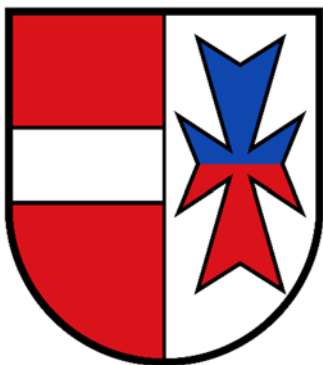


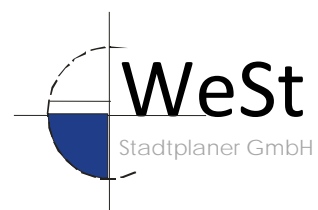
2022

ORTSGEMEINDE METTENDORF
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 'IM HOLLAND'



Entwurf

Februar 2022





Inhalt:

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
3	LAGE IM RAUM	4
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	5
4.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
5	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	8
5.1	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
5.2	NUTZUNG/VERKEHR	8
6	STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	8
7	BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	10
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	10
7.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	10
7.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN	11
7.4	GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN	11
7.5	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	12
8.1	WASSERVERSORGUNG	12
8.2	ABWASSER	12
8.3	NIEDERSCHLAGSWASSER	12
8.4	STROMVERSORGUNG	12
9	BODENORDNUNG	12
10	FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	12
10.1	LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, TRIER	12
10.2	STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD	12
11	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	14



1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

In der Ortsgemeinde Mettendorf sollen im Bereich des Bebauungsplans „Im Holland“ mehrere Wohnhäuser errichtet werden. Der Ursprungsplan setzt für diesen Bereich teilweise ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet fest. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse auf I festgesetzt.

Die Baugrenzen sind sehr kleinteilig festgelegt.

Nunmehr ist ein Bauherr an die Gemeinde herangetreten, der das bestehende Gebäude abbrechen und den dadurch freiwerdenden Raum nachverdichten möchte. Deshalb soll der Bebauungsplan „Im Holland“ entsprechend geändert werden.

Aus den genannten Gründen beschließt der Ortsgemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gesamtort“.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, **der Nachverdichtung** oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Die Ortsgemeinde Mettendorf hat die Änderung des Bebauungsplans „Im Holland“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m²
- oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,7 ha. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt.

Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 13.950 m². Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3.896 m².

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche die unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Die materiellen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens gemäß §13 a BauGB sind gegeben.



Im vereinfachten Verfahren wird gemäß §13 Abs. 3 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Umwelterklärung nach §10 Abs. 4 BauGB,
- von der Angabe in der Bekanntmachung, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfällt, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Weiterhin kann von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die förmliche Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

Es ist festzustellen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor (vgl. hierzu auch Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien im Anhang der Begründung).

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist somit gegeben.

3 LAGE IM RAUM

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordwesten der Ortslage im Bereich der „Hauptstraße“ bzw. dem Wohngebiet „Im Holland“.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Parzelle 105/1 der Flur 4 Gemarkung Mettendorf überplant.

Das vorhandene Gebäude soll, wie dargestellt, abgerissen werden. Hierzu wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt (vgl. hierzu Artenschutzrechtliches Gutachten, Markus Thies, Pronsfeld Februar 2021).



Abbildung 1: Luftbild, Quelle Geoportal RLP

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Neuerburg stellt für den Änderungsbereich Mischbauflächen dar.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird nicht vollständig entsprochen.

Der Flächennutzungsplan ist an die Bebauungsplanänderung anzupassen.



Abbildung 2: Auschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der Stammbebauungsplan „Im Holland“ überplant das gesamte Baugebiet und setzt für den Änderungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. „Mischgebiet“ fest.

