BEBAUUNGSPLAN "AUF BLICKENFELD" ORTSGEMEINDE MALBERG

WA	
0,3	(0,6)
II	TH=3,00m FH=7,50m
o E	SD/KW 35°-45°

LEGENDE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,3	Grundflächenzahl GRZ	(Beispiel)
(0,6)	Geschoßflächenzahl GFZ	(Beispiel)
II	Zahl der Vollgeschosse	(Beispiel)
TH=3,00m	Traufhöhe als Höchstmaß	(Beispiel)
FH=7,50m	Firsthöhe als Höchstmaß	(Beispiel)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o – offene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)
- Baugrenze
- Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- Fussgängerbereich
- WW – Wirtschaftsweg

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGLUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- B – Rast- und Verweilplatz
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- C – Randliche Eingrünung
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- A – Streuobstwiese
- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume
- Erhaltung: Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1622 – Flurstücksgrenze laut Kataster, Flurstücksnummer laut Kataster
- 18.0 – Bemaßung
- Gebäude laut Kataster
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 20 kV Schutzstreifen
- vorhandene 20 kV Freileitung

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

Bitburg, den _______________
Katasteramt Prüm
-Außenstelle Bitburg-

Der Gemeinderat hat am 14.03.1996 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 17.11.1999 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie gem. § 4 BauGB die Beteiligung der in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und der Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, beschlossen, nachdem gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Kyllburg, den 26.06.2000

(Siegel) gez. i.A. Hartwig Amtmann
Verbandsgemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 07.02.2000 bis 10.03.2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.01.2000 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Kyllburg, den 26.06.2000

(Siegel) gez. i.A. Hartwig Amtmann
Verbandsgemeindeverwaltung

Der Gemeinderat hat am 29.03.2000 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) als Satzung

BESCHLOSSEN

Kyllburg, den 26.06.2000

(Siegel) gez. i.A. Hartwig Amtmann
Verbandsgemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wird gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.10.2000, Az.: 14/9903279/13

genehmigt.

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:

(Siegel) gez. Gerhard Annen

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Malberg, den 07.11.2000
Ortsgemeinde Malberg

(Siegel) gez. Hargarten
Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung am 02.12.2000 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Malberg, den 04.12.2000
Ortsgemeinde Malberg

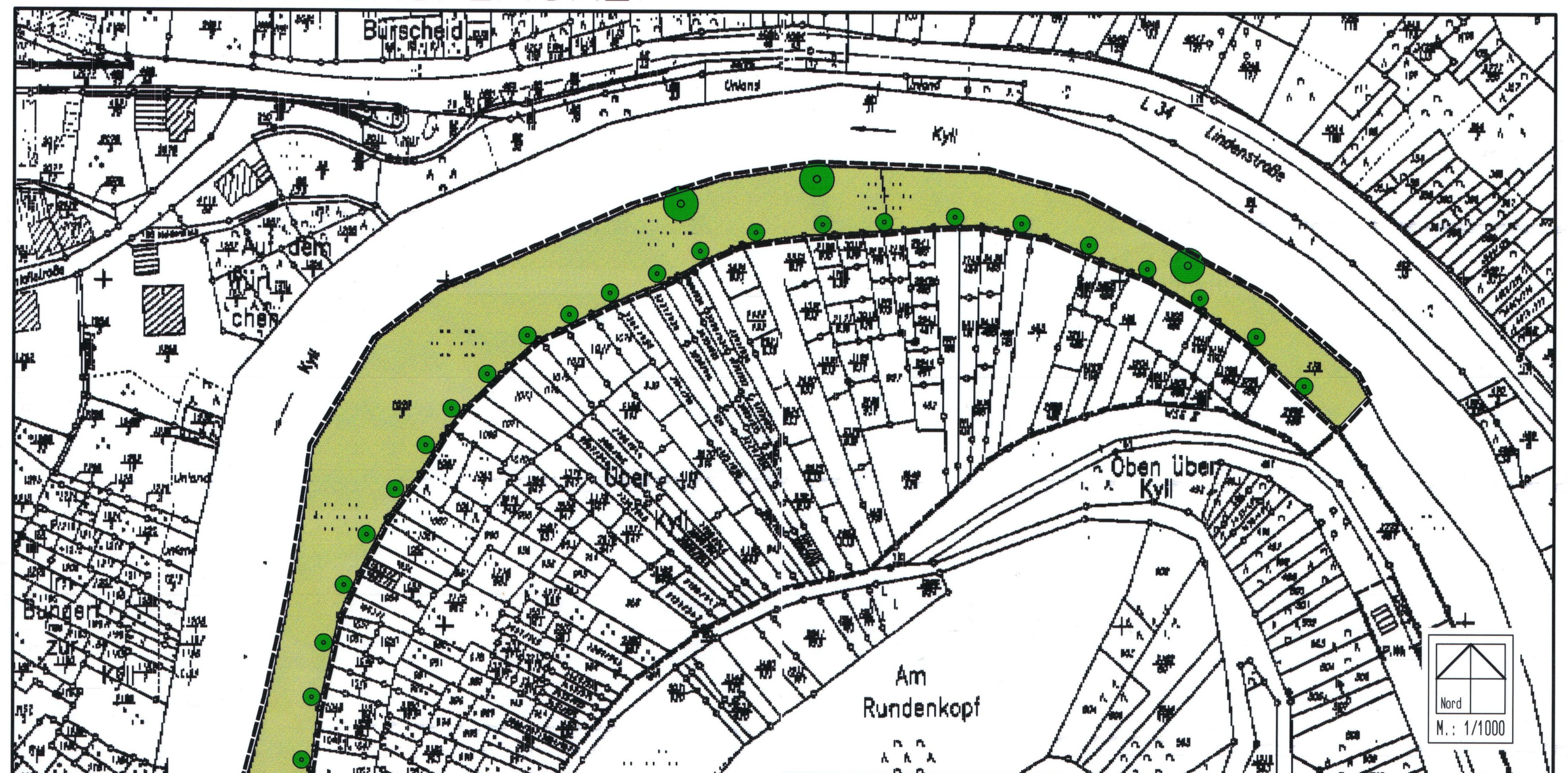
(Siegel) gez. Hargarten
Ortsbürgermeister

