

ORTSGEMEINDE NEIDENBACH
Verbandsgemeinde Kyllburg
Kreis Bitburg - Prüm

TEXTFESTSETZUNG
zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan

" Eselsberg " 1.+2. Bauabschnitt
" Eselsberg " 2. Bauabschnitt

Ortsgemeinde Neidenbach
Verbandsgemeinde Kyllburg
Kreis Bitburg - Prüm

Textfestsetzungen

Diese Vorschriften sind Bestandteil der Satzung des verbindlichen Bauleitplanes " Eselsberg II " 1.+2.BAS. u. " Eselsberg I " 2.BAS. der Gemeinde Neidenbach.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 9a, 10, 30, 33, 39h, 125 u. § 155a des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 06.07.1979 (BGBI. I S. 949) .
2. § 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBI. I S. 1763).
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965 (BGBI. I S. 21) sowie DIN 18003 .
4. § 9 Abs. 4 des BBauG i.V. mit § 124 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53) und der 8. Landesverordnung über die Gestaltungsvorschriften in Bauleitplänen vom 04.02.1969 (GVBl. S. 78) i.V. mit § 129 Abs. 4 LBauO vom 27.02.1974 .
5. §§ 17 bis 23 der LBauO vom 27.02.1974 .
6. § 3 Abs. 2 - 4 und §§ 5 + 17 des Landespflegegesetzes vom 05.02.1979 (GVBl. S. 37)
7. § 50 BImSchG vom 15.03.1974 (BGBI. I S. 721) .

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 4 Bau NVO als allgemeines Wohngebiet WA festgelegt. Ausnahmen: Die unter § 4 (3) Bau NVO aufgeführten Anlagen werden ausnahmsweise zugelassen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die bebaubaren Flächen der Baugrundstücke sind durch Baugrenze und Baulinie gekennzeichnet. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 der Bau NVO darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen und Baulinien größere Bauflächen dargestellt sind.

GRZ = 0,47 1 Gesch. 0,47 } 2 Geschosse
GRZ = 0,5 0,8 }

3. Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise bis zu 2 Vollgeschossen festgelegt.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Bau NVO sind in den Grenzen der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen sind nach § 31 B Bau G zulässig.

6. Vorhandene Bebauung

Die vorgesehene Bebauung und die Festsetzungen im Bereich des Pommericherweges unterhalb der Hausnr. 25 bis zum Bebauungsplan Eselsberg I BAS 2, gelten für den Fall, daß die Gebäude neu errichtet werden. Bis zu diesem Zeitpunkt kann die bisherige Gebäudegestaltung und Nutzung beibehalten werden. Die Erschließung der daran anschließenden landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgt über den 3,0 m breiten Zugang vom Neubaugebiet zur Dorfmitte.

7. Mindestgröße-, breite-, tiefe .

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 590 m². Die Mindestbreite beträgt 20,5 m, die Mindestdiefe beträgt 21,5 m .

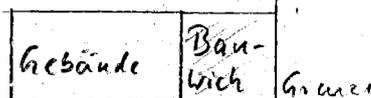
8. Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei den talseitig angeordneten Gebäuden ist die Geschößzahl von der Talseite aus zu beurteilen. Wird darüber hinaus durch die Geländeform bedingt, verlorenes Mauerwerk unter der Kellersohle erforderlich, ist dieses in Form von organisch modellierten Anschüttungen der Sicht zu entziehen.

9. Garagen und Stellplätze

Durch den Verzicht auf Ausweisung von öffentlichen Flächen für den ruhenden Verkehr ist es erforderlich bei der geplanten 2-geschossigen Bauweise je Baugrundstück 2 Stellplätze vorzusehen. Garagen sind nach § 17 (7) LBauO an anderer Stelle, als der im Bebauungsplan gekennzeichneten, zulässig. Garagen und Stellplätze sind nur auf seitlichen Bauwichen zulässig. Wünschenswert ist es, die jeweiligen Garagen benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze zusammen zu fassen, und aufeinander in Form und Farbe abzustimmen. Kellergaragen sind nur auf

Bauwiche:



den bergseitig gelegenen Grundstücken zulässig. Die fertigen Fußbodenoberkanten der Garagen dürfen maximal 0,50 m über oder unter der Straßenhöhe im Bereich der Zufahrt liegen.

