

**TEXTFESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES DER ORTSGEMEINDE  
INGENDORF,**

**TEILGEBIET " IN DER DELL**

**A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 BauNVO)

**1.1 Ordnungszahl 1**

Die Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO) wird für die mit der Ordnungszahl 1 bezeichneten Flächen mit der Bezeichnung

**" Mischgebiet (MI)"**

gern. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

**1.2 Ordnungszahl 2**

Die Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO) wird für die mit der Ordnungszahl 2 bezeichneten Flächen mit der Bezeichnung

**"Dorfgebiet (MD)"**

gern. § 5 BauNVO festgesetzt.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

**2.1 VOLLGESCHOSSE** (§ 18 BauNVO)  
Die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse wird auf

**"II" (2Vollgeschosse)** festgesetzt.

**2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE**  
(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO wird im gesamten Geltungsbereich auf

**0,3** festgesetzt.

**2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE**

(§ 20 BauNVO)

Die Geschößflächenzahl (**GFZ**) im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO wird im gesamten Geltungsbereich auf

**0,6**

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 und 2 BauNVO):

**Offene Bauweise: "o"**

**und**

**nur Einzelhäuser zulässig: "E"**

## **3. ÜBERBAUBARE UND NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

(§ 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 LBau0 in ihrer neuesten Fassung.

### **3.2 BEBAUUNGSTIEFE**

(§ 23 Abs. 4 BauNVO)

Die Bebauungstiefen sind der Planunterlage zu entnehmen.

### **3.3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des §

14 BauNVO zugelassen werden. Siehe hierzu B.1.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen,

Bezüglich der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird auf die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung verwiesen.

## **5. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

(§ 9 Abs. 1, Satz 21 BauGB)

### **5.1 FREIHALTUNG VON SICHTFELDERN AN STRASSENEINMÜNDUNGEN**

Die im Plan eingetragenen Flächen der Sichtdreiecke an der Einmündung der Erschließungsstraße zur Messericher Straße K

14 sind von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten.

Im Bereich der Kreuzungsanlage muss im Anbindungsbereich der Erschließungsstraße an die K 14 eine bituminöse Befestigung aufgebracht werden.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 86 LBau0)

### **1. GARAGEN, GARAGENZUFAHRT UND NEBENANLAGEN**

(§§ 14 und 21 a. BauNVO)

## 1.1 GARAGEN

Die Garagen sind in die Wohngebäude zu integrieren. Freistehende Garagen oder Garagen in behelfsmäßiger Bauweise, auch in der Form von Car-Ports, sind nicht zugelassen.

## 1.2 GARAGENZUFAHRT

Die Tiefe der Garagenzufahrt muss von der Erschließungsstraße aus gemessen mindestens **5,00 Meter** betragen. Als zusätzliche Stellfläche kann die Garagenzufahrt verwendet werden.

## 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.

## 2. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART (§ 9 Abs. 4 BauGB)

### 2.1 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN

#### 1. Dachformen

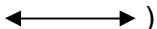
Im Hinblick auf eine einheitliche, ruhige und das Landschafts- und Ortsbild nicht zu sehr störende Dachlandschaft, sind nur geneigte Dächer und diese nur in Form von

**Satteldächern**

zugelassen.

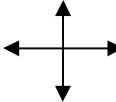
*Ausnahme:*

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

Die Hauptfirstrichtungen sind in der Planunterlage mit dem Symbol (  )

gekennzeichnet.

Bauflächen, in denen die Hauptfirstrichtung wahlweise angeordnet werden kann, sind

mit dem Symbol  gekennzeichnet.

Die maximal zulässigen Dachüberstände werden wie folgt festgelegt:

Traufseitig: 50 cm (einschließlich Regenrinne)

Ortgangseitig: 25 cm (Satteldächer).

## 2. Dachneigung

Die Dachneigung muss **mindestens 35'**  
(Altgrad) und darf **höchstens 45"**  
(Altgrad) betragen.

## 3. Drempe

Drempe sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,00 Meter, gerechnet von Oberkante Dachgeschoss-Fußboden bis Oberkante Dachhaut, gemessen an der Außenwand. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn unterschiedliche Giebelbreiten vorliegen.

## 4. Dachaufbauten

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

## 5. Dacheindeckung

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

**"schiefer-grau" oder "dunkelbrau"**

oder **"ziegel-rot"**

auszuführen.

## 6. Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen

Die Außenwandflächen sind mit hellgestrichenen Putzflächen zu versehen.

**Nicht zugelassen** sind Wandverkleidungen aus Metall und Kunststoff, stark strukturierte Putzoberflächen sowie Klinkerverblendungen.

**Zugelassen** sind Holzverkleidungen, deren Anteil 20 % der Außenwandfläche nicht überschreiten darf.

## 7. Gestaltung der Zufahrten und Wege

Die Zuwege und Zufahrten zu den Gebäuden, die Hofflächen und Pkw-Stellflächen sind

in durchsickerungsfähigen Materialien (Pflaster o.ä.) auszuführen.

