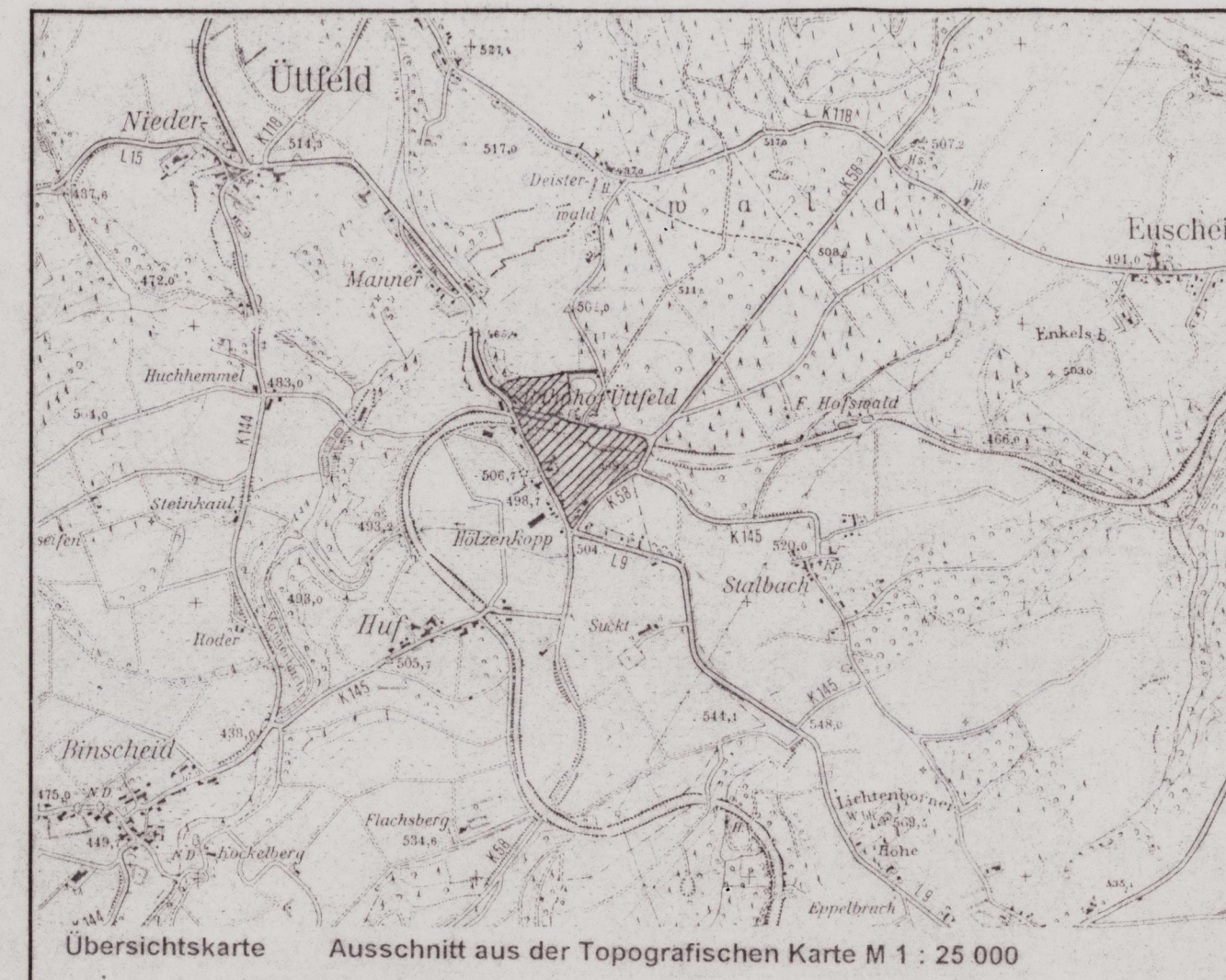


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Üttfeld

1. Änderung



Technical drawing showing two cross-sections of a roof structure. The left section shows a gabled roof with a height dimension of 8.50 m and a width dimension of 5.00 m. The right section shows a similar gabled roof with a height dimension of 8.50 m and a width dimension of 5.00 m. Both sections are labeled "DREMPEL ZULASSIG".

