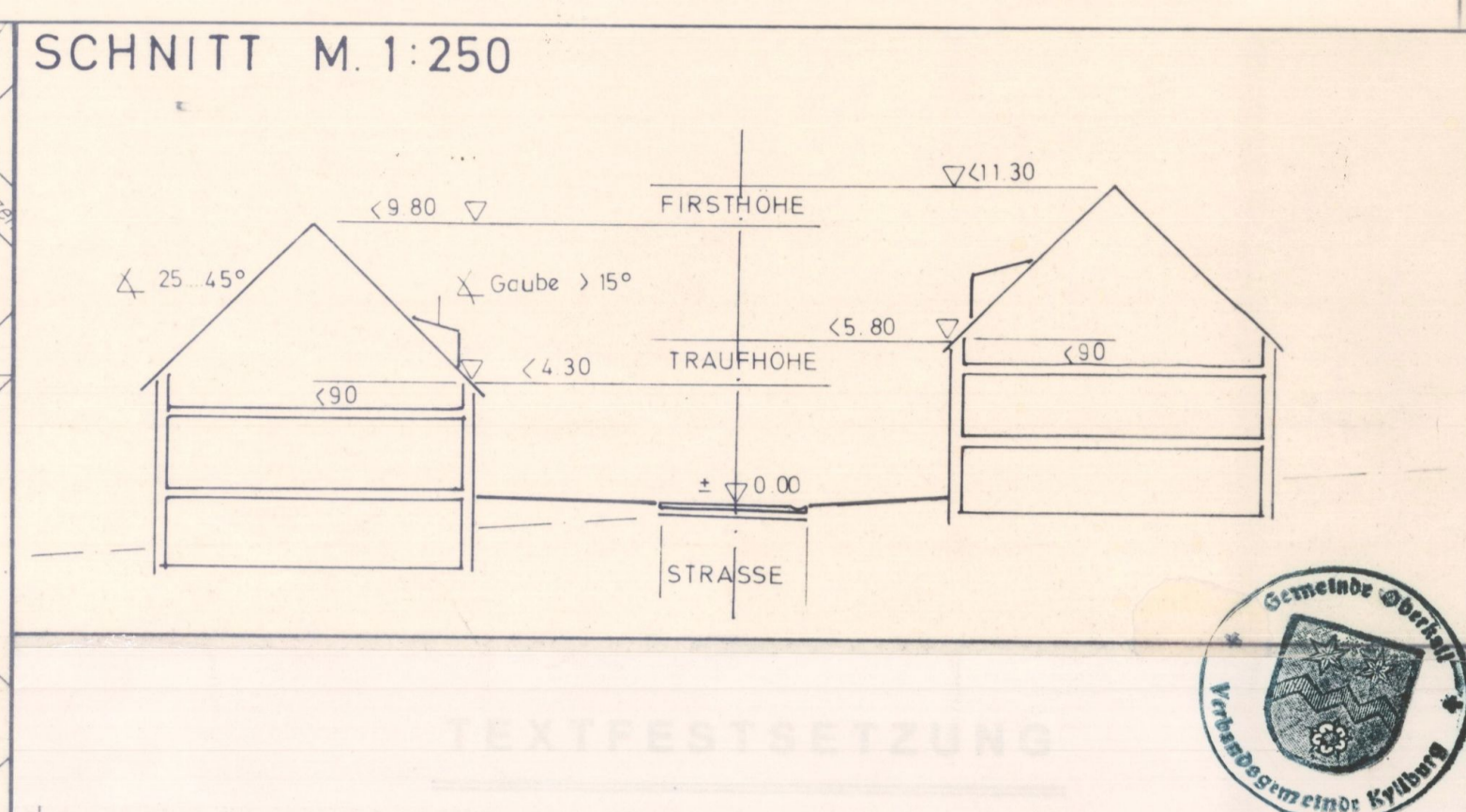
