

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 wird für die gesamte Fläche des Plangebietes (Ordnungsziffer 1) als

" Allgemeines Wohngebiet (WA) "

gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3, 3-5 BauNVO sind nicht zugelassen.

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

Im Geltungsbereich des Plangebietes werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

2.1 VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO)

Im gesamten Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** (Ordnungsziffer 1) wird die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse auf

"1" (1 Vollgeschoss)

festgesetzt.

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

Im gesamten Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** (Ordnungsziffer 1) wird die Grundflächenzahl (**GRZ**) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO auf

0,3

festgesetzt.

2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE
(§ 20 und § 17 Abs. 1 BauNVO)

Im gesamten Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** (Ordnungsziffer 1) wird die Geschoßflächenzahl (**GFZ**) im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO auf

0,3

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: "E"

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
(§ 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.

3.3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
(§ 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.

4. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1, Satz 21 BauGB)

4.1 LEITUNGSRECHTE DES RWE

Das Plangebiet wird von einer 20-kV-Freileitung überquert. Baugesuche sind daher hinsichtlich der Festlegung der erforderlichen Sicherheitsabstände mit dem RWE abzustimmen.

Entlang der Erschließungsstraße ist die Verlegung eines Niederspannungskabels vorgesehen. Die voraussichtliche Lage, einschließlich eines 1-M-Leitungsrechtes ist der Planunterlage zu entnehmen.

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.

1.2 GARAGENZUFAHRT

Die Tiefe der Garagenzufahrt muß von der Erschließungsstraße aus gemessen mindestens **7,00 Meter** betragen.

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze 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 der Erschließungsstraße 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.

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

mit dem Symbol  gekennzeichnet.

2. Dachneigung

Die Dachneigung muß

mindestens 25° (Altgrad)

und darf

höchstens 45° (Altgrad)

betragen.

3. Drempel

Drempel sind grundsätzlich zugelassen. Eine Höhenbeschränkung der Drempel erfolgt nicht.

4. Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 8,00 Meter über der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante (EFOK) festgesetzt.

5. Dachaufbauten

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

6. Dacheindeckung

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

"schiefer-grau" oder "dunkelbraun" oder "ziegel-rot"

auszuführen.

7. Aussenanstriche, Außenputze und Verblendungen

Die Außenwandflächen sind mit hellgestrichenen Putzflächen zu versehen.

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

8. Eingangshöhen

Die maximal zulässigen Eingangshöhen (EFOK) werden wie folgt festgesetzt:

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| 1. Bei hangabwärtiger Erschließung: | max. 0,50 Meter über der Straße |
| 2. Bei hangaufwärtiger Erschließung: | max. 1,00 Meter über der Straße |

9. 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.

10. Einfriedungen

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Fuß-, Sockel- und Sichtschutzmauern nicht als Einfriedung zulässig. Es ist ein Zaun in Holzbauweise bis max. 1,20 Meter Höhe zulässig.

11. Abgrabungen

Abgrabungen gem. § 2 (1) 1 LBauO sind auf der Straßenseite der Gebäude unzulässig.

12. Vorgärten

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

13. Stützmauern und Böschungen

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 Meter als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig.

Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.

C. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1), 20 BauGB)

1. Der Oberboden ist gem. DIN 18915 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. Auf der mit F1 gekennzeichnete Fläche werden folgende Maßnahmen, die auf Dauer zu erhalten sind, festgesetzt:
 - die vorhandenen Gehölze entlang des Baches sind zu erhalten
 - das derzeit noch gehölzfreie rechte Ufer ist abzuflachen (Neigung ca. 1:3)
 - auf den abgeflachten Böschungsoberkanten sind 15 standortgerechte Einzelbäume in Gruppen anzupflanzen; es sind zu verwenden: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche); [Heister, o.B., 200-250 cm]
 - die Uferböschungen bleiben der natürlichen Sukzession überlassen
 - die gehölzfreien Uferstreifen sind der gelenkten Sukzession zu überlassen, d.h. einmal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu räumen
 - die Anlage von naturnahen, flachen Erdmulden als Retentionsflächen ist zulässig
 - Die festgesetzten Maßnahmen sind in der ersten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung auszuführen.
3. Die Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsgrundstücken zuzuordnen. Für die Eingriffe durch Versiegelung / GRZ entfallen auf die Erschließung 19,2 % und auf die Bebauung 80,8 %.
4. Das anfallende Oberflächenwasser ist über Erdmulden, Zisternen, Teiche o.ä. zurückzuhalten bzw. breitflächig zu versickern (Fassungsvermögen: 50 l/m² versiegelter Fläche). Das Überlaufwasser soll über offene Gräben in flache Erdmulden innerhalb des Uferschutzstreifens abgeleitet werden und kann dort breitflächig versickern.
5. Stellplätze, Hauszufahrten, Hofflächen, Terrassen und Fußwege sind mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. versickerungsfähiges Pflaster (Drain-Pflaster), offenfugiges Pflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine, o.ä.. Als Unterbau ist eine mind. 20 cm starke Feinsandschicht (Größtkorn 0,25) vorzusehen.

Pflanzbindungen - Pflanzpflichten (gem. § 9 (1), 25 BauGB)

1. Pro angefangenen 150 m² versiegelter Baugrundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum entsprechend unten aufgeführter Artenliste zu pflanzen.
Pro 200 m² versiegelter Straßenfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum innerhalb des Straßenraumes zu pflanzen. Die Standorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen, ggf. sind die Gehölze auch auf Privatgrundstücken zu dulden.
2. Zur Begrünung der hausnahen Grünflächen und Gärten sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
3. Folgende Baum- und Straucharten sind z.B. zur Eingrünung geeignet:
 - mittelkronige Laubbäume
Feldahorn (Acer campestre), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria)
 - großkronige Laubbäume
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata);

hochstämmige Obstbäume (Sortenauswahl entsprechend der Anbauempfehlung der Landeslehr- und Versuchsanstalt Trier bzw. der Landwirtschaftskammer RLP)

Mindestanforderungen an das zu verwendende Pflanzgut:

Laubbaum, Hochstamm, 2 x v, 10-12 cm Stammumfang

Obstbaum, Hochstamm, 180 cm Stammhöhe

Sträucher, 2xv, 100-150 cm Höhe

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Verkehrsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen.

D. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1. Kreisverwaltung Bitburg-Prüm

Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde unseres Hauses sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.

Diese Textfestsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Messerich, Teilgebiet „AUF FRAUBERG“.

Messerich, den 14.01.1999

(DS)

gez. Walter Berger
Ortsbürgermeister

Diese Textfestsetzungen haben den
Bebauungsplanunterlagen für die
Prüfung zur Erteilung der
Genehmigung gemäß § 233 BauGB 97
i.V.m. § 11 BauGB 86 beigelegt.

54634 Bitburg, den 15.04.1999
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:

(DS)

gez. Gerhard Annen