B. sandgeschlämmte Decke.



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S.3486), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8 bis 12, 30, 33, 125 und 1[illegible].
2. Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S.622), zeitlich befristet bis 31.12.1997.
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466), insbesondere die §§ 1 bis 23.
4. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), insbesondere die §§ 1 bis 3, sowie DIN 18003.
5. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S.19).
6. Baugesetzbuch (BauGB) §9 Abs.4 i.V.m. §86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO).
7. Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl.S.36) zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl.S.280), insbesondere die §§ 3, 5, 5a, 6, und 17.
8. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S.880), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S.930), insbesondere der § 50.
9. Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466), insbesondere die § 8a bis 8c.
10. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.1995 (GVBl. S.521); insbesondere die §§ 24 bis 27.

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster mit Stand vom Juli 1992 übereinstimmen.

Bitburg, den 14.05.1996
Katasteramt
In Vertretung [signature]

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

________, den ________
Katasteramt

Der Gemeinderat hat am 14.04.1982 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 03.11.1993 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

(SIEGEL) GEZ. KLINKERT
HÜTTERSCHEID, den 12.02.1997
Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 18.04.1994 bis 18.05.1994 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.04.1994 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Eine erneute Auslegung erfolgte gemäß § 3(3) BauGB vom 11.06.1996 bis 10.07.1996; diese Auslegung wurde am 01.06.1996 bekanntgemacht.

(SIEGEL) GEZ. BRÜDERS
BITBURG, den 12.02.1997
Verbands-/Gemeindeverwaltung

Der Gemeinderat Hütterscheid hat am 07.06.1994 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

Der Satzungsbeschluß wurde am 26.11.1996 bestätigt.

(SIEGEL) GEZ. KLINKERT
HÜTTERSCHEID, den 12.02.1997
Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (1) BauGB durch Verfügung von
Bezirksregierung Trier / Kreisverwaltung
Az.: ________

GENEHMIGT

________, den ________
Im Auftrage

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (3) BauGB am 17.02.1997 bei der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm angezeigt worden.
Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.

(SIEGEL) GEZ. ANNEN
BITBURG, den 21.03.1997
Im Auftrage

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

(SIEGEL) GEZ. KLINKERT
HÜTTERSCHEID, den 27.03.1997
Ortsbürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom 12.02.1997 bis 21.03.1997 ist am 19.04.1997 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden bei VG-Verwaltung Bitburg-Land sowie beim Ortsbürgermeister in Hütterscheid von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

(Siegel) i.A. gez. BRENNER
BITBURG, den 21.04.1997
Verbands-/Gemeindeverwaltung

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 12 BauGB angeordnet.

(SIEGEL) GEZ. KLINKERT
HÜTTERSCHEID, den 27.03.1997
Ortsbürgermeister

Gemarkung Hütterscheid

FOTOTECHNISCHE MONTAGE DER KATASTERKARTEN * HERGESTELLT BEZIRKSREGIERUNG TRIER – REFERAT 34 * STAND DER PLANUNTERLAGE JULI 1992

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Hütterscheid