Architekt OTMAR ADAMES · Trierer Straße 8 · 54634 BITBURG · Fon 0 65 61-1 25 80 · Fax 0 65 61-50 33

STADT KYLLBURG
VERBANDSGEMEINDE KYLLBURG

BEBAUUNGSPLAN
" UNTER STEINBERG "

2. Bauabschnitt

BEGRÜNDUNG MIT TEXTFESTSETZUNGEN, EMPFEHLUNGEN UND HINWEISEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Angaben zur Stadt Kyllburg

Das Kleinzentrum Kyllburg, nach dem Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier 1985 (ROPL) mit den Besonderen Funktionen E (Erholung), W (Wohnen) und G (Gewerbe) ausgestattet, verfügt derzeit über eine Einwohnerzahl von 1244 Personen.

Entsprechend dieser Klassifizierungen des ROPL verfügt die Stadt Kyllburg über eine gute Versorgungsinfrastruktur. Kyllburg ist Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung Kyllburg, der Grund- und Hauptschule. 2 Bankniederlassungen, Poststelle, mehrere Arztpraxen, Geschäfte für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes, gastronomische Betriebe sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vervollständigen ein vielfältiges Angebot.

Der Fremdenverkehr spielt in der Entwicklung der Stadt Kyllburg seit dem Bau der Bahnstrecke Köln-Trier eine herausragende Rolle. Neben zahlreichen Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben bietet Kyllburg dem Besucher Campingplatz, Freibad sowie ein ausgedehntes Wanderwegenetz innerhalb des Kylltales an.

Die verkehrliche Anbindung der Stadt Kyllburg erfolgt in Abzweigungen über die Bundesstraßen B51 (Bitburg-Gerolstein) bzw. B257 (Bitburg-Daun). Kyllburg ist zusätzlich Haltepunkt der Bahnstrecke Köln-Trier.

2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Wegen der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken und mangels frei verfügbarer Baugrundstücke will die Stadt Kyllburg mit diesem Bebauungsplan weitere 33 Baugrundstücke erschließen, den Bauwilligen anbieten und so den mittelfristigen Bedarf decken.

Bebaubare Baulücken, befinden sich ausschließlich in Privatbesitz und werden aus Gründen privater Bevorratung vom Verkauf zurückgehalten.

3. ÜBERGEORDENETE PLANUNGEN

Den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes (LEP III) folgend, soll die Besondere Funktion *Wohnen* Gemeinden und Gemeindegruppen zugewiesen werden, die über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen ausweisen sollen. Sie sollen aufgrund ihrer Lage und Verkehrserschließung eine gute Erreichbarkeit der Versorgungsinfrastruktur und der Arbeitsplätze gewährleisten.

Die Unter- und Kleinzentren sollen dabei mit ihrer Ausstattung die Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich gewährleisten.

Der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier 1985 (ROPL) weist die Stadt Kyllburg als Kleinzentrum aus und bringt damit die regionalplanerische Zielsetzung zum Ausdruck, auch in den peripher gelegenen Gebietsteilen der Region ein höheres zentralörtliches Versorgungsniveau bei möglichst flächendeckender Grundversorgung zu erreichen.

Mit der Ausweisung dieser zusätzlichen Bauflächen erfüllt die Stadt Kyllburg die an sie als Kleinzentrum aus den übergeordeneten Planungen gestellten Anforderungen in Bezug auf die Besondere Funktion *Wohnen*.

4. ÖRTLICHE PLANUNGEN

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kyllburg weist für das Plangebiet Wohnbauflächen aus.

Der vorliegende Planentwurf orientiert sich an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, folgt jedoch den Vorgaben des Flächennutzungsplanes nur eingeschränkt insoweit, als die Flächen südöstlich des Rosenbergweges nicht in den Geltungsbereich aufgenommen wurden.

Das Plangebiet stellt die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes der Stadt Kyllburg, Teilgebiet „Unter Steinberg" dar, der 10.12.1976 Rechtskraft erlangte.

5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

5.1 Planungsraum / Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet liegt im Landkreis Bitburg-Prüm und ersteckt sich auf die Flächen der Stadt Kyllburg. Das geplante Neubaugebiet liegt im oberen Hangbereich des Steinbergs und grenzt östlich an das bestehende Wohngebiet an. Die Begrenzung des Neubaugebietes bildet im Norden die Hangkante zum Kylltal und im Osten das Wegeflurstück 71/1.