NUTZUNGSSCHABLONE

Beispiel

Art der baulichen Nutzung	WA		
Grundflächenzahl	0,3	(0,6)	Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	II	TH=3,00m FH=7,50m	Traufhöhe als Höchstmaß, Firsthöhe als Höchstmaß
Bauweise, Nur Einzelhäuser zulässig	o E	SD/KW 35°-45°	Dachform, Dachneigung

KOMPENSATIONSFLÄCHE



LEGENDE:

- Grünland

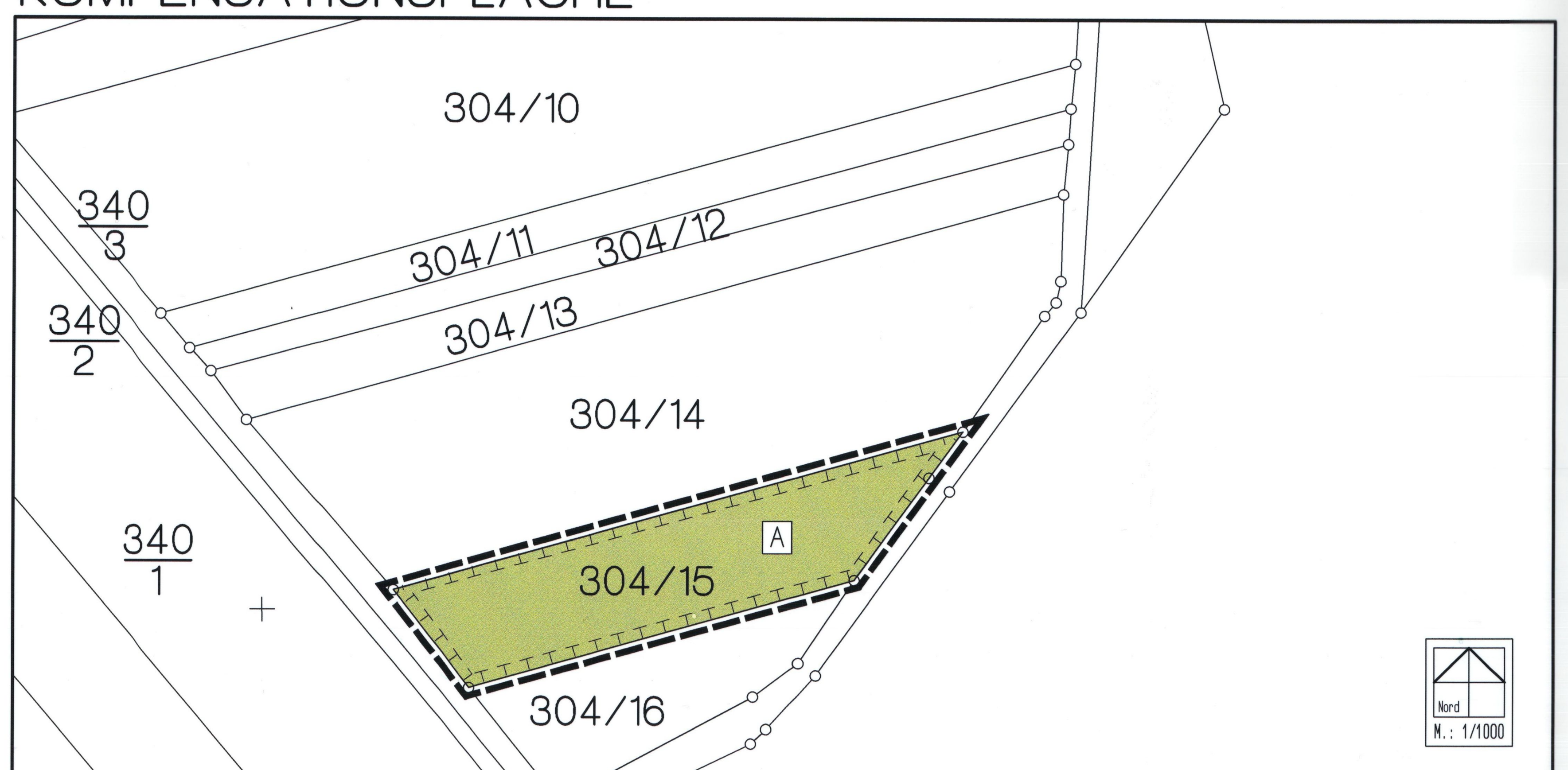
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGLUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen: Erle
- Anpflanzen: Obstbaum/Hochstamm

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Kompensationsflächen

KOMPENSATIONSFLÄCHE



LEGENDE:

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGLUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- A – Streuobstwiese

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Kompensationsflächen

---

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird für das Plangebiet folgende Nutzungsart festgesetzt:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Bei der Ermittlung der GRZ sind gemäß § 19 Abs. 4, Satz 1, die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstgrenze festgesetzt

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt (vgl. auch Anlage: Höhenplan).

Begriffsdefinitionen

Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe definiert:

- Die 'Traufhöhe' (TH) von **3,00 m** - gemessen bei Erschließung des Gebäudes von der Bergseite her ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche bzw. bei Erschließung des Gebäudes von der Talseite her ab höchster natürlicher angrenzender Geländeoberfläche bis zur Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut in der Gebäudemitte - darf nicht überschritten werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf eine 'Firsthöhe' von **7,50 m** unter Beachtung o.g. Bezugspunkte nicht überschritten werden.
