

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 die Flurstücke 19 und 20 als

" Allgemeines Wohngebiet (WA)"

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

0,3

festgesetzt.

2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE
(§ 20 BauNVO)

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

0,6

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"

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
(§ 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
(§ 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.

3.4 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN
(§ 9 (1) Satz 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen werden entlang der Trasse der Planstraße geführt. Die das Plangebiet kreuzende 20-KV-Freileitung wird durch den Versorgungsträger RWE aus dem Geltungsbereich herausverlegt.

Im Plangebiet befindet sich eine 20 kV-Erdleitung. Für diese Erdleitung ist eine Schutzzone von 1 Meter Breite vorzusehen, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung, insbesondere von solcher mit tiefgehenden Wurzeln freigehalten werden muß.

Die genaue Lage der Erdleitung ist der Planunterlage zu entnehmen.

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. Wohngebäude und Garagen müssen eine gestalterische Einheit bilden. Freistehende Garagen oder Garagen in behelfsmäßiger Bauweise, auch in der 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 als

Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer

zugelassen.

Bei Krüppelwalmdächern darf die Länge der Abwalmung (am Ortgang gemessen) ein Drittel (1/3) der Ortganglänge nicht überschreiten.

Die Hauptfirstrichtungen sind in der Planunterlage mit dem Symbol (←→) gekennzeichnet.

Grundstücke auf denen die Firstrichtung 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

3.1 Sattel- und Krüppelwalmdächer

Drempel sind zulässig, eine Höhenbeschränkung erfolgt nicht.

3.2 Walmdächer

Drempel sind zulässig, ihre Höhe wird jedoch beschränkt auf 1,00 Meter, gemessen an der Außenfläche der Außenwand und bezogen auf die Differenz zwischen Oberkante Dachgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.

4. DACHAUFBAUTEN

4.1 Sattel- und Krüppelwalmdächer

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.

4.2 Walmdächer

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig. Eine Beschränkung der Einzelbreiten erfolgt nicht, jedoch darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf jeder Dachseite nicht mehr als die Hälfte der traufseitigen Gebäudebreite (Mauerwerksmaß) 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 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

Auf den Privatflächen anfallendes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit einer breitflächigen Versickerung zuzuführen. Neue Befestigungen sind wasserdurchlässig herzustellen. Sämtliche Möglichkeiten der Regenwasserversickerung sind auszuschöpfen.

EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1. Fundstellen

Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlungen beobachtet oder angeschnitten werden, sind unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.

C. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) Satz 15 BauGB)

1.1 PFLANZUNGEN ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKEN

Zwischen den Grundstücken ist eine einreihige Anpflanzung von bis zu 1,5 m Höhe zulässig. Zu verwenden sind einheimische Gehölze gem. Pflanzliste B.

1.2 PFLANZUNGEN ZUR FREIEN LANDSCHAFT

Pflanzungen zur freien Landschaft sind mit heimischen Laub- oder Obstbäumen in aufgelockerter Anordnung (lt. Pflanzliste A) und standortgerechten Gehölzen (lt. Pflanzliste B), ungeschnitten, durchzuführen.

1.3 BEGRÜNUNG NICHT ÜBERBAUTER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge, landschaftsgerecht zu begrünen und als Grünflächen zu unterhalten.

je 250 qm nicht überbauter Grundstücksfläche wird als Mindestbepflanzung festgesetzt:

2 Laub- oder Obstbäume (lt. Pflanzliste A)

II. Ordnung

Eine Anpflanzung von Koniferen ist nur eingeschränkt zulässig. Ihr Anteil an den Einzelgehölzen darf 10% nicht überschreiten.

2. PFLANZBINDUNGEN
(§ 9 (1) Satz 25 BauGB)

2.1 ART, GRÖSSE UND RÄUMLICHE LAGE DER PFLANZGEBOTE

Die in der Planunterlage eingezeichneten Bäume sind entsprechend vorgeschrieben. Die Standorte können geringfügig verändert bzw. bei Erfordernis angepaßt werden. Zu verwenden sind die in der Pflanzliste genannten Baumarten.

2.2 DURCHFÜHRUNG VON PFLANZUNGEN AUF DEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN

Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind durch den Grundstückseigentümer durchzuführen und auf Dauer zu unterhalten.

3. PFLANZLISTE

A. Bäume II. Ordnung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Espe	<i>Populus tremula</i>

Obst-Hochstämme

Apfel
Birne
Pflaume

B. Gehölzpflanzungen

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna, C. laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

außerdem:
Obststräucher

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT. (§ 9 (1) Satz 20 BauGB)

4.1 ABSCHIEBUNG DES OBERBODENS

der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915 Blatt 2 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

4.2 ZULÄSSIGKEIT VON AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig zur Anpassung an Erdgeschoß-, Straßen- und Geländehöhen und durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen.

Stützmauern sind zur Geländeangleichung nur als Bruchsteinmauern zulässig.

4.3 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ VON EINGRIFFEN
(§ 5 LPflG)

4.3.1 AUSGLEICHS- UND ERSATZFLÄCHEN

Für die im Plan gekennzeichneten Flächen werden folgende Bewirtschaftungsregelungen festgesetzt:

Zweischürige Mähwiese mit Abtransport des Mähgutes; keine Düngung, kein Biozideinsatz.

4.3.2. DURCHFÜHRUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die Ausgleichs-, bzw. Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend dem Fortschreiten der Eingriffe in den Naturhaushalt und Landschaftsbild durchzuführen. Dies bedeutet, daß nach Bebauung von 1/3 der Flächen auch mindestens 1/3 der Kompensationsmaßnahmen umgesetzt sein müssen.

Diese Textfestsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Sinspelt, Teilgebiet " Im Steinborn ", 1. Änderung.

Sinspelt, den *04.07.1996*

Richard Hecker
Ortsbürgermeister



Diese Textfestsetzungen haben den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gem. § 11 Bau-gesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 beigelegt.

54634 Bitburg, 29.07.1996

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
In Vertretung:



(Gisela Mayer-Schlöder)