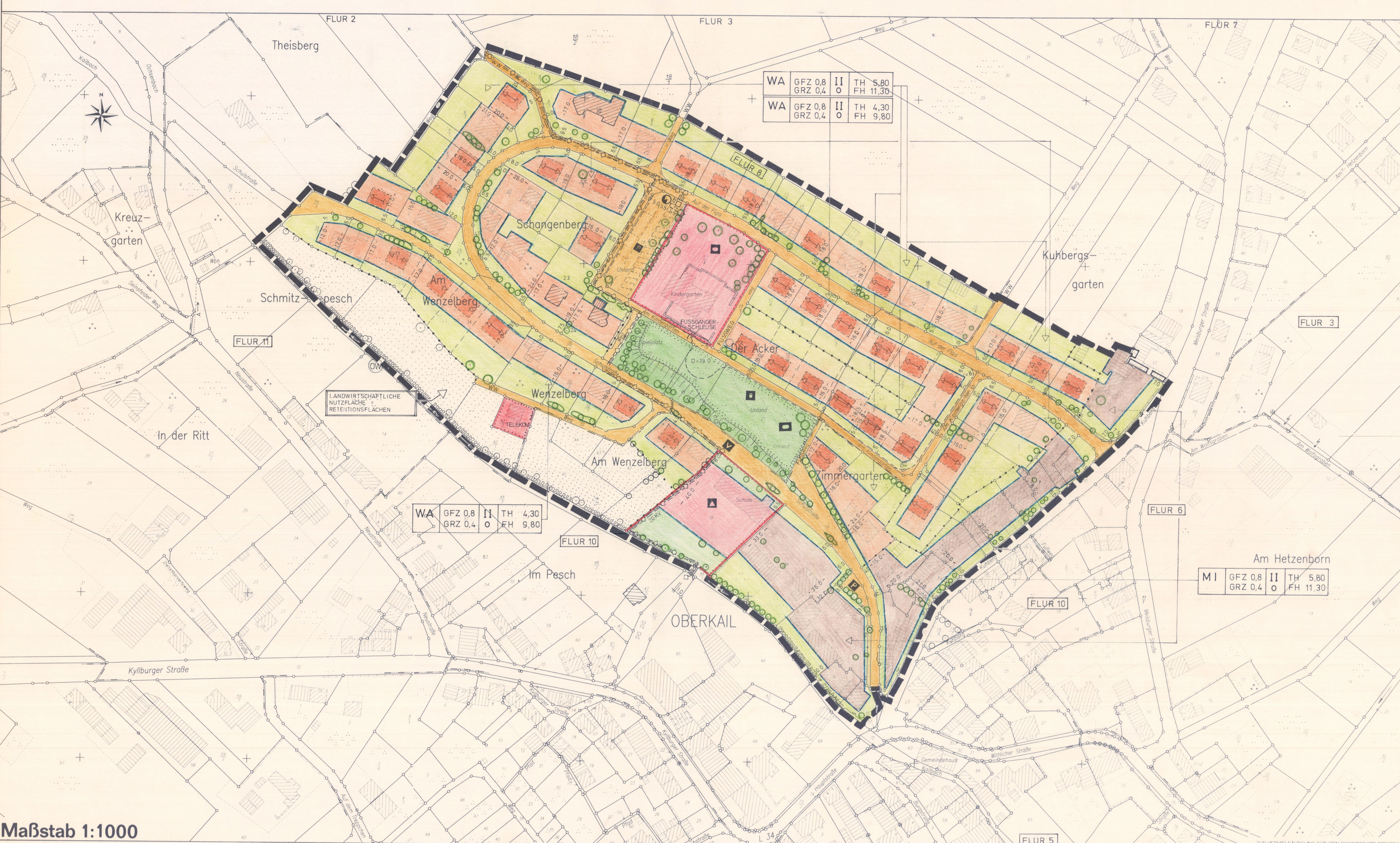