Naturräumlich gesehen liegt Kyllburg innerhalb des Mittleren Kylltales, das eine Untereinheit der Kyllburger Waldeifel darstellt. Die hügeligen Kuppen und Rücken dieser Landschaft werden überwiegend als Grünland genutzt. Die Höhen werden von steilwandigen Kasten- und Kerbtälern durchschnitten, deren Hänge bewaldet sind.

5.2 Größe, Höhenlage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Gesamtfläche von 55.478 m². Diese gliedert sich in Einzelflächen wie folgt:

Bauflächen	28.698 m²
Verkehrsflächen	3.571 m²
Öffentliche Grünfläche *Spielplatz*	700 m²
Ausgleichs- und Ersatzflächen *Unter Steinberg*	7.170 m²
Ausgleichs- und Ersatzflächen an der *K 87*	15.339 m²

Das Baugebiet liegt auf einer durchgängig von Osten nach Westen abgehenden Hanglage und weist innerhalb der Bauflächen einen Höhenunterschied von ca. 20 Metern auf. Dies entspricht einer durchschnittlichen Geländeneigung von ca. 7%.

5.3 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet ist von der Stadt Kyllburg erworben worden. Dadurch ist die Mobilität der Grundstücke gesichert.

6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

6.1 Verkehrskonzept

Die Vorgaben des 1. Bauabschnittes des Bebauungsplanes „Unter Steinberg" aufnehmend, wird dieser 2. Bauabschnitt durch eine Hauptachse an den Haselweg und den Rosenbergweg als Ringweg erschlossen. Eine weitere Erschließungsstraße wird als Stichweg mit Wendeplatte in das Baugebeit hineingeführt.

Über einen Fußweg, der an diesen Stichweg anschließt wird ebenfalls der im 1. Bauabschnitt liegende Kinderspielplatz erschlossen.

Der an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches liegende Wirtschaftsweg wird zur Sicherung der Anbindung der Ackerflächen aufrechterhalten, jedoch nicht weiter ausgebaut.

Die Ausbaubreite der Erschließungsstraßen beträgt 5,50 Meter. Hierin enthalten sind die Fahrbahn, die Straßenentwässerungsrinne (einseitig), sowie ein Versorgungsstreifen. Der Ausbau von Gehwegen ist nicht vorgesehen.

6.2 Parzellierung

Der im 1. Bauabschnitt vorgenommene Zuschnitt der Grundstücke wird fortgeführt. Insgesamt werden 33 Grundstücke ausgewiesen, deren Größe zwischen 700 m² und 1164 m² variiert. Die durchschnittliche Grundstücksfläche beträgt ca. 870 m².

6.3 Festsetzungen

In Anlehnung an den 1. Bauabschnitt ist das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) festgesetzt.
Bezüglich der Festsetzung der Maße der baulichen Nutzung, insbesondere der zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen, werden die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenzenwerte bewußt unterschritten. Dies geschieht mit der Absicht, einem Ausufern der Baumassen vorzubeugen und die bisher vorgefundene Maßstäblichkeit der Baukörper zu sichern.

7. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

7.1 Bodenordnung

Aufgrund der einfachen Eigentumsverhältnisse, wird die Bodenordnung in einem freiwilligen Umlegungsverfahren durchgeführt.

7.2 Fachplanungen und ihre Umsetzung

In die bisherige Planung sind bereits Erkenntnisse aus den begleitenden Fachplanungen eingeflossen. So ist in die Planung das Entwässerungskonzept zur Oberflächenentwässerung eingearbeitet. Straßenplanung und die Planung der Schmutzwasserentsorgung liefen parellel zum Verfahren.

Im weiteren Planungsablauf werden des weiteren die Planungen der Versorgungsträger rechtzeitig berücksichtigt.

Es ist Absicht der Stadt Kyllburg zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ein umfassendes Planungswerk zur Verfügung zu haben, das eine umgehende Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen erlaubt.

8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

8.1 Kosten

Nach dem derzeitigen Planungsstand ist von folgenden Kosten auszugehen:

Grunderwerb	ca.	450.000,00 DM
Straßenbau, Beleuchtung und Bepflanzung	ca.	515.000,00 DM
Schmutzwasserentsorgung	ca.	115.000,00 DM
Muldenanlagen Oberflächenwasser	ca.	91.000,00 DM
Landespflegerische Maßnahmen	ca.	60.000,00 DM
Vermessung	ca.	33.000,00 DM
Nebenkosten	ca.	62.000,00 DM
GESAMTKOSTEN	**ca.**	**1.326.000,00 DM**

Alle Erschließungsmaßnahmen werden vor Durchführung mit der Kommunalaufsicht der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm abgestimmt.