10. Abstand der Garagen zur Verkehrsfläche
Soweit im Plan durch Maßfestsetzung nichts anderes bestimmt ist, müssen Garagen, auch die talseitigen einen Mindestabstand von 5,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

II. Gestalterische Festsetzung

1. Gebäudestellung und Firstlinie

Die Stellung der Gebäude und die Firstlinie sind durch schematische Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Dachform

Sämtliche Gebäude mit Ausnahme der Garagen, die mit Flachdächern versehen werden, sind mit Satteldächern oder Walmdächern auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 20° - 40° .

3. Dacheindeckung

Die geneigten Dachflächen sind mit dunkelfarbigen, nicht blendenden und nicht glasierten Materialien einzudecken. Flachdächer sind mit blendungsfreier Dacheindeckung zu versehen.

4. Dachgauben

Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Häusern zulässig. Zur Erreichung geschlossener Dachflächen sind Einzeldachgauben in der Größe von maximal $2/5$ der Traufenlänge zulässig. Der Abstand zwischen den Dachgauben und zum Ortsgang muß mindestens 1,50 m betragen.

5. Drempe

Drempe (Aufmauerungen im Bereich des Dachraumes) sind bei zweigeschossigen Gebäuden nicht zulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempe von max. 70 cm (gemessen am Schnittpunkt von Dachhaut und Außenwand) zulässig. Die Drempe sind durch Abschaltungen der Sicht zu entziehen.

6. Vorgärten und Einfriedung

Vorgärten dürfen nur als Ziergärten angelegt werden. Die Grundstücke können seitlich und rückwärtig bis max. 1 m hoch eingefriedet werden. Die Einfriedung, Bepflanzungen und auch Stapelungen zur Straße, im Bereich der Garagenzufahrten und im Bereich der markierten Sichtfelddreiecken von Straßeneinmündungen und Kreuzungen darf die Höhe von max. 70 cm nicht überschreiten.

Eine gänzliche Freihaltung gilt auch für die nicht angebaute Straßenseite gegenüber Gehsteigen auf eine Sicht- und Schutzfläche von mind. 1,50 m Breite. Im Bereich dieser Fläche können erforderliche Einbauten, Verkehrsschilder, Masten usw. installiert werden.

7. Die Baugrundstücke sind ausreichend mit heimischen Bäumen und Heistern zu bepflanzen. Es sind je Grundstück mind. 2 einheimische Laubbäume (auch Obstbäume) anzupflanzen. Entlang der Planstraßen sind großkronige Laubbäume im Abstand von 10 m vorzusehen.

8. Reklame und Werbeanlagen

Reklame und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen nicht durch ihre Gestaltung oder grelle Farbe verunstaltend wirken; dies gilt auch sinngemäß für die Anbringung von Warenautomaten.

9. Entsorgung der Abwässer

Bis zur Fertigstellung der öffentlichen Abwasseranlage sind bei Neubauten Hauskläranlagen zu erstellen, so daß

lediglich die vorgereinigten Abwässer dem Straßenkanal zugeleitet werden können.

10. Stromversorgung/ Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser und Strom erfolgt durch den Anschluß an die vorhandenen Versorgungsanlagen.

11. Müllboxen

Mülltonnen dürfen nicht frei auf den Baugrundstücken aufgestellt werden, sondern sind in Müllboxen unterzubringen, die an geeigneter Stelle in die bauliche Anlage einzuordnen sind.

12. Freihaltezonen

Der mögliche Standort einer Trafo-Station im Bebauungsplan wird/ist mit dem RWE festgelegt.

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, sowie der Wasserbe- und Entsorgung dienenden Anlagen können zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonders gekennzeichneten Flächen festgesetzt sind.

Diese Textfestsetzungen haben den Bebauungsplanunterlagen zur Prüfung für das Genehmigungsverfahren gem. § 11 BBauG beigelegt.

5520 Bitburg, den 15.04.1983
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
In Vertretung:



(Peter)

Aufgestellt:
Schweich, den 11.06.1980

[Handwritten signature]

