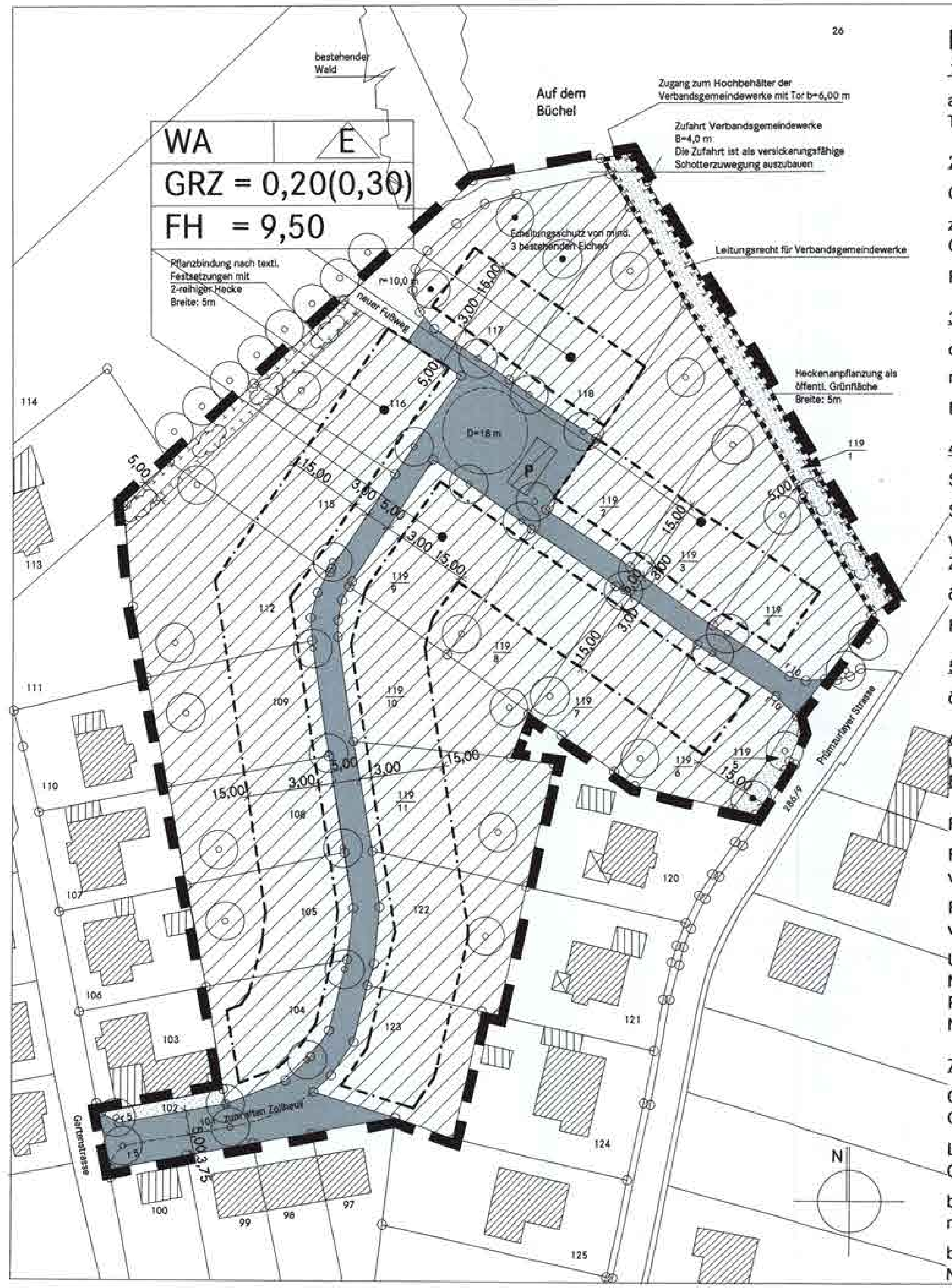


Festsetzung durch Planzeichen:

1. Art der baulichen Nutzung

allgemeines Wohngebiet gemäß Textfestsetzungen — WA

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl als Höchstmaß — GRZ = 0,2

zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl als Höchstmaß — GRZ = (0,3)