8.2 Finanzierung

Soweit es sich bei den Kosten um beitragsfähige Aufwendungen handelt, werden Erschließungsbeiträge nach der jeweils gültigen Beitragssatzung gefordert.

9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Aufstellung und die beabsichtigte Durchführung dieses 2. Bauabschnittes des Teilgebietes „Unter Steinberg" sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bewohner der angrenzenden Bauflächen zu erwarten.

Der Bestand der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bleibt ebenfalls gesichert. Konflikte in Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung am Baugebiet sind nicht zu erwarten.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Näheres ist hierzu im Landespflegrischen Planungsbeitrag dargelegt.

Kyllburg, den 23.01.1997

Stadt Kyllburg Verbandsgemeinde Kyllburg

Spichenbach
Stadtbürgermeister

Diese Begründung hat den Bebauungsplanunterlagen gemäß § 11, Abs. 3 Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 zur Anzeige beigelegen.

54634 Bitburg, 17.02.1997

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:

(Gerhard Ahnen)

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm Bitburg

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

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

Die Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO) wird für das gesamte Plangebiet als

" A l l g e m e i n e s W o h n g e b i e t (W A) "

gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

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" (2 Vollgeschosse)

festgesetzt.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
(§ 19 und § 17 Abs. 1 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 und § 17 Abs. 1 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl (**GFZ**) im Sinne des § 20 Abs. 2 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 BauNVO):

Offene Bauweise: "o"

Als Hausformen sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen:

Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE 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 LBauO in der neuesten Fassung.

3.2 BEBAUUNGSTIEFE
(§ 23 Abs. 4 BauNVO)

Die Bebauungstiefen sind der Planunterlage zu entnehmen.

4.0 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Eingangshöhe der Gebäude wird auf maximal **0,60 Meter** über dem höchsten Grenzpunkt der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt.

5. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
§ 9 (2) Satz 21 BauGB

5.1 Innerhalb des Baugebietes liegt eine 20kV-Freileitung mit einer 15 m breiten Schutzzone (7,5 m beiderseits der Leitungsachse), die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freizuhalten ist

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 86 LBauO)

1. GARAGEN, GARAGENZUFAHRT UND NEBENANLAGEN
(§§ 14 und 21 a. BauNVO)

1.1 GARAGEN

Die Garagen sind in die Wohngebäude zu integrieren, bzw. sind hinsichtlich ihrer Bauweise und der Verwendung von Materialien so zu gestalten, daß sie mit dem Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden.
Freistehende Garagen in Massivbauweise sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise können offene Carports zugelassen werden. Freistehende, offene Carports sind nicht zugelassen.

1.2 GARAGENZUFAHRT

Die Tiefe der Garagenzufahrt muß von der Erschließungsstraße aus gemessen mindestens **5,00 Meter** betragen.
Zusätzlich zur Garagenzufahrt ist ein weiterer PKW-Stellplatz nachzuweisen.

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. Die Zulässigkeit wird auf eine (1) Nebenanlage beschränkt.

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, Walmdächern und Krüppelwalmdächern

zugelassen.

Eine Festsetzung von Hauptfirstrichtungen erfolgt nicht.

2. DACHNEIGUNG

Die Dachneigung muß

mindestens 30° (Altgrad)

und darf

höchstens 45° (Altgrad)

betragen.

3. DREMPEL

3.1 Sattel- und Krüppelwalmdächer

Drempel sind zulässig, eine Höhenbeschränkung erfolgt nicht.

3.2 Walmdächer

Drempel sind zulässig, ihre Höhe wird jedoch beschränkt auf 0,75 Meter, bezogen auf die Differenz zwischen Oberkante Dachgeschoßrohdecke bis Oberkante Ringanker.

4. DACHAUFBAUTEN

4.1 Sattel- und Krüppelwalmdächer

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

Baukörper ohne Aufenthaltsräume (Garage etc.).

4.2 Walmdächer

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig. Eine Beschränkung der Einzelbreiten erfolgt nicht, jedoch darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf jeder Dachseite nicht mehr als die Hälfte der traufseitigen Gebäudebreite (Mauerwerksmaß) betragen.

