

**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 wird für die gesamte Fläche des Plangebietes als

**“Allgemeines Wohngebiet (WA)“**

gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3, 3-5 BauNVO sind nicht zugelassen.

**2. MASZ 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**  
(§ 20 BauNVO)

Im gesamten Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** wird die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse auf

**“1“ (1 Vollgeschoss)**

festgesetzt.

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

Im gesamten Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** wird die Grundflächenzahl (**GRZ**) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO auf

**0,3**

festgesetzt.

Es sind keine Überschreitungen dieses Wertes zugelassen.

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

Im gesamten Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** wird die Geschossflächenzahl (**GFZ**) im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO auf

**0,3**

festgesetzt.

## 2.4 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1, Satz 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird folgendes zur Bauweise festgelegt (§ 20 Abs. 1 BauNVO):

**Offene Bauweise: "o"**

Als Hausformen sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen:

**Einzelhäuser: "E"**

## 3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 BauNVO)

### 3.1 BAUGRENZEN

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen sind der Planunterlage zu entnehmen.

### 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.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 88 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. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

**1.2 GARAGENZUFAHRT**

Die Tiefe der Garagenzufahrt muss von der Erschließungsstraße aus gemessen mindestens **5,00 Meter** betragen.

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 der Erschließungsstraße abgewandten Teil der Grundstücke zugelassen.

**2. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

**2.1 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN**

**1. Dachformen**

Im Hinblick auf die einheitliche, ruhige und das Landschafts- und Ortsbild nicht zu sehr störende Dachlandschaft, sind nur geneigte und diese nur in Form von

**Satteldächern**

zugelassen.

*Ausnahme:*

Krüppelwalme, sofern die Länge der Abwalmung (am Ortgang gemessen) ein Drittel (1/3) der Ortganglänge nicht überschreitet.

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

Drempel sind grundsätzlich zugelassen. Eine Höhenbeschränkung der Drempel erfolgt nicht.

## 4. Firsthöhe

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

## 5. Dachaufbauten

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

## 6. Dacheindeckung

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

**schiefer-grau, dunkelbraun, ziegel-rot, schwarz oder antrazith**

auszuführen.

## 7. Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen

Die Außenwandflächen sind vorzugsweise mit hellgestrichenen Putzflächen zu versehen. Nicht zugelassen sind Wandverkleidungen aus Metall und Kunststoff.

Holzhäuser sind grundsätzlich zugelassen. Nicht zugelassen sind jedoch Vollstamm-Häuser mit einem Stammdurchmesser > 20 cm.

### **8. Eingangshöhen**

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

1. Bei hangabwärtiger Erschließung: max. 0,50 Meter über der Straße
2. Bei hangaufwärtiger Erschließung: max. 1,00 Meter über der Straße

### **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 verfugten Platten- und Steinbelägen ist nicht zugelassen.

### **10. Einfriedungen**

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Fuß-, Sockel- und Sichtschutzmauern nicht als Einfriedung zulässig. Es sind Zäune bis max. 1,20 Meter Höhe zulässig.

### **11. Abgrabungen**

Abgrabungen gem. § 2 (1) 1 LBauO sind auf der Straßenseite der Gebäude unzulässig.

### **12. Vorgärten**

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

### **13. Stützmauern und Böschungen**

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 Meter als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig.

Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.

## C. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. **Überschreitung der GRZ**  
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB  
Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ 0,3) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig
2. **Ausgleichsmaßnahme A 1**  
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB  
Auf der im B-Plan mit A 1 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
  - ⇒ Der 10 m breite Streifen ist vor Beginn der Pflanzarbeiten umzubrechen.
  - ⇒ Auf der bodenoffenen Fläche ist eine 3-4 reihige Hecke (380 m<sup>2</sup>) aus Bäumen (Anteil mind. 10 %) und Sträuchern in 1 x 1 m Verband anzupflanzen. Es sind 5 Arten und durchschnittlich 35 Gehölze je 10 lfm gem. u.g. Artenliste zu verwenden.
  - ⇒ Die gehölzfreien Randbereiche sollen sich nach Beendigung der Pflanzarbeiten ohne Einsaat selbst mit Kräutern und Gräsern begrünen.
  - ⇒ Die Fläche A 1 ist zur angrenzenden Landwirtschaftsflur durch einen einfachen Weidezaun abzugrenzen.
3. **Ausgleichsmaßnahme A 2**  
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB  
Auf der im B-Plan als private Grünfläche gekennzeichneten und den einzelnen Baugrundstücken zugeordnete Fläche A 2 sind alternativ Laub- oder Obstbäume einzeln, in lockeren Gruppen (Trupps mit 3-5 Stk) oder im 1,5 x 1,5 m Verband mit Laubsträuchern als Hecken gem. u.g. Artenliste anzupflanzen.  
Die Mindeststückzahl wird wie folgt festgesetzt:
  - Einzelbäume:* 1 Baum je 70 m<sup>2</sup>
  - Hecken:* 1 Baum je 100 m<sup>2</sup>  
5 Sträucher je 30 m<sup>2</sup>Die gehölzfreien Zwischenräume sind max. 2 mal im Jahr zu mähen (kein Mulchen), das Mähgut ist von der Fläche abzuräumen. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
4. **Ausgleichsmaßnahme A 3**  
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB  
Anpflanzung von je 2 mittelgroßen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen pro Baugrundstück.
5. **Gehölzverwendung**  
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB  
Zur Gestaltung der privaten Grünflächen sind hauptsächlich einheimische Laubholzarten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen darf max. als Solitärgehölz erfolgen und insgesamt max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles ausmachen.
6. **Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen**  
gem. §§ 1 a, 135 a (1) BauGB  
Die Maßnahmen sind umzusetzen in der ersten Vegetationsperiode nach
  - A 1      Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße von der Ortsgemeinde
  - A 2 / A 3 nach Gebrauchsfertigkeit des jeweils zugeordneten Hauses von Bauherren