- ### Abgrenzungen
-  Grenze des Geltungsbereiches
 -  Abgrenzung der Festsetzungen und Nutzungen
 -  Baugrenze
 -  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

-  öffentlicher Parkraum
-  öffentlicher Fußweg
-  öffentlicher Radweg
-  Buswartehalle

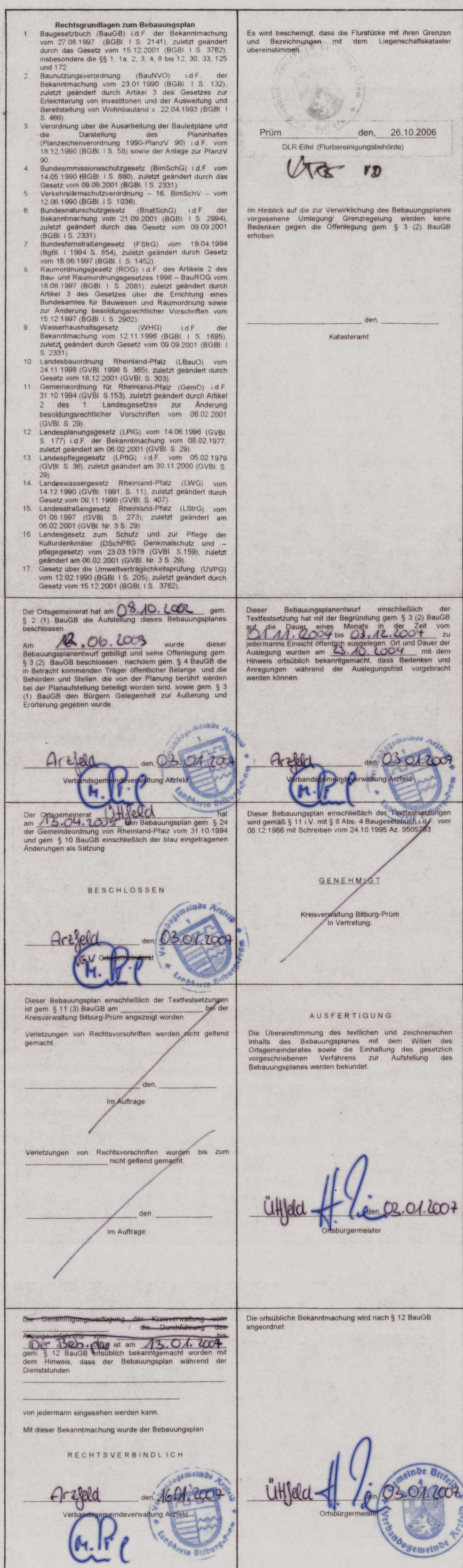
- | | |
|---|---|
|  | zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
|  | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen |
|  | Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen |

-  Einfahrtsbereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Architekturbüro**

- Bebauungsplan der Ortsgemeinde Uttfeld
"Uttfeld - Bahnhof" 1. Änderung
Verbandsgemeinde Arzfeld

- | | |
|----------------------|---|
| Auftraggeber: | M |
| Ortsgemeinde Üttfeld | M |



3. Höhe der bautechnischen Auflagen
- Die Höhe der bautechnischen Auflagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Für die folgenden Festsetzungen werden die dabei verwendeten Begriffe wie folgt definiert:
- Traufhöhe:** 1/1 Die Traufhöhe bemisst sich als **höchster** angrenzender **entsprechender** Vertikalabstand bis zur **Schiffkante** zwischen dem **Außenbereich** des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante des Dachstuhls in der Gebäudemitte.
- Im Geländebereich der Ordnungsziffer A1 darf die Traufhöhe 3,50m nicht überschreiten. Im Geländebereich der Ordnungsziffern A2 und B darf die Traufhöhe von 5,00m im Geländebereich der Ordnungsziffer C 4,50m nicht überschritten werden.
- Bei einer II - geschossigen Bebauung und einer Dachneigung von 30° bis 45° ist eine maximale Traufhöhe von 3,0m erlaubt.
- Firsthöhe (FH):** Die Firsthöhe bemisst sich von den **0** - Bezugspunkten bis zum **äußeren** Scheitelpunkt der beiden Dachseiten.
- Im Geländebereich der Ordnungsziffern A1, A2 und B darf eine Firsthöhe von 9,0m, im Geländebereich der Ordnungsziffer C von 8,50m nicht überschritten werden.
- Darüber, Dementsprechend ist das Maß zwischen Oberkante Firstbalken des obersten Geschosses und dem Scheitelpunkt des Firstbalkens Dachstuhl als zu setzen, sofern eine Größe von 5,0m nicht überschritten wird.
- Im Geländebereich der Ordnungsziffern A und B sind Dämpel zulässig, wobei die vorgeschriebene Wandhöhe nicht überschritten werden darf.

