



Stadt Kyllburg

3. Änderung Bebauungsplan „Beim Schodenbrunnen“

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Entwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Schodenbrunnen“

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Schodenbrunnen“ der Stadt Kyllburg bezieht sich ausschließlich auf die Änderung der textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans i.V.m. der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Schodenbrunnen“ in den Teilen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und
2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO RP).

Zudem wurde Punkt 3. „Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien“ aktualisiert und ergänzt. Punkt 4. „Anhang zu den textlichen Festsetzungen“ wurde nicht verändert.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung klammert das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Schodenbrunnen“ aus. Dieser gilt unverändert fort. Einzelheiten zum Geltungsbereich der 3. Änderung sind der Begründung, die dem Bebauungsplan beigefügt ist, zu entnehmen.

Der nachfolgende Text gibt in der Entwurfsfassung zur besseren Nachvollziehbarkeit der vorgenommenen Änderungen die textlichen Festsetzungen in einer Form wieder, in der Streichungen bisheriger Festsetzungen durchgestrichen und Ergänzungen/Neufassungen unterstrichen dargestellt sind. Nicht durchgestrichene oder unterstrichene Textpassagen wurden nicht verändert.

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB | 3 |
| 1.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 3 |
| 1.2 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 5 |
| 1.3 | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen | 5 |
| 1.4 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 5 |
| 1.5 | Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 5 |
| 1.6 | Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen | 6 |
| 1.7 | Öffentliche Grünflächen | 6 |
| 1.8 | Die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen | 6 |
| 1.9 | Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschliesslich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen | 7 |
| 1.10 | Flächen oder oder Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 7 |
| 1.11 | Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 7 |
| 1.12 | Sonstige grünordnerische Festsetzungen | 8 |
| 2 | Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO RP) | 9 |
| 2.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeablagen | 9 |
| 2.2 | Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen | 11 |
| 2.3 | Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung | 11 |
| 3 | Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien | 12 |
| 4 | Anhang zu den textlichen Festsetzungen | 15 |
| 4.1 | Bäume | 15 |
| 4.2 | kleinkronige Bäume | 15 |
| 4.3 | Obstbäume regionaltypische Sorten | 15 |
| 4.4 | Sträucher | 16 |
| 4.5 | Mindestanforderungen an das Pflanzgut | 16 |

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in den Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsarten festgesetzt:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein 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 Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,

4. Großflächige Einzelhandelsbetriebe,
5. Vergnügungsstätten.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Bei der Ermittlung der GRZ sind gemäß § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen mitzurechnen. Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse auf **II (zwei)** als Höchstgrenze festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. ~~Planzeichnung~~) als Höchstgrenze über NN festgesetzt.

Begriffsdefinitionen

Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe so folgendermaßen definiert:

- ~~Für die Bestimmung der First- und Traufhöhen im Allgemeinen Wohngebiet ist die untere Bezugshöhe die für jedes einzelne Baugrundstück festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe über NN. Für die Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenhöhe ist eine Abweichung bis zu 20cm von den vorgegeben Höhen zulässig.~~

~~Für die Bestimmung der First- und Traufhöhen Gebäudehöhe im Mischgebiet ist die untere Bezugshöhe die Erdgeschoßfußbodenhöhe, die in der Mitte des Gebäudes 20 cm 40 cm über der Höhe des Fahrbahnrandes der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche¹ liegt. Für die Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenhöhe ist eine Abweichung bis zu 20cm von der vorgegeben Bezugshöhe zulässig.~~

- ~~Die 'Traufhöhe' (TH) wird definiert als das auf der Gebäudemitte gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Die zulässige Traufhöhe beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 4,50 m und im Mischgebiet 6,00 m.~~
- Die 'Firsthöhe' (FH) Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt als das senkrecht auf der Wand der Giebelseite gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der höchsten Stelle der Dachhaut an ihrer höchsten Stelle. ~~–ausschließlich evtl. notwendiger technischer Aufbauten wie Schornsteine und Kamine, Lüfteranlagen, Aufzugsschächte, Antennen u.ä.. Die zulässige Firsthöhe beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 9,00 m und im Mischgebiet 11,00 m über NN (s. Vermessung) dem unteren Bezugspunkt.~~

¹ Die Höhe des Bezugspunktes ergibt sich aus der Ausführungsplanung des Endstufenausbaus.