Firsthöhe als Höchstmaß — FH = 9,50

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise — o

nur Einzelhäuser zulässig — E

Baugrenze

4. Verkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

öffentl. Parkfläche — P

Fußwege — Weg

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen mit Pflanzbindung

Festsetzung über das Anpflanzen von Bäumen

Festsetzung über das Erhalten von Bäumen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereichs

Leitungsrecht, Grunddienstbarkeit

bestehende Grundstücksgrenzen nach Bodenordnung 2000

bestehende Bebauung mit Nebengebäuden

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9(1) BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Im durch Planzeichen ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die in §4 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wir folgt eingeschränkt:
   Unzulässig sind - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
   - Anlagen für Verwaltungen
   §4(3) BauNVO i.V.m. §1(6) BauNVO

2. Die Grundflächenzahlen sind einzuhalten und orientieren sich an den bestehenden angrenzenden Wohngebieten. Überschreitungen mit Nebenanlagen sind abweichend von §19(4) Satz 2 BauNVO nur bis zu den Klammerwerten gem. Planzeichnung zulässig.

3. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Nebenanlagen (z.B. Carports, Überdachungen, etc.) ist nicht zulässig.

4. Für das Plangebiet gilt folgender Stellplatzschlüssel:
   Einfamilienwohnhäuser 2 Stpl./WE
   Mehrfamilienhäuser
   je Whg. bis 60 qm 1,0 Stpl./WE
   je Whg. bis 120 qm 1,5 Stpl./WE
   je Whg. üb. 120 qm 2,0 Stpl./WE

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§9(4) BauGB i.V.m. §88LBauO)

1. Sichtschutzmauern (Mauern über 1,40 m Scheitelhöhe) sind als Einfriedung nicht zulässig.

2. Als Dach sind nur geneigte Dächer zulässig (15 - 40°). Ausnahmen in Form von begrünten Teildachbereichen sind im Rahmen der „Nicht-Vollgeschossigkeit" zulässig, jedoch nicht bei eingeschossiger Bauweise.

3. Als Dachdeckung sind nur nicht blendende Materialien einschließlich Zinkblech zulässig. Eine Dachbegrünung wird empfohlen.

4. Die durch Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf Straßenniveau in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Soweit Flachdächer ausgebildet werden, ist mit den Oberkanten das Höchsmaß der zulässigen Firsthöhen um mindesten 2,00 m zu unterschreiten.

5. Holzhäuser als Naturstammhäuser oder Blockhäuser sind unzulässig.

6. Reklame- und Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur am Ort der Leistung zulässig.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§§ 9(1), 10, 15, 20, 25 BauGB)

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Bauarbeiten gem. DIN 18915 abzuschieben, ordnungsgemäß zwischen zu lagern und bei Herstellung der Freianlagen zu verwenden. Wegen der empfindlichen Bodenarten wird besonders darauf hingewiesen die Bearbeitungsgrenzen nach DIN18915 einzuhalten, damit die Bodenstruktur nicht mehr als unbedingt nötig gestört wird.

2. Sichtschutzhecken ausschließlich mit Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Bei öffentlichen und privaten Stellplätzen für KFZ ist für je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Baum in direkter räumlicher Zuordnung zu pflanzen.

3. Oberflächenwasser von Stellflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu entwässern. Die Befestigung von PKW-Stellplätzen ist ausschließlich in wasserdurchlässiger Art, z.B. Grünpflaster, Dränpflaster, Schotter u.ä. zulässig.

4. Die im landespflegerischen Planungsbeitrag Plan 2a dargestellte Fläche E1 (Flur 8 Nr. 65) ist als Streuobstwiese zu entwickeln, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten: Anpflanzung von regional typischen Obstbäumen als Hochstämme; Wiese max. zweimal pro Jahr mähen, jedoch nicht zwischen dem 01.11. und 15.06. des Folgejahres; keine Düngung. Als Pflanzenbehandlungsmittel sind nur Wundverschlußmittel zugelassen.
   Die Fläche E 2 (ebenfalls Flur 8 Nr. 65) ist als Feldgehölz mit umgebendem Krautsaum zu entwickeln und zu pflegen. Krautsaum einmal im Jahr mähen, jedoch nicht zwischen dem 01.11. und 15.06 des Folgejahres. Die Randzone des Feldgehölzes ist durch Sukzession des vorhandenen Gehölzanfluges in einer unregelmäßigen Breite zwischen 5 bis 10 m zu entwickeln. In der verbleibende Kernzone ist eine Initialbepflanzung mit Traubeneiche, Buche und Hainbuche anzulegen.
   Der Plan 2a ist Bestandteil der Satzung.