**7. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

gem. §§ 1 a, 135 a (1) BauGB

- ⇒ Die Maßnahmen sind zugeordnet:  
A 1 100 % Erschließungsstraße  
A 2 / A 3 100 % Baugrundstücke
- ⇒ Die Ausgleichsflächen A 2 sind den Baugrundstücken verbindlich zugeordnet, d.h. wird eine Grundstücksteilung vorgenommen, ist auch die Fläche A 2 entsprechend zu teilen und dem jeweiligen Baugrundstück zuzuordnen. Erfolgt die Grundstücksteilung anders als in der Satzungskarte vorgeschlagen, ist die Abgrenzung der Ausgleichsflächen entsprechend anzupassen.

**8. Liste der Gehölzarten**

gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB

Hecken (A 1, A 2)

*Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Elsbeere (Sorbus torminalis), Feldahorn (Acer campestre), Speierling (Sorbus domestica), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata)* [Heister, 2xv, o.B. 200-250].

*Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Wildrosen (Rosa spec.)* [3-5 Grundtriebe, 2 x v, o.B., 60-100].

Einzelbäume / Baumgruppen (A 2 / A 3)

*Acer campestre "Elsrijk" (Feldahorn), Acer platanoides "Emerald Queen", Carpinus betulus "Fastigiata", Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" (Rotdorn), Fraxinus ornus (Blumen-Esche), Malus floribunda (Zierapfel), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia "Edulis" (essbare Eberesche), Sorbus intermedia "Brouwers" (schwe. Mehlbeere) oder Obstbäume lokaler Sorten gem. der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP* [Hochstamm, 2xv, 12-14]

**Zu B 13 Geländemodellierung**

gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

- ⇒ Böschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und ab einer Höhe von 1,5 m durch 0,5-1,0 m breite Bermen zu unterbrechen
- ⇒ Stützmauern (zulässig: Natursteinmauer, natursteinverblendete Mauer, verputzte Mauer oder flächig berankte Mauer) sind ab einer Höhe von 1,5 m mit mind. 1 m breiten Zwischenräumen zu staffeln

## **D. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE**

### **1.0 Bodenbearbeitung**

Der Oberboden von Flächen, die durch die Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist – soweit notwendig – eine Tiefenlockerung durchzuführen.

### **2.0 Grundwasser**

Bei Aushub der Baugruben kann zufließendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Das Wasser ist durch entsprechende Sickerung wieder in den Untergrund zu verbringen.

### **3.0 Brauchwassernutzung**

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes und die jeweiligen Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.

### **4.0 Regenerative Energien**

Aktive und passive Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie und Erdwärme werden empfohlen.

### **5.0 Untere Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung Bitburg-Prüm)**

Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedelung beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde unseres Hauses sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde unseres Hauses rechtzeitig zu informieren.

Eine eventuelle Versetzung der o. g. Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

### **6.0 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz**

Aus geowissenschaftlicher Sicht werden zum o. g. Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Hydrogeologie:

Falls nicht nur eine „Rückhaltung“ sondern auch eine Versickerung von Niederschlagswasser geplant ist, sollte deren – insbesondere für Unterlieger – schadlose Machbarkeit durch geeignete Geländetests nachgewiesen werden. Im Hinblick auf Unterlieger könnten Beweissicherungsmaßnahmen (Zustand der Kellerräume) sinnvoll sein.

Ingenieurgeologie:

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

*Diese Textfestsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Utscheid, Teilgebiet „Rußdorf – Im Kalkersberg“.*

Utscheid, den 27.01.2004



Alex Stettmes  
Ortsbürgermeister

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

54634 Bitburg, den 27.01.2004

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm  
Im Auftrag:



  
(Gerhard Annen)