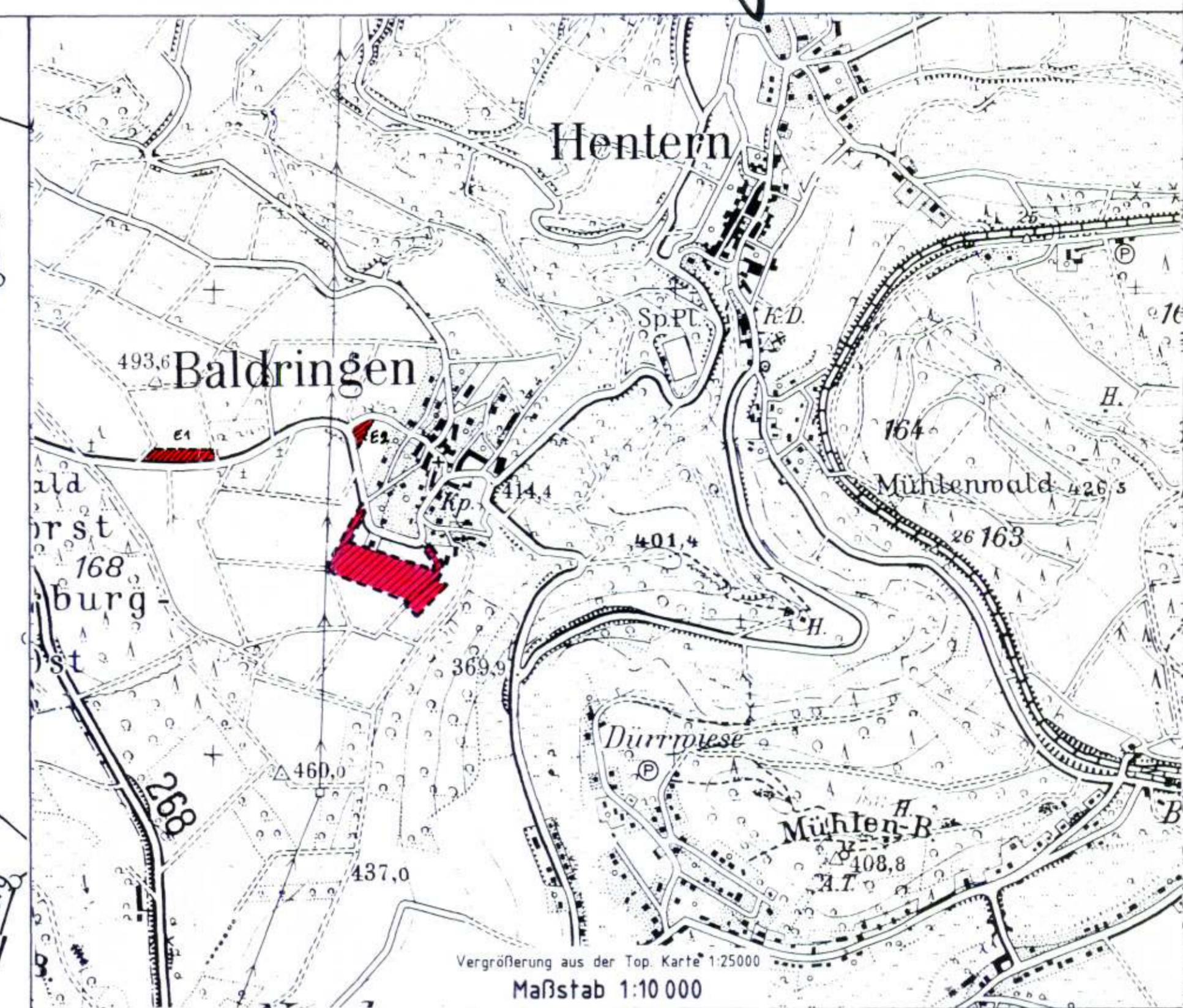