5. Planzbindungen; Erhaltung:
   Die durch Planzeichen als zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind einschließlich eines Krautsaums dauerhaft zu erhalten, an Fehlstellen zu entwickeln und nur extensiv zu pflegen, soweit dies Maßnahmen zur Verkehrssicherheit erfordern.
   Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
   Die Hecke an der nordwestlichen Plangebietsgrenze auf privaten Grundstücken ist als mindestens zweireihige, naturnahe Hecke anzulegen. Dabei sind mind. 80% Arten der Auswahlliste zu verwenden. Zu max. 20% dürfen anteilig dorftypische Ziersträucher verwendet werden. Nadelgehölze sind nicht zulässig.
   Die durch Planzeichen als zur Anpflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher sind spätestens in der auf die Bebauung folgenden Vegetationsperiode herzustellen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen, soweit dies Maßnahmen zur Verkehrssicherheit erfordern. Es ist ausschließlich die Verwendung von Wildgehölzen, heimischer, standortgerechter Laubarten, in der Fläche E1 und für die Baumreihe in Flurstück Nr.114 ausschließlich von Obsthochstämmen, gemäß nachstehender Liste zulässig.

6. Gehölzliste, Bäume :

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer paltanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume, regionaltypische Sorten z.B.:
(ausschließlich als Hochstämme)
Winterrambour, Pleiner Mostbirne, Boskoop, Nägelsches Birne, Bohnapfel, Hauszwetsche, Roter Trierer, Nancy Mirabelle, Schattenmorelle, Walnuß, u.a.

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Espe
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzqualitäten: (Mindestgrößen)
Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 12- 14
Obstbäume: Hochstamm, StU 8-10
Heister: 2xv, 200 - 250
Sträucher: 2xv, 100 - 150

IV.UMSETZUNG UND ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER UND WASSERWIRT SCHAFTLICHER MASSNAHMEN (§8a(1) BNatSchG i.V.m. §1a(3) und §135a-c BauGB)

1. Die ausgewiesene Fläche E1 (Streuobstwiese) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird gemeinschaftlich den bebaubaren Grundstücken zugeordnet.

2. Die ausgewiesene Fläche E2 (Feldgehölz) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.

3. Die Maßnahmen E1, E2 und in der öffentlichen Grünfläche (ehemaliger Weg) sind im Jahr des Beginns der Baumaßnahmen auszuführen und spätestens in der unmittelbar anschließenden Pflanzperiode fertig zu stellen. Die Maßnahmen zur extensiven Bewirtschaftung in E1 sind spätestens in der darauf folgenden Bewirtschaftungsperiode zu beginnen.

4. Die Ortsgemeinde führt in Vorlage für die Eingriffsverursachung die Kompensationsmaßnahme einschließlich der erforderlichen Unterhaltung aus.
   Die Kosten werden entsprechend dem Zuordnungsschlüssel in einer eigenen Satzung nach § 135a- c BauGB festgesetzt.

V. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§202 BauGB). DIN 189 15 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.

2. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Nachweis der Erfüllung der Festsetzungen) sollte vom Bauherren in Form eines Gestaltungsplans dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.

3. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung und der neu zu errichtenden Verkehrsanlagen soll über die belebte Bodenzone in begrünten Versickerungsmulden zum Versickern gebracht werden. Nach Möglichkeit kann das anfallende Regenwasser der Dachflächen in Zisternen gesammelt und für die Bewässerung der Außenanlagen oder als Brauchwasser verwendet werden.

4. Das geologische Landesamt Mainz weist auf folgendes bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme hin: Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen die Sandsteine des Lias und des Keuper. Damit durch die Bohrungen keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.

5. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.