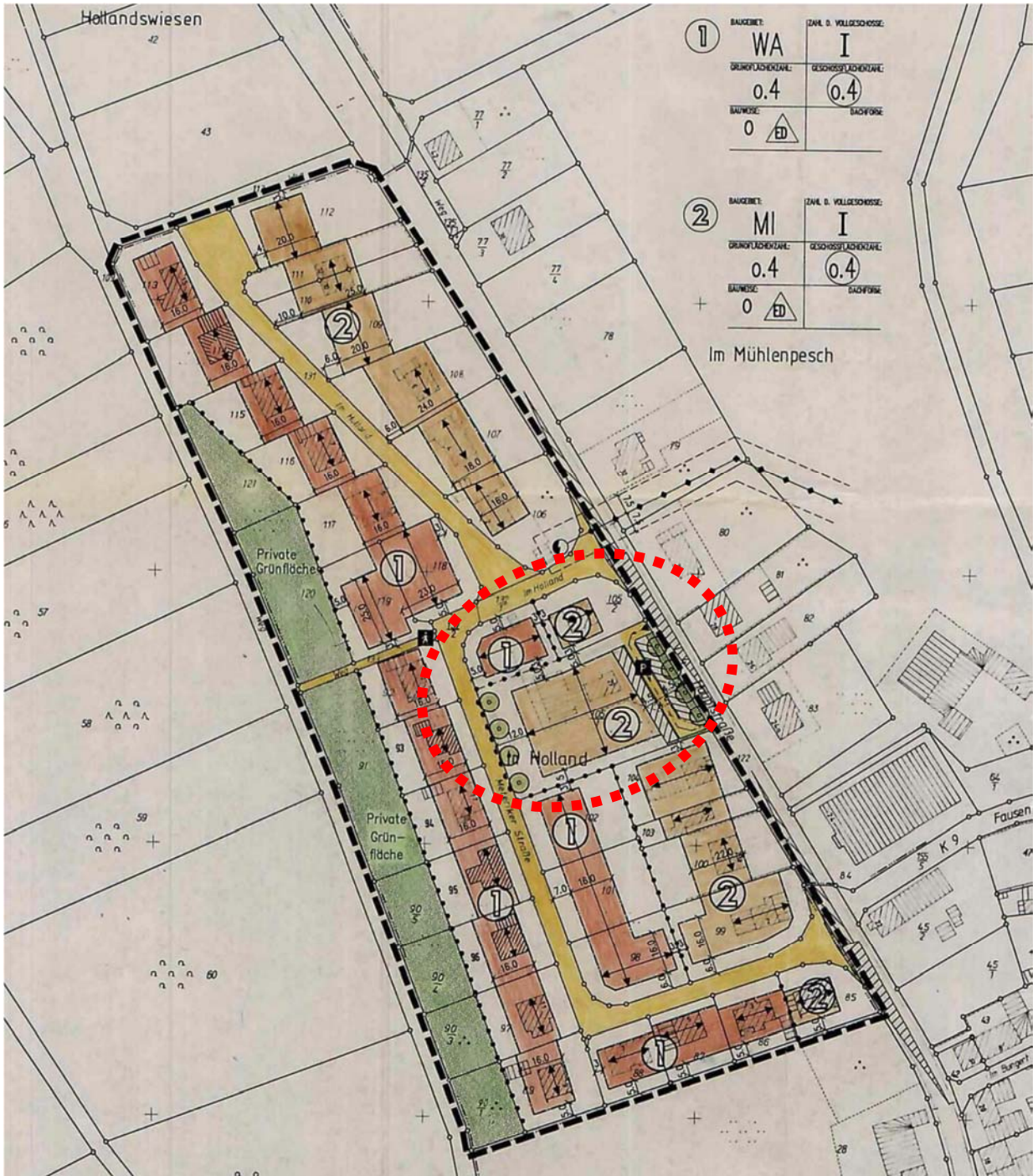


Abbildung 3: Stammplan, Ortsgemeinde



5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Nachverdichtung des Änderungsbereiches sieht vor, dass entlang der Straße „Im Holland“ zwei Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise geplant sind.

Zu jeder Wohneinheit ist eine entsprechende Garage vorgesehen. Die Bebauung im Bereich der „Hauptstraße“ ist in zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Hier sind zwei Wohngebäude mit derzeit acht Wohnungen pro Gebäude geplant. Die erforderlichen Stellplätze sind hier vor bzw. in die Gebäude integriert.

5.2 NUTZUNG/VERKEHR

Das Plangebiet des Bebauungsplans ist bis auf wenige Baulücken bebaut. Die Straße „Im Holland“ und „Meteriker“ stellen die innere Erschließung dar. Der Bereich ist durch freistehende Einfamilienhäuser mit großzügigen Freibereichen geprägt. Die Zahl der Vollgeschosse liegt bei einem Vollgeschoß. Die Gebäude weisen, bis auf wenige Ausnahme von Nebengebäuden oder Garagen, Satteldächer oder sonstige geneigte Dächer auf.