5. DACHEINDECKUNG

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

"schiefer-grau" oder **"ziegel-rot"**

auszuführen.

Ausnahme: Bitumen-Schindeln in den Farben "schiefer-grau" oder "ziegel-rot"

6. AUSSENANSTRICHE, AUSSENPUTZE UND VERBLENDUNGEN

Die Außenwandflächen sind mit hellgestrichenen Putzflächen zu versehen.

Ausnahmsweise zugelassen sind Holzverkleidungen und Klinkerverblendungen, deren Anteil 20 % der Gesamt-Außenwandfläche nicht überschreiten darf.

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

Zulässig sind Wohngebäude in Holzbauweise. Sie bedürfen aber in jedem Einzelfall der ausdrücklichen Zustimmung des Stadtrates.

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.

E M P F E H L U N G E N / H I N W E I S E

1. Hinweis des Rheinischen Landesmuseums Trier

Da bei den zu erwartenden Erdbewegungen erfahrungsgemäß Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten und meist aus Unkenntnis zerstört werden, wird gebeten, dort den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig anzuzeigen und die örtlich eingesetzten Firmen anzuweisen, etwa zutage kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes (DSchPflG § 17) unverzüglich zu melden.
Das Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege Amt Trier - im Reg.-Bez. Trier und im Landkreis Birkenfeld ist unter der Rufnummer 0651-9774-0 (Rheinisches Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1) zu erreichen.

C. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) Satz 15 BauGB)

1. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an Erdgeschoß-, Straßen- und Geländehöhen zulässig und durch weiche Böschungen von mindestens 1:2 auszugleichen. Stützmauern sind zur Geländeangleichung bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Sie sind aus heimischem Bruchstein aufzubauen, mit heimischem Bruchstein zu verblenden oder flächig zu begrünen.

2. Vorgärten sind zum öffentlichen Verkehrsraum ausschließlich mit Hecken aus heimischen Laubgehölzarten abzugrenzen. Zäune, Mauern etc. sind hier nicht zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Maschendraht- oder Holzlattenzäune bis max. 1,25 m Höhe zulässig. Zwischen den Grundstücken ist eine einreihige Gehölzpflanzung von bis zu 1,5 m Höhe zulässig. Zu verwenden sind heimische Sträucher lt. Pflanzliste C. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

3. Die Gehölzpflanzung im östlichen Abschluß des Baugebietes (Fläche A 3) ist linienhaft und in geschlossener Form als Baum- und Strauchhecke (Windschutz) anzulegen. Zu verwenden sind heimische Laubgehölze lt. Pflanzliste B. Dabei sind ungeschnittene Sträucher und in größeren Abständen Bäume I. bzw. II. Ordnung vorgeschrieben.

4. Die Baumpflanzungen im Bereich der Erschließungsstraßen sind gem. zeichnerischer Festlegung mit Laubbäumen I. und II. Ordnung entsprechend Pflanzliste B zu gestalten.

5. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge, landschaftsgerecht zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu unterhalten. Je 250 qm Grünfläche wird als Mindestbepflanzung festgesetzt (einschließlich der zeichnerisch festgesetzten Gehölze):

   - Zwei Laubbäume II. Ordnung lt. Pflanzliste B

   oder

   - zwei Obstbäume lt. Pflanzliste A.

   Eine Anpflanzung von Nadelbäumen ist nur eingeschränkt zulässig. Ihr Anteil an den Einzelgehölzen darf 10 % nicht überschreiten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzutragen und für vegetationstechnische Zwecke zu sichern bzw. einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

2. Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Fußwege etc. sind nur mit durchlässigen Materialien auszuführen (z.B. Rasenpflaster mit weiten offenen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decken).

3. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen z.B. als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Außerdem ist die Anlage z.B. von Teichen oder Regenwasserzisternen möglich. Je 30 qm versiegelter Fläche ist ein Rückhaltevolumen von mind. 1 cbm vorzusehen. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich und im Falle außergewöhnlicher Regenereignisse, sollen die Mulden einen

Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser den im Plan dargestellten Entwässerungsgräben zugeführt und auf die im nördlichen Teil des Plangebietes gelegenen Ersatz- und Ausgleichsflächen geleitet wird, wo es versickern bzw. breitflächig abfließen kann. Es darf kein Oberflächenwasser in die Hausanschlußleitung des Schmutzwasserkanals eingeleitet werden.