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

- c. **GRUNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 (1) Satz 25 BauGB)

## **1. GELÄNDEMDELLIERUNG**

Geländemodellierungen sind innerhalb von Grundstücken nur zur Anpassung an EG- und Straßenhöhen durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 zugelassen.

Stützmauern sind als Geländeangleichung als Bruchsteinmauern zulässig bis max. 1,00 m Höhe.

## **2. BÖSCHUNGEN**

Böschungen sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen

## **3. EINFRIEDUNGEN**

3.1 Zäune sind als Maschendraht- oder Staketenzäune zugelassen zwischen Grundstücken auf der Grenze bis 1,20 m hoch, beiderseits bepflanzt.

3.2 An öffentlichen Wegen sind Einfriedungen nur in Form von Laubhecken, Holzzäunen, oder Natursteinmauern zugelassen.

## **4. OBERFLÄCHENFLÄCHENWASSER**

Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung ist in Auffangbehältern mit mindestens 5 M<sup>3</sup> Nutzinhalt zu sammeln und zu verwenden (z.B. zur Garten- und Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung). Überschüssiges Niederschlagswasser ist in Sickerlöchern dem Grundwasser zuzuführen.

## **5. GRÜNFLÄCHEN, BEPFLANZUNGEN**

Die nicht überbauten Grundflächen der Grundstücke sind - mit Ausnahme der Zufahrten, Zugänge und Stellplätze für KFZ - als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die eingezeichneten Bäume sind der Größenordnung entsprechend vorgeschrieben. Standorte können geringfügig verändert werden.

Zufahrten zu den Häusern sind an die vorhandene oder vorgegebene Baumbepflanzung anzupassen.

Je 250 m<sup>2</sup> überschrittene unbebaute Grundstücksfläche wird als Mindestbepflanzung festgesetzt:

**2 Laub- oder Obstbäume fl. Ordnung**

**und**

**5 Zier- oder Obststräucher**

## **6. PFLANZUNGEN**

### **6.1 Allgemein**

Eine Anpflanzung von Koniferen im Vorgartenbereich ist nicht zulässig. In den rückwärtigen Bereichen darf ihr Anteil 10 % nicht überschreiten.

- 6.2 Die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereiche von 2,50 m Breite entlang der Messericher Straße sowie entlang der Wegparzelle 78 sind mit Laubbäumen 1. Ordnung, Abstand 12,0 m, zu bepflanzen (siehe Pflanzliste 2). Die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereiche entlang des Weges 74 sind mit Bäumen 11. Ordnung im Abstand von 10,00 m zu bepflanzen (siehe Pflanzliste 1). Als Unterwuchs ist eine Grasansaat vorzunehmen.
- 6.3 In rückwärtigen Bereichen sowie zwischen den Grundstücken ist eine einreihige Anpflanzung von bis zu 2,00 m Höhe zulässig. Zu verwenden sind einheimische Gehölze (siehe Pflanzliste 3) oder Obststräucher.
- 6.4 Als Grenzbepflanzung zur freien Landschaft sind landschaftsgebundene Gehölze ungeschnitten (z.B. Wildrosen, Hasel, Schlehe) zu verwenden.
- 6.5 Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:  
Die im Rahmen der Ersatzmaßnahme E1 festgesetzten Pflanz- und Pflegemaßnahmen werden innerhalb eines Zeitraumes von maximal 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Genehmigung des ersten Bauvorhabens im Plangebiet durchgeführt.

## 7. ZUORDNUNG

Die Ersatzmaßnahme E1 auf dem Grundstück Ingendorf Flur 3 Nr. 79 wird gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG den Baugrundstücken innerhalb des Bebauungsplanbereiches zugeordnet; eine Satzung gemäß § 5a Abs. 5 BNatSchG hierzu wird die Ortsgemeinde noch erlassen.

## 8. PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 **Bäume 11. Ordnung** ca. 10 m Durchmesser

Apfelhochstämme *Lokalsorten*  
*Bohnapfel*  
*Erbachhofer*  
Wesenapfel  
*Rambour*  
Roter Trierer  
Luxemburger Renette

Birnenhochstämme *Lokalsorten*  
Gute Graue *Pastorenbirne*  
Pleiner *Mostebirne*  
*Sievenicher Mostbirne*

**Pflanzliste 2 Bäume I. Ordnung** bis 12 m Durchmesser

Roskastanie  
Walnuß

*Aesculus hippocastanum*  
*Juglans regia*

Messericher Straße  
Weg-Parzellen 61+78

### **Pflanzliste 3 Gehölze**

<b>Hasel</b>	<i>Coryllus avellana</i>
<b>Schlehe</b>	<i>Prunus spinosa</i>
<b>Weißdorn</b>	<i>Crataegus spec.</i>
<b>Wildrose</b>	<i>Rosa Spec</i>
<b>Schwarzer Holunder</b>	<i>Sambucus nigra</i>
<b>Roter Hartriegel</b>	<i>Cornus sanguinea</i>
<b>Schneeball</b>	<i>Virburnum opulus</i>

**Diese Textfestsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde  
Ingendorf, Teilgebiet „Inder Nell“.**

Ingendorf, im Juli 1997

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

**54634 Bitburg, 25.11.1997  
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm  
Im Auftrag: Gerhard Annen**