

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 1** als

" Mischgebiet (MI) " Altenpflegeheim

gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die Art der baulichen Nutzung wird für die Bereiche der **Ordnungsziffern 2** als

" Allgemeines Wohngebiet (WA) "

gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

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

Im Geltungsbereich der von der 3. Änderung betroffenen Teilflächen des Plangebietes werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

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

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

0,3

festgesetzt.

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

0,25

festgesetzt.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE
(§ 20 und § 17 Abs. 1 BauNVO)

2.2.1 Im Bereich des **Mischgebietes** (Ordnungsziffer 1) wird die Geschosßflächenzahl (**GRZ**) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO auf

0,9

festgesetzt.

B. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Maßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegen, können durch textliche und graphische Festsetzungen gesichert werden.

Bauordnungs- und planungsrechtliche Festsetzungen

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist eine Überschreitung durch die in § 19 Abs. 1, Satz 1-3 BauNVO genannten Anlagen nicht zulässig (gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO)

1. Die Böschungen erforderlicher Aufschüttungen sind mit einer Neigung zwischen 1:2,5 und 1:3 auszubilden.

Wasserwirtschaft

1. Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
2. Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten sind mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, o.ä.

1. Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 1.1 Auf der mit F1 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten.

Das Grünland ist mit max. 2-3 Schafen extensiv zu beweiden. Beginn nicht vor dem 01. April eines Jahres und Ende spätestens bis zum 01. Oktober.

Die Beweidung ist in einzelne Beweidungsabschnitte einzuteilen:

- ein Beweidungsabschnitt darf max. 4 Wochen dauern
- zwischen den Beweidungsabschnitten ist eine Regenerationsphase von mind. 4-6 Wochen einzuhalten

- 1.2 Auf der mit F 2 gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Laubwald ohne regelmäßige forstliche Nutzung als "Urwaldzelle" zu erhalten.

- 1.3 Die festgesetzten Maßnahmen sind in der ersten Vegetations- bzw. Pflanzperiode nach Erreichen des Planungsstandes gem. § 33 BauGB durchzuführen.

- 1.4 Die Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung sind dem Eingriffsgrundstück zugeordnet.

Pflanzbindungen / Pflanzpflichten

- 2.1 Unter Einhaltung der erforderlichen Breite der Feuerwehrezufahrt und der gesetzlich erforderlichen Abstände zur Umfahrt sind die im B-Plan dargestellten "Flächen für Aufschüttungen" flächig mit einem geschlossenen Feldgehölz (1,5 x 1,5 m Verband) zu bepflanzen. Es sind mind. 40 % Bäume und 60 % Sträucher anzupflanzen. Als Arten sind ausschließlich zu verwenden:

Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche);

Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose)

Mindestanforderungen: Laubbaum, Heister, 2xv, o.B., 150-200; Sträucher, 2xv, 100-150 cm Höhe

- 2.2 Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Pflanzflächen für Bäume zu gliedern. Jeweils für 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum in Pflanzbeeten oder Baumscheiben (Minstdurchmesser 2m) zu pflanzen.
- 2.3 Pro angefangene 200 qm versiegelter Fläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Gehölze sollen vorzugsweise in den Randbereichen der versiegelten Fläche gesetzt werden.
- 2.4 Die festgesetzten Maßnahmen sind in der ersten Vegetations- bzw. Pflanzperiode nach Durchführung der jeweils der Bepflanzung zugeordneten Bauarbeiten zu realisieren.
- 2.5 Liste geeigneter Gehölze

Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus hippocastaneum (Kastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehbeere), Tilia cordata (Winterlinde)

Mindestanforderungen: Solitär, 3xv, m.B., Breite 60-100, Höhe 200-250

Diese Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes der Stadt Neuerburg, Teilgebiet „Plascheiderberg“ 3. Änderung

Neuerburg, den 30.01.04



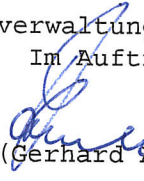
Hans Heinen
Stadtbürgermeister



Diese Textfestsetzungen haben
den Bebauungsplanunterlagen für
die Prüfung zur Erteilung der
Genehmigung gemäß § 10 BauGB
beigelegt.

54634 Bitburg, den 25.02.2004

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:


(Gerhard Annen)

