

**Ortsgemeinde Nattenheim
Verbandsgemeinde Bitburg-Land**

**Bebauungsplan
"In der Dell"**

Textfestsetzungen

**Fassung für die Bekanntmachung
gemäß § 10 BauGB**

(Stand: Juni 2010)

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Nattenheim



Stadt-Land-plus

**Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner**

**Büro für Städtebau
und Umweltplanung**

**Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz**

**T 067 42 · 87 80 · 0
F 067 42 · 87 80 · 88**

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



A) TEXTFESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

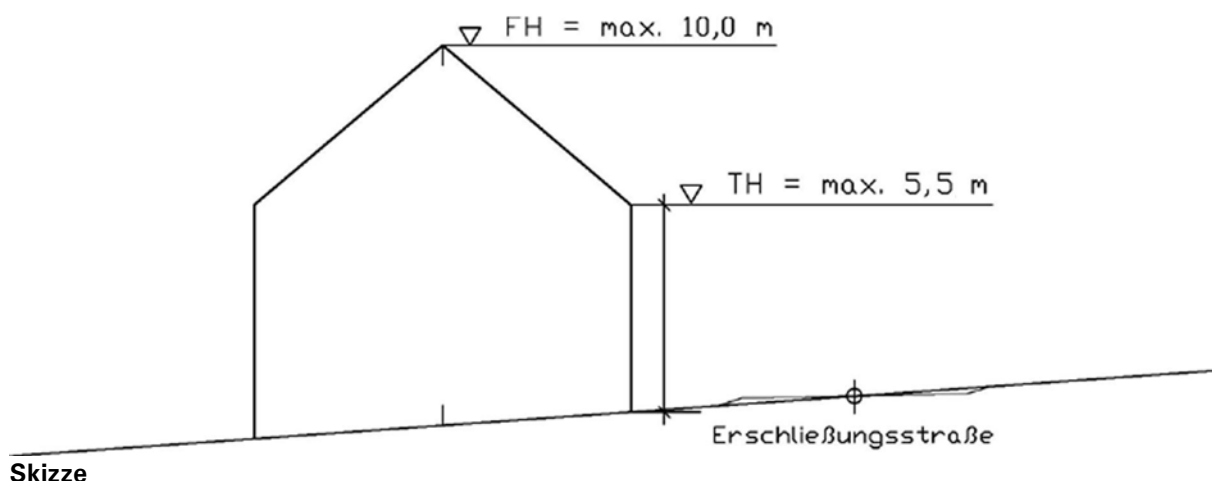
Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II als Höchstmaß festgesetzt.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8 als Höchstmaß. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.

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

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) darf ein Maß von 5,5 m nicht überschreiten. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,0 m.



Unterer Bezugspunkt für beide Höhen ist derjenige Punkt, an dem das natürliche Gelände mit dem niedrigsten Niveau über NN an das jeweilige Gebäude angrenzt. Falls ein Geländeabtrag vorgenommen wurde, ist die neue Geländesituation als unterer Bezugspunkt anzuhalten. Dies gilt nicht für Geländeaufträge.



Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der höchstgelegene Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und der fiktiven Verlängerung der Gebäudeaußenflächen des aufgehenden Mauerwerks. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein).

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

Es 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)

Garagen und Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch auf Flächen, die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt sind.

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

Es sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

7. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum weiteren Schutz vor schädlichen Schalleinwirkungen sind im Abstand von bis zu 52,0 m, zur K 74 (Fahrbahnmitte) orientierte Gebäudeseiten bei Neubauten bzw. bei Sanierungen die Fassaden, Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszubilden. Durch technische Vorkehrungen an Gebäuden und Gebäudeteilen sind die Aufenthaltswerte für Innengeräusdruckpegel nach DIN 4109 zu gewährleisten.

Im Abstand von bis zu 29 m zur Mitte der Fahrbahn der K 74 gilt gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 der Lärmpegelbereich II, ansonsten gilt bis zum Abstand von 52,0 m der Lärmpegelbereich I.

Durch eine entsprechende Grundrissanordnung sind Ruhe- und Aufenthaltsräume nur auf der schallabgewandten Gebäudeseite zu errichten oder mit einer Zwangsentlüftung zu versehen.

[Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise DIN 4109: Ausgabe 1989-11; Dokumentenart: Norm; Bezug: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin]



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

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen und Fundamente für Lampen sind auf den angrenzenden Grundstücken in geringfügigem Umfang zu dulden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

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, 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

Es 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 und Fotovoltaikanlagen auf der Dachoberfläche sowie Dachbegrünungen 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 Neigungsverhältnis darf maximal 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 am Westrand ist eine extensive Streuobstwiese zu entwickeln. Im Abstand von 10 m sind regionstypische, hochstämmige Obstbäume 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. Auf der Fläche ist eine Regenrückhaltung in Form eines landschaftsangepassten und eingesäten Erdbeckens für das Baugebiet zulässig.



Baumreihe

Die Fläche des separaten Teilgeltungsbereichs ist zu entsiegeln und als extensiv gepflegte Wiese zu entwickeln. Es sind regionstypische, hochstämmige Laubbäume 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.

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 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzdichte hat je 10 lfdm. Grundstücksgrenze 16 Sträucher zu betragen. Bäume dürfen auch gepflanzt werden. Bei der Pflanzung von Sträuchern und ggf. Bäumen ist die Artenliste und Nr. 5 zu berücksichtigen.

Hausbäume

Je Baugrundstück 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 der Ausgleichsmaßnahme „Streuobstwiese“ werden gemäß Kostenerstattungssatzung der Ortsgemeinde Nattenheim den Erschließungsstraßen zugeordnet.

Die Aufwendungen der Ausgleichsmaßnahmen „Baumreihe“ sowie den im Umweltbereich dargelegten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets werden insgesamt gleichmäßig gemäß der Kostenerstattungssatzung der Ortsgemeinde Nattenheim allen Baugrundstücken anteilig zugeordnet.

Soweit in der Planzeichnung nach Ziffer III.2. Flächen auf den Baugrundstücken festgesetzt sind, sind diese Flächenanteile bei der Zuordnung der im 2. Absatz genannten Ausgleichsmaßnahmen zu 75 % 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

Zweiggriffliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Hasel	-	Corylus avellana
Himbeere	-	Rubus idaeus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus

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
Geflammtter 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 Schnapsapflaume
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
Büttners 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 Schüttler
Ritterkirsche
Rotstieler
Schlapper
Schmalfelds Schwarze
Schneiders Späte Knorpel
Schüttler vom Bodensee
Schüttler vom Albrauf
Souvenir de Charmes
Spitze Braune
Stöckener Rote
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"

IV. HINWEISE

- Auf den "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen und Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren" wird hingewiesen.
- Sollten Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll, etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, so ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier umgehend zu informieren.
- Gemäß Denkmalschutz- und pflegegesetz (DSchPflg) sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen, usw.) unverzüglich zu melden.
- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4142 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus/ag-sk-st
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Manfred Brechtel
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Boppard-Buchholz, Juni 2010

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans
Teilgebiet „In der Dell“ der Ortsgemeinde Nattenheim.

Nattenheim, den 30.06.2010

(S)

.....
gez. Peter Billen
(Ortsbürgermeister)