- Unter 'Drempel' bzw. 'Kniestock' ist das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand zu verstehen. Ein Kniestock bzw. Drempel ist bis zu einer Höhe von höchstens 1,10 m zulässig.

1.1.3 Höhenlage der Baukörper

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf - gemessen bei Erschließung des Gebäudes von der Bergseite her ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche bzw. bei Erschließung des Gebäudes von der Talseite her ab höchster natürlicher angrenzender Geländeoberfläche - nicht mehr als 0,34 m über den Bezugspunkt hinausragen.

1.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 19, 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen bzw. Baulinien gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.2 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäudeaußenwände sind parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten. Abweichungen bis zu 10° sind zulässig.

1.3 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Landesbauordnung bis zu einer Tiefe von maximal 12,0 m, gemessen zur Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1 Verkehrsberuhigter Bereich

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung 'V' wird als 'Verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt und entsprechend dieser Funktion als Mischfläche oder Straßenraum mit 'weicher' Trennung ausgebaut.
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Wirtschaftsweg' ('WW') dienen der Erschließung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen und sind als Wirtschaftswege entsprechend dieser Funktion für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung auszubauen.

Darüber hinaus ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Fußweg' ('F') als Anbindung an den Wirtschaftsweg vorgesehen. Der Fußweg ist mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenbelag auszuführen.

