

**Ortsgemeinde Nattenheim
Verbandsgemeinde Bitburg-Land**

Bebauungsplan "Vor der Lieh"

Textfestsetzungen

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Nattenheim



Stadt-Land-plus

Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing., Stadtplaner

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Rhein - Mosel - Straße 3
56154 Boppard Buchholz



Bebauungsplan "Vor der Lieh" der Ortsgemeinde Nattenheim

Textfestsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird im Ordnungsbereich 1 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Für den Ordnungsbereich 2 wird als Art der baulichen Nutzung "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Die in § 5 (2) BauNVO unter Nr. 1 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude), Nr. 4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse), Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) genannten Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 und § 19 (4) BauNVO) Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl

Im gesamten Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt im Ordnungsbereich 1 (WA) 0,6 und im Ordnungsbereich 2 (MD) 0,8 als Höchstmaß. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Ordnungsbereich 1 (WA) mit 0,3 und im Ordnungsbereich 2 (MD) mit 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
- sind nur bis zu 30 % zulässig.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplan ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

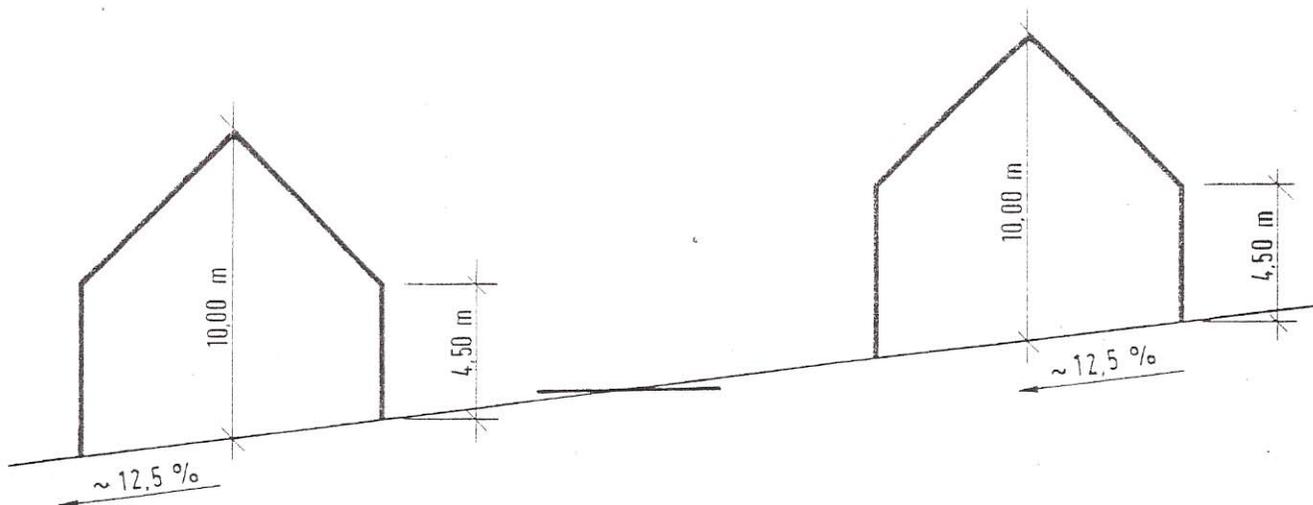
5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Nebenanlagen, die sich zum Siedlungsrand (Nordost, Nordwest und Südwest) orientieren sind mit einem Grasdach zu versehen.

6. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB und § 16 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird, bezogen auf das höchste, an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände, gemäß folgender Skizze festgesetzt. Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut - gemessen in Gebäudemitte. Sie darf ein Maß von 4,50 m nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Firshöhe (FH) über dem natürlichen Gelände, bezogen auf den Mittelpunkt der Hausgrundfläche, beträgt 10,0 m (siehe Skizze).



7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile, großflächige ungegliederte Elemente sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Gips, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer oder Holz zu verwenden. Großflächige Tür- und Fensterelemente sind vertikal zu gliedern. Fassadebegrünungen sind zulässig.