6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse sind für das Plangebiet folgende planerische Leitziele zu formulieren:

Der Bebauungsplan soll

- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln,
- im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen,
- durch die Festsetzung der Grundflächenzahl die Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt werden,
- eine angemessene Nachverdichtung entsprechend dem baulichen Umfeld ermöglichen,
- vorhandene verkehrstechnische Erschließungen nutzen und die Baulücke schließen.

7 ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNGEN

Artenschutzrechtliche Prüfung anlässlich dem geplanten Abbruch von einem Bauernhaus mit Scheunengebäuden in 54675 Mettendorf, Hauptstraße, Parzelle 105/ 1

Herr Markus Thies, Pronsfeld hat im Vorfeld der Planungen das zu überplanende Grundstück artenschutzrechtlich überprüft. Hierzu wird auf die entsprechenden Ausarbeitungen verwiesen.



In Unterlagen werden folgende Untersuchungsergebnisse zusammenfassend dargestellt:

„Ergebnis, Vorgehensweise und Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Kontrolle des alten Bauernhauses mit Stall- und Scheunengebäuden wurden aktuell keine geschützten Arten vorgefunden. Jedoch gibt es zwei alte Nester vom Hausrotschwanz auf einem Stahlträger in der Scheune, die für die Vögel leicht anzufliegen ist. Zurzeit sind die Hausrotschwänze noch im Winterquartier und sie beginnen Anfang April mit der Brut. Der Stall ist dicht geschlossen und kann von Vögeln nicht angefliegen werden. Im Heuboden verhindert der Marder Bruten von Vögeln, da er über das Gebälk fast überall hingelangen kann. Hier gab es alte Kotkleckse von der Schleiereule auf dem Boden und im Gebälk, aber es wurden nur 2 sehr alte Gewölle gefunden. Die Spuren der Schleiereule dürften mindestens 15 Jahre alt sein, da sie seitdem stark im Bestand abgenommen hat. Durch einige offene Lüftungsschlitze dürfte sie auch heute noch in den Heuboden einfliegen können. Im Wohnhaus und im Dachboden vom Anbau gab es keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen. Das Dach vom Wohnhaus wurde vor einigen Jahren mit Trapezblechen neu eingedeckt, nachdem die alte Schiefereindeckung bei einem Sturm stark beschädigt wurde. Dabei wurde auch der alte Schornstein bis unter das Dach zurückgebaut und die Räucherammer konnte nicht kontrolliert werden. Der einzige Zugang besteht über den Schornstein unter dem Dach. Hier gab es keine Hinweise von Fledermauskot im Staub auf dem Boden, da wo nicht gekehrt wurde. Die Schiefereindeckung war wohl vorher in einem sehr schlechten Zustand, da Sparren und die Schalung an einigen Stellen durchgefault sind. Die Übergänge von den Giebelwänden könnten im Sommer kurzfristig von Fledermäusen genutzt werden, aber sie sind meist in einem maroden Zustand oder dicht geschlossen. Da unter den Giebelwänden kein Kot gefunden wurde, sind dauerhafte Quartiere auszuschließen. Auch die Decke vom Erdgeschoss im Anbau dürfte als Winterquartier ungeeignet sein, da der Frost von oben her die Decke durchfrieren lässt.

Der Abbruch des Gebäudes sollte möglichst bald ausgeführt werden, damit die Hausrotschwänze nicht mit der Brut beginnen können. Als Ausgleich sollten zwei Halbhöhlen am besten an den Metallstützen vom Vordach und an Laternenmasten angebracht werden, damit die Vögel neue Brutplätze finden. Sollte der Abbruch erst nach April begonnen werden können, muss der Zugang zur Scheune dicht abgeschlossen werden. Nach dem Bau der neuen Häuser können die Kästen an Garagen oder Carports umgehungen werden. Nisthilfen erhält man über verschiedene Hersteller.“

