

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 1 Abs. 6 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 sowie nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 Überschreitung der Grundflächen

§ 17 Abs. 1 i. V. mit Abs. 2 BauNVO

§ 19 Abs. 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flächen für Stellplätze, deren Zufahrten sowie die Grundstückszufahrten und -zugänge sind mit teildurchlässigen und teilbegrüntem Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster) mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

Die Grundfläche darf für die Anlage von Stellplätzen, deren Zufahrten, die Grundstückszufahrten und -zugänge, Terrassen und Nebenanlagen nicht überschritten werden.

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Die Gesamtlänge einzelner Gebäude darf bei Doppelhäusern 35 m und bei Einzelhäusern 30 m nicht überschreiten.

3.1 Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie sind ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 3 Meter von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

4 Gebäudestellung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäude sind so zu orientieren, dass die Wohngebäude an der zur Straße gelegenen Baugrenze ausgerichtet sind.

Von der Orientierung der Gebäude entlang der Baugrenzen und der Hauptfirstrichtung kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn nur dadurch eine vorgesehene Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht wird.

5 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungflächen liegen auf den privaten Grundstücken. Die Eigentümer haben die zur Herstellung und Instandhaltung des Straßenkörpers notwendigen Arbeiten zu dulden.

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können.

6 Entwässerung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

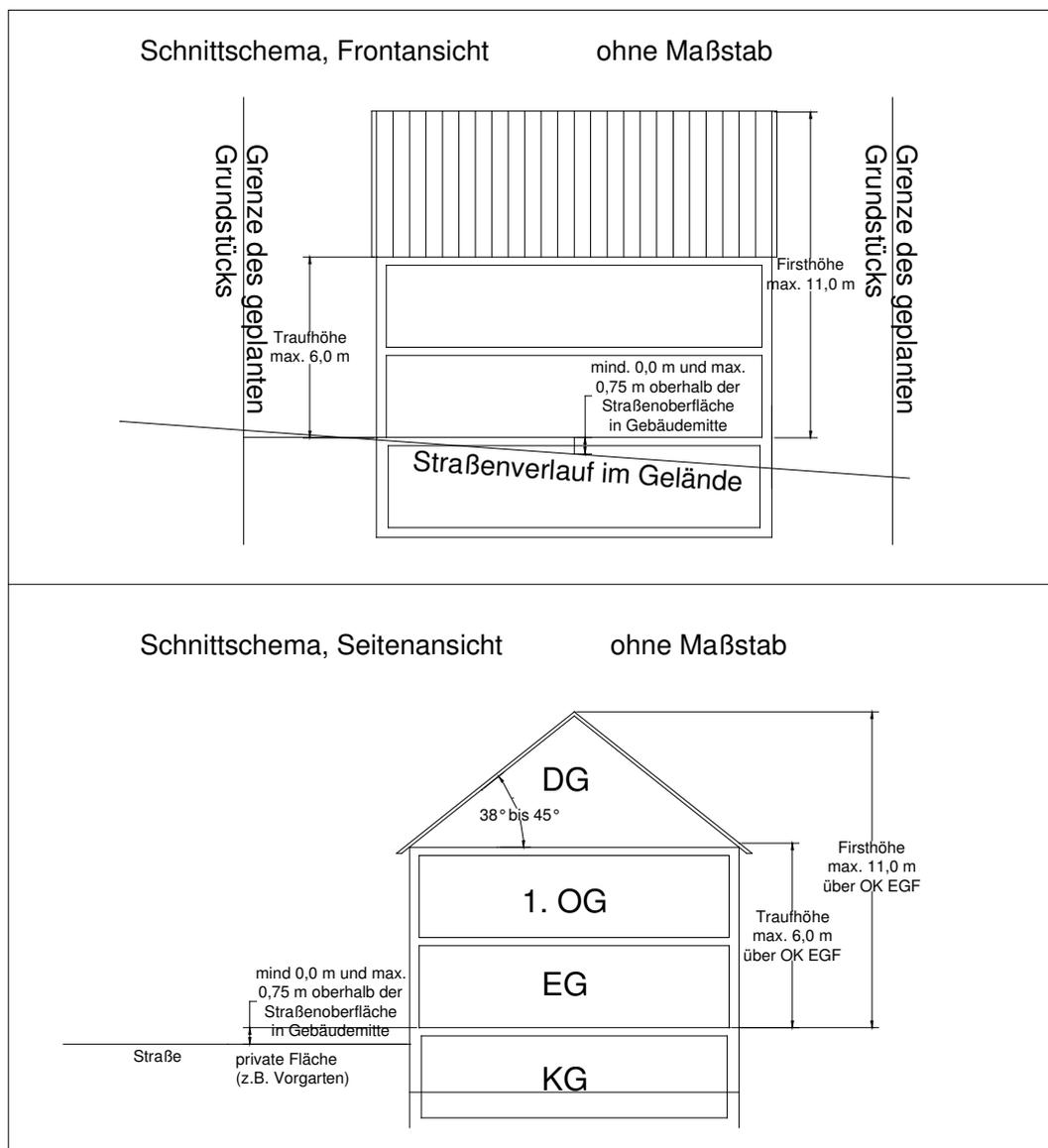
Bei Querung der im Plan dargestellten Entwässerungsgräben sind die Abflussverhältnisse zu gewährleisten. Die Entwässerungsgräben dürfen durch die Zufahrten und Zugewegungen zu den privaten Grundstücken um maximal 6 m auf der gesamten der Straße zugewandten Seite des Grundstücks unterbrochen werden.

