

**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 als

**"Allgemeines Wohngebiet (WA)"**

gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 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 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.

**3.4 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN**

(§ 9 (1) Satz 13 BauGB)

Im Plangebiet befindet sich eine 20 kV-Freileitung mit einem 15m-Schutzstreifen, der jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freigehalten werden muß.

Die genaue Lage der Leitungen und Schutzstreifen sind 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 STELLPLÄTZE**

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

**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**

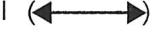
**1. DACHFORMEN**

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.

## 2. DACHNEIGUNG

Die Dachneigung muß

**mindestens 30° (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. FIRSTHÖHE

Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 8,00 Meter über der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante (EFOK) festgesetzt.

## 5. DACHAUFBAUTEN

### 5.1 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.

### 5.2 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.

## 6. DACHEINDECKUNG

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

**"schiefer-grau" oder "dunkelbraun" oder "ziegel-rot"**

auszuführen.

## 7. EINGANGSHÖHEN

Die maximal zulässigen Eingangshöhen (EFOK) werden wie folgt festgesetzt:

1. Bei hangabwärtiger Erschließung: max. 0,50 Meter über der Straße
2. Bei hangaufwärtiger Erschließung: max. 1,50 Meter über der Straße

## 8. 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.

## 9. 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 verfügten Platten- und Steinbelägen ist nicht zugelassen.

## C. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

1. Der Oberboden ist gem. DIN 18 915 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. Niederschlagswasser ist in flachen Erdmulden oder Teichen auf den Baugrundstücken bzw. am Straßenrand zurückzuhalten (Fassungsvermögen: 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche). Das Überlaufwasser ist über offene Mulden abzuführen.
3. Auf den mit F 1 gekennzeichneten Flächen ist auf einem 5 m breiten Streifen eine in einzelne Abschnitte gegliederte, mind. 3 reihige Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen im 1x1 m Verband anzulegen. Die Gehölzpflanzung soll auf mind. 2/3 der Länge der einzelnen Grundstücksgrenzen geschlossen sein und auf 10 Ifm mind. 5 verschiedene Gehölzarten aufweisen. Als Arten sind zu verwenden:  
*Bäume:* Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
*Sträucher:* Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildrosen (*Rosa spec.*)  
Die Anlage von flachen Retentionsmulden innerhalb der Hecke ist zulässig.
4. Die mit F 2 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.  
Die Sicherheitsabstände (7,5 m rechts und links der Achse) zur 20 kV-Leitung sind einzuhalten.
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 Anlage von flachen Retentionsmulden ist zulässig.
6. Die festgesetzten Maßnahmen auf den Flächen F 1 - F 3 sind in der ersten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Verkehrserschließung bzw. Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen.
7. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind den Eingriffsgrundstücken zuzuordnen.  
Für die Eingriffe durch Versiegelung entfallen auf die Erschließung 30,8 % und auf die Bebauung 69,2 %.

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

1. Für die dargestellten zu pflanzenden Einzelbäume sind großkronige Laubbäume aus u.g. Artenliste zu verwenden.
2. Pro angefangenen 150 m<sup>2</sup> versiegelter Baugrundstücksfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum und pro 200 m<sup>2</sup> versiegelter Straßenfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, die dargestellten zu pflanzenden Laubbäume können angerechnet werden (Standorte im Straßenbereich sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen, ggf. auch auf Privatgrundstücken zu dulden).
3. Zur Begrünung der hausnahen Grünflächen und Gärten sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelholzern darf maximal als Solitärgehöhl erfolgen und insgesamt max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles ausmachen. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
4. Als Gehölzarten für die festgesetzten Baumpflanzungen sind z.B. zu verwenden:  
mittelkronige Laubbäume  
Feldahorn (*Acer campestre*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
großkronige Laubbäume  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*);  
hochstämmige Obstbäume (Sortenauswahl entsprechend der Anbauempfehlung der Landeslehr- und Versuchsanstalt Trier bzw. der Landwirtschaftskammer RLP)  
Mindestanforderungen an das zu verwendende Pflanzgut:  
Laubbaum, Hochstamm, 2 x v, 10-12 cm Stammmumfang  
Obstbaum, Hochstamm, 180 cm Stammhöhe  
Sträucher, 2xv, 100-150 cm Höhe
5. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Verkehrsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen.

---

*Diese Textfestsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Sinspelt, Teilgebiet "Im Steinborn II".*

Sinspelt, den

*22.01.1999*

*Hecker*

Richard HECKER  
Ortsbürgermeister



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

54634 Bitburg, den 22.04.1999



Kreisverwaltung Bitburg-Prüm  
Im Auftrag:

*(Gerhard Ahnen)*