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

1.6 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Für die öffentlichen Grünflächen wird folgende Zweckbestimmung festgelegt:
- Parkanlage, Rastfläche mit der Kennzeichnung 'B' in der Planzeichnung

1.7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT[1]
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Versickerung von Oberflächenabflüssen der befestigten Grundstücksflächen, Parkplätze und Straßen

Soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen, sind die auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden, nicht in Zisternen gespeicherten Niederschlagsabflüsse, in flachen Mulden auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und durch die belebte Oberbodenzone hindurch im Plangebiet zu versickern. Nicht auf den Privatgrundstücken zurückzuhaltendes Oberflächenwasser ist in Muldenkaskaden und Graben-Mulden-Systeme zu leiten und dort zurückzuhalten und zu versickern. Dort nicht zurückhaltbares Niederschlagswasser ist auf den Flächen nördlich des 'Mühlenteiches' breitflächig zu versickern. Dort nicht versickerbares Wasser soll breitflächig in den 'Mühlenteich' überlaufen.
Die Zu- und Ablaufbereiche der Mulden sind aus Erosionsschutzgründen zu befestigen. Das Wasser darf erst nach Ausbildung einer geschlossenen Vegetationsdecke in die Mulden eingeleitet werden.

Die auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagsabflüsse sind in seitlichen Gräben und Mulden zurückzuhalten und zu versickern. Dort nicht zurückhaltbares Niederschlagswasser ist auf den Flächen nördlich des 'Mühlenteiches' breitflächig zu versickern.

1.7.2 Anlage eines Rast- und Verweilplatzes (Bereich 'B')

Die Fläche ist locker mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und parkartig zu gestalten. Wege und Aufenthaltsflächen sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

1.7.3 Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 304/15 der Flur 4

Auf dem o. g. Flurstück im Bereich 'Auf der Hardt' sind in Ergänzung der bereits gepflanzten Obstbaum-Reihe am nördlichen Flurstücksrand auf einer Fläche von ca. 2300 m² 14 Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Der durch Sukzession entstandene Gehölzaufwuchs im westlich liegenden Flurstücksdrittel ist zu erhalten. Lediglich am nördlichen Parzellenrand ist der Aufwuchs zurückzunehmen. Die vorhandenen Obstbäume sind freizustellen.
Zur Entwicklung eines krautreichen Bestands sowie zur Unterbindung der weiteren Ausbreitung des Gehölzes ist die Wiese ein- bis zweimal jährlich (wenn Ausmagerung gewünscht unter Abtransport des Mahdguts) zu mähen. Die erste Mahd soll nicht vor Mitte bis Ende Juni erfolgen, um möglichst vielen Pflanzen das Erreichen des Blütestadiums zu ermöglichen.

Die Neupflanzungen sollen durch geeignete Maßnahmen vor Verbiß, (z.B. durch Wildschutzhosen, Wühlmausschutz) und Schädlingsbefall (z.B. durch Leimringe) geschützt werden.

1.7.4 Sonstige Grünordnungsmaßnahmen*

Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Das Pflanzgut muß den in Kapitel 1.7.5 aufgeführten Qualitätsanforderungen entsprechen, wobei ausschließlich Arten der im Anhang aufgestellten Artenlisten entsprechend den jeweiligen Standortbedingungen zulässig sind[I].
Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist im Bereich der öffentlichen Grünflächen zu vermeiden bzw. auf ein standortgerechtes Mindestmaß zu reduzieren[II].
Auch Obstbäume regionaltypischer Arten und Sorten sind möglich. Alle Pflanzungen sind mit Umzäunungen o.ä. vor Verbiß durch Wild- oder Vieh zu sichern. Die Bepflanzung der Grundstücke ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle außerhalb der durch Pflegehiebe auszudünnenden Gehölzpflanzungen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.
Mit dem Boden ist schonend umzugehen. DIN 18915 ist stets zu beachten.

1.7.5 Qualitätsbestimmungen der Baum- und Strauchpflanzungen

Entlang der Straßen und im öffentlichen Raum sind Bäume folgender Qualität zu pflanzen:
Laubbäume
- Stammumfang 18 - 20 cm,
- Ansatz der Krone 2,5 - 3,0 m, soweit Bäume in den öffentlichen Verkehrsraum ragen, mindestens 3,5 m,
- durchgehender Leittrieb, mind. 3 mal verpflanzt mit Ballen.

