

B-Plan Teilgebiet „Auf Frauberg/ Auf d. Messenhöh

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
2. Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.
3. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie über die Definition einer maximalen Trauthöhe (TH) zu einem Höhen-Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe, Gebäudemitte, max. 0,50 m über Mitte angrenzender Straßenverkehrsfläche.
2. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück nach § 21 a Abs. 3 BauNVO sind zulässig.
3. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im gesamten Gebiet 2 Wohneinheiten (WE), je Wohngebäude (max. 24 Baustellen) zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen und die Bestimmungen der LBauO zur Errichtung von baulichen Anlagen auf den Grundstücken festgesetzt. Bindend für die max. Ausnutzung der überbaubaren Fläche ist die Grundflächenzahl (GRZ).
2. Für das Baugebiet wird offene (o) Bauweise festgesetzt. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO ist zulässig. Die zulässige GRZ ist einzuhalten.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

1. Garagen und Stellplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; die max. GRZ darf nicht überschritten werden.

5. Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften

1. Im gesamten Baugebiet sind Vollstammblockhäuser sowie Metall- und Kunststoff-Fassaden ausgeschlossen.
2. Von der im Plan festgesetzten Dachneigung kann bei der Wahl von Mansarddächern abgewichen werden. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende dunkelgraue und naturrote Farbtöne zulässig.
3. Drempe / Knistock ist bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.
4. Dachgauben und Zwerchhäuser sind nur als Einzelgauben und Einzelzwerchhäuser zulässig. Die Gesamtbreite von Gauben und Zwerchhäusern darf 1/2 der Traufänge nicht überschreiten. Den Abstand der Gauben vom Giebel regelt die LBauO. Die Firsthöhe (FH) beträgt max. 8,00 m, die Traufhöhe (TH) max. 4,30 m (Bezug: OK Kellerdecke).
5. Einfriedigungen sind in einem Abstand von mind. 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Als Einfriedigung sind Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune zulässig. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 1,00 m betragen. Im Sichtbereich der Strasseneinmündungen max. 0,70 m.

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzung und Bindungen an die Bepflanzung

1. Die im Bebauungsplan dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Gras-, Kraut-, Gehölzvegetation zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
2. Flächige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Gestaltung der Außenanlagen dürfen eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Größere Höhen können über Terrassierung abgefangen werden.
3. Hofflächen, Zufahrten, Terrassen, Stellplätze und Fußwege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zu befestigen.
4. Das auf die Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist zuerst zu versickern bzw. zurückzuhalten. Je qm befestigte Fläche müssen 50 l Muldenvolumen auf den Grundstücken (bewachsene Mulden) geschaffen werden (s. Entwässerungstechn. Begleitplanung).
5. Auf den mit A 1 gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - a. Anpflanzung 3-reihiger geschlossener Hecken aus Bäumen (mind. 30 %) und Sträuchern im 1x1 Verband mit einem Abstand von 1-2 m zur OB Bachböschung. Es sind mind. 5 Arten auf 10 lfdm zu verwenden. Die Gehölzfreien Randbereiche sind der freien Sukzession zu überlassen.
 - b. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit umzusetzen.
6. Die im Bebauungsplan mit A 2 gekennzeichneten Flächen vor den zu erhaltenden Gehölzen bleibt der natürlichen Sukzession überlassen.
7. Die im Bebauungsplan mit A 3 gekennzeichneten 6,0 m breiten Flächen sind nachfolgende Maßnahmen umzusetzen:
 - a. Anpflanzung einer 4-reihigen geschlossenen Hecke aus Bäumen (mind. 30 %) und Sträuchern im 1x1 Verband anzupflanzen. Es sind 5 Arten auf 10 lfdm zu verwenden.
 - b. Die 1,0 m breiten gehölzfreien Randbereiche sind der freien Sukzession zu überlassen.
 - c. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit umzusetzen.
8. Auf den im Bebauungsplan mit A 4 gekennzeichneten 3,0 m breiten Flächen (Bestandteil der Baugrundstücke) sind als Maßnahmen umzusetzen:
 - a. Anpflanzung von 5 mittelgroßen Laubbäumen als Hochstamm.
 - b. Unterpflanzung der Bäume mit Bodendecker oder Einsaat einer artenreichen Wiese.
 - c. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit umzusetzen.
9. Die dargestellten zu pflanzenden Bäume sind als mittelgroße Bäume am Straßenrand zu pflanzen (A6). Die im Bebauungsplan dargestellten Standorte können um +/- 5,0 m seitlich verschoben werden. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Endausbau des jeweiligen Straßenabschnittes umzusetzen.
10. Für die Pflanzungen sind die Arten der Pflanzenliste der zum Bebauungsplan zugehörigen Begründung mit dem Teilbeitrag "Landespflegerischer Planungsbeitrag" zu entnehmen.
11. Zur Gestaltung der privaten Grünflächen sind hauptsächlich einheimische Laubholzarten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen darf max. als Solitärgehölz erfolgen und insgesamt max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles ausmachen. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
12. Als Arten sind zu verwenden:
Ausgleichsmaßnamen A1 und A3
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Mehlebeere (*Sorbus aria*), Schwedische Mehlebeere (*Sorbus intermedia*), Speierling (*Sorbus domestica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*) [Hecke: Heister, 2xv, o. B. 200-250].
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Kornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildrosen (*Rosa spec.*) [3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B., 60-100].
Ausgleichsmaßnamen A4 und A6
Ahorn (*Acer* in Arten), Rotdorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlett"), Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium* in Sorten), Kirsch-Pflaume (*Prunus cerasifera*), Scharlach-Eiche (*Quercus coccinea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlebeere (*Sorbus aria*), Winterlinde (*Tilia cordata*) [Hochstamm, 3xv, 14-16]

Alle weiteren Einzelheiten zur Durchführung und Umsetzung von Maßnahmen sind in städtebaulichen Verträgen zwischen der Ortsgemeinde und dem Investor sowie der Ortsgemeinde und der Kreisverwaltung Bitburg - Prüm geregelt.