Für die zu überplanenden Grundstücksflächen kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Da geplant ist, nach dem Abbruch mehrere Gebäude auf der Fläche zu errichten, dürfte nicht mehr viel Platz für Bäume bleiben. Es sollte jedoch versucht werden, einen Teil der Bäume zu erhalten. Sie sind jetzt noch nicht so alt, dass bereits Höhlen in ihnen sein könnten. Das Fällen der Bäume darf aber erst ab Oktober ausgeführt werden. Mit dem Abbruch der Gebäude sollte auch bis August gewartet werden, denn dann sind alle Vogelbruten abgeschlossen. Auch für eventuelle Fledermausvorkommen ist der Spätsommer und Herbst die beste Zeit, da die Tiere dann noch nicht im Winterschlaf sind und ihre Quartiere im Gebäude rechtzeitig verlassen können. Denn am Gebäude gibt es Bruchsteinmauern mit Spalten und Hohlblocksteinmauern mit offenen Kammern in den Steinen.“



8 BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Der Ortsgemeinderat hat bei der Planung vorgegeben, dass sich der städtebauliche Entwurf im rückwärtigen Planbereich an den Textfestsetzungen des Stammplandes orientieren muss. Entlang der Hauptstraße kann von der ursprünglich festgesetzten Zahl der Vollgeschosse abgewichen werden, da hier auch zweigeschossige Wohnhäuser im Umfeld vorhanden sind.

8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Änderungsbereich mit der Ordnungszahl 1 des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets einfügen. Dies trifft zum einen auf das Erzeugen eines erhöhten Verkehrsaufkommens sowie die Flächenintensität einzelner Einrichtungen zu.

In Anlehnung an den Stammpplan wird für den Bereich mit der Ordnungszahl 2 ein Mischgebiet festgesetzt.

8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

In Abhängigkeit zu der Größe des Grundstückes soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für das Wohngebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von **0,4** in Anlehnung an den Stammpplan festgesetzt. Für das Mischgebiet wird eine GRZ von **0,6** festgelegt. Die Grundflächenzahl orientiert sich an der umliegenden Bebauung.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs . 2 BauNVO wird im Ordnungsbereich 1 auf **0,4** festgesetzt. Im Ordnungsbereich 2 ist eine GFZ von **1,2** geplant.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse soll in Anlehnung an konkrete Bauabsichten auf ein Vollgeschoss im Ordnungsbereich 1 und auf zwei Vollgeschosse im Ordnungsbereich 2 festgesetzt werden.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan absolute Gebäudehöhen festgesetzt um die Einbindung der geplanten Gebäude in das Ortsbild zu gewährleisten. Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden für den Bereich mit der Ordnungszahl 1 auf max. **9,00 m** und für den Bereich mit der Ordnungszahl 2 auf max. **10,50 m** Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.



Als unterer Maßbezugspunkt gilt für das Allgemeine Wohngebiet die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche „Im Holland“ und für das Mischgebiet die „Hauptstraße“, jeweils gemessen in Gebäudemitte.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Gesamtkonzeption mit ausreichendem Grünanteil gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erkennen. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

8.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Damit wird dem Bauherrn ein großzügiges „Baufeld“ zwecks Anordnung seines Gebäudes auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar.

Im gesamten Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgelegt. Dabei sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Insgesamt bedeuten die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, dass ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild soweit noch möglich entsteht bzw. erhalten bleibt.

8.4 GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

Die grünordnerischen Festsetzungen des Stammplandes bleiben unverändert. Hier sind Bepflanzungen der privaten Grundstücke vorgesehen.

8.5 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Ortsgemeinde hat in ihrem Bebauungsplan verschiedene gestalterische Festsetzungen wie z.B. zur Dachgestaltung und zur Fassaden und Wandgestaltung aufgenommen. Die Festsetzungen wurden getroffen, um die geplante Bebauung in das vorhandene Ortsbild einzupassen. Darüber hinaus wollte man Bautypen, wie Häuser in Vollstambbauweise, verhindern, da diese nicht in das Ortsbild passen und nicht der typischen Bautypologie entsprechen. Zum Stammpplan wurden Änderungen in Bezug auf die Dachneigung vorgenommen. Hier ist u.a. vorgesehen die Dachform des Pultdaches zu ergänzen. Die Dachneigung kann auch unter 25° erfolgen.

Die Änderungen sind städtebaulich vertretbar, da an der Hauptstraße vergleichbare Bautypen bereits realisiert wurden.



9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 WASSERVERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anbindung an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt.

