



TEXTFESTSETZUNG

zum Bebauungsplan in der **Gemeinde Oberkail**, Kreis Bitburg-Prüm
Teilgebiet "Auf der Flips" I. Änderung

I. Art der baulichen Nutzung:

§ 1 - Baugebiet -

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist:

- 1.1 im weitaus überwiegenden Teil gem. BauNVO § 4 in ein allgemeines Wohngebiet = WA- festgelegt, als Ausnahme werden nur Einrichtungen gem. § 4 BauNVO Abs. 3, Pkt. 1) zugelassen.
- 1.2 entlang der Straße "Kuhberg" sowie südlich der Schulstraße bis zur Schule gem. BauNVO § 6 ein Mischgebiet = MI- festgelegt, welches nur der Würdigung und der Erhaltung des dort vorh. Bestandes dient.

II. Maß der baulichen Nutzung:

§ 2 - Zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung -

Sie betragen: Grundflächenzahl GRZ = 0,4 der Grundstücksflächen
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8 der Grundstücksflächen

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

§ 3 - Bauweise

- 3.1 Von der Talseite dürfen max. nur zwei sichtbare Vollgeschosse in Erscheinung treten.
- 3.2 Abstandsflächen richten sich nach § 8 LBauO.
An benachbarte Grundstücke wird nur einseitig Grenzbebauung zugelassen.
- 3.3 Für das gesamte Bebauungsplangebiet ist die offene Bauweise festgelegt.

§ 4 - Ausnahmen -

Keine

§ 5 - Überbaubare Flächen -

- a) Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.
- b) Auf den nicht als bebaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht zulässig. Garagen (gem. § 12 BauNVO) sind zulässig.

IV. Weitere Festlegungen:

§ 6 - Mindestgröße der Grundstücke = 600 qm, die Mindestbreite = 22 m und die Mindestdiefe = 26 m.

Bei den Festlegungen der neu dargestellten Grundstücksgrößen handelt es sich um geplante unverbindliche Parzellierungen.

§ 7 - Höhenlage der baulichen Anlagen -

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist in Regelquerschnitten festgelegt. (s.a. Abs. III, § 3)

• Gestaltung der Bauten:

Um das beabsichtigte Ortsbild zu erreichen und um eine abgeschlossene Gesamtwirkung im Baugebiet zu erzielen, Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, und die baulichen Anlagen durch Form, Maßstab, Baustoffe und Farbe nicht zu verunstalten, sind folgende Festlegungen einzuhalten:

§ 8 - Äußere Gestaltung -

- 1) Auch bei unterschiedlichem Geländeverlauf sind die Bauten nach den Regelquerschnitten anzuordnen. Die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse richten sich nach Abs. III, § 3, 1. Absatz. In der äußeren Form sind die baulichen Anlagen auf dem gleichen Grundstück aufeinander abzustimmen. Im Übrigen ist die Gestaltung im Rahmen der Festlegung § 8 (2) zu verwirklichen.
- 2) für die Ausbildung des Dachgeschosses wird eine Dachneigung zwischen 25 - 45 Grad festgelegt. Flachdächer sind grundsätzlich nicht zugelassen. Dachgauben sind zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten, in halber Fensterhöhe, darf die Hälfte der Traufenlänge nicht überschreiten. Einzelgauben erfolgen in Anlehnung an das übrige Dach (Sattel- oder Walmdach). Mindestneigung an Schleppgauben: 15 Grad.
- 3) Drempele sind nur bis 90 cm zugelassen. Traufhöhen / Firsthöhen dürfen max. 4,30 m / 9,80 m talseitig und max. 5,80 m / 11,30 m bergseitig über OF Erschließungsstraße (in Gebäudemitte) betragen.
- 4) Die Dacheindeckung darf nur mit dunkelfarbigem Materialen ausgeführt werden, jedoch ist schwarze Dachpappe als Deckungsmaterial nicht zugelassen. Es sind auch dunkelrote Ziegel zulässig.
- 5) Die Firstrichtungen sind für alle geplanten baulichen Anlagen verbindlich im Bebauungsplan festgelegt. Garagendächer dürfen auch quer zur Firstrichtung angeordnet werden.
- 6) Flachdächer sind nur für die Garagen zugelassen.
- 7) Bei Winkelbauten sind auch gleichhohe Firste zugelassen. Auch in diesen Fällen muß der Hauptfirst in der vorgegebenen Richtung deutlich länger als der abgewinkelte First wirken.

