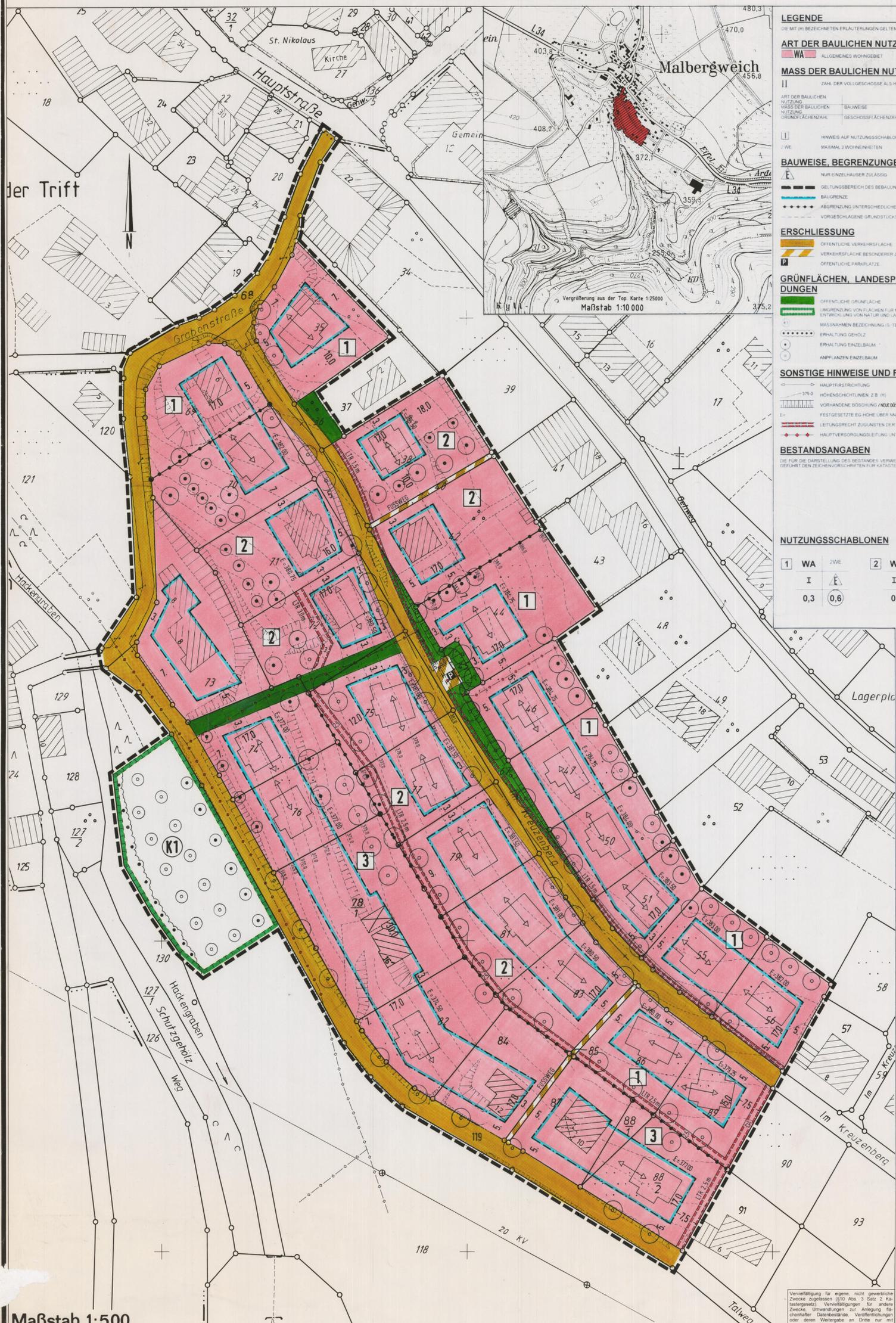


# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE MALBERGWEICH

## Teilgebiet "Kreuzenberg II. BA"



**LEGENDE**  
DIE MIT (H) BEZEICHNETEN ERLÄUTERUNGEN GELTEN ALS HINWEISE. ALLE ÜBRIGEN ALS FESTSETZUNGEN

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
WA ALLGEMEINES WOHNBEZIEH  
MA MASSIVES WOHNBEZIEH

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
II ZAHL DER VOLLESGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE, Z.B.

