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 Bereich der **Ordnungsziffer 2** als

" M i s c h g e b i e t (M I) "

gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
Nicht zugelassen sind die baulichen Anlagen gem. § 6 Abs. 2, Ziffern 5. bis 8..

1.2 Die Art der baulichen Nutzung wird für die Bereiche der **Ordnungsziffern 1, 3 und 4** als

" A l l g e m e i n e s W o h n g e b i e t (W A) "

gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) ist nicht zugelassen.

2. MASS 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 (§ 18 BauNVO)

2.1.1 Im Bereich des **Mischgebietes** (Ordnungsziffer 2) wird die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse auf

"II" (2 Vollgeschosse)

festgesetzt.

2.1.2 Im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** (Ordnungsziffern 1, 3 und 4) 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 2) wird die Grundflächenzahl (**GRZ**) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO auf

0,3

festgesetzt.

2.2.2 Im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** (Ordnungsziffern 1, 3 und 4) 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 2) wird die Geschoßflächenzahl (**GFZ**) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO auf

0,6

festgesetzt.

2.3.2 Im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** (Ordnungsziffern 1, 3 und 4) wird die Geschoßflächenzahl (**GFZ**) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO 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

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.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt. Dabei gelten folgende differenzierte Regelungen bezüglich der Sockelhöhe (gemessen in Hausmitte über OK-Erschließungsstraßen-Begrenzung):

4.1 Bei hangabwärtiger Erschließung darf die Höhendifferenz maximal 0,50 Meter oder 3 Stufenhöhen betragen.

4.2 Bei hangaufwärtiger Erschließung darf die Höhendifferenz maximal 10% der Länge des vorderen Grenzabstandes betragen.

5. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
§ 9 (2) Satz 21 BauGB

5.1 Innerhalb des Baugebietes liegt eine 20-kV-Freileitung mit einer 15 m breiten Schutzzone (7,5 m beiderseits der Leitungsachse). Im Zuge der elektrischen Erschließung des Baugebietes wird die vorhandene Freileitung verkabelt. Bis dahin ist die 20-kV-Freileitung unbedingt zu beachten. Erst nach erfolgter Umorientierung (siehe 5.2) der Freileitung darf in diesem Bereich mit der Errichtung von Gebäuden begonnen werden.

5.2 Im Bereich der öffentlichen Flächen (Versorgungsstreifen) ist die Verlegung eines 20-kV-Erdkabels mit einer 1 m breiten Schutzzone vorgesehen, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung , insbesondere von solchen mit tiefen Wurzeln, freizuhalten ist.

5.3 Im Bereich der öffentlichen Flächen wird zur Installation einer Transformatorenstation ein Grundstück in der Größe von 3 m * 4 m ausgewiesen. Um die Transformatorenstation ist eine 2 m breite Schutzzone vorgesehen, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung , insbesondere von solchen mit tiefen Wurzeln, freizuhalten ist.

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. Freistehende, offene Carports sind nicht zugelassen.

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. Die Zulässigkeit wird auf eine (1) Nebenanlage beschränkt.

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.

Ebenfalls zugelassen sind **Krüppelwalmdächer**, sofern die Länge der Abwalmung (am Ortgang gemessen) ein Drittel (1/3) der Ortganglänge nicht überschreitet.

Im Bereich der **Ordnungsziffern 1 und 4** sind geneigte Dächer auch in Form von **Pultdächern** zugelassen

2. DACHNEIGUNG

Im Bereich der **Ordnungsziffern 1 und 2** muß die Dachneigung

mindestens 25° (Altgrad)

und darf

höchstens 45° (Altgrad)

betragen.

Im Bereich der **Ordnungsziffern 3 und 4** muß die Dachneigung

mindestens 25° (Altgrad)

und darf

höchstens 45° (Altgrad)

betragen.

3. DREMPEL

Drempel über der letzten Geschoßdecke sind nur dann zulässig, wenn sie eine Höhe von 0,75 Meter nicht überschreiten.

4. DACHAUFBAUTEN

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

5. DACHEINDECKUNG

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

"schiefer-grau" und „dunkelbraun“

auszuführen.

6. Dachüberstände

Die maximal zulässigen Maße der Dachüberstände werden wie folgt festgelegt:

Traufseitig: **0,50 Meter, zuzüglich Regenrinne**
Ortgangseitig: **0,50 Meter**

7. AUSSENANSTRICHE, AUSSENPUTZE UND VERBLENDUNGEN

Die Außenwandflächen sind mit hellgestrichenen Putzflächen zu versehen.

Ausnahmsweise zugelassen sind Holzverkleidungen und Klinkerverblendungen, deren Anteil 30 % der Gesamt-Außenwandfläche nicht überschreiten darf.

Nicht zugelassen sind Wandverkleidungen aus Metall und Kunststoff.

