

BEBAUUNGSPLAN TEILGEBIET * ALTE GONDORFER STRASSE * IM DER
ORTSGEMEINDE HÜTTINGEN / KYLL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BBauG)

1. Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden ausgeschlossen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVQ darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.

Für die Geschosßflächenzahl und Grundflächenzahl gelten die Einschriebe im Planwerk.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Ein-
getragenen Baugrenzen festgelegt. In begründeten Einzelfällen
kann die hintere Baugrenze geringfügig überschritten werden.
(§ 23 > 3 < BauNVO)

3. Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes darf 0.50 m über Straßenniveau nicht überschreiten. Bei starker Hanglage beträgt die Fußbodenhöhe max. 0.15 m über vorh. Gelände, an ungünstigster Stelle gemessen.

Die max. Traufhöhen bzw. Firsthöhen werden unter Berücksichtigung der Topographie vorgeschrieben. Systemschnitte sind Bestandteil der textlichen Festsetzung.

4. Die Aufteilung des Baugebietes darf folgende Abmessungen nicht unterschreiten:

Mindestfläche pro Baugrundstück	400qm
Mindestbreite	22m
Mindesttiefe	18m

B. Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgende Bauweise festgelegt: (§ 22 > 2 < BauNVO)

Offene Bauweise als Einzelhäuser

C. Verkehrsflächen und Sichtdreiecke (§ 9 >1< Nr. 11 u. 25 BBauG)

Die Flächen der Sichtdreiecke sind von Bebauungen, Einfriedungen, Bepflanzungen und längerfristigen Lagerungen freizuhalten, die höher als 0.70 m über Fahrbahnoberkante sind. Laubhochstämme sind in diesen Bereichen zulässig, wenn die Kronenunterkante mindestens 2,00 m über Straßenoberkante liegt. Dies gilt auch für den Bereich von Grundstücks - und Garagenzufahrten.

Die Ausbauplanungen für die Straßenanbindungen sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Gestalterische Festsetzungen

1. Die Dachform und Firstrichtung ist durch schematische Eintragung im Plan festgesetzt.
2. Die Gebäude innerhalb einer Reihe sind in Dachform, -neigung und -eindeckung sowie Außenverkleidung bzw. Putzart und Putzfarbe aufeinander abzustimmen.
3. Dächer
 - 3.1 Dächer sind, sofern nichts durch Eintragung im Plan bestimmt ist, in Form, Neigung und Material auf die Nachbarbebauung abzustimmen. Pappe und Bitumenschindeln sind nicht zugelassen.

Die Dachneigung darf nicht mehr als 42 Grad betragen. Mindest Dachneigung ist 30 Grad.

Für Garagen sind Flachdächer nicht zulässig. Die Dachneigung und Dacheindeckung ist dem Hauptbaukörper anzupassen.

Für die Eindeckung der Dächer ist schiefergraues, dunkelbraunes oder rotbraunes Material zu verwenden.

- 3.2 Drempele dürfen 0.50 m über OK Decke nicht überschreiten.
 - 3.3 Dacheinschnitte und Dachgauben sind auf derselben Dachfläche nicht zulässig.
 - 3.4 Auch mehrere Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen zusammen 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
 - 3.5 Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1.50 m zum Giebel einhalten. Der Abstand zur Traufe muss mindestens 1.00 m betragen, jeweils in der Dachschräge gemessen.
 - 3.5 Dachüberstände max. 0.30 m .
- 4. Die äußere Gestaltung der Baukörper hat sich den regional-typischen Strukturen anzupassen, wie z. B. senkrecht stehende Fensterformate, Außenputz etc.
 - 5. Die Gebäude dürfen talseitig nur zweigeschossig in Erscheinung treten. Wird jedoch, durch die Geländeform bedingt, verlorenes Mauerwerk unterhalb der Kellersohle erforderlich, ist dieses durch Anschüttung zu verdecken. Entstehende Böschungen sollen nicht, steiler als im Verhältnis 1:2 angelegt werden.

E. Lärmschutz

Die Vorschriften der Schallschutzverordnung für Lärmschutzzone 2 der militärischen Flugplätze Bitburg und Spangdahlem sind zu berücksichtigen.

F. PKW - Stellplätze und Garagen

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

Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze, oder ein Stellplatz und eine Garage vorzusehen.

Der Mindestabstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt min. 5.00 m, sofern nicht durch Eintragung im Plan anderes festgesetzt ist.