**BAUWEISE, BEGRENZUNGEN**  
NUR EINZELBAUWEISE ZULÄSSIG  
GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES  
BAUGRENZE  
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG  
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE (H)

**ERSCHLIESSUNG**  
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄHIGKEIT  
VERKEHRSFÄHIGKEIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
ÖFFENTLICHE PARKPLATZ

**GRÜNFLÄCHEN, LANDESPFLEGEFLÄCHEN, PFLANZBINDUNGEN**  
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
ABGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON FLÄCHEN UND LANDSCHAFT  
MASSNAHMEN BEZEICHNUNG (S. TEXT), FESTSETZUNGEN  
ERHALTUNG GEHÖLZ  
ERHALTUNG EINZELBAUM  
ANPFLANZEN EINZELBAUM

**SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN**  
HAUPTFRICHTUNG  
HÖHENSCHICHTLINIE (H)  
VORHANDENE BOSCHUNG / NEUE BOSCHUNG (H)  
FESTGESETZTE EG-HÖHE ÜBER NN  
LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VS-WERKE  
HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG UNTERSCHIEDLICH

**BESTANDSANGABEN**  
DIE FÜR DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES VERWENDETE SIGNATUREN ENTSPRECHEN, SOWEIT NICHT AUF GEFÄHRDUNG DER ZEICHENVORRICHTUNGEN FÜR KATASTERKARTEN UND VERMESSUNGSGRABE IN PLANZ.