1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 19, 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. ~~Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.~~

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ~~bzw. sowie~~ in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

~~Garagen müssen an das Hauptgebäude angebaut oder in das Hauptgebäude integriert werden.~~

Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden gelten auch dann als Anlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro ~~Wohngebäude~~ Wohngebäude wird im Allgemeinen Wohngebiet auf zwei ~~Wohnungen~~ begrenzt.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Ihre Höhenlage ergibt sich aus der Ausführungsplanung zum Endstufenausbau.

Klarstellender Hinweis:

Die in der Planzeichnung unter „Sonstige Planzeichen“ eingetragene „Erdgeschoßfußbodenhöhe über NN“ gibt als nachrichtliche Darstellung einen ungefähren Anhaltspunkt zu den sich aus den Festsetzungen ergebenden Höhen für die einzelnen Grundstücke. Die Angaben in der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans sind jedoch nicht als Festsetzung zu verstehen.

Gleiches gilt für die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangaben innerhalb der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 3 m - gemessen ab Straßenbegrenzungslinie - zulässig. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, ist der Bezugspunkt die baugrundstücksseitige Straßengrenze gemäß Ausbauplanung.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung 'V' wird als 'Verkehrsberuhigter Bereich' (Zeichen 325/326 StVO) festgesetzt und entsprechend dieser Funktion als Mischfläche oder Straßenraum mit 'weicher' Trennung ausgebaut.

Darüber hinaus sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Fußweg' zur Erschließung des Baugebiets festgesetzt. Diese sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen auszuführen.

1.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

~~Unterhalb der 20 kV-Leitung müssen die Dachflächen der Gebäude einen Mindestabstand von 3m zur Leitung einhalten. Dies bezieht sich auf Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad. Bei flacher geneigten Dächern hat eine gesonderte Abstimmung mit dem RWE erfolgen.~~

~~Für Gebäude oder Gebäudeteile innerhalb der 15,0 m Schutzstreifen der 20 kv-Freileitungen gelten die VDE-Bestimmungen 0210/12.85. Zwischen den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Seilen (bei größtem Durchhang) der 20 kv-Freileitung und den geplanten Bauwerksteilen sind allseitig Mindestabstände von 5,0 m, bezogen auf eine Dachneigung bis 15°, und 3,0 m bei einer Dachneigung über 15°, einzuhalten. Falls auf den Gebäuden im unmittelbaren Bereich der 20 kv-Freileitungen Antennenanlagen aufgestellt werden, ist ein allseitiger Schutzabstand von den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Leiterseilen bei größtem Durchhang vorgenannter Leitungen von mindestens 3,0 m vorzusehen.~~

Für vorhandene und geplante 20 kV/- und Straßenbeleuchtungskabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstigen leitungsgefährdenden Maßnahmen untersagt sind.

1.7 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünstreifen und -flächen sind extensiv zu pflegen. Eine Bodenversiegelung innerhalb öffentlicher Grünflächen ist nicht zulässig, ausgenommen Fußwege.

1.8 Die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit eingeräumt.

1.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschliesslich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die mit der entsprechenden Plansignatur „Flächen für Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser“ versehenen Flächen werden als Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Auf- und Abtragsböschungen

Auf- und Abtragsböschungen sind mit landschaftsgerechter Neigung, d.h. mit einer Böschungsneigung 1:2 oder flacher herzustellen. Sie sind auf privaten Grundflächen mit 60% heimischen Gehölzen, auf öffentlichen Grünflächen ausschließlich mit heimischen Gehölzen, entsprechend Punkt 4.4 der Artenliste zu bepflanzen. Bei beengten räumlichen Verhältnissen ist eine Kombination mit Stützmauern bis zu m Höhe zulässig.