7 Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO RP

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist in Gebäudemitte mindestens 0,0 Meter und maximal 0,75 Meter über der Straßenbegrenzung zu errichten (gemäß Höhenplan der Straßenplanung, siehe Schnittschema).

Die Traufhöhe (Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) darf maximal 6,0 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegen (siehe Schnittschema). Die Firsthöhe darf nicht mehr als 11,0 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegen (siehe Schnittschema).



Gestalterische Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

8 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- Holzhäuser als Naturstamm- oder Blockholzhäuser sind unzulässig.
- Wandverkleidungen mit Fliesen sowie mit Metall oder Kunststoffelementen sind unzulässig.
- Zulässig sind verputzte Außenwände mit Farbanstrich, Natursteinsichtmauerwerk, Fassadenverkleidungen aus Naturstein oder Schiefer.

9 Wandöffnungen

- Die Höhe von Fenstern muss, mit Ausnahme von Garagenfenstern, größer als ihre Breite sein.
- Eine horizontale Addition mehrerer hochrechteckiger Fenster ist zulässig.
- Fenster sind weitestgehend in vertikaler und horizontaler Flucht nebeneinander anzuordnen.

10 Dachgestaltung

10.1 Dachform und Dachneigung

- Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° zulässig.
- Bei Ausführung als Gründach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung zugelassen werden.
- Dachüberstände sind auf 25 cm an der Traufe und auf 20 cm am Ortgang zu begrenzen.

10.2 Dacheindeckung

- Dacheindeckungen sind ausschließlich in dunkelrot, dunkelbraun, dunkelgrau und schwarz zulässig.
- Für Teilbereiche ist eine Dacheindeckung aus Glas zulässig
- Gründächer sind zulässig.
- Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

10.3 Dachaufbauten

- Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art (Schornsteine, Antennen etc.) die Höhe der Hauptfirstlinie nicht überragen.
- Die maximale Breite einzelner Dachgauben darf 2,50 m nicht überschreiten.
- Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinie zulässig.
- Die Gesamtbreite einzelner Dachgauben und fassadenbündiger Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) dürfen 2/3 der Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in Farbe und Material dem Hauptdach entsprechend auszuführen.

11 Gestaltung der Außenanlagen

11.1 Einfriedungen

Einfriedungen müssen als begrünte, lichtdurchlässige Drahtgeflecht-, Eisengitter oder Holzzäune, als Hecken oder Natursteinmauern bzw. als verputzte Mauer ausgeführt werden.

11.2 Stützmauern

Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig, um den Gebäuden zugeordnete Freiflächen und Stellplätze herzustellen. Sie sind als Natursteinmauerwerk (z.B. Buntsandstein), als verputzte Mauer oder begrünt auszubilden.

12 Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Je volle 250 m² Baugrundstücksfläche ist ein mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum (zu erwartende Wuchshöhe mindestens 15 m) bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumpflanzungen haben innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang der Bauflächengrenzen, die an unbebaute Grundstücke angrenzen, zu erfolgen, um eine Einbindung des Baugebiets in die Landschaft zu gewährleisten.

Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

- 13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 13.1 Entwässerung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. mit Nr. 14 BauGB
Zur Rückhaltung und Versickerung des von den bebauten Grundstücken anfallenden, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagwassers (vgl. ATV Arbeitsblatt A 138) sind bei Neubaumaßnahmen naturnah gestaltete, dauerhaft begrünte Retentionsmulden anzulegen. Für die Bemessung der Versickerungsmulden (Volumen) sind pro Quadratmeter vollversiegelter Fläche 50 l Muldenvolumen anzusetzen. Der jeweilige flächenbezogene Versiegelungsgrad ist nach den Abflussbeiwerten der aktuellen DIN 1986-2 zu ermitteln.
- 13.2 Fläche A1 und A2: Entwicklung von Extensivgrünland mit Streuobst auf privater Grünfläche**
§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB
Die Flächen A1 und A2 werden den jeweils angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet. Die Flächen A1 und A2 sind als Extensivwiese mit Streuobst zu entwickeln. Die Wiese ist extensiv zu pflegen, d. h. max. 2 x jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist auszuschließen. Auf Fläche A1 sind drei, auf Fläche A2 zwei hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang umgehend zu ersetzen. Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten. Pflanzmaßnahmen und Dauerpflege sind von den Grundstückseigentümern durchzuführen.
- 13.3 Fläche B: Naturnahe Gestaltung der Flächen für Retention und Versickerung von Niederschlagswasser**
§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20, 25 BauGB
Fläche B ist als artenreiche Wiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen, d.h. max. 2 x jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist auszuschließen.
Auf 50% der Fläche sind strukturreiche Heckengehölze zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen haben mit einer Mischung verschiedener Arten lt. Artenliste unter „Empfehlungen, Hinweise“ zu erfolgen, wobei der Anteil einer einzelnen Art am Gesamtbestand an Gehölzen max. 20 v.H. beträgt. Der Anteil an Bäumen in den Gehölzpflanzungen beträgt 10 v.H.
Die notwendigen Bodenmodellierungen zur Anlage der Mulde dürfen maximal 1 m Auf- bzw. Abtrag betragen. Bei Umzäunung der Versickerungsmulde ist eine Zaunhöhe von maximal 1,2 m zulässig, wobei die Zäune in Gehölze zu integrieren sind.
- 14 Zuordnungsfestsetzung**
§ 9 Abs. 1a BauGB
Die Flächen A1 und A2 (laut textlicher Festsetzung 12.2) werden zu 83,1 % den jeweilig angrenzenden Baugrundstücken (Flurstück 35/1, 36/1, 37/3, Flur 1, Gemarkung Niederweiler) und zu 16,9 % den öffentlichen Verkehrsflächen und Mülltonnenabstellplätzen zugeordnet. Die Durchführung der Maßnahmen auf Fläche A1 und A2 hat mit Beginn der Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu erfolgen.
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Ausgleichsfläche B (laut textlicher Festsetzung 12.3) und die externe Ausgleichsfläche C (laut Hinweis 25) werden mit den vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu 16,9 % den öffentlichen Verkehrsflächen und Mülltonnenabstellplätzen und zu 83,1 % den südlich der Erschließungsstraße liegenden Bauflächen (Flurstücke 33/3, 33/4, 33/5, Flur 1, Gemarkung Niederweiler) des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Niederweiler „Auf dem Ewers / Burgwies“ zugeordnet.
Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf Fläche B hat in der nach Abschluss der Modellierungsarbeiten zur Anlage der Mulden folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
Die Umsetzung der Maßnahmen auf Fläche C hat in der nach Baubeginn folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken:

Die Pflanzungen haben in der nach Abschluss der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Empfehlungen, Hinweise

15 Entwässerung

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das zentrale Entwässerungssystem anzuschließen.

16 Abfallentsorgung

Die Anwohner des geplanten Baugebietes müssen ihre Abfälle an der Bitburger Straße bereitstellen.

17 Pflanzempfehlungen

Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere die nachfolgend genannten Arten vorgeschlagen.

BÄUME 1. ORDNUNG:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Stieleiche (*Quercus robur*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

BÄUME 2. ORDNUNG:

Feldahorn (*Acer campestre*),
Walnuß (*Juglans regia*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Mehlbeere (*Sorbus aria*),
Vogelkirsche (*Prunus avium*),
Wildapfel (*Malus sylvestris*),
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
lokale Apfel- und Birnensorten

STRÄUCHER:

Hasel (*Corylus avellana*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Blüten-Hartriegel (*Cornus mas*),
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*),
Hunds-Rose (*Rosa canina*).
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Pflanzgrößen:

Hochstamm, StU mind. 14/16
Heister, 2-3xv, mind. 200-250
Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10
Sträucher: 2-3 xv, > 60/100

FEUCHTE STANDORTE (Flächen für Retention von Niederschlagswasser):

Esche (*Fraxinus excelsior*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosus*)
Salweide (*Salix caprea*)
Ohrweide (*Salix aurita*)
Gemeiner Schneeball (*Virburnum opulus*)

18 Behandlung des Oberbodens

Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist - soweit notwendig - eine Tiefenlockerung durchzuführen.