- ## 4. Bauweise
- Es wird offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- ## 5. Stellung der baulichen Anlagen
- Die in der Planzeichnung eingezeichnete Errichtung ist als Haupterrichtung der baulichen Anlagen einzuhalten. Im Geltungsbereich der Ordnungsziffern A und B können Garagen von dieser Errichtung abweichen.
- ## 6. Nebenanlagen
- Nebenanlagen sind im Sinne des § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis 20m² Grundfläche zulässig
- ## 7. Stellplätze und Garagen
- Freistehende Garagen sind mit Satteldach in der Dachneigung des Hauptgebäudes zu errichten. Im Geltungsbereich der Ordnungsziffern A und B müssen Garagen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, die Garagenzufahrten müssen stufenlos erfolgen

- ## B Baordnungsrechtliche Festsetzungen
- Geltungsbereich der Ordnungsziffern A und B**
- 1. Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten**
- Die Gebäude sind mit Satteldächern in einer Dachneigung von 38 – 45 Grad zu errichten. Bei einer lt. -geschossigen Bebauung sind auch Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig. Hierbei ist eine Traufhöhe von 3,0m einzuhalten.
- Eine Abweichung des Satteldaches in der Giebelseite zum Krüppelwalm ist erlaubt. Der Dachüberstand darf 30cm nicht überschreiten.
- Dachaufbauten sind als Schuppe- oder Spitzgaube auszuführen. Hierbei ist ein seitlicher Abstand zur Giebelwand von mind. 1,0m einzuhalten. Die Breite des Gaubenerfsters muss kleiner sein als seine Höhe.
- Dachanschnitte in den Längskanten als Balkone oder Loggien sind unzulässig.

- ## 1. Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten
- Die Gebäude sind mit Satteldächern in einer Dachneigung von 15 – 45 Grad zur Erde errichtet. Innerhalb einer Borenbereich sind alle Gebäude in der gleichen Dachneigung auszuführen. Der Dachüberstand darf 30cm nicht überschreiten.
- ## 2. Äußere Gestaltung der Gebäude
- 2.1 Fassade Als Fassadenmaterialien sind ausschließlich helle Putze, Schichtbeläge, Kalksandstein und weißer Naturstein zulässig. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzeinkleidung und hier auch nur zur Fassade der Gebäude mit maximal 10% der Gesamtfassadenfläche erlaubt. Fassadenverkleidungen und -berankungen sind erlaubt.
- 2.2 Dach: Die Dachdeckung wird in anstrichfähigen Materialien auszuführen (Kunststich, Naturstich, Tondachziegel, Betondecksteine sowie Metallblech). Metallblech (einfach) Blümenrollbahnen dürfen nicht als Oberdeckung verwendet werden.
- 2.3 Werbeanlagen: Werbeanlagen nur auf Windflächen gestattet. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nicht gestattet. Es ist keine Leuchtreklame erlaubt. Die Größe der Werbeanlagen an Gebäuden darf maximal 10m² betragen. Darüber hinaus sind Werbeanlagen auf Werbeflächen mit einer Fläche von bis zu 2m² gestattet. Zulässig: Werbeanlagen dürfen nur in der Höhe der Leistung errichtet werden.
- ## 3. Aufschüttungen / Abgrabungen
- 3.1 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis zu 0,70m über bzw. unter dem natürlichen Gelände zulässig. Bezugspunkt hierzu ist der Einheitsbereich der Erschließungsstraße. Der Borenbereich ist mit max. 4% Neigung herzustellen. Die Neigung ist in der Richtung der Erschließungsstraße anzugeben. Borenbereich 1,7m

