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

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

Die Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO) wird für das gesamte Plangebiet

" Mischgebiet (MI)"

gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

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

Im gesamten Geltungsbereich werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

2.1 VOLLGESCHOSSE (§ 18 BauNVO)

Die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse wird auf

"II" (2 Vollgeschosse)

festgesetzt.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO wird im gesamten Geltungsbereich auf

0,4

festgesetzt.

2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE
(§ 20 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl (**GFZ**) im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO wird im gesamten Geltungsbereich auf

0,8

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 und 2 BauNVO):

Offene Bauweise: "o"

und

nur Einzelhäuser zulässig: "E"

2.5 ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE; HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf **9,00 Meter**, bezogen auf die Fertig-Fußboden-Höhe des Erd-, bzw. Eingangsgeschosses festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe des Erd-, bzw. Eingangsgeschosses wird auf **0,34 Meter** über Straßenoberkante (gemessen an der höheren Seite der Straße) zugelassen.

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 ihrer 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.

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 oder Garagen in behelfsmäßiger Bauweise, auch in Form von Car-Ports, sind nicht zugelassen.

1.2 GARAGENZUFAHRT

Die Tiefe der Garagenzufahrt muß von der Erschließungsstraße aus gemessen mindestens **5,00 Meter** betragen.
Als zusätzliche Stellfläche kann die Garagenzufahrt verwendet 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.

Es werden keine Hauptfirstrichtungen festgesetzt.

2. Dachneigung

Die Dachneigung muß

mindestens 35° (Altgrad)

und darf

höchstens 45° (Altgrad)

betragen.

3. Drempel

Drempel sind zulässig, eine Höhenbeschränkung erfolgt nicht.

4. Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig. Die Einzelbreiten dürfen jedoch ein Sechstel (1/6) der Firstlänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf auf jeder Dachseite nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge 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 Holzverkleidungen und Klinkerverblendungen, deren Anteil 20 % 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.

8. Ableitung des Oberflächenwassers

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten anderen Flächen ist einer breitflächigen Versickerung zuzuführen und weitflächig abfließen zu lassen.

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.

2. Geologisches Landesamtes Mainz

Ingenieurgeologie:
Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollten grundsätzlich Untersuchungen zur Langzeitstandsicherheit des Planungsgebietes nach erfolgter Bebauung durch ein fachkundiges Ingenieurbüro oder das Geologische Landesamt durchgeführt werden. Besonderes Augenmerk sollte dabei auf die Auswirkungen der Versickerung von Oberflächenwasser gelegt werden. Diese Praxis kann Rutschungen auslösen und/oder beschleunigen. Die Vorgaben der DIN 1054 sollten auf jeden Fall Beachtung finden.

3. Rheinisches Landesmuseums Trier

Innerhalb des Planungsgebietes sind bislang folgende kulturgeschichtliche Denkmäler und Funde bekanntgeworden:

		r	h
32 V	Einzelfund	22 060	27 720
33 V	Einzelfund	22 150	27 680
37 V	Einzelfund	22 740	27 670

Da jedoch bei den zu erwartenden Erdbewegungen erfahrungsgemäß Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten und meist aus Unkenntnis zerstört werden, bitten wir in jedem Falle, uns den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig anzuzeigen und die örtlich eingesetzten Firmen anzuweisen, etwa zutage kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes (DSchPflG §17) unverzüglich zu melden.
Das Landesamt für Denkmalpflege -Archäologische Denkmalpflege Amt Trier- im Reg.-Bezirk Trier und im Landkreis Birkenfeld ist jederzeit unter der Rufnummer 0651-9774-0 (Rheinisches Landesmuseum Trier. Weimarer Allee 1) zu erreichen.

Diese Textfestsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Biesdorf, Teilgebiet " Auf dem Hundsbichel ".

Biesdorf, den 19.05.1998

Gemeinde Biesdorf Vb.-Gde. Neuerburg

Peter R o s e n
Ortsbürgermeister

Diese Textfestsetzungen haben den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der **Genehmigung** gemäß § 233 BauGB 97 i.V.m. § 11 BauGB 86 beigelegen.

54634 Bitburg, den 30.04.1998

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:

(Gerhard Ahnen)

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm 21 Bitburg