§ 9 - Flächen für Stellplätze und Garagen -

- 9.1 Stellplätze oder Garagen sind in der erforderlichen Anzahl und Größe anzulegen. Ihre Zahl richtet sich nach der Zahl der vorh. und zu erwartenden Benutzer der baulichen Anlage.
- 9.2 Bei der Errichtung von mehr als 1 WE sind die Stellplätze oder Garagen nachzuweisen (gem. Bauaufsichtliche Verwaltungsvorschrift (BAVV) Nr. 3/1988)

- 1) Auch bei unterschiedlichem Geländeverlauf sind die Bauten nach den Regelquerschnitten anzuordnen. Die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse richten sich nach Abs. III, § 3, 1. Absatz. In der äußeren Form sind die baulichen Anlagen auf dem gleichen Grundstück aufeinander abzustimmen. Im Übrigen ist die Gestaltung im Rahmen der Festlegung § 8 (2) zu verwirklichen.
- 2) für die Ausbildung des Dachgeschosses wird eine Dachneigung zwischen 25 - 45 Grad festgelegt. Flachdächer sind grundsätzlich nicht zugelassen. Dachgauben sind zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten, in halber Fensterhöhe, darf die Hälfte der Traufenlänge nicht überschreiten. Einzelgauben erfolgen in Anlehnung an das übrige Dach (Sattel- oder Walmdach). Mindestneigung an Schleppgauben: 15 Grad.
- 3) Drempel sind nur bis 90 cm zugelassen. Traufhöhen / Firsthöhen dürfen max. 4,30 m / 9,80 m talseitig und max. 5,80 m / 11,30 m bergseitig über OF Erschließungsstraße (in Gebäudemitte) betragen.
- 4) Die Dacheindeckung darf nur mit dunkelfarbigem Material ausgeführt werden, jedoch ist schwarze Dachpappe als Deckungsmaterial nicht zugelassen. Es sind auch dunkelrote Ziegel zulässig.
- 5) Die Firstrichtungen sind für alle geplanten baulichen Anlagen verbindlich im Bebauungsplan festgelegt. Garagendächer dürfen auch quer zur Firstrichtung angeordnet werden.
- 6) Flachdächer sind nur für die Garagen zugelassen.
- 7) Bei Winkelbauten sind auch gleichhohe Firste zugelassen. Auch in diesen Fällen muß der Hauptfirst in der vorgegebenen Richtung deutlich länger als der abgewinkelte First wirken.

§ 9 - Flächen für Stellplätze und Garagen -

- 9.1 Stellplätze oder Garagen sind in der erforderlichen Anzahl und Größe anzulegen. Ihre Zahl richtet sich nach der Zahl der vorh. und zu erwartenden Benutzer der baulichen Anlage.
- 9.2 Bei der Errichtung von mehr als 1 WE sind die Stellplätze oder Garagen nachzuweisen (gem. Bauaufsichtliche Verwaltungsvorschrift (BAVV) Nr. 3/1988).
- 9.3 Einzelgaragen oder Doppelgaragen sind grundsätzlich in Anlehnung an die baulichen Anlagen auf dem gleichen Grundstück hinsichtlich der äußeren Form auszuführen. Das gleiche gilt auch für Doppelgaragen auf verschiedenen Grundstücken, wenn diese aneinander gebaut werden sollen. Eine Abstimmung bezügl. gleicher Höhenlage und Bauflucht mit dem Nachbarn ist erforderlich, die letztgenannte Bauweise wird aus gestalterischen Gründen befürwortet.
- 9.4 Der Abstand der Garagen von den Straßenbegrenzungslinien muß mind. 5,00 m betragen, es sei denn, daß im Bebauungsplan ein anderer Abstand bestimmt ist. In diesen Fällen ist neben der Garage ein PKW-Stellplatz herzurichten.

