

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 BauNVO)

- 1.1** Die Art der baulichen Nutzung wird für den süd-westlichen, an der „Brotberg“-Straße gelegenen Teil des Plangebietes (Ordnungsziffer 1) als

" Mischgebiet (MI) "

gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

- 1.2** Die Art der baulichen Nutzung wird für restlichen Teil des Plangebietes (Ordnungsziffer 2) als

" Allgemeines Wohngebiet (WA) "

gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2. MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Plangebietes werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

2.1 VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO)

- 2.1.1** Im Bereich des **Mischgebietes** (Ordnungsziffer 1) wird die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse auf

"II" (2 Vollgeschosse)

festgesetzt.

- 2.1.2** Im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** (Ordnungsziffer 2) wird die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse auf

"I" (1 Vollgeschoss)

festgesetzt.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
(§ 19 und § 17 Abs. 1 BauNVO)

- 2.2.1** Im Bereich des **Mischgebietes** (Ordnungsziffer 1) wird die Grundflächenzahl (**GRZ**) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO auf

0,3

festgesetzt.

- 2.2.2 Im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** (Ordnungsziffer 2) wird die Grundflächenzahl (**GRZ**) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO auf

0,3

festgesetzt.

- 2.3 **GESCHOSSFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE**
(§ 20 und § 17 Abs. 1 BauNVO)

- 2.3.1 Im Bereich des **Mischgebietes** (Ordnungsziffer 1) wird die Geschößflächenzahl (**GFZ**) im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO im gesamten Geltungsbereich auf

0,6

festgesetzt.

- 2.3.2 Im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** (Ordnungsziffer 2) wird die Geschößflächenzahl (**GFZ**) im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO im gesamten Geltungsbereich auf

0,3

festgesetzt.

- 2.4 **BAUWEISE**
(§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendes zur Bauweise festgelegt (§ 20 Abs. 1 BauNVO):

Offene Bauweise: "o"

Als Hausformen sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen:

Einzelhäuser: "E"

3. **ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(§ 23 BauNVO)

- 3.1 **BAUGRENZEN**
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen sind der Planunterlage zu entnehmen und richten sich ansonsten nach den Bestimmungen des § 8 LBauO in der neuesten Fassung.

- 3.2 **BEBAUUNGSTIEFE**
(§ 23 Abs. 4 BauNVO)

Die Bebauungstiefen sind der Planunterlage zu entnehmen.

3.3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Siehe hierzu B.1.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

4. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1, Satz 21 BauGB)

4.1 LEITUNGSRECHTE DES RWE

Der südliche Teil des Plangebietes wird von einer 20-kV-Freileitung überspannt. Baugesuche sind daher hinsichtlich der Festlegung der erforderlichen Sicherheitsabstände mit dem RWE abzustimmen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 86 LBauO)

1. GARAGEN, GARAGENZUFAHRT UND NEBENANLAGEN
(§§ 14 und 21 a. BauNVO)

1.1 GARAGEN

Die Garagen sind in die Wohngebäude zu integrieren, bzw. sind hinsichtlich ihrer Bauweise und der Verwendung von Materialien so zu gestalten, daß sie mit dem Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden.

Freistehende Garagen in Massivbauweise sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise können offene Carports zugelassen werden.

1.2 GARAGENZUFAHRT

Die Tiefe der Garagenzufahrt muß von der Erschließungsstraße aus gemessen mindestens **5,00 Meter** betragen.

Als zusätzliche Stellfläche kann die Garagenzufahrt genutzt werden.

1.3 NEBENANLAGEN
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Pflege und Unterhaltung der Grundstücke dienen und der Eigenart der Grundstücke nicht widersprechen sind nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im von den Erschließungsstraßen abgewandten Teil der Grundstücke zugelassen.

2. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN

1. Dachformen


Im Hinblick auf eine einheitliche, ruhige und das Landschafts- und Ortsbild nicht zu sehr störende Dachlandschaft, sind nur geneigte Dächer und diese nur in Form von

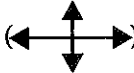
Satteldächern

zugelassen.

Ausnahme:

Krüppelwalme, sofern die Länge der Abwalmung (am Ortgang gemessen) ein Drittel (1/3) der Ortganglänge nicht überschreitet.

Die Hauptfirstrichtungen sind in der Planunterlage mit dem Symbol  gekennzeichnet.

Flurstücke, in denen die Hauptfirstrichtung wahlweise angeordnet werden kann, sind mit dem Symbol  gekennzeichnet.

2. Dachneigung

Die Dachneigung muß

mindestens 35° (Altgrad)

und darf

höchstens 45° (Altgrad)

betragen.

3. Drempel

Drempel sind grundsätzlich zugelassen. Eine Höhenbeschränkung der Drempel erfolgt nicht.

Talseitig wird die maximale Traufhöhe auf **6,50 m** über Geländeoberkante festgesetzt.

4. Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig. Die Einzelbreiten dürfen jedoch ein Sechstel (1/6) der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf auf jeder Dachseite nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen.

5. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in harter Deckung und wahlweise in den Farben:

"schiefer-grau" oder "dunkelbraun" oder "ziegel-rot"

auszuführen.

6. Aussenanstriche, Außenputze und Verblendungen

Die Außenwandflächen sind mit hellgestrichenen Putzflächen zu versehen.

Nicht zugelassen sind Wandverkleidungen aus Metall und Kunststoff sowie stark strukturierte Putzoberflächen.

Zugelassen sind auch Holzverkleidungen und Klinkerverblendungen, deren Anteil jedoch 50 % der Gesamt-Außenwandfläche nicht überschreiten darf.

7. Gestaltung der Zufahrten und Wege

Die Zuwege und Zufahrten zu den Gebäuden, die Hofflächen und Pkw-Stellflächen sind in durchsickerungsfähigen Materialien (Pflaster o.ä.) auszuführen.

Die Ausführung in Bitumen-Schwarzdecke, Beton oder undurchlässig verfugten Platten- und Steinbelägen ist nicht zugelassen.

C. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1. Kreisverwaltung Bitburg-Prüm

Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde unseres Hauses sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.

Diese Textfestsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Oberweis, Teilgebiet „BROTBERG“.

Oberweis, den 17.11.1999

(Siegel)

gez.: Theo S c h o l t e s
Ortsbürgermeister