19 Schutz bestehender Gehölzbestände

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände innerhalb und angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

20 Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

21 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Hinsichtlich der Pflanzabstände zu den Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Gehölzen auf privaten und öffentlichen Freiflächen die Vorgaben des „Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

22 Gestaltung

Bei der Dach- und Fassadengestaltung der Gebäude sollte die Farb- und Materialwahl über die verbindlichen Festsetzungen hinaus die ortsüblichen Gestaltungsmerkmale berücksichtigen.

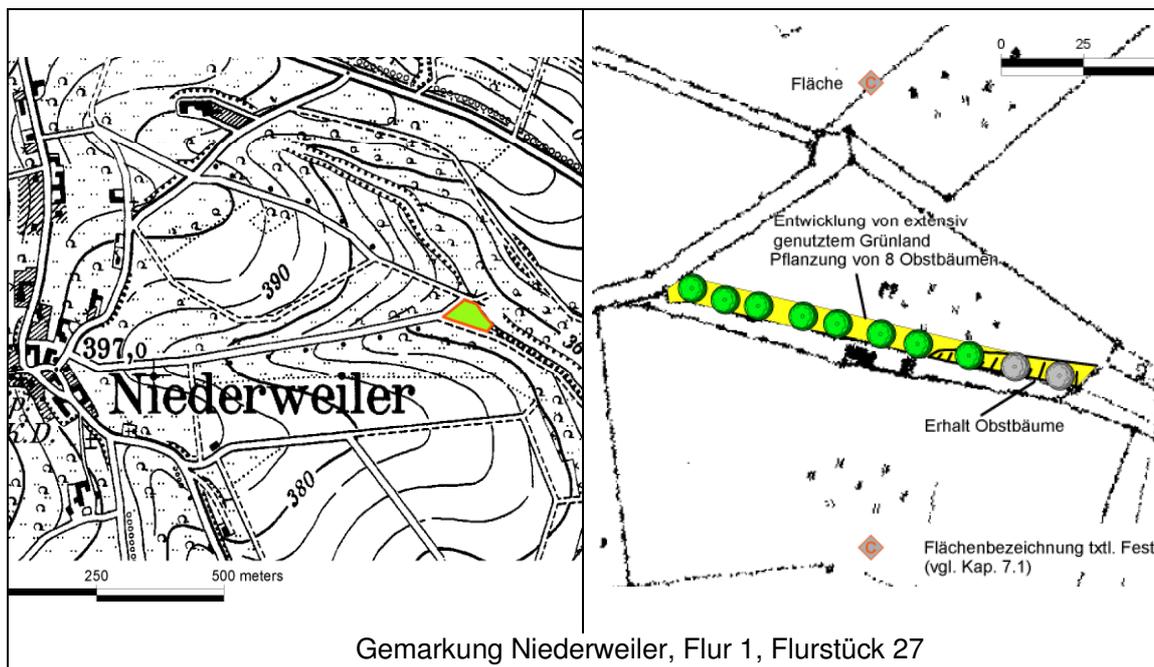
23 Geologie

Die Anforderungen der DIN 1054 sind zu berücksichtigen.

24 Bodendenkmäler

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.

25 Fläche C: Entwicklung von Extensivgrünland mit Obstbäumen auf externer Kompensationsfläche



Auf Fläche C ist auf einem 6 m breiten Streifen entlang der gesamten südlichen Flurstücksgrenze artenreiches Grünland zu entwickeln. Dazu ist Fläche C extensiv zu pflegen, d. h. max. 2 x jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist auszuschließen. Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und durch Pflanzung von insgesamt 8 weiteren hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu ergänzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Alternativ kann die Fläche mit dem übrigen Teil von Flurstück 27 beweidet werden, wobei eine Beweidung nur zwischen dem 1. Juni und dem 30. September eines

Jahres zulässig ist. Die Viehbesatzdichte auf Fläche C darf im Durchschnitt des Jahres 1 RGV/ha nicht überschreiten. Die Obstbäume sind durch Abzäunen vor Verbiss zu schützen.

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Auf dem Ewers / Burgwies“ der Ortsgemeinde Niederweiler

Niederweiler, den _____

Alfred Hauer
(Ortsbürgermeister)