2. Dachgestaltung (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachform, Dachneigung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach in Form des Satteldachs und des Krüppelwalmdachs zulässig. Zwerchgiebel sind erlaubt. Bei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen ist auch das Pultdach zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Dachneigung von 28° bis 45° zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen dürfen mit Dachneigungen von 6° bis 45° versehen werden. Flachdächer für bauliche Nebenanlagen und Garagen sind nur dann zulässig, wenn sie begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

Dachaufbauten

Bei Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten. Einzelgauben dürfen eine Breite von 1,50 m und Zwerchhäuser eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf maximal 1/2 der Trauflänge betragen.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf nur in den Farbtönen anthrazit und schiefergrau sowie rot- und dunkelbraun ausgeführt werden. Sie ist in Form und Größe an die im Ortsbild von Nattenheim vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen. Sonnenkollektoren auf der Dachoberfläche und Dachbegrünung sind zulässig.

3. Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke sind als Hecken oder Holzzäune (senkrechte Lattung) zulässig.



**4. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke
(§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen. Anschüttungen und Abgrabungen dürfen ein Maß von 1,00 m Höhe gegenüber natürlichem Gelände nicht überschreiten.

Mauern sind nur zulässig, soweit dies die Topographie bedingt. Sie sind in Naturstein oder als Betonmauern mit Natursteinverkleidung auszuführen.

5. Gestaltungsplan (§ 86 (2) LBauO)

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

**1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Gehölzhecke

Innerhalb der durch das Symbol T T T T T festgesetzten Fläche des Ordnungsbereichs D ist die vorhandene Gehölzhecke zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen. Die Mauerreste in dem Bestand sind als wichtige Kleinbiotope zu erhalten. Auf der der Bebauung zugewandten Seite ist innerhalb der Pflanzbindung ein ca. 3,0 m breiter Streifen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des vorhandenen Gehölzes und zur ökologischen Aufwertung zum extensiven Gehölz- bzw. Krautsaum zu entwickeln.

Streuobstwiese

Innerhalb der durch das Symbol T T T T T festgesetzten Fläche der Ordnungsbereiche F und G ist jeweils mit Ausnahme der Wechselstaufläche im Ordnungsbereich F und der Gehölzreihe im Ordnungsbereich G jeweils eine extensive Streuobstwiese zu entwickeln. Im Abstand von 10 m sind regionstypische, hochstämmige Obstbäume unter Berücksichtigung der entsprechenden Artenliste (Textfestsetzung III.6) zu pflanzen. Die Obstbäume sind durch 1- bis 2-jährigen Schnitt langfristig zu sichern und zu erhalten. Zur Entwicklung einer artenreichen Vegetation ist die Fläche alle 1 bis 2 Jahre nicht vor Ende August zu mähen. Das Mähgut ist dabei von der Fläche zu entfernen. Im Ordnungsbereich G ist gegenüber der Grillhütte in 6 m Breite und 30 m Länge zur Strukturierung und Abschirmung eine Gehölzreihe mit 2 Bäumen und 25 Sträuchern je 100 m² zu entwickeln. Dabei ist die entsprechende Artenliste (Textfestsetzung III.6) zu berücksichtigen. Die Gehölzreihe ist durch Schnitt ca. alle 10 Jahre langfristig zu entwickeln und zu sichern.



Feldgehölz

Innerhalb der durch das Symbol T T T T T festgesetzten Fläche des Ordnungsbereichs H ist ein Feldgehölz zu entwickeln. Im Bereich der geplanten Anpflanzung sind je 100 m² 2 Bäume und 25 Sträucher mindestens zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste (Textfestsetzung III.6) zu berücksichtigen. Sowohl die vorhandene Bepflanzung als auch der neu zu pflanzende Gehölzteil ist durch Schnitt (z.B. auf den Stock setzen) ca. alle 10 Jahre langfristig zu sichern und zu entwickeln. Der Bereich der Wiesenfläche ist alle 1 bis 2 Jahre außerhalb der Vegetationsperiode zu mähen.

Versickerungsmulden und Wechselstauffläche

Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken in ausreichend dimensionierten bewachsenen flachen Mulden (Rasenmulden) zurückzuhalten und zu versickern. Ein Überlauf ist mit Ausnahme der Baugrundstücke südwestlich der Straße „Vor der Lieh“ (Flur 3, Flurstück Nr. 2/2, teilweise) in das Niederschlagswassersystem zu leiten.

Innerhalb des Ordnungsbereiches F ist eine Wechselstauffläche zur Zurückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers einzurichten.

Hinweis:

Gemäß § 10 (3), Satz 2 LBauO sind Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Randliche Eingrünung - Streuobst

Auf den entsprechend nach PlanzVO gekennzeichneten Flächen der Ordnungsbereiche A und B sind zur randlichen Eingrünung auf dem Pflanzstreifen im Abstand von 10 m, zweizeilig versetzt im Ordnungsbereich A und einreihig im Ordnungsbereich B, regionstypische, hochstämmige Obstbäume unter Berücksichtigung der entsprechenden Liste (Textfestsetzung III.6) zu pflanzen. Unter den Obstbäumen ist eine extensive Wiese zu entwickeln.

Randliche Eingrünung - Gehölz

Auf den entsprechend nach PlanzVO gekennzeichneten Flächen der Ordnungsbereiche C und E sind zur randlichen Eingrünung gruppenweise Bäume und Sträucher zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste (Textfestsetzung III.6) zu berücksichtigen. Die Pflanzdichte hat je 10 lfd. m Grundstücksgrenze im Ordnungsbereich C 1 Baum und 16 Sträucher und im Ordnungsbereich E 1 Baum und 24 Sträucher zu betragen. Innerhalb der Pflanzbindungen auf den dem Plangebiet abgewandten Seiten ist jeweils ein 2 m breiter Hecken- bzw. Krautsaum zu entwickeln.

Hausbäume

Je Baugrundstück ist zur inneren Durchgrünung sofern noch nicht vorhanden mindestens 1 standortgerechter und heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.



Straßenbäume

Zur inneren Durchgrünung und zur Gestaltung des Straßenraums sind entlang der Erschließungsstraßen an den festgesetzten Standorten großkronige Laubbäume einer Art zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste (Textfestsetzung III.6) zu berücksichtigen. Die festgesetzten Standorte der Straßenbäume können um bis zu 5 m verschoben werden.

3. Zuordnung der Ersatzmaßnahmen (§ 8a (1) BNatSchG)

Die Aufwendungen für Ersatzmaßnahmen nach Ziffer III.1. des Ordnungsbereichs F im Umfang von 0,11 ha werden insgesamt der zum Satzungszeitpunkt im Plangebiet ungebauten und nicht ausgebauten Erschließungsstraßen zugeordnet.

Die Aufwendungen für Ersatzmaßnahmen nach Ziffer III.1. der Ordnungsbereiche G und H im Umfang von 0,49 ha werden insgesamt gleichmäßig gemäß der noch zu beschließenden Kostenerstattungssatzung der Ortsgemeinde Nattenheim insgesamt allen zum Satzungszeitpunkt unbebauten Baugrundstücken im Plangebiet, anteilig zugeordnet.

Soweit in der Planzeichnung nach Ziffern III.1. (Ordnungsbereich D) und III.2. (Ordnungsbereiche A, B, C und E) Flächen auf den Baugrundstücken festgesetzt sind, sind diese Flächenanteile bei der Zuteilung der Ersatzflächenanteile entsprechend anzurechnen.

4. Zeitpunkt zur Durchführung der Maßnahmen (§ 8a (3) BNatSchG)

Die landespflegerischen Maßnahmen nach III.1. auf öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erreichen der Pflanzreife gemäß § 33 BauGB durchzuführen. Die landespflegerischen Maßnahmen nach III.1. und III.2. auf privaten Grünflächen und auf den Baugrundstücken sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn durchzuführen.

5. Sicherheitsleistung (§ 8a (5) Nr. 5 BNatSchG)

Die Untere Landespflegebehörde kann gemäß § 5 (4) LPflG zur Gewährleistung der Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen eine Sicherheitsleistung verlangen.



6. Artenlisten der zu pflanzenden Sträucher und Bäume

Standorttypische Gehölze 1

[Textfestsetzungen Hausbäume und Ordnungsbereiche C, D, E und G]

Bäume 1. Größenordnung

Buche	-	Fagus sylvatica
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Stieleiche	-	Quercus robur
Zitterpappel	-	Populus tremula
Esche	-	Fraxinus excelsior

Bäume 2. Größenordnung

Salweide	-	Salix caprea
Birke	-	Betula pendula
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre

Sträucher

Zweiggriffliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Hasel	-	Corylus avellana
Himbeere	-	Rubus idaeus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra

Standorttypische Gehölze 2

[Textfestsetzung Ordnungsbereich H]

Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Speierling	-	Sorbus domestica
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Wildapfel	-	Malus sylvestris
Wildbirne	-	Pyrus pyrastrer
Späte Traubenkirsche	-	Prunus serotina
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Weißdorn	-	Crataegus sp.
Hundsrose	-	Rosa canina
Schlehe	-	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Runzelrose	-	Rosa rugosa



Obstbäume

[Textfestsetzungen Ordnungsbereiche A, B, F und G]