Obstbäume
sind in öffentlichen und privaten Grünflächen als Obstbaum-Hochstämme folgender Qualität zu pflanzen:
Stammumfang 8-10 cm.

Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

1.8 ZUORDNUNG DER LANDESPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN ZU DEN EINGRIFFEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und §8a BNatSchG)

Die durch den Bau der Erschließungsstraße und von Ver- und Entsorgungsleitungen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden die Maßnahmen 1.7.2, 1.9.1, 1.9.3, 1.9.5 und 1.9.6 zugeordnet. Den Eingriffen auf den privaten Grundstücken werden die Maßnahmen 1.7.3 und 1.9.4 zugeordnet.

1.9 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.9.1 Begrünung der Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind mit großkronigen heimischen Bäumen zu begrünen. Die Stichstraße ist mit mindestens 4 Laubbäumen einer Art zu bepflanzen. Bei der Pflanzung ist grundsätzlich auf einen ausreichend großen Wurzelraum zu achten. Baumscheiben sind als offene Pflanzflächen auszubilden. Abweichend von der Artenliste im Anhang sind auch Zuchtformen mit spezieller Standorteignung zulässig.

1.9.2 Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je Grundstück die Anzahl der dort ursprünglich vorhandenen Obstbäume nachzupflanzen; in jedem Fall sind jedoch mindestens zwei heimische Obstbaum-Hochstämme regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.9.3 Erhalt von Vegetationsbeständen

Die durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichneten Biotoptypen sowie die Einzelbäume sind zu erhalten und durch Pflege langfristig zu sichern. Während der gesamten Bauphase ist DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten. Durch rechtzeitige Nachpflanzung von Obstbäumen ist der langfristige Erhalt der Obstwiese zu gewährleisten.

1.9.4 Obstbaumpflanzung und Uferbepflanzung

Die Flurstücke 1079/3 und 478/1 der Flur 2 ist auf der zu den Gartenflächen gelegenen Seite mit einer Obstbaum-Reihe zu bepflanzen. Hierbei sind mindestens 28 Obstbaum-Hochstämme regionaltypischer Sorten zu pflanzen. Der Baumbestand entlang des Kyllufers ist durch die Pflanzung von 5 Schwarzerlen zu ergänzen. Von den im Plan eingezeichneten Baumstandorten kann bis 5 m abgewichen werden.

1.9.5 Eingrünung des Plangebiets (Bereich 'C')

Entlang des Westrands der Privatgrundstücke ist in einem Streifen von 5 m Breite eine dreireihige Strauchhecke aus heimischen Gehölzen anzulegen. Zum Erreichen eines dichten Bestands sind die Sträucher im Dreieckverband mit einem Pflanzabstand von 1,3 m zu pflanzen.

1.9.6 Nachpflanzung von Obstbäumen im Plangebiet

Zur nachhaltigen Sicherung der Streuobstwiese sind 4 Obstbaum-Hochstämme in die Bestandslücken zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Von dem im Plan eingezeichneten Standorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBauO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Warenautomaten und Werbeanlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Anbringen von Warenautomaten und Werbeanlagen unzulässig.

2.2 GEBÄUDEKUBATUR

Die Gebäude sind als einfache kubische Bauten ohne Ausbauten, wie Erker, Türme etc. durchzuführen.

2.2.1 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur geneigte Dächer in Form des Sattel- und Krüppelwalmdachs zulässig.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig bis zu einer Länge von zwei Drittel des Hauptfirstes.

2.2.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt, die Angabe erfolgt in Grad (35°/48°).
Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.
Für Garagen mit geneigten Dächern beträgt die Dachneigung mindestens 18°.

2.2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breiten die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind als Sattel- oder Dreiecksgauben oder Zwerchhäuser auszuführen. Ihre Firstlinie darf die Höhe der Firstlinie des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Abwalmungen sind nicht gestattet.

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.2.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachpfannen sowie Schiefer in dunkler und matter Färbung - RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 702 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) oder vergleichbare Farbtöne - zulässig.

2.2.5 Traufausbildung und Regenrinnen

Für die Ausbildung der Traufen sind Kastengesimse nicht zulässig.