**NUTZUNGSSCHABLONEN**

1	WA	ZWE	2	WA	ZWE	3	WA
I	1	2	II	1	2	II	1
0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	0,6

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gem § 9(1) BauGB
- A) Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahme nach § 4(3) - 5 BauNVO sind unzulässig.
  - Das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Baulichen dargestellt sind.
  - Mit Ausnahme des mit Ziffer 3 bezeichneten Bereiches sind gem § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
  - Nebenanlagen gem § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen, Terrassen etc.) sowie Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke errichtet werden.
  - Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampe eine Neigung von max. 12% nicht übersteigt.
  - Garagen sind mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach auszuführen.
  - Soweit im Plan Fußbodenhöhen über NN angegeben sind, gelten diese als max. zulässige Höhenlage. Unterschreitungen sind zulässig.
  - Bei den mit den Ziffern 2 und 3 bezeichneten Bereichen ist das zweite Vollgeschosslaut § 2(4)1 LBAuO im Untergeschoss anzurorden.
- B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBAuO**
- Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfrichtung festgesetzt.
  - Es sind geneigte Dächer von 28° - 45° Dachneigung zulässig.
  - Festsetzung der Firsthöhe: max. 8,50 m ab OKFF EG.
  - Festsetzung der Traufhöhe: max. 4,50 m ab OKFF EG.
  - Die Traufhöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Gebäuderücksprünge und turmartige Anbauten.
  - Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 3,0 m Breite zulässig. Der Mindestabstand von Gebäude Außenwand zum aufstehenden Mauerwerk beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.
  - Als Fassadenmaterial sind zulässig: Putz, Sichtmauerwerk, Klinker, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidung. Fachwerkhäuser mit Ausfachung und Holzhauser in Blockbauweise sind unzulässig.
  - Geneigte Dächer sind ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen sowie als Zink- und Kupferdeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Glasierete Dachdeckung, Strohdächer sowie Erdeckungen in den Farbtonen „grün“, „gelb“ und „blau“ sind unzulässig. Ausnahmen sind gem § 3(1)1 BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB bei Verwendung von Energieerzeugungsanlagen sowie bei begrüntem Dach zulässig.
  - Abgrabungen gem § 2(1)1 LBAuO sind auf der Straßenseite der Gebäude unzulässig.
  - Stützmauern und Böschungen:  
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestschichtenraum von 2,0 m zulässig.  
Böschungen sind in wechsellagernden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Feis oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
- C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem § 9(1)20 BauGB**
- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten, Fußwegen u. a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignete sind z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen u. a.
  - Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich breitflächig, unter Ausnutzung der belebten Bodenzone, dem natürlichen Wasserrestlauf zuzuführen. Dazu sind auf den Grundstücksfläche, bewachsene Erdmüden mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 l/m² befestigte Fläche anzulegen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die straßenbegleitenden Versickerungsmulden bzw. in Mulden in den öffentlichen Grundflächen einzuleiten und dort zurückzuführen.
  - Ist auch dann eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o.g. Systeme überläufe erhalten, mit denen überschüssiges Niederschlagswasser der Fläche K1 zur Versickerung oder Rückhaltung zugeleitet wird. Von hier aus ist überschüssiges Niederschlagswasser an den „Hackengraben“ abzugeben.
  - Fläche K1 ist flächig mit hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten zu bepflanzen und dauerhaft als Grünland zu nutzen.
- D) Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem § 9(1)25 BauGB**
- Die im Plan gekennzeichneten Bäume und Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Zum Schutz des Baumbestandes sind vor Beginn der Bauarbeiten ausreichende Sicherungsmaßnahmen gem. DIN 18920 durchzuführen.
  - Die eingetragenen Einzelbäume sind mit einer Abschichtung von max. 2 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht angewachsene Bäume sind in der folgenden Vegetationsperiode durch Nachpflanzung zu ersetzen. Dies gilt auch im Falle des Abganges von anderen zu erhaltenden Bäume.
  - Pro 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die in der Planzeichnung eingetragenen Erhaltungs- und Pflanzgebote werden hiervon abgezogen.
  - Für Pflanzungen sind in Privatgärten vorwiegend laubabwerfende Sträucher und Laubbäume, öffentlichen Grünflächen ausschließlich standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Geeignete Arten sind z.B.:  
Bäume 1. Ordnung:  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Sorbus torminalis (Eisbäume)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Bäume 2. Ordnung:  
Acer campestre (Feldahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Malus sylvestris (Hortapfel)  
Obstbäume lokaler Sorten als Hochstämme  
Sträucher:  
Cornus avellana (Hassel)  
Cornus sanguinea (Hartrieel)  
Crataegus lanugata (Engfrüchtiger Weißdorn)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Rosa canina, R. rubiginosa, R. tomentosa u. a. (Wildrosenarten)  
Sambucus nigra (Schwarze Holunder)  
Viburnum lantana (Viburnum Schneeball)
  - Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist auf Privatgrundstücken nur als Solitärpflanzung zulässig.
  - Für die Pflanzung von Hecken sind schrittverträgliche Laubholzarten: z.B. Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Liguster u. a. zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
- E) Ausnahmen gem § 3(1)1 BauGB**
- Zur Erschließung der Grundstücke 42, 44, 46, 47 und 50 ist eine Unterbrechung des festgesetzten öffentlichen Grünstreifens auf max. 5,0 m Breite, ohne Wegfall festgesetzter Bäume, zulässig. Hierbei sind die Abflussverhältnisse der in der Grundfläche liegenden Entwässerungsgräben zu gewährleisten.
- F) Umsetzung und Zuordnung Landespl. Maßnahmen gem § 1a (3) und § 135 BauGB**
- Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Baubereich auf öffentlichen Flächen sowie die Obstbaumpflanzungen auf Fläche K1 sind von der Gemeinde zeitgleich mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße herzustellen.
  - Versickerungsanlagen und Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind spätestens ein Jahr nach Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Wohngebäudes herzustellen.
  - Maßnahmen auf öffentlichen Flächen und den Flächen K1 und K2 (außerhalb des Bebauungsplangebietes liegend) sind allen Bauflächen sowie den Verkehrsflächen zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Anteil versiegelter Flächen angesetzt. Die Zuordnung erfolgt demnach zu 80 % auf die Bauflächen und zu 20 % auf die Verkehrsflächen.

Verfasser:

**STOLZ + KINTZINGER**  
STADTPLANER SRL ARCHITECTEN BDA  
MAARSTR. 25 TRIER T. 24026 F. 24028  
23/03/98 ERGÄNZT LI SATZUNGSBEschluss

**BIELEFELD + GILCH**  
LANDSCHAFTSARCHITECTEN  
BDA  
Bismarckstr. 10  
31134 Hildesheim  
T. 5130-1111 F. 5130-1112

Veröffentlichung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen (EG Abs. 3 Satz 2 Katastergesetz). Veröffentlichungen für andere Zwecke (Umwandlungen zur Anlage flächenhafter Datenbestände, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe) ist ohne die besondere Genehmigung des Katasteramtes.

