

SATZUNG
der
Ortsgemeinde UTSCHIED, Ortsteil UTSCHIED
Teilbereich **"VERLÄNGERUNG WEIDINGER STRAßE"**
über die
Ergänzung von Flächen
der im Zusammenhang bebauten Ortslage
(Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 24 der Gemeindeverordnung von Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S 153) in der derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat Utscheid am 26.11.02 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

- 1.1. Die Ergänzungen von Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Ortsgemeinde Utscheid, Ortsteil Utscheid, Teilbereich "Verlängerung Weidinger Straße" ist in der als Anlage beigefügten Flurkarte festgelegt. Die Flurkarte im Maßstab 1:1.000 ist Bestandteil dieser Satzung. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Utscheid:
Flur 17 Flurstücke 84, 85 tw. und 87 tw.
Flurstück 86 tw. (als Wirtschaftsweg)
- 1.2. Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB werden zusätzlich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen:
Flur 17, Flurstücke 84, 85 tw. und 87 tw.

§ 2 Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzung

- 2.1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) BauGB und i.V.m. § 1 (9) BauNVO) "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO.
Als Nutzungen sind gem. § 1 (5) BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 Gem. § 4 (3) Nr. 1-2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 Als Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig:
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 2.2. **Grundflächenzahl**
(§ 9 (1), 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 BauNVO) GRZ 0,3
Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die Errichtung von Nebenanlagen bis max. 0,4 zulässig.

- | | |
|---|---|
| <p>2.3. Höhenlage der Baukörper
(§§ 16 (2), 18 (1) BauNVO i.V.m. § 88 (6) LBauO)</p> | <p>Traufhöhe max. 6,5 m über Straßenniveau, gemessen bis zur Schnittlinie Außenwand – Dachhaut in der Mitte der Hausfront</p> |
| <p>2.4. Garagen, Stellplätze
(§ 9 (1), 4 BauGB)</p> | <p>Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen</p> |
| <p>2.5. Geländemodellierung
(§ 88 (6) LBauO)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Böschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 auszuführen und ab einer Höhe von 1,5 m durch 0,5-1,0 m breite Bermen zu unterbrechen - Stützmauern (zulässig: Natursteinmauer, natursteinverblendet Mauer, verputzte oder begrünte Mauer) sind ab einer Höhe von 1,5 m mit mind. 1 m breiten Zwischenräumen zu staffeln |

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

Festsetzungen für Pflanzbindungen / Pflanzpflichten gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Umsetzung und Zuordnung der Maßnahmen gem. §§ 1 a, 135 a (1) BauGB

-
- 3.1. Stellplätze, Terrassen, Hofflächen und Hauszufahrten sind mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. Drainpflaster, offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, o.ä.
 - 3.2. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten (Fassungsvermögen: mind. 50 l / m² versiegelter Fläche) und in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen.
 - 3.3. Zur Gestaltung der privaten Grünflächen sind überwiegend Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen darf als Solitärgehölz erfolgen und insgesamt max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles ausmachen. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
 - 3.4. Die auf den Baugrundstücken bzw. der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorhandenen vitalen Obst- und Laubbäume sind zu erhalten, auf Dauer zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind sie gem. DIN 18 920 zu schützen.
 - 3.5. Die dargestellten anzupflanzenden Bäume (Ausgleichsmaßnahme A 3) können seitlich um +/- 2 m verschoben werden. Als Arten (in Sorten) sind zu verwenden:
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Speierling (*Sorbus domestica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*) bzw. sonstige Zier-Laubbäume oder Obstbäume [Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14].
 - 3.6. Die festgesetzten Baumpflanzungen gem. Pkt. 3.5 sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweils zugeordneten Gebäudes auszuführen. Die Maßnahmen sind den jeweiligen einzelnen Baugrundstücken zu 100 % zugeordnet.

§ 4 Anbaubestimmungen an öffentlichen Straßen

- 4.1. Gem. § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz ist für den Bereich der freien Strecke im Zuge der L 8 - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand - ein Mindestbauabstand von 20 m einzuhalten. In dieser Bauverbotszone sind keine Hochbauten bzw. größere Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig.
Ausnahmen von o.g. Abständen kann die für die Genehmigung der baulichen Anlagen zuständige Behörde mit Zustimmung der Straßenbaubehörde erlassen (§ 22 Abs. 5 Landesstraßengesetz).

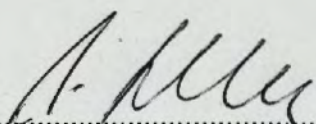
§ 5 Hinweise

- 5.1. Bei Abgrabungen muss jahreszeitlich und witterungsabhängig mit Aufschluss von Schichtwasser gerechnet werden.
- 5.2. Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren.
- 5.3. 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.
- 5.4. Aktive und passive Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie werden empfohlen.
- 5.5. Die Sicherung der Flächenverfügbarkeit für die externen Kompensationsmaßnahmen A 1 (Flur 21, Flurstück 19 tw. – Anteil 1.380 m²) und A 2 (Flur 17, Flurstück 38 tw. – Anteil 990 m²) können durch Eintrag einer Baulast erfolgen.
- 5.6. Die Ausgleichsmaßnahmen sind den Baugrundstücken – entsprechend dem Anteil an Versiegelung - wie folgt zugeordnet:
- | | | |
|-----|---------------------------------------|--------|
| A 1 | 1 Baugrundstück auf Flurstück 84 | 35,5 % |
| | 2 Baugrundstücke auf Flurstück 85 tw. | 64,5 % |
| A 2 | 2 Baugrundstücke auf Flurstück 87 tw. | 100 % |

§ 6 Inkrafttreten

- 6.1. Mit Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

54675 Utscheid, 12.06.2003
2002


Ortsbürgermeister

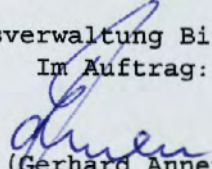


Diese Satzung wird gemäß
§ 34 Abs. 5 BauGB mit
Schreiben vom 21.05.2003

g e n e h m i g t.

54634 Bitburg, den 21.05.2003

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:


(Gerhard Annen)