Der Dachüberstand darf an der Traufe sowie am Ortgang 20 cm nicht unterschreiten. Die zulässige Obergrenze liegt bei 60 cm. Größere Überstände sind als Eingangsüberdachungen möglich. Der Dachüberstand ist zu messen von der Schnittlinie der Wandfläche mit der Dachhaut entlang der Neigung bis zur Außenkante der Dachkonstruktion.
Regenrinnen sind als vorgehängte, offene Regenrinnen auszubilden und dürfen nicht verkleidet werden.

2.2.6 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden, in Sichtmauerwerk (z.B. oder Sandstein) oder in Holz auszuführen. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform können ausnahmsweise zugelassen werden.

Holzblockhäuser in vollsichtbarer Stammbauweise sind unzulässig.

Unzulässig sind weiterhin Fassadenverkleidungen aus Eternit, Klinker, Kunststoff, Asbestzement oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

2.2.7 Technische Anlagen

Parabolantennen an baulichen Anlagen werden auf einen maximalen Durchmesser von 60 cm begrenzt; sie müssen farblich an ihre Hintergrundfläche angeglichen werden. Die Anbringung von Parabolantennen ist unzulässig an Seiten von baulichen Anlagen, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind.
Pro Gebäude ist nicht mehr als eine Parabolantenne zulässig.

Solaranlagen sind, wenn sie im Dachbereich angeordnet werden, möglichst flächenbündig mit der Dachhaut anzubringen. Zwischen der Solaranlage und der Dachhaut (z.B. zur Hinterlüftung der Solarzellen) ist nur ein Abstand bis zu 20 cm zulässig.

2.2.8 Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außenliegende Mauern und die Grundstückseinfriedungen sind nur weiß und aus weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne (Pastelltöne) zulässig.

Als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten und alle glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

2.2.9 Fensterformate

Alle Fenster müssen auf den Verkehrsflächen zugewandten oder von dort einsehbaren Seiten quadratische oder stehende Formate haben, d.h. die Höhe der Öffnungsfläche muß so groß oder größer sein als ihre Breite.

Fensterflächen, die in ihrer Gesamtheit eine größere Breite als Höhe haben, sind zulässig, wenn sie durch die Addition mehrerer quadratischer oder stehender Formate erreicht werden.

In diesem Fall müssen die einzelnen Fenster durch vorspringende Elemente aus Mauerwerk oder Beton mit einer Mindestbreite von 20 cm oder Holz mit einer Mindestbreite von 12 cm voneinander getrennt sein.

2.2.10 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für Einfriedung der Grundstücke sind nur landschaftstypische Hecken (z.B. Hainbuche) und Holzzäune zulässig. Auf der straßenzugewandten Seite dürfen sie eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

2.2.11 Müllbehälter

Private und bewegliche Müllbehälter müssen so untergebracht sein, daß sie vom öffentlichen Straßenraum oder von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude oder in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren.
Insbesondere im Vorgartenbereich sind freistehende Abfallbehälter und Müllboxen unzulässig.

2.3 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergarten anzulegen.

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit offenfugigen Belägen (z.B. mit Rasengitter- bzw. Rasenpflastersteinen oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Garagenzufahrten und Terrassen.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Malberg durch

ISU Immissionsschutz-Städtebau-Umweltplanung

Bitburg, April 2000

4 ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen (Punkt 1.8 Seite 7) sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.

Straßenbäume, Parkplatzbegrünung:

Tilia vulgaris	-	Holländische Linde
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Acer platanoides	-	Spitzahorn

Sonstige Bäume:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Ulmus minor	-	Feldulme
Fraxinus excelsior	-	Esche
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Betula pendula	-	Gemeine Birke

Sträucher:

Corylus avellana	-	Hasel
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa arvensis	-	Feldrose
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

Gelegentliche Überschwemmung ertragende Arten zur Bepflanzung von **Sickermulden- und -gräben:**

Quercus robur	-	Stieleiche
Acer campestre	-	Feldahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Ulmus minor	-	Feldulme
Ulmus glabra	-	Bergulme

Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Salix caprea	-	Salweide
Salix fragilis	-	Bruchweide
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle

Arten zur Uferbepflanzung:

Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle

Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme heimischer und regionaltypischer Sorten nach der Liste regionstypischer Obstsorten der LLVA Trier.