8. 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.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Pflanzbindungen - Pflanzpflichten (gem. § 9 (1), 25 BauGB)

1. Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Obstbäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Sie sind während der Bauphase gemäß DIN 18 920 zu schützen. Die Einmessung und der Nachweis des Erhaltes sind im Bauantrag darzustellen.
   Sind aus bautechnischen Gründen Gehölze zu entfernen, ist in Nähe des alten Standortes zweifacher, artgleicher Ersatz zu pflanzen (Standort im Bauantrag anzugeben).
2. Die dargestellten zu pflanzenden Bäume sind mit einer Abweichung von +/- 2 m zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Arten können z.B. sind verwendet werden:
   Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata) oder hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten
3. Pro angefangenen 200 m² versiegelter Baugrundstücksfläche bzw. versiegelter Straßenfläche ist ein hochstämmiger- mittelkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Als Arten können z.B. verwendet werden:
   Acer campestre (Feldahorn), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aria (Mehlbeere), Obstbäume lokaler Sorten
   Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Baugrundstücke mit Pflanzbindung gem. Pkt.1 bzw. Pflanzpflicht gem. Pkt. 2.
4. Zur Begrünung der hausnahen Grünflächen und Gärten sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden.
5. Mindestanforderungen an das zu verwendende Pflanzgut:
   Laubbaum, Hochstamm, 2 x v, 10-12 cm Stammumfang
   Obstbaum, Hochstamm, 180 cm Stammhöhe
   Sträucher, 2xv, 100-150 cm Höhe
6. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Verkehrsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9(1), 20 BauGB)

1. Der Oberboden ist gem. DIN 18915 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. Niederschlagswasser ist in flachen Erdmulden oder Teichen auf den Baugrundstücken bzw. am Straßenrand zurückzuhalten (Fassungsvermögen: 50 l / m² versiegelter Fläche). Das Überlaufwasser ist über offene Mulden abzuführen.
3. Die mit F1 gekennzeichnete Fläche bleibt der natürlichen Entwicklung überlassen.
4. Auf den mit F 2 gekennzeichneten Flächen sind Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen im 1x1 m Verband anzulegen. Die Hecken sollen aus verschieden großen Segmenten aufgebaut sein (Breite entsprechend der verfügbaren Fläche, aber mind. 5 - reihig, Länge zwischen 15 und 20 m; max. Breite der gehölzfreien Zwischenräume: 5 m). Es muß mind. die Hälfte der Fläche mit Gehölzen überstellt sein.
   Die Gehölzpflanzung soll auf 15 lfm mind 5 verschiedene Gehölzarten folgender Arten aufweisen:
   Bäume: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata)
   Sträucher: Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Wildrosen (Rosa spec.)

Die gehölzfreien Zwischenräume und Säume sind der freien Sukzession zu überlassen.
In die Flächen können naturnahe Entwässerungsmulden oder -gräben integriert werden.

5. Die mit F 3 gekennzeichnete Fläche ist als extensives Grünland zu bewirtschaften (max. zweimalige Mahd pro Jahr - Erstmahd: nicht vor 15.06; Zweitmahd: nach 15.09, Abräumen des Mähgutes, kein flächiger Einsatz von Dünger oder Pestiziden
Die Fläche ist mit Obstgehölzen (Hochstamm, lokale Sorten) im 10 x 10 m Verband zu überstellen. Die Obstgehölze sind auf Dauer regelmäßigen Pflege- und Entwicklungsschnitten zu unterziehen und bei Abgang zu ersetzen. Selektive Düngung der Einzelbäume ist zulässig.
6. Die festgesetzten Maßnahmen auf den Flächen F 1- F 3 sind in der ersten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Verkehrsflächen auszuführen.
7. Auf den mit F 4 gekennzeichneten Flächen sind die Vegetationsbestände auf Dauer zu erhalten: die Saumfluren sind einmal pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes zu mähen, die Gehölze sind bei Abgang neuzupflanzen. Während der Bauarbeiten sind die Bestände entsprechend zu schützen.
8. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind den Eingriffsgrundstücken zuzuordnen.
Für die Eingriffe durch Versiegelung entfallen auf die Erschließung 45, 4 % und auf die Bebauung 54,6 %.

4. E M P F E H L U N G E N / H I N W E I S E

1. Hinweis des Rheinischen Landesmuseums Trier

Da bei den zu erwartenden Erdbewegungen erfahrungsgemäß Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten und meist aus Unkenntnis zerstört werden, wird gebeten, dort 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.-Bez. Trier und im Landkreis Birkenfeld ist unter der Rufnummer 0651-9774-0 (Rheinisches Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1) zu erreichen.

Diese Textfestsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Mettendorf, Teilgebiet „Auf der Lehmkaul“

Mettendorf, den 28.09.1998

Gemeinde Mettendorf/Sauer

Walter K l e i 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 15.09.1998

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
21
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:

(Gerhard Annen)