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wurde gemäß § 233 BauGB 97 i.V.m. § 11 Abs. 3 BauGB 86 am 15.10.1998 der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm zur Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

**anzeigt:**  
Verletzungen von Rechten durch den Bebauungsplan sind nicht geltend gemacht.

**AUSFERTIGUNG**  
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen der Gemeinde (Bauausschuss) sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bezeugt.

**RECHTSVERBINDLICH**  
Die verbindliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 12 BauGB angeordnet.

Maßstab 1:500

- Festsetzungen zum Bebauungsplan**
- BauNVO § 4(3) i.F. der BauNVO vom 28.12.1990 (BGBl. I S. 220) sind geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 25.12.1999 (BGBl. I S. 2066).
  - Maßnahmenplan zum Bebauungsplan (Maßnahmenplan) i.F. der BauNVO vom 28.12.1990 (BGBl. I S. 220) sind geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25.12.1999 (BGBl. I S. 2066).
  - § 233 BauNVO (BauGB 97) in der Fassung der BauNVO vom 25.12.1999 (BGBl. I S. 2066).
  - § 11 Abs. 3 BauNVO (BauGB 86) in der Fassung der BauNVO vom 25.12.1999 (BGBl. I S. 2066).
  - Planänderung § 3(1)1 BauNVO (BauGB 97) in der Fassung der BauNVO vom 25.12.1999 (BGBl. I S. 2066).
  - Landesplanungsgesetz (LPG) vom 12.12.1990 (BGBl. I S. 199) in der Fassung der Landesplanungsgesetz vom 14.12.1990 (BGBl. I S. 199).
  - § 11 Abs. 3 BauNVO (BauGB 86) in der Fassung der BauNVO vom 25.12.1999 (BGBl. I S. 2066).
  - BauNVO § 11 Abs. 3 BauNVO (BauGB 86) in der Fassung der BauNVO vom 25.12.1999 (BGBl. I S. 2066).
  - BauNVO § 11 Abs. 3 BauNVO (BauGB 86) in der Fassung der BauNVO vom 25.12.1999 (BGBl. I S. 2066).
  - BauNVO § 11 Abs. 3 BauNVO (BauGB 86) in der Fassung der BauNVO vom 25.12.1999 (BGBl. I S. 2066).
  - BauNVO § 11 Abs. 3 BauNVO (BauGB 86) in der Fassung der BauNVO vom 25.12.1999 (BGBl. I S. 2066).
  - BauNVO § 11 Abs. 3 BauNVO (BauGB 86) in der Fassung der BauNVO vom 25.12.1999 (BGBl. I S. 2066).

Es wird bescheinigt, daß die Plurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.  
Bitburg, den 25.09.1995  
Katastramt

Der/die/die Gemeinde hat am 05.04.1995, gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
Am 05.04.1995 wurde dieser Bebauungsplanentwurf genehmigt und seine Offentlichtung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planung beteiligt worden sind, sowie gem. § 2 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.  
12. Okt. 1998  
Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat am 12.10.1998 durch Verabschiedung der Gemeindeversammlung beschlossen.  
12. Okt. 1998  
Gemeindeverwaltung

Der Bebauungsplan Malbergweich  
hat am 12.10.1998 durch Verabschiedung der Gemeindeversammlung beschlossen.  
12. Okt. 1998  
Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 (1) BauGB durch Verabschiedung der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm beschlossen.  
12. Okt. 1998  
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wurde gemäß § 233 BauGB 97 i.V.m. § 11 Abs. 3 BauGB 86 am 15.10.1998 der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm zur Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
12. Okt. 1998  
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wurde gemäß § 233 BauGB 97 i.V.m. § 11 Abs. 3 BauGB 86 am 15.10.1998 der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm zur Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
12. Okt. 1998  
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wurde gemäß § 233 BauGB 97 i.V.m. § 11 Abs. 3 BauGB 86 am 15.10.1998 der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm zur Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
12. Okt. 1998  
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wurde gemäß § 233 BauGB 97 i.V.m. § 11 Abs. 3 BauGB 86 am 15.10.1998 der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm zur Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
12. Okt. 1998  
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm