

**Ortsgemeinde Nattenheim
Verbandsgemeinde Bitburg-Land**

**Bebauungsplan
"Auf dem Sauerfeld-Bitburger Straße"**

**Textfestsetzungen
(Stand: 23.07.2002)**

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

Telefon 06742 – 8780 - 0
Telefax 06742 – 8870 – 88

www.stadt-land-plus.de
zentrale@stadt-land-plus.de



Textfestsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung wird im genannten Baugebiet „Dorfgebiet“ (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Die in § 5 (2) BauNVO unter Nr. 9 (Tankstellen) genannte Nutzung wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) BauNVO).

Im Ordnungsbereich MD1 wird die in § 5 (2) BauNVO unter Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) genannte Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) Nr. 1 BauNVO). Im Ordnungsbereich MD1 wird die in § 5 (3) BauNVO genannte Ausnahme (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) 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

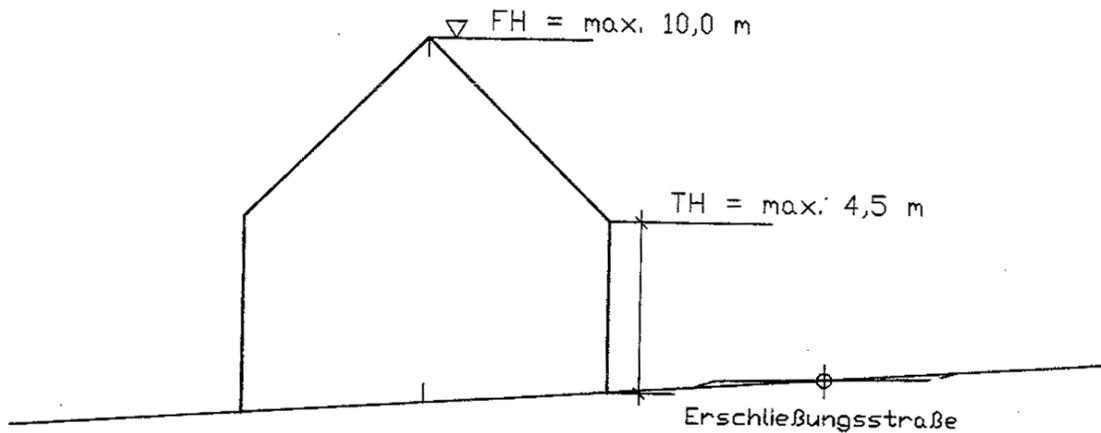
Im Ordnungsbereich MD1 wird die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im Ordnungsbereich MD1 0,8 als Höchstmaß. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Ordnungsbereich MD1 mit 0,4 festgesetzt.

3. Höhe der Baukörper (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird im Ordnungsbereich MD1, 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 Firsthöhe (FH) im Ordnungsbereich MD1 über dem natürlichen Gelände, bezogen auf den Mittelpunkt der Hausgrundfläche, beträgt 10,0 m.



Skizze

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

Im Ordnungsbereich MD1 ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

Im Ordnungsbereich MD1 sind Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind im Ordnungsbereich MD1 gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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. § 88 (6) LBauO)**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten nur für den Ordnungsbereich MD1.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (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 ab 4 m² sind vertikal zu gliedern. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachform, Dachneigung

Im räumlichen Geltungsbereich des Ordnungsbereichs MD1 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.

Es 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 (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke sind als Hecken oder Holzzäune (senkrechte Lattung) bis zu 1 m Höhe zur Erschließungsstraße und bis zu 2 m Höhe zu den übrigen Seiten zulässig.



4. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (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. Das maximale Neigungsverhältnis von Böschungflächen darf 1:2 betragen.

Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m sind zulässig. Sie sind in Naturstein oder als Betonmauern mit Natursteinverkleidung auszuführen.

5. Gestaltungsplan (§ 88 (2) LBauO)

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Hinweis:

Gemäß § 10 (4), Satz 2 LBauO sind Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Streuobstwiese

Innerhalb der durch das Symbol T T T T T festgesetzten Fläche ist eine extensive Streuobstwiese zu entwickeln. Im Abstand von 10 m sind regionstypische, hochstämmige Obstbäume (mindestens 29 Stück) unter Berücksichtigung der entsprechenden Artenliste (Textfestsetzung III.5) zu pflanzen. Biozide dürfen auf der Fläche nicht verwendet werden. Düngung ist nur im unmittelbaren Bereich der Baumscheiben zulässig. 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 Juni zu mähen. Das Mähgut ist dabei von der Fläche zu entfernen.



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

Randliche Eingrünung - Gehölz

Auf den entsprechend nach PlanzV '90 gekennzeichneten Flächen sind zur randlichen Eingrünung gruppenweise Bäume und Sträucher zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste (Textfestsetzung III.5) zu berücksichtigen. Die Pflanzdichte hat je 10 lfd. m Grundstücksgrenze 1 Baum und 16 Sträucher zu betragen.

