

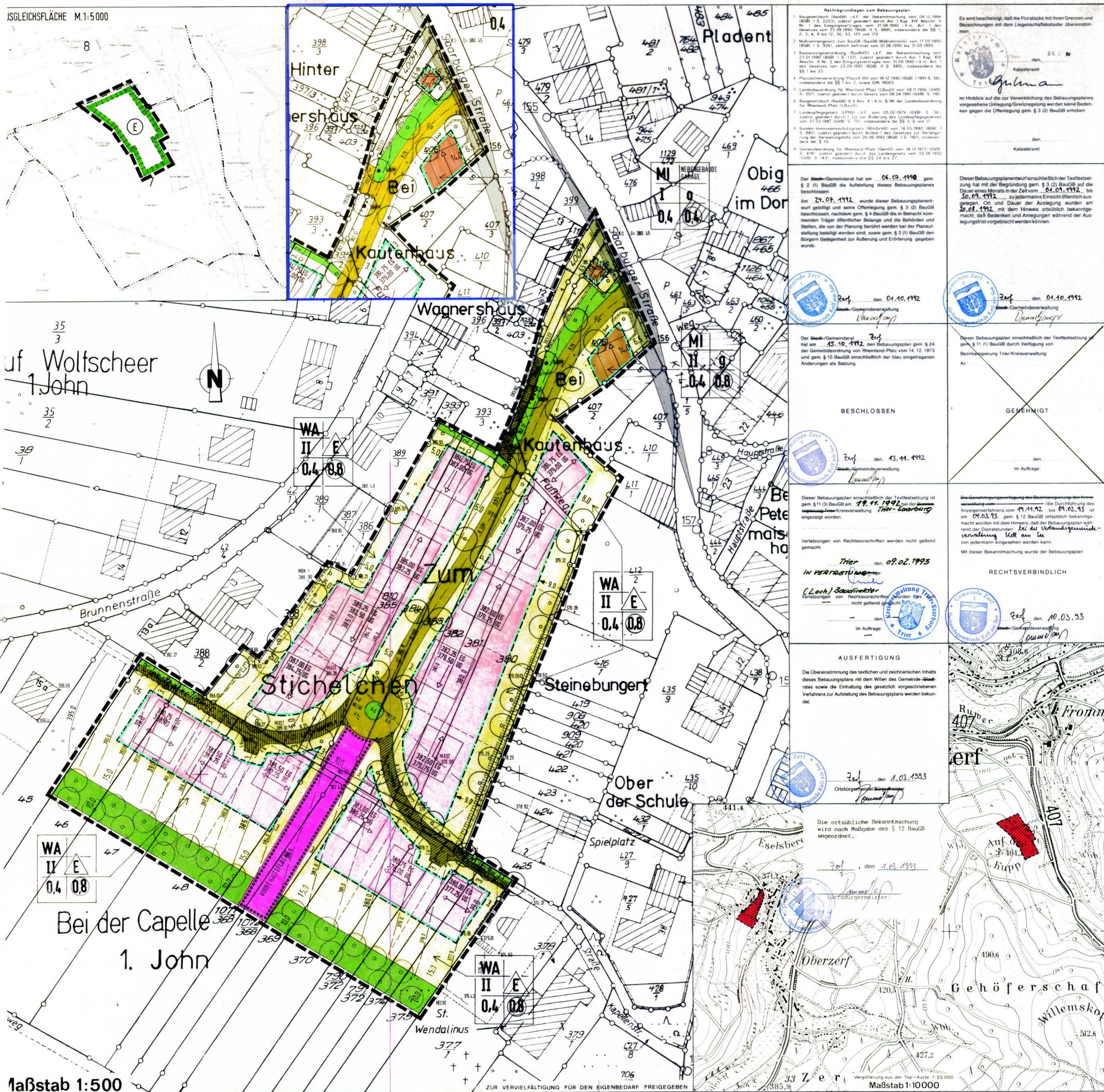
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE ZERF

Original

Teilgebiet „Zum Stichelchen“ vom 01.03.1993

ÄNDERUNG LAUT
SATZUNGSBESCHLUSS

ISOGLICHFLÄCHE M 1:5000



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2531), zuletzt geändert durch Art. 1 Kap. XIV Abschn. II Nr. 1 des Gesetzgebungs vom 21.08.1990 (V.M. Art. 1 des Gesetzes vom 25.09.1990 (BGBl. I S. 889), insbesondere die §§ 1, 2, 4, 6 bis 12, 30, 33, 35 und 37

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB
A) Art und Maß der baulichen Nutzung
1. In Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird "Allgemeines Wohngebiet" (AW) und "Mischgebiet" (MI) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4(3) sowie § 5(3) BauNB sind unzulässig.
2. Das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
3. Garagen können (soweit nicht besonders gekennzeichnet) außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche mit mindestens 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.
Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtstraßen eine Neigung von max. 10% aufweisen.
Garagen sind grundsätzlich mit geneigtem Dach auszuführen.
4. Nebenanlagen nach § 14(1) BauNB sind bis zu einem Bruttoausmaß von 30 m² pro Grundstück außerhalb der Baugrenze zulässig.
5. Bei Baugrenzen kann ein Vortreten von Gebäudeteilen (Treppen, Erkern, Loggien und Balkonen) bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Breite von 4,0 m zugelassen werden, wenn dadurch öffentliche Belange, insbesondere solche des Verkehrs und der Gestaltung, und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden (§ 31(1) BauGB i.V. mit § 23(1) BauNB).

B) Gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V. mit § 86(6) LBAuB
1. Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angabe der Hauptausrichtung festzusetzen.
2. Es sind Satteldächer von 25° - 35° Dachneigung zulässig. Eine Abwalmung am Giebel ist zulässig.
3. Die Firsthöhe darf über der festgesetzten EG-Höhe (NN) max. 7,5 m betragen.
4. Bei den als 2-geschossig dargestellten Gebäuden darf die Traufhöhe max. 6,5 m betragen. Sie wird gemessen von OKFF Untergeschoß bis zum Scheitelpunkt Aufwands / Dachhaut.
5. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzeldachgauben bis max. 2,0 m Breite zulässig. Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten möglich.
6. Die Addition der Gauben darf max. 2/3 der Firstlänge betragen. Das Gaubendach muß mind. 10° geneigt sein.
7. Die Ausbildung der Dachaufbauten hat in einer einheitlichen architektonischen Ausformung zu erfolgen.
8. Die eingetragenen Fußbodenhöhen über NN sind mit einer max. Abweichung von ± 0,5 m einzuhalten.
9. Geringfügige Abweichungen hiervon sind nur nach Vorlage von amtlichen Geländeprofilen und nach Zustimmung der Genehmigungsbehörde möglich.
10. Als Fassadenmaterial sind zulässig Putz, Sichtmauerwerk und Holz.
11. Die Dachdeckung ist aussch. als Pfannen- und Schieferdach zulässig.
12. Grundstücksentwässerungen sind aussch. als Holzrinnen (auch in Verbindung mit Natursteinbauern) oder lebender Hecke zulässig.
Der Abstand zur öffentl. Verkehrsfläche muß mind. 0,5 m betragen.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB
1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gem. DIN 19215 Blatt 3 abzutrennen und zwischenzulagern.
2. Wege, Zufahrten, Terrassen etc. sind nur mit nicht-verseiegenderem Material auszuführen; weifliges Pflaster, Rasengittersteine o.ä., Bituminos bzw. betongebundene Decken sind nicht zulässig.
3. Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll zur Gartenbewässerung genutzt werden. Darüberhinaus wird eine Nutzung als Brauchwasser für Toiletenspülung, Waschmaschine etc. empfohlen.
4. In Flur 7, Parzelle 7, sind die gekennzeichneten Flächen für landschaftspflegerische Zwecke zur Verfügung zu stellen. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt gemäß Begründung zum Bebauungsplan.

D) Pflanzbindungen gem. § 9(1)25 BauGB
1. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind mit einer Abweichung von ± 2,0 m zu pflanzen. Die Pflanzungen sind auf den privaten Grundstücken spätestens in 1. Jahr nach Bezug des Hauses durchzuführen.
2. Öffentliche Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen sind auf privaten Grundstücken zu dulden und durch den Grundstückseigentümer zu erhalten.
3. Je 200 m² Grundstücksgröße ist mind. 1 Einzelbaum zu pflanzen (s. D4).
4. Für Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, z.B.:
1. Bäume
- Obstbaum-Hochstämme
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Birke (Betula pendula)
2. Sträucher
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Pfaffenblütchen (Euonymus europaeus)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

E) Hinweise
1. Soweit sich durch den Straßenausbau Böschungen ergeben, stellen diese teilweise einen vorübergehenden Zustand dar und sind nicht Teil der Erschließungsanlage. Die talseitigen Böschungen entfallen durch Auffüllen der Bauvorflächen, die bergseitigen Böschungen werden in private Auffüllmaßnahmen und Anlagen von Stützmauern integriert. Die vorübergehende Inanspruchnahme der Grundstücke ist zu dulden.
2. Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher sich hindernden Bepflanzung freizubehalten.
3. Die Müllentsorgung der Bebauung Wohnweg A und B erfolgt an der Wendeltalle der Projekt-Straße.

LEGENDE
MIT (W) BEZEICHNUNG ERLAUTERUNGEN HELFEN ALS HINWEISE, ALLE ÜBRIGEN ALS FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
AW ALLEMEINES WOHNBEZIEH
MI MISCHBEZIEH
FLÄCHEN FÜR GEMEINDEBENEFIZIÄRE
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTBEREICHE, Z.B.

BAUWEISE, BEGRENZUNGEN
NUR EINZELBAUEN ZULASSIG
GESCHLOSSENE BAUWEISE
OFFENE BAUWEISE
BAUGRENZE
PFLANZGRENZE
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
VORMERKEBARE GRUNDSTRECKENGRENZE (W)

ERSCHLIESSUNG
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE, BEFESTIGT
VERKEHRSBEHÖRTER AUSBAU
SICHTDREIECK

GRUNDFLÄCHEN
ÖFFENTLICHE GRÜNDFLÄCHE
UMWENDUNG VON FLÄCHEN FÜR WALDMANNUNG ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
PFLANZBAND UNTERSCHNITTE
PFLANZBAND EINZELBAUM
PFLANZBAND EINZELBAUM

SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN
HAUPTFRIECHTRICHTUNG
VORH. KELLERLÄNDIGE ÜBER NN
382,25 GG
378,50 GG
FESTGESetzte EG-HÖHE ÜBER NN
FESTGESetzte UG-HÖHE ÜBER NN
GABAREN
ANBRUCH
MAUER

BESTANDSANGABEN
DIE FÜR DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES VERWENDETEN SIGNATUREN ENTSPRECHEN, SOWEIT NICHT AUFGEFÜHRT DIE ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERKARTEN UND VERMESSUNGSARBEITEN IN NH-PLÄTZEN

Maßstab 1:500

emarkung Zerf

Maßstab 1:10000

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Zerf

VERFASSER:
STOLZ + PARTNER
STADTPLANER
ARCHITECTEN
MAARSTRASSE 25-27 · 5500 TRIER · TEL. 0951/24026

28/07/92