

Textfestsetzungen

In den mit A gekennzeichneten Teilbereichen gelten folgende Festsetzungen:

- a) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Ziffer 1 BauGB und §§ 1-7 BauNVO)

Es wird Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

- b) **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 LBauO in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB**

Die Höhe der Gebäude darf max. zwei Vollgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss betragen.

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 48° zulässig. Dachgauben sind nur als Einzelgauben in stehenden Formaten (höher als breit) zulässig, wobei die Fensterbreite maximal 1,40 Meter betragen darf und ein seitlicher Mindestabstand zur Giebelwand von 1 Meter einzuhalten ist. Der Dachüberstand darf 50 cm nicht überschreiten. Die Dacheindeckung ist anthrazitfarben mit nichtspiegelnden Materialien (Schiefer, Kunstschiefer) auszuführen. Sonnenkollektoren sind zulässig. Dacheinschnitte in den Längsfronten als Balkone oder Loggien sind unzulässig.

Für die Außenwandgestaltung ist matter Putz/Anstrich (Kellenstrich- oder Reibputze) in sand-, beige- oder gebrochenen Weißtönen sowie Sichtmauerwerk aus gebietstypischem Naturstein zulässig. Holzhäuser sind nur in Skelettbauweise, nicht aber in Rundstambauweise zulässig.

- c) **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

1. Zufahrten und Terrassen sind mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, o.ä.
2. Unbelastetes Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu fassen und in auf den Grundstücken gelegene, flache bewachsene Erdmulden zu leiten, wo es versickern bzw. verdunsten kann. Das Volumen beträgt mind. 50 l pro m² versiegelte Fläche. Der Notüberlauf ist zur Straße oder auf unbebaute Grundstücke abzuführen.
3. Die Fläche unter den festgesetzten Obstbaumpflanzungen sind ohne Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln zu pflegen bzw. zu nutzen.

- d) **Pflanzpflicht (§ 9 (1) 25 BauGB)**

1. Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
2. Die eingetragenen Bäume sind mit einer Abweichung von max. 3 m zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Hierfür sind hochstämmige Obstbäume lokaler Sorte zu verwenden. Der Pflanzabstand soll in der Regel 8 m betragen.
3. Nadelgehölz sind nur als Solitärgehölz, nicht aber als Hecke zulässig.

- e) **Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)**

- Innerhalb des Schutzstreifens der Abwasserdruckleitung darf keine Bepflanzung und Bebauung durchgeführt werden.

- f) **Hinweis**

1. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen auf den Grundstücken aufzufangen und als Brauchwasser (im Gebäude oder zur Gartenbewässerung) zu verwenden.
2. Im Fernmeldebereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Vor Baubeginn haben sich die Bauausführenden vom Fernmeldebaubezirk 67, Güterstraße 2-4, 54634 Bitburg in die genaue Lage dieser Leitung einweisen zu lassen.