Hausbäume

Je Baugrundstück im Ordnungsbereich MD1 ist zur inneren Durchgrünung - sofern noch nicht vorhanden - mindestens 1 standortgerechter und heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bei der Arten- bzw. Sortenwahl sind die entsprechenden Listen (Textfestsetzung III.6) zu berücksichtigen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Straßenbäume

Zur inneren Durchgrünung und zur Gestaltung des Straßenraums sind innerhalb des Straßenraums an den zeichnerisch festgesetzten Standorten großkronige Laubbäume einer Art zu pflanzen.

3. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen nach Ziffer III.1. sowie den im Landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets werden mit Ausnahme von 200 m² insgesamt gleichmäßig gemäß der Kostenerstattungssatzung der Ortsgemeinde Nattenheim insgesamt allen zum Satzungszeitpunkt unbebauten Baugrundstücken im Ordnungsbereich MD1 anteilig zugeordnet. Jeweils 100 m² der ausgenommenen 200 m² werden den Baugrundstücken zugeordnet, auf denen jeweils ein Obstbaum durch die Bebauung verlorengeht.

Soweit in der Planzeichnung nach Ziffer III.2. Flächen auf den Baugrundstücken festgesetzt sind, sind diese Flächenanteile bei der Zuteilung der Ersatzflächenanteile entsprechend anzurechnen.

4. Zeitpunkt zur Durchführung der Maßnahmen (§ 178 BauGB)

Die landespflegerischen Maßnahmen nach III.1. sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erreichen der Planreife gemäß § 33 BauGB durchzuführen. Die landespflegerischen Maßnahmen nach III.2. auf den Baugrundstücken sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn durchzuführen.



5. Artenlisten der zu pflanzenden Sträucher und Bäume

Standorttypische Gehölze

[Textfestsetzungen Hausbäume und randliche Eingrünung]

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

Zweigriffliher 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

Obstbäume

[Textfestsetzungen Hausbäume und Streuobstwiese]

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
Geflammt Kardinal
Gelber Edel
Gewürzluiken
Graue Französische Renette
Graue Herbstrenette
Große Kasseler Renette
Grüner Fürstenapfel
Harberts Renette
Hauxapfel
Hohenheimer Rieslingapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel

Ruhm von Vierlanden
Schöner von Nordhausen
Signe Tillish
Spätblühender Wintertaffetapfel
Spitzer Matapfel (Schafsnase)
Suislepper
Weißer Astrachan (Frühapfel)
Winterrambur
Winterzitronenapfel
Zabergäu-Renette
Zigeunerin
Zwiebelborsdorfer
Zuccalmaglio-Renette

Pflaumen

Hauszwetsche
Anna Späth
Große Grüne Reneklude
Löhrpflaume

The Czar
Wangenheimer Frühzwetsche
Wangenstädter Schnapspflaume
Zimmers Frühzwetsche

Walnüsse

Wildling (Juglans regia)

Birnen

Andenken an den Kongress
Baronsbirne
Bayer. o. Badische Weinbirne
Blumenbachs Butterbirne
Bosc's Flaschenbirne
Bunte Julibirne
Champagner Bratbirne
Colomas' Herbstbutterbirne
Doppelte Philippsbirne
Frühe von Trévoux
Gelbmöstler
Gellerts Butterbirne
Großer Katzenkopf
Große Rommelter
Grumkower Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Grüne (Sommer-)Magdalene

Gute Graue
Knollbirne
Leipziger Rettichbirne
Luxemburger Mostbirne
Madame Verté
Mollebusch
Neue Poiteau
Oberösterreich. Weinbirne
Pastorenbirne
Prinzessin Marianne
Rote Bergamotte
Schweizer Wasserbirne
Stuttgarter Gaishirtle
Sülibirne
Westfälische Glockenbirne
Wilde Eierbirne
Wildling von Einsiedel



Süsskirschen

Braune Leberkirsche	Mödinger
Büttners Rote Knorpel	Offenburger Schüttler
Dolls Langstieler	Ritterkirsche
Dollenseppler	Rotstieler
Dönissens Gelbe	Schlapper
Eichholzer Frühe	Schmalfelds Schwarze
Frühe Rote Meckenheimer	Schneiders Späte Knorpel
Früheste der Mark	Schüttler vom Bodensee
Große Prinzessin (Napoleon)	Schüttler vom Albtrauf
Große Schwarze Knorpel	Souvenir de Charmes
Kassins Frühe Herzkirsche	Spitze Braune
Kesterter Schwarze	Stöckener Rote
Königskirsche Typ Querfurt	Zweitfrühe

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"

Erarbeitet: Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Boppard-Buchholz, Juli 2002

Diese Textfestsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplans „Auf dem Sauerfeld-Bitburger Straße“ der Ortsgemeinde Nattenheim.

Nattenheim, den 01.02.2003

Peter B i l l e n
Ortsbürgermeister