~~Stützmauern sind als Trockenmauern, mit Natursteinverblendern oder aus bepflanzbaren Fertigelementen mit Bepflanzung gemäß Punkt 4.4 der Artenliste zulässig.~~

1.10.2 Kompensationsfläche K1 bis K3

In den Flächen K1 bis K3 ist extensive Grünlandnutzung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zur Aushagerung der Fläche ist diese in den ersten 10 Jahren in der Zeit zwischen Mitte Juni und Ende Oktober zweimalig zu mähen; nach 10 Jahren einmalige Mahd. Das Mähgut ist zu entfernen. ~~Als Mähgeräte zugelassen sind schneidende Maschinen, z.B. Balkenmäher oder Kreiselmäher mit "Wildretter"; ausgeschlossen sind saugende oder häckselnde (z.B. Mulchmäher) Werkzeuge.~~

1.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innere Durchgrünung der Wohngebiete

Bei Baugrundstücken ist in Gartenbereichen pro 200 m² Grundstücksfläche ein Baum entsprechend Punkt 4.1 - 4.3 der Artenliste zu pflanzen. Davon ist ein Baum (Liste 4.1, 4.2) im Vorgartenbereich zur Straßenraumbegrünung anzuordnen.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist auf jedem Grundstück auf min. 40 m² eine Anpflanzung als lockere, frei wachsende Laubgehölzhecke mit min. 60% Arten der Vorschlagsliste (Wildsträucher) und max. 40% Anteil an Blütensträuchern (Ziersträucher) anzulegen. Der Pflanzabstand der Pflanzen untereinander darf max. 1,50 m betragen.

Bei Anlage von Stellplätzen ist für jeweils drei Stellplätze ein Baum gemäß Punkt 4.1 der Artenliste, bei beengten Verhältnissen gemäß Punkt 4.2 der Artenliste, siehe "kleinkronige Bäume", zu pflanzen.

1.12 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen

(§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 8 Abs. 2 und 8 a BNatSchG)

Weitere Ausgleichsflächen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag ausgewiesen und werden von der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Die Umsetzung erfolgt nach § 1a BauGB Zuordnung gem. § 8a (1) BNatSchG. Die Kompensationsfläche K1 dient dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die bei Realisierung der Erschließungsmaßnahmen entstehen. Die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches werden gemeinschaftlich den bebaubaren Grundstücken zugeordnet.

Die festgesetzten Bepflanzungen auf öffentlichen Grünflächen sind spätestens ein Jahr nach Herstellung der Erschließung herzustellen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen, soweit dies Maßnahmen zur Verkehrssicherheit erfordern. Die Umsetzung erfolgt durch die Stadt Kyllburg auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Die durch Planzeichen oder Text festgesetzten Maßnahmen auf den Baugrundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Bezugfertigstellung der Gebäude abzuschließen.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO RP)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeablagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 ~~Dachform~~

~~Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle Dachformen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.~~

2.1.2 ~~Dachneigung~~

~~Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) festgesetzt. Sie beträgt mindestens 15° und höchstens 60°. Für Nebengebäude und Garagen ist eine Dachneigung von mindestens 15° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer und Tonnendächer.~~

~~Aneinandergebaute Gebäude und Garagen müssen die gleiche Dachneigung und Firsthöhe haben.~~

2.1.3 ~~Dacheindeckung~~

~~Die Dächer sind mit Als Dacheindeckung zulässig sind Natur- oder Kunstschiefer, Tonziegeln oder Dachbetonsteinen in den Farbtönen naturrot bis rotbraun, #braun sowie dunkelgrau, anthrazit und schwarz oder schwarz/anthrazit zu decken. Außerdem sind Dachbegrünungen zulässig. Dächer mit einer Neigung von weniger als 15° sind zwingend zu begrünen.~~

~~Glänzende Materialien² sind unzulässig.~~

~~Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf allen Dachflächen zulässig dürfen in Dachflächen integriert werden.~~

~~Ebenfalls zulässig sind ~~Dachbegrünungen~~, Glasdächer und einfarbige Dacheindeckungen mit nicht glänzendem, strukturiertem Blech in den oben unter Absatz 1 genannten Farbtönen sowie in zink- und kupferfarbener Ausführung. Folgende Farbtönen sind bei Metalleindeckungen ebenfalls zulässig: RAL 5001, RAL 5003, RAL 5004, RAL 5005, RAL 5006, RAL 5007, RAL 5008, RAL 5009, RAL 5013, RAL 6004, RAL 6005, RAL 6011, RAL 6025, RAL 6028.~~

2.1.4 ~~Dachaufbauten und Dachflächenfenster~~

~~Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in der Summe ihrer Breite zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist.~~

~~Die Firstlinie von Dachaufbauten darf die Höhe der Firstlinie des Hauptgebäudes nicht überschreiten.~~

~~Dachgauben sind nur einreihig horizontal nebeneinander, jedoch nicht übereinander oder in zwei Reihen zulässig.~~

²

wie z.B. glänzende Ziegel

2.1.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen. ~~Fassaden mit in Holz, Zink- bzw. Titanblech sowie oder mit Verkleidungen aus Stein- und Betonmaterialien³ sind zulässig auszuführen.~~

Die Verwendung von Sandstein bzw. Sandsteinverkleidungen zur Herstellung von Sockeln, Gewänden und Gesimsen ist ebenfalls zulässig.