---

[1] Empfehlung ohne Festsetzungscharakter:
Es wird empfohlen, die aus der Dachentwässerung anfallenden Niederschlagswässer über ein getrenntes Leitungsnetz in unterirdischen Zisternen oder oberirdischen Teichen und Mulden aufzufangen und soweit wie möglich als Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung von Grünflächen oder für die Toilettenspülung) zu verwenden. Ein Überlauf an das örtliche Entwässerungsnetz ist vorzusehen.

Falls die Untergrundverhältnisse dies zulassen, kann das anfallende Dachwasser und das nicht verschmutzte Oberflächenwasser auf den Grundstücken auch versickern. Ist eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich, so ist das Wasser dem Regenwasserkanal des Trennsystems - falls vorhanden - zuzuführen.

* Allgemeine Hinweise:

Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen

[I] Zur Einsaat von Grünlandflächen wird auf die Regel-Saatgut-Mischungen (RSM 97) nach FFL (1997) verwiesen, wobei die Verwendung von kräuterreichen Landschaftsrasen empfohlen wird. Im Bereich der Mulden sollten die Mischungen aus feuchtigkeitsertragenden Pflanzenarten bestehen.

[II] Empfohlen werden Maßnahmen, die den Richtlinien des integrierten Pflanzenschutz entsprechen. Gleiches wird den Grundstückseigentümern zur Pflege der Hausgärten nahegelegt.

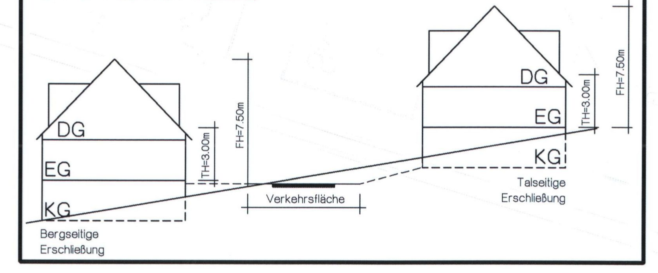
RECHTSGRUNDLAGEN

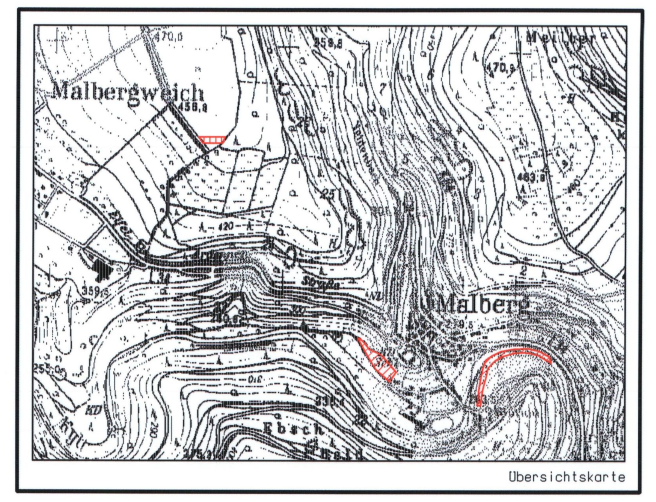
1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage PlanzVO 90 und die DIN 18003.
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3574) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994).
5. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 5 des 2. Landesgesetzes zur Änderung verwaltungsvollstreckungsrechtlicher Vorschriften vom 09.11.1999 (GVBl. S. 407).
6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des 1. Landesgesetzes zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 22.12.1999 (GVBl. S. 470).
7. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz-LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Artikel 240 des Landesgesetzes zur Reform und Neuorganisation der Landesverwaltung vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325).
8. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch das 5. Gesetz zur Änderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 19.10.1998 (BGBl. I S. 3178).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:500 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist als Broschüre beigefügt.

SYSTEMSKIZZE





Übersichtskarte

◊ Projekt:	BEBAUUNGSPLAN "AUF BLICKENFELD" ORTSGEMEINDE MALBERG		
◊ Auftraggeber:	Ortsgemeinde Malberg	◊ Projektnr.:	B6-23-11
◊ Phase:	Satzungsexemplar	◊ Stand:	November 2000
◊ Bearbeitet:	Rolf Weber	◊ Gezeichnet:	Garry Bauer
◊ Maßstab:	1:500/1000	◊ Plangröße:	1470mm x 890mm

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung
Kopernikusstraße 1 54634 Bitburg
Telefon 06561/944901 Telefax 06561/944902
ISU