

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

"Dorfgebiet (MD)"

gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

2. MASSE 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 (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse wird auf

"1" (1 Vollgeschoss)

festgesetzt.

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

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

0,3

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"

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

Nur Einzelhäuser zulässig: "E"

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 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 der neuesten Fassung.

3.2 BEBAUUNGSTIEFE

(§ 23 Abs. 4 BauNVO)

Die Bebauungstiefen sind der Planunterlage zu entnehmen.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (2) Satz 21 BauGB

4.1 RWE-20kV-Freileitung

Durch das Plangebiet verläuft eine 20kV-Freileitung

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, bzw. sind hinsichtlich ihrer Bauweise und der Verwendung von Materialien so zu gestalten, daß sie mit dem Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden.

Freistehende Garagen in Massivbauweise sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise können offene Carports zugelassen werden.

1.2 GARAGENZUFAHRT

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

Als zusätzliche Stellfläche kann die Garagenzufahrt genutzt werden.

1.3 NEBENANLAGEN
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Pflege und Unterhaltung der Grundstücke dienen und der Eigenart der Grundstücke nicht widersprechen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 eine einheitliche, ruhige und das Landschafts- und Ortsbild nicht zu sehr störende Dachlandschaft, sind nur geneigte Dächer 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. Ihre Höhe wird beschränkt auf 0,75 Meter, bezogen auf die Differenz zwischen Oberkante Dachgeschoßdecke bis Oberkante Ringanker.

4. Dachaufbauten

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

5. Dacheindeckung

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

"schiefer-grau" oder "anthrazitschwarz"

auszuführen.

6. Dachüberstände

Dachüberstände sind bis zu folgenden Höchstmaßen zugelassen:

Taufseitig: 0,50 m zuzüglich Regenrinne
Ortgangseitig: 0,50 m

7. 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 25 % der Gesamt-Außenwandfläche nicht überschreiten darf.

8. 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.

2. BESEITIGUNG DER SCHMUTZWÄSSER

Die Schmutzwässer sind wahlweise in einer dichten Kammer zu sammeln oder mittels einer biologischer Kleinkläranlage zu reinigen.

C. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1. Kreisverwaltung Bitburg-Prüm

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

2. Geologisches Landesamt Mainz

Ingenieurgeologie:

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollten grundsätzlich Untersuchungen zur Langzeitstandsicherheit des Planungsgebietes nach erfolgter Bebauung durch ein fachkundiges Ingenieurbüro oder das Geologische Landesamt durchgeführt werden. Besonderes Augenmerk sollte dabei auf die Auswirkungen der Versickerung von Oberflächenwasser gelegt werden. Diese Praxis kann Rutschungen auslösen und/oder beschleunigen. Die Vorgaben der DIN 1054 sollten auf jeden Fall Beachtung finden.

3. Rheinisches Landesmuseums Trier

Innerhalb des Planungsgebietes sind bislang keine kulturgeschichtlichen Denkmäler und Funde bekanntgeworden.

Da jedoch bei den zu erwartenden Erdbewegungen erfahrungsgemäß Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten und meist aus Unkenntnis zerstört werden, bitten wir in jedem Falle, uns den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig anzuzeigen und die örtlich eingesetzten Firmen anzuweisen, etwa zutage kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes (DSchPflG §17) unverzüglich zu melden.

Das Landesamt für Denkmalpflege -Archäologische Denkmalpflege Amt Trier- im Reg.-Bezirk Trier und im Landkreis Birkenfeld ist jederzeit unter der Rufnummer 0651-9774-0 (Rheinisches Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1) zu erreichen.

Diese Textfestsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Waldhof-Falkenstein, Teilgebiet „Aufm Wald“.

Waldhof-Falkenstein, den 30.03.1998



Leo Hoffmann
Ortsbürgermeister

Muffmann

Diese Textfestsetzungen haben den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der **Genehmigung** gemäß § 233 BauGB 97 i.V.m. § 11 BauGB 86 beigelegt.

54634 Bitburg, den 24.03.1998



Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:

(Gerhard Annen)