Äpfel

Baumanns Renette	Kaiser Wilhelm
Bittenfelder Sämling	Linsenhofer Renette
Berner Rosenapfel	Ontario
Blumberger Langstiel	Pfaffenhofer Schmelzling
Boikenapfel	Prinzenapfel
Brauner Matapfel	Purpurroter Cousinot
Brettacher	Rheinischer Bohnapfel
Charlamowsky	Roter Astrachan (Frühapfel)
Coulons-Renette	Roter Bellefleur
Danziger Kantapfel	Roter Trierischer Weinapfel
Doppelter Bohnapfel	Rote Sternrenette
Engelsberger	Roter Winterkronenapfel
Goldrenette von Peasgood	Ruhm von Vierlanden
Geflammtter Kardinal	Schöner von Nordhausen
Gelber Edel	Signe Tillish
Gewürzluiken	Spätblühender Wintertaffetapfel
Graue Französische Renette	Spitzer Matapfel (Schafsnase)
Graue Herbstrenette	Suislepper
Große Kasseler Renette	Weißer Astrachan (Frühapfel)
Grüner Fürstenapfel	Winterrambur
Harberts Renette	Winterzitronenapfel
Hauxapfel	Zabergäu-Renette
Hohenheimer Rieslingapfel	Zigeunerin
Jakob Fischer	Zwiebelborsdorfer
Jakob Lebel	Zuccalmaglio-Renette

Birnen

Andenken an den Kongreß	Gute Graue
Baronsbirne	Knollbirne
Bayer. o. Badische Weinbirne	Leipziger Rettichbirne
Blumenbachs Butterbirne	Luxemburger Mostbirne
Bosc's Flaschenbirne	Madame Verté
Bunte Julibirne	Mollebusch
Champagner Bratbirne	Neue Poiteau
Colomas' Herbstbutterbirne	Oberösterreich. Weinbirne
Doppelte Philippsbirne	Pastorenbirne
Frühe von Trévoux	Prinzessin Marianne
Gelbmöstler	Rote Bergamotte
Gellerts Butterbirne	Schweizer Wasserbirne
Großer Katzenkopf	Stuttgarter Gaishirtle
Große Rommelter	Sülibirne
Grumkower Butterbirne	Westfälische Glockenbirne
Grüne Jagdbirne	Wilde Eierbirne
Grüne (Sommer-)Magdalene	Wildling von Einsiedel



Süsskirschen

Braune Leberkirsche
Büftners Rote Knorpel
Dolls Langstieler
Dollenseppler
Dönissens Gelbe
Eichholzer Frühe
Frühe Rote Meckenheimer
Früheste der Mark
Große Prinzessin (Napoleon)
Große Schwarze Knorpel
Kassins Frühe Herzkirsche
Kesterter Schwarze
Königskirsche Typ Querfurt

Mödinger
Offenburger Schütler
Ritterkirsche
Rotstieler
Schlapper
Schmalfelds Schwarze
Schneiders Späte Knorpel
Schüttler vom Bodensee
Schüttler vom Albrauf
Souvenir de Charmes
Spitze Braune
Stöckener Rote
Zweitfrühe

Pflaumen

Hauszwetsche
Anna Späth
Große Grüne Reneklude
Löhrpflaume

The Czar
Wangenheimer Frühzwetsche
Wangenstädter Schnapspflaume
Zimmers Frühzwetsche

Walnüsse

Wildling (Juglans regia)

Artenliste der zu pflanzenden Straßenbäume
[Textfestsetzung Straßenbäume]

- | | | |
|-------------|---|--------------------------------|
| Spitzahorn | - | Acer platanoides „Cleveland“ |
| Bergahorn | - | Acer pseudoplatanus |
| Apfeldorn | - | Crataegus x carrierei |
| Birne | - | Pyrus calleryana „Chanticleer“ |
| Mehlbeere | - | Sorbus intermedia „Brouwers“ |
| Winterlinde | - | Tilia cordata „Rancho“ |

Nattenheim, 10. Oktober 1997

Ortsgemeinde Nattenheim

Diese Textfestsetzungen haben den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gemäß § 11 Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 beigelegt.

54634 Bitburg, 14.01.1998

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:



P. Witz

Ortsbürgermeister



G. Annen
(Gerhard Annen)

Erarbeitet: Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Boppard-Buchholz, September 1997

Ausgefertigt:
Nattenheim, 23. Januar 1998



P. Witz
Ortsbürgermeister