4. Die von der Stadt Kyllburg hergestellten Entwässerungsgräben sind von den jeweils angrenzenden Grundstückseigentümern zu unterhalten.

5. Die mit „A 1" gekennzeichneten Flächen nördlich des geplanten Baugebietes sind als Wasserrückhalte- und Versickerungsmulden naturnah zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen gemäß zeichnerischer Festlegung zu bepflanzen. Die Randbereiche sind als Staudensäume extensiv zu pflegen.

6. Für die im Plan gekennzeichneten Ersatzflächen E 1 und E 2, die als Streuobstwiesen extensiv zu pflegen bzw. zu nutzen sind, werden folgende Bewirtschaftungsregelungen festgesetzt:

- Freistellen der in Verbuschung befindlichen Bereiche durch fachgerechte Pflege; Erhaltung der im Plan gekennzeichneten Heckenbestände
- Offenhaltung der Flächen durch 1 bis 2-malige Mahd pro Jahr ab 1. Juli mit Abräumen des Mähgutes, im Bereich der Fläche „E 2" alternativ auch durch Extensiv-Beweidung (max. 1 Großvieheinheit / ha)
- keine Düngung, kein Biozideinsatz
- fachgerechte Baumpflege durchführen
- Nachpflanzungen von Obst-Hochstämmen gem. Pflanzliste A (für abgängige Obstbäume)
- Belassen von anbrüchigen Bäumen und Ästen im Bestand.

Zuständig für die Durchführung dieser Maßnahme ist die Stadt Kyllburg.

7. Die Festsetzung der landespflegerischen Maßnahmen A 3, A 4, E 1 und E 2 ist teilweise den versiegelungsbedingten Eingriffen auf den Grundstücksflächen und teilweise den versiegelungsbedingten Eingriffen durch die Erschließung zugeordnet. Entsprechend der Versiegelungsanteile (s. Konflikt- und Maßnahmentabelle im Landespflegerischen Planungsbeitrag) ist den Grundstücksflächen ein Anteil von 75% und der Erschließung ein Anteil von 25% der oben genannten landespflegerischen Maßnahmen zugeordnet. Die Kosten für die Durchführung dieser Maßnahmen können nach § 8a BNatSchG entsprechend geltend gemacht werden. Die gesamten Kosten sollen auf die gesamte Fläche prozentual umgelegt werden. Näheres regelt eine Ortssatzung.

Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. Die eingezeichneten vorhandenen Gehölze sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen.

2. Die eingezeichneten Baumpflanzungen sind entsprechend vorgeschrieben. Die Standorte können geringfügig (max. 2 m) verändert bzw. bei Erfordernis angepaßt werden. Zu verwenden sind die in der Pflanzliste genannten Baumarten.

3. Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Bezug des Hauses durchzuführen und auf Dauer zu unterhalten. Pflanzungen außerhalb der Privatgrundstücke sind innerhalb eines Jahres nach Abschluß der Tiefbauarbeiten von der Stadt Kyllburg durchzuführen und auf Dauer zu unterhalten.

4. Im Plangebiet sind primär die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

5. Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen E1 und E2 ist möglichst mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb eines Jahres nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen aufzunehmen.

Pflanzliste

A. Obsthochstämme (Lokalsorten):

a.	Apfelsorten:	z.B. Winterrambour, Goldrenette, Wiesenapfel
b.	Birnensorten:	z.B. Pleiner Mostbirne, Nägelschesbirne
c.	Zwetschgensorten:	z.B. Hauszwetschge, Wangenheimer, Zimmers

außerdem Walnuß *(Juglans regia)*

B. Baum- und Gehölzpflanzungen

a. Sträucher und Hecken:

Wolliger Schneeball	*(Viburnum lantana)*
Hartriegel	*(Cornus sanguinea)*
Hundsrose	*(Rosa canina)*
Schwarzer Holunder	*(Sambucus nigra)*
Traubenholunder	*(Sambucus racemosa)*
Salweide	*(Salix caprea)*
Eberesche	*(Sorbus aucuparia)*
Gemeiner Flieder	*(Syringa vulgaris)*
Weißdorn	*(Crataegus monogyna, C. laevigata)*
Hasel	*(Corylus avellana)*
Feldahorn	*(Acer campestre)*
Pfaffenhütchen	*(Euonymus europaeus)*

b. Bäume I. Ordnung

Traubeneiche	*(Quercus petraea)*
Stieleiche	*(Quercus robur)*
Bergahorn	*(Acer pseudoplatanus)*

c. Bäume II. Ordnung

Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
Feldahorn	*(Acer campestre)*
Vogelkirsche	*(Prunus avium)*
Eberesche	*(Sorbus aucuparia)*
Zitterpappel	*(Populus tremula)*
Baumhasel	*(Corylus colurna)*

