

Textliche Festsetzungen

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 „Mischgebiet (MI)“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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 (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse wird auf „II“ (2 Vollgeschosse) festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl, Zulässige Grundfläche (§ 19 und § 17 bs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl GRZ im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO wird im gesamten Geltungsbereich als Höchstgrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche (§ 20 und § 17 bs. 1 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl GFZ im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO wird im gesamten Geltungsbereich als Höchstgrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO auf 1,2 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“

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO zugelassen werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO)

1. Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgelegt. In begründeten Fällen ist eine Änderung der Firstrichtung als Ausnahme zulässig.

2. Dachformen und Dachneigungen

2.1 Dachformen: Es sind geneigte Dächer als Satteldächer, Pult- und Walmdächer erlaubt. Bei untergeordneten Gebäudeteilen z.B. Garagen auch Flachdächer.

2.2 Dachneigung: Die Dachneigung (geneigte Dächer) muss mindestens 10° und darf höchstens 45° betragen.

2.3 Dacheindeckung: Die Dacheindeckung ist in harter Deckung in den Farben grau oder rot-braun auszuführen. Begrünte Flachdächer sind erlaubt. Bauteile, welche der Nutzung von Solarthermie dienen, sind erlaubt.

2.3 Gebäudehöhen: Es wird eine max. Traufhöhe von 6 und eine max. Firsthöhe von 10 festgesetzt: Bezugspunkt ist das vorhandene natürliche Gelände an der Kante der jeweiligen Außenwand.

3. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Betriebsgebäude gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Das Anbringen auf Dächern oder Traufen ist nicht statthaft.

C Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote

§ 9 (1) 20 und 25 BauGB i.V.m.. § 1a BauGB

Umsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen

§ 1a BauGB

1. Grund- und Oberflächenwasserbehandlung

Das auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu wird eine Menge von mind. 50 l / m² versiegelte Fläche festgesetzt. Bei Einrichtung eines Gründaches können pro Quadratmeter begrünter Dachfläche 20 l Rückhaltevolumen für

Niederschlagswasser auf die zurückzuhaltende Gesamtmenge angerechnet werden. Die Rückhaltung kann in ausreichend dimensionierten Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen erfolgen. Das Entwässerungskonzept ist im Bauantrag nachzuweisen.

2. Ersatzmaßnahmen

Innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach Genehmigung des Bebauungsplanes ist der Nachweis über die Einbuchung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen in das Ökokonto der Verbandsgemeinde Südeifel der unteren Naturschutzbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm vorzulegen.

D Hinweise

1. Bisher sind in dem betreffenden Plangebiet keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt geworden. Sofern bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.
2. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung der bachseitigen Grundstücksfläche bzw. Gebäudeteile ist unzulässig. Die bachseitigen Gebäudeteile dürfen nur zeitlich beschränkt (Bewegungsmelder) und indirekt mit senkrecht nach unten gerichtetem Lichtstrahl beleuchtet werden. Es sind insektenfreundliche Leuchttechniken (z.B. HST, UV- und Blaulichtfilter) zu verwenden.
3. Abschieben des Oberbodens, Zwischenlagerung und Sicherung entsprechend der gesetzlichen und technischen Vorschriften (DIN 18915).
4. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.