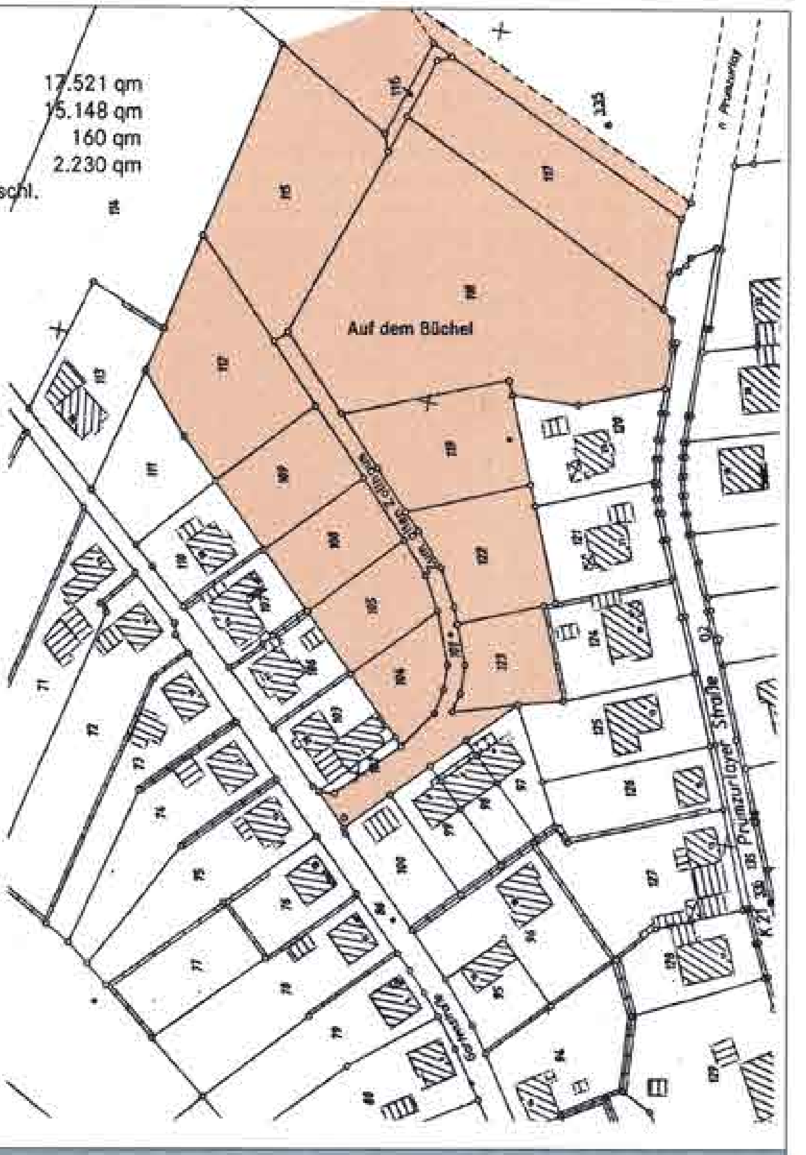
6. Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Besiedlung beobachtet werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Denkmalpflege zu informieren.

7. Die Einzelbauvorhaben sind, auf Grund ihrer Lage im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Bitburg, hinsichtlich ihrer Bauhöhe mit der Wehrbereichsverwaltung IV, Moltkering 9, 65189 Wiesbaden abzustimmen.

Flächen

räuml. Geltungsbereich ca.:	17.521 qm
Nettobauland ca.:	15.148 qm
öffentl. Grünfläche ca.:	160 qm
gesamt Erschließungsfläche ca.:	2.230 qm

(incl. "Zum alten Zollhaus", öffentl. Parken, Erschl. der Verbandsgemeindewerke)



Arrondierungssatzung "Auf dem Büchel" in Ferschweiler

M 1:1000

Verbandsgemeinde Irrel
vertreten durch
Herrn Verbandsbürgermeister Bröhl

Diese Plankarte einschließlich der Textfestsetzungen wird gemäß § 34 BauGB mit Schreiben vom 27.04.2001

genehmigt.

54634 Bitburg, den 27.04.2001
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:
(Gerhard Annen)

Ortsgemeinde Ferschweiler
vertreten durch
Herrn Ortsbürgermeister Mossal

Ferschweiler, den 25.06.2001
(Klemens Mossal, Ortsbürgermeister)

rha
Prof. Dipl.- Ing. Christa Reicher
Dipl.- Ing. Joachim Haase
Architekten, BDA und Stadtplaner
52 066 Aachen
Oppenhoffallee 74
Telefon 0241 / 40 55 20
Fax 0241 / 40 55 32