§ 10 - Ausgestaltung der nicht überbaubaren Flächen -

1. Vorgärten und Einfriedungen:

- Vorgärten dürfen nur als Ziergärten und nur ausnahmsweise als Nutzgärten angelegt werden und können mit Rasen und Ziersträuchern bepflanzt werden. Aus landespflegerischer Sicht ist pro Grundstück ein heimischer Laubbaum anzupflanzen.
- Desweiteren sind auf den Grundstücken zwei weitere heimische Laubbäume, z.B. Ahorn, Linde, Esche, Eberesche usw. oder Obstbäume zu pflanzen.
- Einfriedungen der Vorgärten: bis 75 cm Höhe massiv, per Zaun oder als lebende Hecken, sind zugelassen.
- Im Bereich an Straßeneinmündungen sind sichtbehindernde Bepflanzungen und Einfriedungen nicht zugelassen, bzw. höhenbeschränkt = 0,70 m.
- Im Bereich der Garagenausfahrten gilt die gleiche Regelung.
- Die im Plan eingetragenen Böschungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den Baugrundstücken und privaten Grünflächen anzulegen und dem natürlichen vorh. Geländeverlauf anzupassen.

2. Bepflanzung

Um die erforderliche landwirtschaftliche Ein- und Anbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft sicherzustellen, sind die Grundstücke mit heimischen Gehölzen, Bäumen, Heistern und Sträuchern zu bepflanzen. Das Gleiche gilt für die öffentlichen Grünflächen an Straßen, Wege, Parkplätzen sowie im Bereich der Ortsrandwege entlang der Geltungsbereichsgrenzen.
Art der Gehölze und Kronendurchmesser werden im Rahmen der Grünordnung zum Bebauungsplan bzw. im Benehmen mit der unteren Landespflegebehörde bei der Kreisverwaltung festgelegt und sind dann für das Baugebiet bindend.

3. Abfallbehälter

Für Abfallbehälter sind auf dem Grundstück geeignete Stellplätze bereitzustellen.

4. Reklame- und Werbeanlagen

Reklame- und Werbeanlagen sind im ganzen Baugebiet nur am Ort der Leistung zulässig, sie dürfen weder blenden, noch durch grelle Farben oder ungeeignetes und ortsunübliches Material verunstaltend wirken.

5. Warenautomaten

Warenautomaten sind nur am Ort der Leistung zulässig, sonst wie Pkt. 4.

6. Antennenanlagen für Rundfunk- und Fernsehübertragungen

Sofern sich die Bewohner einer Hauszeile nicht zur Anschaffung einer Gemeinschaftsantenne entschließen können, dürfen Einzelantennen bis zur erforderlichen Mindesthöhe errichtet werden. Vor allem Parabolantennen o.ä. sind so zu plazieren und von der Farbe so zu wählen, daß sie unauffällig wirken.

7. Kamine, Abgasrohre und Entlüftungsleitungen

Kamine, Abgasrohre und Entlüftungsleitungen dürfen nur in der erforderlichen Mindesthöhe errichtet werden. Sie sind einheitlich und passend zur Außenfront bzw. Bedachung des Gebäudes zu gestalten.

8. Anschluß an Versorgungsanlagen

Der Anschluß an die Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser und Strom hat nach den jeweiligen geltenden satzungsrechtlichen Bindungen der Versorgungsunternehmen zu erfolgen. Die dieser Versorgung dienenden baulichen Anlagen können zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonders gekennzeichneten Flächen festgesetzt sind.