G. Außenanlagen

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Zufahrten benötigt werden. Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Nutzgärten, Bauerngärten zulässig. Befestigte Flächen sind nur für Garagenzufahrten und Hauseingänge zulässig. Die Ausführung der Befestigung muss mit einem großen Anteil an Wasserdurchlässigkeit erfolgen.
2. Garagen, Einstellplätze und Mülltonnenplätze umgebende, nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit Gehölzen einzugrünen.
3. Die Verwendung von Nadelgehölz - Hochstämmen im öffentlichen und privaten Bereich ist bis zu 10 % der Gesamtbepflanzung zulässig.
4. Hecken aus Nadelgehölz sind unzulässig.
5. Erforderliche Straßenböschungen hat der private Grundstückseigentümer auf einem Grundstück unentgeltlich zu dulden. Die Böschungen sind gegen Erdrutsch zu befestigen.
6. Als seitliche Einfriedungen sind lebende Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 1.50 m zulässig.
7. Die vorhandenen Gehölzbestände sind soweit wie möglich zu erhalten.
8. Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitflächen - sind gemäß einem beim Ausbau zu erstellenden Gestaltungsplan mit heimischen Laubgehölzen (Hochstämmen und Sträucher) zu bepflanzen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes

1. Vermeidung von Beeinträchtigungen
 - Die Obstbäume müssen, soweit sie außerhalb der Baugrenze liegen, erhalten und in die Gartenanlagen integriert werden. Sie sind im Plan als Pflanzbindung eingetragen.
 - Die Feldhecke entlang des Weges muss erhalten bleiben. Sie ist im Plan als Pflanzbindung eingetragen.
 - Ein drei Meter breiter Streifen des Vogelschutzgehölzes entlang der nördlichen und der östlichen Grenze des Baugebietes muss erhalten bleiben. Dies ist im Plan als Pflanzbindung eingetragen.

- Die westlichste Feldhecke und die dazugehörige Trockenmauer wird erhalten und in die Gartenanlagen integriert. Sie ist im Plan als "Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" dargestellt.
- Der Feldrain wird unverändert erhalten, (jährlich einmal im Herbst mähen und Mähgut abtransportieren). Er ist im Plan als "Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" dargestellt.

2. Ausgleichsmaßnahmen

- Als Ausgleich für die beseitigten Obstbäume wird auf jedem Grundstück ein neuer Hochstamm-Obstbaum (alte Lokalsorten) gepflanzt.
- Als Ausgleich für die entfallenden Trockenmauern wird entlang der südlichen Erschließungsstraße des Baugebietes und des daran anschließenden, im Zuge der Flurbereinigung geplanten Wirtschaftsweges mit den gleichen Steinen und in der gleichen Länge eine neue Trockenmauer aufgesetzt.
- Für den Verlust der Salbei-Glatthafer-Wiese muss in der Nähe des Baugebietes mit der doppelten Fläche eine intensiv bewirtschaftete und gedüngte Wiese oder ein Acker durch eine extensive Bewirtschaftung ohne mineralische Düngung und einmalige Mahd pro Jahr zu einer Magerwiese ähnlichen Typs entwickelt werden.

3. Ersatzmaßnahmen

Als Ersatzmaßnahme für die Versiegelung durch den Bau der Erschließungsstraßen und durch die Gebäude wird nahe der Kyllbrücke auf den Parzellen 1555/149 und 1556/148 ein Dorfteich angelegt mit ca. 50 qm Dauerwasserfläche und Retentionsraum für den vorbeifließenden Bach.

4. Gestaltungsmaßnahmen

- Die nicht überbaubaren Flächen müssen mit Ausnahme einer Garagenzufahrt gärtnerisch gestaltet werden. Hierzu dürfen maximal 10 % Nadelgehölze verwendet werden (vorzugsweise Wacholder und Eibe). Für die westliche Abgrenzung des Baugebietes dürfen nur wild wachsende Gehölze (siehe Artenliste der Feldhecke) verwendet werden.
- Gartenmauern dürfen nur in Muschelkalk-Naturstein ausgeführt werden. Ein typisches Gestaltungselement der Gegend für Abgrenzungen sind zum Beispiel hochkant eingegrabene Muschelkalkplatten.

Die Trockenmauer, die entlang der südlichen Grünfläche aufgesetzt wird, soll genauso gestaltet werden, wie die Mauer entlang der Hauptstraße, die durch die neue Straßeneinmündung wegfällt. Das heißt: In das horizontal geschichtete Mauerwerk sind in regelmäßigem Abstand senkrecht stehende, lange Steine eingebettet, die als optische Führung über die Mauerkrone hinausragen.

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 Bauteile mit einer Ausladung bis max. 1.20 m auch außerhalb der Baugrenze zugelassen werden.

Hüttingen /Kyll , der, 09. April 1990


Der Bürgermeister



Aufgestellt:

BKS - Architekten und Stadtplaner
Thebäerstr. 24 5500 Trier Tel.:
0651/24411-12 Fax.:
0651/29978

Diese Textfestsetzungen haben den Bebauungsplan-Entwurfsunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gemäß § 11 Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 beigelegt.


Dipl.-Ing. A. Batta 5520 Bitburg, 16.05.1990

Verwaltung Bitburg-Prüm In Vertretung:




(Dr. Peter)