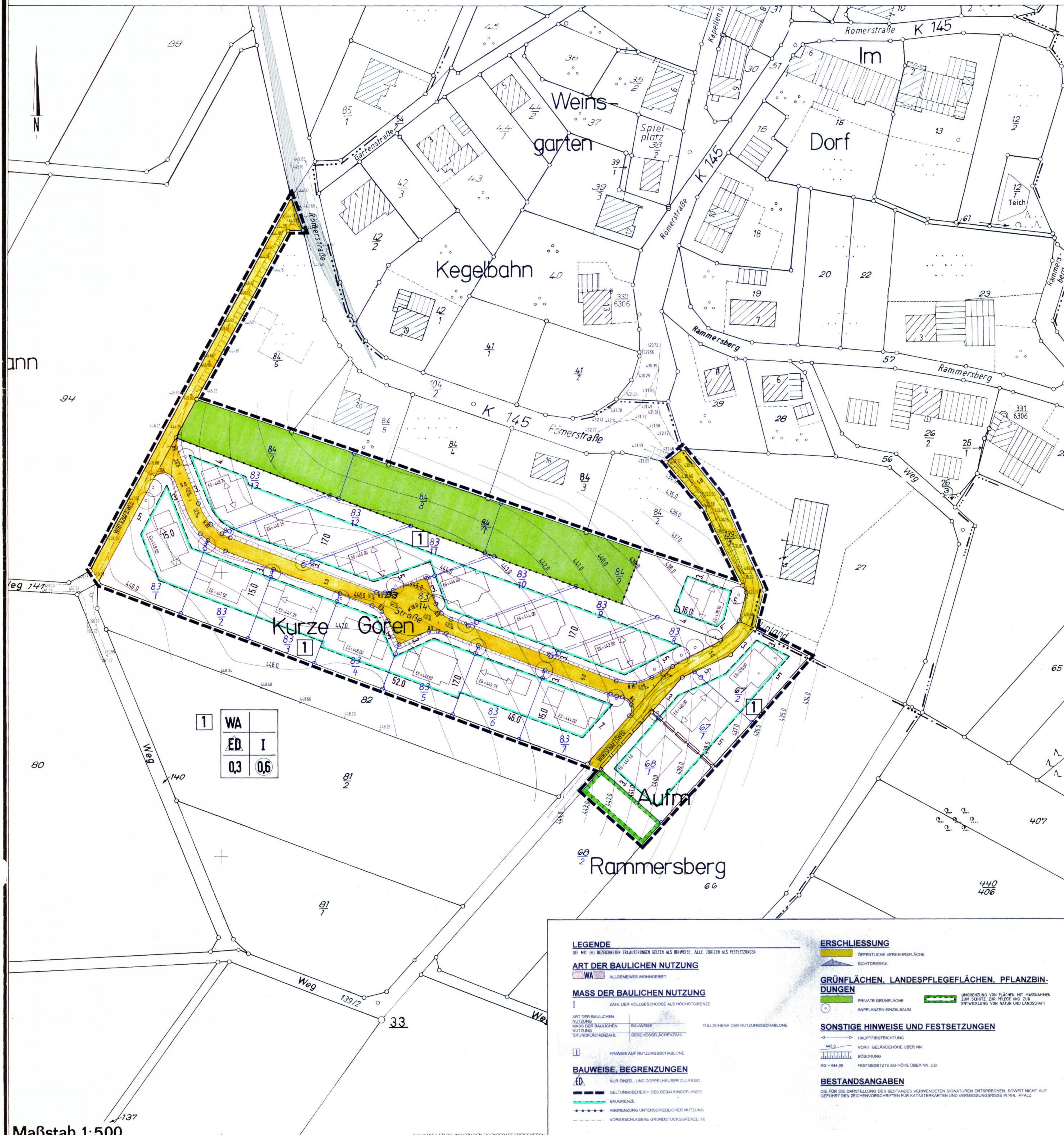


# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE BALDRINGEN

## Teilgebiet "Kurze Gören" 1. ÄNDERUNG

- Original -



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem § 9 Abs 1 BauGB

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.
  - Es sind geneigte Dächer bis 25° Dachneigung zulässig.
  - Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem § 20 (3) BauNVO in Ansatz zu bringen.
  - Terrassen dürfen Garagen nur 1-geschossig in Erscheinung treten bzw. sind als Bestandteile des Hauptbaukörpers zu integrieren.
  - Terrassendeckungen sind mit geneigtem Dach- oder begrüntem Flachdach auszuführen.
  - Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampe eine Neigung von max. 7% nicht übersteigt.
  - Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind bis zu einem Bruttoarbeitsraum von 27 m<sup>2</sup> pro Grundstück außerhalb der Baugrenze zulässig.
- B) Bauordnungrechtliche Festsetzungen gem § 9 (4) BauGB iVm § 86 ff. LBAO**
- Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angabe der Hauptachsrichtung festgesetzt.
  - Es sind geneigte Dächer bis 25° Dachneigung zulässig.
  - Bei Ausführung als Erdgeschoss kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden § 31 (1) BauGB.
  - Die Firsthöhe wird auf max. 8 m festgesetzt.
  - Die Traufhöhe wird auf max. 3 m festgesetzt.
  - First- und Traufhöhe werden gemessen von OKFF Erdgeschoss bis zum Scheitelpunkt Außenwand/Dachtrauf.
  - Bei Dachaufbauten/Dachgauben ist gegenüber dem seitlichen aufstehenden Mauerwerk ein Mindestabstand von 150 cm einzuhalten.
  - Die einseitigen Fußbödenhöhen über NN sind mit einer max. Abweichung von ± 0,05 m einzuhalten.
  - Geringfügige Abweichungen hervor sind bei Errichtung von Doppelhäusern Grenzverschiebung ab nach Vorlage von Geländeprofilen und nach Zustimmung der Gemeindegrenzenkommission.
  - Grundstückserweiterungen sind ausser als Holzzaun oder lebende Hecke zulässig.
  - Der Abstand zur offener, versenkenbar mit mind. 7,5 m betragen.
  - Abstände gem § 2 (1) LBAO sind mit Ausnahme von Garagenzufahrten gem. A4 auf der Straßenseite des Gebäudes unzulässig.
  - Für Wege, Zufahrten, Terrassen etc. sind nur wasserundurchlässige Beläge zulässig, offenes Pflaster, wasserabsaugende Decke o.ä.
- C) Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem § 9 (1) 2 BauGB**
- Die in der Begründung unter Kap. 3 angegebenen Kompensationsmaßnahmen sind von der Gemeinde durchzuführen.
  - Die in der Begründung unter Kap. 4.2 angeführten Kompensationsmaßnahmen sind vom Eigentümer/Bauer bei angrenzenden Baugrundstücken durchzuführen.
- D) Pflanzvorgaben: Pflanzpflichten**
- Je 200 m Grundstücksgröße ist mind. ein Laubbäumchen oder Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
  - Die im Plan angegebenen Gärten sind mit einer Abweichung von ± 2,0 m zu ziehen. Für die Artenauswahl gilt D1.
  - Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf Privatgrund ist nur als Solitärgehölz zulässig. Hecken als Nadelgehölze sind unzulässig.
  - Entlang der Gemeindegrenzen, die an die freie Freifläche anschließen sind zur Eingrünung folgende alternative Bepflanzungen durchzuführen:
    - 2-3-reihige Hecke aus standortgerechten Bäumen und Strauchern (Lärche, Nadelgehölz entspr. der Artenliste D1 bzw. aus bindenden Ziersträuchern. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig).
    - 1-2-reihige Einzelbaum- oder Strauchpflanzung, einheimische Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm im Abstand zwischen 8 und 10 m. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.
  - Die gem. D1 zu pflanzenden Gehölze können angerechnet werden. Zur Eingrünung sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. geeignete Arten sind:
    - Bäume: Bergahorn, Akelei, Platane, Eiche, Prunus excelsior, Rotbuche, Fagus sylvatica, Steinhorn-Quercus, Hainbuche, Cornus pennsylvanica, Vogelkirsche, Prunus avium, Felsenahorn, Acer campestre, Weibullweide, Pyrus domestica, ruckstammige Obstbäume u.a.
    - Straucher: Weibullweide, Ligustrum, Ligustrum, Scheuchzeria, Viburnum, Kirsche, Hasel, Corylus avellana, Heckenkirsche, Lonicera xylosteum, Hundrose, Rosa canina, Aconitose, Rosa agrestis, Schwarzer Holunder, Sambucus nigra, u.a.
  - Bei der Pflanzung mehrstammiger Obstbäume ist ihnen Folgebäume durch einen Pflanz- und Erziehungsplan für den Aufbau einer typischen Kronenform sicherzustellen.

1	WA	
	ED	I
	0,3	0,6

**LEGENDE**  
 DIE MIT (H) BEZEICHNETEN ERKLÄRUNGEN GELTEN ALS HINWEISE, ALLE ÜBRIGEN ALS FESTSETZUNGEN

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 WA ALGEMEINES WOHNGEBIET

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 GRUNDSTÜCKSNUMMER, GESCHOSSENCACHENZAHLE

**HINWEIS AUF NUTZUNGSCHABLONE**

**BAUWEISE, BEGRENZUNGEN**  
 ED NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG

**ERSCHLISSUNG**  
 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄHIGE BICHTBREMSE

**GRÜNFLÄCHEN, LANDESPFLEGEFLÄCHEN, PFLANZBÜNDLUNGEN**  
 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, ANPFLANZEN EINZELBAUM

**SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN**  
 HAUPTSTRICHTUNG, VORH. GELÄNDEHÖHE ÜBER NN, BOSCHUNG, FESTGESETZTE EG-HÖHE ÜBER NN Z.B.

**BESTANDSANGABEN**  
 DIE FÜR DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES VERWENDETEN SYMBOLE ENTSPRECHEN, SOWEIT NICHT AUFGEFÜHRT SIND, DEN BEZEICHNUNGEN FÜR KATASTERTYPEN UND VERMESSUNGSGRÖSSE IN PLAN, PLANZ.

**Maßstab 1:500**

ZUR VERWERTUNG FÜR DEN EIGENTUMER FREIGEGEBEN

**RECHTSVERBUNDLICH**

**AUSFERTIGUNG**  
 Die Übermittlung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde wird durch die Eintragung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes bewirkt.

**RECHTSVERBUNDLICH**  
 Die ursprüngliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 12 BauGB geändert.

**Verfasser:**  
**STOLZ + KINTZINGER**  
 STADT- UND ARCHITECTEN BDA  
 MAARSTR. 28 - TRIER - T. 24026 - F. 24028

**BIELEFELD+GILICH**  
 LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDA  
 KESTNERSTR. 15 - D-54290 Trier

**24/03/94**

**BEZUGSNUMMERN:**  
 1. Bebauungsplan (Bauplan) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.12.1988 (BauNVO § 1, 200), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 28.12.1990 (BauNVO § 1, 200), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.