9.2 ABWASSER

Die Anbindung wird durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Kanalnetz sichergestellt.

9.3 NIEDERSCHLAGSWASSER

In Mettendorf besteht ein Mischsystem. Laut Auskunft der Südeifelwerke: hatte man ursprünglich ein Trennsystem installiert, das wieder in ein Mischsystem zurückgebaut werden musste, da es Probleme gab.

Deshalb soll das Niederschlagswasser über Rückhaltemulden oder Zisternen zurückgehalten werden und der Überlauf an das bestehende System erfolgen.

Durch die Werke werden das Rückhaltevolumen und die erforderliche Drosselleistung vorgegeben.

9.4 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist sichergestellt.

10 BODENORDNUNG

Die Durchführung eines förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

11.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, TRIER

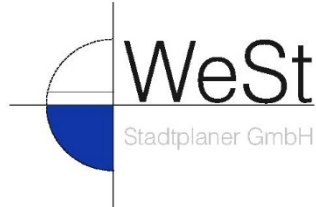
Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zutage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetzes und sind dem Rheinischen Landesmuseum, Trier zu melden.

11.2 STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden, ist die SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.



aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Mettendorf durch



Ulmen, Februar 2022

Waldstraße 14, 56766 Ulmen

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Bebauungsplanänderung mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ortsgemeinde Mettendorf
Mettendorf, den

.....
Nikolaus Kwiatkowski, Ortsbürgermeister



12 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Ordnungszahl 1: "Allgemeines Wohngebiet (WA)"

Die Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO) wird für die mit der Ordnungszahl 1 bezeichneten Flächen als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.2 Ordnungszahl 2: „Mischgebiet“

Die Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO) wird für die mit der Ordnungszahl 2 bezeichneten Flächen als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 UND 17 BauNVO)

Im Änderungsbereich werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Ordnungszahl 1: Gebäudehöhe max. **9,00 m**

Ordnungszahl 2: Gebäudehöhe max. **10,50 m**

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt für das Allgemeine Wohngebiet die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche „Im Holland“ und für das Mischgebiet die „Hauptstraße“, jeweils gemessen in Gebäudemitte.

2.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse wird im Ordnungsbereich 1 auf „I“ (1 Vollgeschos) und im Ordnungsbereich 2 auf „II“ (2 Vollgeschosse) festgesetzt.

2.3 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

(§ 19 und § 1V Abs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO wird im Ordnungsbereich 1 auf **0,4** und im Ordnungsbereich 2 auf **0,6** festgesetzt.

2.4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE

(§ 20 und § 17 Abs. 1 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO wird im Ordnungsbereich 1 auf **0,4** und im Ordnungsbereich 2 auf **1,2** festgesetzt.



2.5 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

Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig: "E D"

3. ÜBERBAUBARE UND NICHTÜBERBAUBARE 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.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 88 LBauO)

1. GARAGEN, GARAGENZUFAHRT UND NEBENANLAGEN

(§§ 14 und 21 a. BauNVO)

1.1 GARAGENZUFAHRT

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

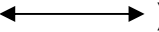

2. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN

1. Dachformen

Es sind nur geneigte Dächer und diese nur in Form von Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächer zugelassen. Im Ordnungsbereich 2 ist auch das Pultdach zulässig.

Die Hauptfirstrichtungen sind in der Planurkunde mit dem Symbol () gekennzeichnet. Flurstücke, in denen die Hauptfirstrichtung wahlweise angeordnet werden kann, sind in der Planunterlage mit dem Symbol () gekennzeichnet.

2. Dachneigung

Die Dachneigung muss mindestens 25° (Altgrad) und darf höchstens 50° (Altgrad) betragen.

Die Dachneigung im Ordnungsbereich 2 muss mindestens 5° (Altgrad) und darf höchstens 30° (Altgrad) betragen.



3. Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig. Die Einzelbreiten dürfen jedoch ein Sechstel (1/2) der Firstlänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf auf jeder Dachseite nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen.

4. Dacheindeckung

Glänzende (spiegelnde) Dacheindeckungen sind unzulässig.

5. Fassaden und Wandgestaltung

Holzblockhäuser in vollsichtbarer Stammbauweise sind unzulässig.

C. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) Satz 25 BauGB)

1. GELÄNDEMDELLIERUNG

Geländemodellierungen sind innerhalb von Grundstücken nur zur Anpassung an EG- und Straßenhöhen durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 zugelassen.

Stützmauern sind als Geländeangleichung als Bruchsteinmauern zulässig bis max. 0,50 m Höhe.

2. BÖSCHUNGEN

Böschungen sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen

3. EINFRIEDUNGEN

3.1 Zäune sind im Änderungsbereich des Bebauungsplans als Maschendraht- oder Staketenzäune zugelassen. Die Einfriedungen an der Grundstücksgrenze dürfen nur bis 1,20 m hoch sein und sind beiderseits zu bepflanzen.

3.2 An öffentlichen Wegen sind Einfriedungen nur in Form von Laubhecken, Holzzäunen, oder Natursteinmauern zugelassen .

4. GRÜNFLÄCHEN, BEPFLANZUNGEN

Die nicht überbauten Grundflächen der Grundstücke sind - mit Ausnahme der Zufahrten, Zugänge und Stellplätze für KFZ - als Grünfläche - in Form von Nutz- oder Ziergärten - gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Je 250 m² überschrittene unbebaute Grundstücksfläche wird als Mindestbepflanzung festgesetzt:

- 2 Laub- oder Obstbäume II. Ordnung (siehe Pflanzliste 1)

und

- 5 Zier- oder Obststräucher

2. VORGESCHICHTLICHE FUNDE

Sollten bei Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mauerreste, Spuren menschlicher Ansiedlungen oder Spuren von Bestattungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm sowie das Landesamt für Bodendenkmalpflege - Rheinisches Landesmuseum Trier - zu benachrichtigen .



In dem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass nach Erkenntnissen des Landesamtes für Denkmalpflege, Trier, unter der nachstehenden Eintragung bislang folgende kulturgeschichtliche Denkmäler und Funde bekannt geworden sind:

Eintragung :	r	h
Röm. Villa	23 300	35140
Fundstelle	23 200	35300

EMPFEHLUNGEN / HINWEISE

1. BEPFLANZUNG

Eine Anpflanzung von Koniferen im Vorgartenbereich ist nicht gewünscht. In den rückwärtigen Bereichen sollte ihr Anteil 10% nicht überschreiten .

Pflanzliste 1 Bäume II. Ordnung ca. 10 m Durchmesser

Apfelhochstämme

- - Lokalsorten
- - Bohnapfel
- - Erbachhofer
- - Wiesenapfel
- - Rambour
- - Roter Trierer
- - Luxemburger Renette

Birnenhochstämme

- Lokalsorten
- Gute Graue Pastorenbirne
- Pleiner Mastbirne
- Sievenicher Mastbirne

Pflanzliste 2 Bäume 1. Ordnung bis 12 m Durchmesser

Rote Roßkastanie *Aesculus carnea*

Rotbuche *Fagus silvatica*

Hainbuche *Carpinus betulus*

Bergahorn *Acer pseudoplatanus*

Pflanzliste 3 Gehölze

Hasel *Corylus avellana*

Schlehe *Prunus spinosa*

Weißdorn *Crataegus Spec.*

Wildrose *Rosa Spec.*

Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*

Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*

Schneeball *Viburnum opulus*



Hinweise:

Der Abbruch des Gebäudes sollte möglichst zeitnah ausgeführt werden, damit die Hausrotschwänze nicht mit der Brut beginnen können. Als Ausgleich sollten zwei Halbhöhlen am besten an den Metallstützen vom Vordach und an Laternenmasten angebracht werden, damit die Vögel neue Brutplätze finden. Sollte der Abbruch erst nach April begonnen werden können, muss der Zugang zur Scheune dicht abgeschlossen werden. Nach dem Bau der neuen Häuser können die Kästen an Garagen oder Carports umgehängt werden.

Es sollte versucht werden, einen Teil der Bäume zu erhalten. Das Fällen der Bäume darf erst ab Oktober ausgeführt werden. Mit dem Abbruch der Gebäude sollte auch bis August gewartet werden, denn dann sind alle Vogelbruten abgeschlossen. Auch für eventuelle Fledermausvorkommen ist der Spätsommer und Herbst die beste Zeit, da die Tiere dann noch nicht im Winterschlaf sind und ihre Quartiere im Gebäude rechtzeitig verlassen können.