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE OBERKAIL

Teilgebiet "Auf der Flips"

1. ÄNDERUNG



TEXTFESTSETZUNG

zum Bebauungsplan in der Gemeinde Oberkail, Kreis Bitburg-Prüm
Teilgebiet "Auf der Flips" 1. Änderung

I. Art der baulichen Nutzung:
§ 1 - Baugebiet -
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist:
1.1 Im weitest 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 "Kulberg" sowie südlich der Schulstraße bis zur Schule gem. BauNVO § 6 im Mischgebiet = MI - festgelegt, welches nur der Würdigung und der Erhaltung des dort vor 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 Tabelle dürfen max. nur zwei sichtbare Vollgeschosse in Erscheinung treten.
3.2 Abstandsflächen richten sich nach § 8 I BauNVO.
3.3 Für das gesamte Baugebiet 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 Mindesttiefe = 26 m
Bei den Festlegungen der neu dargestellten Grundstücksgrößen handelt es sich um geplante unverbundene Parzellierungen.

§ 7 - Höhenlage der baulichen Anlagen -
Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist in Regelschnitten 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 Regelschnitten 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 Traufanlänge nicht überschreiten. Einzelgauben erfolgen in Anlehnung an das übrige Dach (Sattel- oder Walmdach). Mindestneigung an Schräppan: 15 Grad.
3) Drempe sind nur bis 90 cm zugelassen. Traufhaken / Firsthaken 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 Dachneigung darf nur mit dunkelfarbenen Materialien 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 bezüglich gleicher Höhenlage und Bauhöhe mit dem Nachbarn ist erforderlich, die letztgenannte Bauweise wird aus gestalterischen Gründen bevorzugt.
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 heranzuziehen.

§ 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 landschaftlicher Sicht ist pro Grundstück ein heimischer Laubbau anzupflanzen.
• Desweiteren sind auf den Grundstücken zwei weitere heimische Laubbäume, z.B. Ahorn, Linde, Esche, Eberesche usw. oder Obstbäume zu pflanzen.
• Die im Plan eingetragenen Böschungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den Baugrundstücken und privaten Grundflächen anzulegen und dem natürlichen vor. Geländeverlauf anzupassen.
2. Bepflanzung
Um die erforderliche landschaftliche 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.
Die Gehölze und Kronendurchmesser werden im Rahmen der Grundordnung 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 optisch lästiges Material verunstaltet wirken.
5. Warenautomaten
Warenautomaten sind nur am Ort der Leistung zulässig, sonst wie Pkt. 4.
6. Antennenanlagen für Rundfunk- und Fernsehübertragungen
Sollten sich die Bewohner einer Hausanlage 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 eine besonders gekennzeichneten Flächen festgesetzt sind.

Maßstab 1:1000

Planzeichen für Bauelemente

1. An der baulichen Nutzung

WA	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

2. Mischgebiet

MI	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

3. Landwirtschaftliche Nutzfläche

LA	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

4. Grünfläche

GR	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

5. Freizeitanlage

FR	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

6. Sportplatz

SP	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

7. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

8. Gewerbegebiet

GE	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

9. Industriegebiet

IN	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

10. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

11. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

12. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

13. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

14. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

15. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

16. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

17. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

18. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

19. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

20. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

21. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

22. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

23. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

24. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

25. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

26. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

27. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

28. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

29. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

30. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

31. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

32. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

33. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

34. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

35. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

36. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

37. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

38. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

39. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

40. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

41. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

42. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

43. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

44. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

45. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

46. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

47. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

48. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

49. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

50. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

51. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

52. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

53. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

54. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

55. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

56. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

57. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

58. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

59. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

60. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

61. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

62. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

63. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

64. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

65. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

66. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

67. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

68. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

69. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

70. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

71. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

72. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

73. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

74. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

75. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

76. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

77. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

78. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

79. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

80. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

81. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

82. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

83. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

84. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

85. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

86. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

87. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

88. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

89. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

90. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

91. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

92. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

93. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

94. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

95. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

96. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

97. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

98. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

99. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

100. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

101. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

102. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

103. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

104. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

105. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

106. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

107. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4	O	FH 11,30	

108. Sondergebiet

SO	GFZ 0,8	II	TH 5,80
GRZ 0,4			