Unzulässig sind ~~insbesondere Fassadenverkleidungen aus Kunststoff~~ sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

Ebenfalls unzulässig sind Holzhäuser in Vollstambbauweise.

2.1.6 Farbgebung

~~Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außen liegende Mauern und die Grundstückseinfriedungen sind nur weiß und aus weiß durch Abtönen gewonnene, blasser Farbtöne (Pastelltöne) zulässig. Die Verwendung von Intensivfarben kann ausnahmsweise von den städtischen Gremien zugelassen werden.~~

Als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten und alle glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

2.1.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen ~~werden~~ dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. ~~Es sind zwei Werbeanlagen pro Gewerbetreibenden zulässig.~~

Werbeanlagen dürfen im Mischgebiet eine Größe von 2% der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandeten Fassadenfläche, maximal jedoch 8m² nicht überschreiten. Im Wohngebiet darf die Größe der Werbeanlagen 2 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

~~Schriften sind horizontal anzuordnen und dürfen lediglich am oberen Abschluß des Erdgeschosses zwischen der Oberkante der Fenster des Erdgeschosses und der Unterkante der Obergeschoßfenster angebracht werden. Sie haben von den o.g. Begrenzungen (Fenstern) sowie von Gliederungselementen der Fassade einen Mindestabstand von 20 cm einzuhalten.~~

~~Werbeausleger sind so anzuordnen, dass hierdurch die maximale Traufhöhe nicht überschritten wird.~~

~~Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden auf den Grundstücken der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 5 m – gemessen über dem tatsächlichen Gelände – nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Fahnen.~~

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen werden nicht ausgeführt.

³ Hierzu zählen z.B. auch Klinkerverblendungen.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergarten anzulegen.

Zur Befestigung von Stellplätzen ist nur versickerungsfähiges Material mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 ~~oder geringer~~ (z.B. Kleinpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken) zulässig. Oberflächenwasser von Stellflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu entwässern.

2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

~~Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur landschaftstypische Hecken und Sträucher, Holzzäune sowie Mauern und schlichte Metallzäune zulässig. Sichtschutzhecken ausschließlich mit Nadelgehölzen sind als Einfriedung nicht zulässig. Sichtschutzmauern und Sichtschutzzäune sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.~~

~~Im Mischgebiet dürfen sie auf der straßenzugewandten Seite eine Höhe von 1,50 m gemessen über Fahrbahnniveau nicht überschreiten. Einfriedungen sind in einem Abstand von min. 1,00m zum Fahrbahnrand zu errichten.~~

~~Im Wohngebiet dürfen sie auf der straßenzugewandten Seite eine Höhe von 1,00 m gemessen über Fahrbahnniveau nicht überschreiten. Einfriedungen sind in einem Abstand von min. 0,50m zum Fahrbahnrand zu errichten.~~

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenzugewandten vorderen Baugrenze dürfen Einfriedungen der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet nur bis zu einer Höhe von 1, 00 m errichtet werden. Sie haben einen Abstand von mindestens 50 cm vom Fahrbahnrand einzuhalten.

3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ sowie die DIN 18 916 ‚Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten‘ sind zu berücksichtigen.
4. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 ‚Zulässige Belastung des Baugrunds‘ sind zu beachten.
5. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sind die Vorgaben gemäß § 5 WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) und § 55 WHG sowie des § 13 Abs. 2 LWG zu beachten.

Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke und der Straßenflächen ist grundsätzlich auf den Grundstücken zurückzuhalten. Bemessungsgrundlage für die Berechnung der zurückzuhaltenden Menge ist die befestigte Fläche auf dem jeweiligen Baugrundstück und die Bemessungsgröße von 50 l/m² befestigter Fläche. Die Rückhaltung hat über Retentionszisternen, flache Mulden, Teiche oder Rigolen zu erfolgen. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0,2 l/s in die öffentliche Regenwasserableitungsanlage abgibt.

Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf in die öffentliche Regenwasserableitungsanlage, der erst bei Völlfüllung der Rückhaltung anspringen darf. Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Entwässerungsantrag darzustellen und das benötigte Volumen nachzuweisen. Die Entwässerungssatzung der Verbandsgemeindewerke ist zu beachten.

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser, Beregnung der Außenanlagen) verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist gemäß WHG § 55 Abs. 2 unzulässig. Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist ebenfalls unzulässig.

Die wasserrechtliche Erlaubnis der SGD Nord, ReWAB Trier vom 21.03.2012 enthält folgende Nebenbestimmung:

„Die im Plan vom 10.05.2011 dargestellten Flächen und Volumina auf den einzelnen Grundstücken (A/V) für die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung sind vorzuhalten. Zuständig für die Überwachung der konkreten Bestimmungen auf den privaten Baugrundstücken aus der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die untere Bauaufsichtsbehörde.“

6. Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes wird dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über

100 kBq / m³ festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Nähere Erläuterungen und Hinweise zur radongeschützten Bauausführung können durch den Bauherrn bei der Stadt Kyllburg eingeholt werden.

7. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.
8. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm sowie dem Landesmuseum Trier zu melden. Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16-21 DSchG RLP). Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Der ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ ist zu berücksichtigen.
9. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz umgehend zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.
10. Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
11. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ einzuhalten.
12. Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs. 1a, Satz 2 LuftVG des Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung diejenigen Bereiche um Flugsicherungsein-

richtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als "Anlagenschutzbereiche" bezeichnet und im amtlichen Teil des Bundesanzeigers veröffentlicht.

13. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist zur Löschwasserversorgung zu prüfen, dass eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden als Grundschutz für das Sondergebiet zur Verfügung stehen.
14. Der Geltungsbereich befindet sich teilweise im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder "Wilhelm I" (Kupfer) sowie "Seinsfeld" und "Erdorf III" (jeweils Eisen).
15. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
16. Für den Einmündungsbereich der Stadtstraße in die L 24 sind nach der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) ausreichende Sichtflächen von 70,00 m nach beiden Richtungen dauerhaft freizuhalten.
17. Auf Höhe des Plangebietes konzentrieren sich nach Starkregen Oberflächenabflüsse aus einem Einzugsgebiet von mehr als 1 km². Das Plangebiet liegt im Wirkungsbereich potentieller Überflutung an Tiefenlinien.

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans
3. Änderung „Beim Schodenbrunnen“
der Stadt Kyllburg.

Kyllburg, den __.__._____

Wolfgang Krämer (Stadtbürgermeister)

(Dienstsiegel)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Kyllburg, den __.__._____

Wolfgang Krämer (Stadtbürgermeister)

(Dienstsiegel)

4 Anhang zu den textlichen Festsetzungen

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.

Pflanzenliste und Pflanzqualitäten:

4.1 Bäume

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- hochstämmige Obstbäume, regional typische Sorten s.u.

4.2 Kleinkronige Bäume

(gilt nicht für Ausgleichsmaßnahmen)

- Spitzahorn, Veredlung, (*Acer plat.* „Columnare i. S.)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Schmalkronige Hainbuche (*Carpinus betulus* „Fastigiata“)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Rotdorn (*Crataegus laev.* „Paul's Scarlet“)
- Zierapfel als Hochstamm (*Malus* „Red Sentinel“, „Whitney Crab“ u.a.)

4.3 Obstbäume regionaltypische Sorten

- Winterrambour
- Pleiner Mostbirne
- Boskoop
- Nägelsches Birne
- Bohnapfel
- Hauszwetschge
- Roter Trierer
- Nancy Mirabelle

4.4 Sträucher

- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 - Hasel (*Corylus avellana*) Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)- Büschelrose (*Rosa multiflora*)- Salweide (*Salix caprea*) - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)- Feldahorn (*Acer campestre*) Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Mindestanforderungen an das Pflanzgut**

Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 14 – 16

Obstbäume: Hochstamm, StU 8-10

Heister: 2xv, 200 – 250

Sträucher: 2xv, 150 – 200