C. Grundstückszwischenpflanzungen

Liguster	*(Ligustrum vulgare)*
Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
Spierstrauch	*(Spiraea x arguta)*
Johannisbeere	*(Ribes alpinum* 'Schmidt')
Wildrosen	*(Rosa spec.)*

Diese Textfestsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Stadt Kyllburg, Teilgebiet "UNTER STEINBERG" 2. Bauabschnitt.

Kyllburg, den 23. Januar 1997

Josef Solchenbach
Stadtbürgermeister

Stadt Kyllburg * Verbandsgemeinde Kyllburg *

Diese Textfestsetzungen haben den Bebauungsplanunterlagen gemäß § 11, Abs. 3 Baugesetzbuch i.d.F. vom o8.12.1986 zur Anzeige beigelegen.

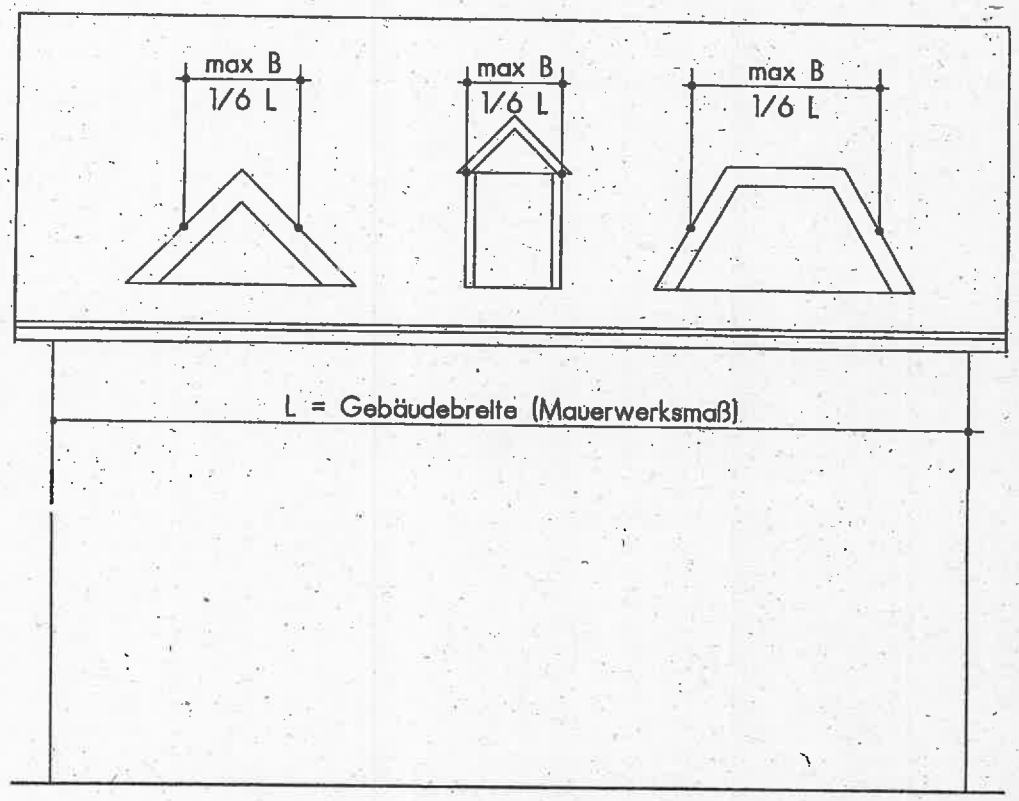
5460 Bitburg, 11.o2.1997
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:

(Gerhard Ahnen)

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm * Bitburg *

Architekt OTMAR ADAMES 54634 BITBURG Trierer Str. 8
Fon 06561-12580 Fax 06561-5033

MAXIMALE GAUBENBREITEN



ERLÄUTERUNG ZU DEN TEXTFESTSETZUNGEN