



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

Bitburg, den 12.12.1988

Katasteramt

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

,den

Katasteramt

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom **03.06.** bis **03.07.91** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **13.05.1991** mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes wird "Mischgebiet" (MI) §6 BauNVO und "Sondergebiet" (SO) §11 BauNVO festgesetzt. Nutzungen nach §6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sind nicht zulässig. Im SO/Kurgebiet sind zulässig: das Kneipp-Kurhotel und Kurklinik, die einem wechselnden Personenkreis von Ferien-, Klinik- oder Kurgästen den vorübergehenden Aufenthalt ermöglichen und ausnahmsweise ein Altenheim / Altenpflege unter Beachtung der Begründung zum B-Plan. Dort, wo sich die Baugrenzen mit dem Gebäudebestand grafisch decken, gilt der Bestand als maßliche Festlegung.
3. Folgende Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Stadt sowie der Genehmigungsbehörde zulässig:
  - 3.1 Bei Baugrenzen kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, (Treppen, Erkern, Loggien und Balkonen) bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Breite von 4,0 m zugelassen werden, wenn dadurch öffentliche Belange, insbesondere solche des Verkehrs und der Gestaltung, und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.
  - 3.2 Im Bereich der bestehenden Bebauung Hochstraße kann von der Zahl der Vollgeschosse Befreiung erteilt werden.
  - 3.3 Eine Überschreitung der GFZ und GRZ gemäß §17(3) BauNVO in Verbindung mit §31(1) BauGB ist für die Grundstücke Hochstraße Haus Nr. 2 - 22 bis max. GFZ 2,0 bzw. GRZ 0,8 zulässig.
4. Garagen im Bereich der Projektstraße sind mit 5,0 m Abstand von der befestigten öffentlichen Verkehrsfläche auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind grundsätzlich in baulicher Verbindung mit dem Hauptbaukörper zu errichten.
5. Nebenanlagen nach §14(1) BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenze zulässig (§23(5) BauNVO) mit Ausnahme zwischen Straße und vorderer Baugrenze.

### B) Gestalterische Festsetzungen

1. Für den gesamten B-Plan-Bereich
  - 1.1 Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfächrichtung festgesetzt.
  - 1.2 Dachgauben sind nur als Einzelgauben (Spitzgaube) bis max. 1,5 m Breite zulässig. Auch mehrere Gauben zusammen dürfen 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebel muß mind. 1,5 m betragen. Die Außenwand der Dachgaube muß mind. 0,5 m hinter der Außenwand des EG liegen. Das Gaubendach muß mind. 40° geneigt sein.
  - 1.3 Die geneigten Dachflächen sind mit dunkelgrauem oder schieferblauem, nicht blendendem Material einzudecken.
  - 1.4 Als Fassadenmaterial sind ausschließlich zulässig: Putz, Naturstein, unglasierte Klinker; Holz lediglich zur Gliederung der Fassade.
  - 1.5 Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich Hochstraße und Marktplatz und nur am Ort der Leistung zulässig. Art und Umfang der Werbeanlagen ist in einer eigenen Werbesatzung geregelt.
2. Für neue Gebäude im Bereich Projektstraße
  - 2.1 Es sind ausschließlich Satteldächer von 35° - 45° Dachneigung zulässig.
  - 2.2 Drempe sind bei zwei- u. mehrgeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig. Der Drempe wird gemessen von OK Decke bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
  - 2.3 Sockel dürfen eine Höhe von 0,5 m über OK Straße nicht überschreiten. Meßpunkt ist OK Fußboden Mitte Gebäude.
3. Für den Bereich Hochstraße und Marktplatz
  - 3.1 Die Fassaden der Gebäude Hochstraße 2, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 und 22 sowie Marktplatz 4 und 6 bilden ein "kennzeichnendes Straßen-/Ortsbild" im Sinne §3, §5(3) DSchPflG. Die Fassaden sind in Art und Ausbildung zu erhalten.
  - 3.2 Bestehende wie neue Gebäude haben in besonderer Weise dem Erhaltungsgebot bzw. einer sensiblen Einfügung Rechnung zu tragen. Die Fassadengliederung ist bei Renovierung und Umbau beizubehalten. Neubauten haben sich dem vorhandenen charakteristischen Gliederungsprinzip anzugleichen.
  - 3.3 Unabhängig von der angegebenen Geschoszahl darf bei Veränderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen sowie bei der Schließung von Baulücken die Traufhöhe angrenzender Gebäude max. 0,5 m über - bzw. unterschritten werden. Dies gilt nicht für den Übergang Hochstraße Nr. 2 (Kurhotel) zu Hochstraße Nr. 4.
  - 3.4 Die Ausbildung der Dachneigung, Dachform, Drempe und Dachaufbauten hat sich an den Nachbargebäuden sowie an den historischen Erfordernissen der Fassade zu orientieren.

### C) Grünordnung

1. Pflanzbindungen gemäß §9(1)25 BauGB
  - 1.1 Die im Plan dargestellten Gehölze sind mit einer Abweichung von ± 2 m zu pflanzen.
  - 1.2 Mindestanforderungen für Einzelbäume (mit Ausnahme der Obstbäume): 3-4 mal verpflanzte Baumschulware, Stammumfang 20 cm.
  - 1.3 Für Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
    - 1) Großkronige Laubbäume
      - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
      - Stieleiche (Quercus robur)
    - 2) Hochstämmige Obstbäume (Stammhöhe 1,60 m - 1,80 m)
      - Apfel (z.B. Doppelter Bohnapfel, Ontario, Roter Trierischer Weinapfel)
      - Birne (z.B. Luxemburger Mostbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Rote Bergamotte)
    - 3) Sträucher

3.4 Die Ausbildung der Dachneigung, Dachform, Dremmel und Dachaufbauten hat sich an den Nachbargebäuden sowie an den historischen Erfordernissen der Fassade zu orientieren.