- 32 Botschungen, die möglicherweise durch die Straßenbaummaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken entstehen können, sind vom Eigentümer zu dulden.
- C Grünflächen gem. § 9(1)15 BauGB, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB und Pflanzanlagen und Pflanzgebiete gem. § 9(1)25 BauGB**
1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.ä. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. einseitig belagte Pflaster, Raupengitter, wasserundurchlässige Decke, Schotterrasen u.ä.
 2. Für den Radweg ist die Befestigung mit Bitumenasphalt oder Pflaster zulässig.
 3. Das gesamte anstehende Niederschlagswasser im Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem erfasst und einer örtlichen Rückhaltung auf den öffentlichen Flächen zugeführt. Die zu verbleibende Fläche ist als Regenrückhaltefläche von mindestens 50 m² bereitzustellen. Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden.
 4. Die öffentlichen Grünflächen (Park) dienen neben der Erholung und dem Kinderspiel auch der Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser in naturnahen gestalteten Flächen-Ermdünen. Die Tiefe dieser Müden ist so zu wählen, daß auf eine Einfrischung mit Zaun oder Heckpflanzung verzichtet werden kann. Die Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und ohne den Einsatz von Düngern und Pestiziden extensiv zu unterhalten.
 5. Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit/Erholung sind zulässig:
 - die Anlage einer Grünhülle mit Nebenanlagen bis zu einer Grünfläche von 250 m²;
 - die Anlage eines Freizeitplatz und von Stellplätzen als Schotterrasen bis zu einer Größe von 3.000 m²;
 - die Anlage von Sportflächen und unbefestigten Wegen.
 6. Die verbleibenden Flächen werden mit Bäumen und Sträuchern gegliedert und ohne Düngung und Pestizide extensiv unterhalten.
 7. Die gekennzeichneten Gehwege sind zu erhalten und vor Beginn von Baummaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
 8. Die gekennzeichneten Parkplätze sind einzuräumen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 50 Parkplätze zu pflanzen.
 9. Für Befestigungen auf den öffentlichen Grünflächen und die zeichnerisch festgelegten Pflanzgebiete sind ausschließlich standortangepasste heimische Laubbäume zu verwenden. Geeignet sind z.B.

- ## D Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB
- Die Herstellung naturschutzrechtlicher Maßnahmen auf öffentlichen Grundstücken sowie auf den Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 der Gefährdung der Bodenversiegelung zugeordnet.
 - zu 36 „allen neu bebauenden Grundstücken / Grundstückensteilen im Gewerbegebiet“
 - zu 38 „allen neu bebauenden Grundstücken / Grundstückensteilen im Mischgebiet und Feuerungsgebiete“
 - zu 22 „allen neu bebauenden Grundstücken / Grundstückensteilen im Allgemeinen Wohngebiet“
 - zu 8 der Haupterschließungsstraße
 - zu 12 „den Verkehrsflächen und öffentlichen Parkplätzen“
 - zu 7 „dem Radweg“
 - zu 2 „der Erdmündungsanlage auf dem Bahngelände“
 - Textlich und zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebiete auf privaten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen
 - Die Ausgleichsflächen und Grünflächen sind in folgenden zeitlichen Bindungen herzustellen:
 - Die Pflanzungen entlang der Haupterschließungsstraße spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan
 - Die Öffentliche Grünfläche Park spätestens 1 Jahr nach Baubeginn von Planstrasse B
 - Fläche K1 spätestens 1 Jahr nach Baubeginn von Planstrasse C bzw. der ersten Baubeherrschung im Gewerbegebiet
 - Fläche K2 spätestens 1 Jahr nach Baubeginn von Planstrasse A

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Liebsrechte umfassen folgende Befugnisse
Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Anlage von offenen Gräben oder Leitungen zur Ableitung des überschüssigen nicht verschmutzten Niederschlagswassers und Befugnis der jeweiligen Oberlieger zur Ein- und Durchleitung des von deren grundstück abtadelnden Niederschlagswassers. Gräben sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft funktionsfähig zu halten.
- F VERSORGUNGSLIETUNGEN**
- 1 Für die Verlegung der Versorgungslitungen wird eine unterirdische Verlegung festgesetzt.
- G HEINWEISE**
- 1 Der Oberboden ist zu Begrünz aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleichen, ggfs. zweischichtig und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- 2 Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Grundungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- 3 Der Anschluß von Dränagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Ein Anschluß von Grunddrägen an das Niederschlagswasser-Ableitungssystem ist der Regel nicht möglich. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudesteile mit Erdanschluß gegen drückendes Wasser zu schützen und/oder ggf. Dränagewasser in die Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser zu pumpen.
- 4 Es können keine Kellerdrägen an das Niederschlagswasser-Ableitungssystem angeschlossen werden.
- 5 Es ist nicht gewährleistet, dass auf allen Grundstücken eine Entwässerung des Kellergeschosses im Freispiegelgefälle möglich ist.
- 6 Für die beiden Baugrundsätze unter 1) – Freileitung ist folgendes zu beachten: Gemäß den VDE – Bestimmungen müssen die allseitigen Mindestabstände von 3m bei einer Dachneigung über 15° zwischen den rühenden und den auszuwärtigen Strömen bei großen Durchgang der 20kV – Freileitung und den Bauwerksstellen eingehalten werden.