C) Grünordnung

1. Pflanzbindungen gemäß §9(1)25 BauGB
  - 1.1 Die im Plan dargestellten Gehölze sind mit einer Abweichung von ± 2 m zu pflanzen.
  - 1.2 Mindestanforderungen für Einzelbäume (mit Ausnahme der Obstbäume): 3-4 mal verpflanzte Baumschulware, Stammumfang 20 cm.
  - 1.3 Für Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
    - 1) Großkronige Laubbäume
      - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
      - Stieleiche (Quercus robur)
    - 2) Hochstämmige Obstbäume (Stammhöhe 1,60 m - 1,80 m)
      - Apfel (z.B. Doppelter Bohnapfel, Ontario, Roter Trierischer Weinapfel)
      - Birne (z.B. Luxemburger Mostbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Rote Bergamotte)
    - 3) Sträucher
      - Hasel (Corylus avellana)
      - Holunder (Sambucus nigra)
      - Hundsrose (Rosa canina)
      - Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
      - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
      - Hartriegel (Cornus sanguinea)
      - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
      - Schlehe (Prunus spinosa)
      - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
  - 1.4 Die gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9(1)20 BauGB
  - 2.1 ~~Stellflächen mit Ausnahme des doppelgeschossigen Parkdecks sollen mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine und weitfugiges Pflaster.~~
  - 2.2 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und zu lagern.
  - 2.3 Für den als "Flächen für Ersatzmaßnahmen" gekennzeichneten Bereich an der Kyll gelten die Beschreibungen der Maßnahmen in den textlichen Erläuterungen des landespflegerischen Planungsbeitrages als Festsetzungen. Im einzelnen handelt es sich um:
    - vollständige Entfernung eines vorhandenen Minigolfplatzes (Zaun, Hütte, Bahnen, standortfremde Bepflanzung)
    - Anlage eines rund 30 cm tiefen Grabens längs des Weges zum Schutz der Flächen vor Befahren
    - Anlage einer Gehölzpflanzung mit Überhältern entlang des Weges
    - Ergänzung der Abpflanzung des Schwimmbades und des Tennisplatzes
    - freie Sukzession der gekennzeichneten Flächen
  - 2.4 Die unter 2.3 aufgeführten Maßnahmen sind zeitgleich mit der Realisierung des Straßenbauwerkes - aus vegetations-technischen Gründen längstens bis zu 1 Jahr nach Baubeginn - durchzuführen und abzuschließen. Die Realisierung der Festsetzungen für den Freiraum ist im Zuge der Bauabnahme zu überprüfen und im Abnahmeprotokoll zu vermerken.

D) Sonstige Festsetzungen

1. Die im Plan dargestellten Sichtdreiecke sind von jeglicher sichthindernden Bepflanzung oder Bebauung freizuhalten.

E) Schallschutzmaßnahmen

Für die der Projektstr. zugewandten Gebäudeteile sind gemäß §9 Abs.1 Pkt. 24 BauGB in den zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes gegen Verkehrslärm geeignete Maßnahmen (z.B. schalldämmende Fenster, Grundrißgestaltung) nach den technischen Erfordernissen zu treffen, soweit keine aktiven Schallschutzmaßnahmen dargestellt sind.

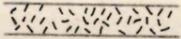
F) Hinweise

Bei der Darstellung der Bundesbahnflächen handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme. Eine Belastung dieser Flächen besteht lediglich durch Überbauung (Brücke). Eigentumsrechtliche Belange sind hierdurch nicht berührt.

G) Empfehlungen

Stellflächen mit Ausnahme des doppelgeschossigen Parkdecks sollen mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Zulässig sind z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine und weitfugiges Pflaster.

GRÜNFLÄCHEN

-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
-  PFLANZGEBOT GROSSKRONIGER LAUBBAUM
-  ERHALTUNG VON OBSTÄUMEN
-  FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (FLÄCHEN FÜR ERSATZMASSNAHMEN)
-  VOLLSTÄNDIGE ENTFERNUNG DES VORHANDENEN MINIGOLFPALTZES
-  EINSTELLUNG DER UNGEREGLTEN NUTZUNG ALS CAMPINGPLATZ / PARKPLATZ
-  ÜBERLASSUNG DER FLÄCHE DER NATÜRLICHEN SUKZESSION
-  GEHÖLZPFLANZUNG (STRAUCHHECKE)
-  ANLAGE EINES GRABENS

Bebauungsplanentwurf einschließlich der Festsetzungen hat mit der Begründung gem. §12 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Öffentlichkeit ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.05.1991 mit dem Ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.

Kyllburg den 13.05.1991

Stadt-/Gemeindevverwaltung

*[Signature]*

Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wird gemäß § 11 i.V.m. § 8 Abs. 4 Baugesetzbuch vom 08.12.1986 mit dem Bescheid vom 26.05.1994 genehmigt.

GENEHMIGT

Verwaltung Bitburg-Prüm In Vertretung:

(Mayer-Schlöder)

Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung Trier vom 26.5.1994, die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom 25.6.1994 ist am 12. BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan bei der Landesgemeindeverwaltung Kyllburg ermannt eingesehen werden kann. Dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Kyllburg den 27.06.1994

Stadt-/Gemeindevverwaltung

