

Textfestsetzungen

Bebauungsplan „Ortskern“ der Gemeinde Waxweiler

2. Änderung

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt:

A) Nördlich der Luxemburger Straße

Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO mit Grundflächenzahl 1.0 und
Geschossflächenzahl 2.0

B) Südlich der Luxemburger Straße

„Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO mit Grundflächenzahl 0.6 und
Geschossflächenzahl 1.2

1.2 Begrenzung der Verkaufsfläche für das Kerngebiet (MK)

Die Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe wird auf max. 2.300 m² begrenzt. Sofern keine negative Auswirkung auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung sowie der städtebaulichen Ordnung zu erwarten sind, kann diese Verkaufsfläche vergrößert werden.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) sowie Zahl der Vollgeschosse

Es ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

1.4 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es ist offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Stellung der Hauptgebäude- und Hauptfirstrichtung ist im Plan durch das (\longleftrightarrow) Symbol festgesetzt.

1.5 Schallschutzmaßnahmen

Parkplatz / Kerngebiet (MK)

Die Parkplätze Nr. 28 -31 einschließlich werden durch verkehrsordnerische Anweisungen für die Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr gesperrt.

Bürgerhaus / Mischgebiet (MI)

Zur Einhaltung der geforderten Schallabstrahlung des Bürgerhauses werden nachstehende Baumaßnahmen am Bürgerhaus verbindlich festgeschrieben:

Bauteil	R _w in dB
Dach	45
Außenwände	57
Fenster und Türen	35

Die Be- und Entlüftungsanlage darf eine Schalleistung von 90 dB (A) nicht überschreiten. Das Abschirmmaß LZ von mind. 10 dB wird durch das Anbringen an der Ost- und Südwand erreicht.

1.6 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gesondert ausgewiesenen Flächen für Garagenstandplätze zu errichten. Vor jeder Garage ist außerhalb des öffentlichen Straßenraumes ein Stellplatz von mind. 5,0 m erforderlich.

Garagen sind nur mit geneigten Dächern zulässig. Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB sind in begründeten Fällen möglich.

1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen – Sichtflächen – (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der dargestellten Sichtflächen sind Anpflanzungen über 0,70 m Höhe nicht zulässig.

1.9 Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB)

Bei Neubauten:

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf nicht mehr als 0,35 m über höchstem, bergseitig angrenzendem, natürlichem Gelände herausragen.

Bei Erweiterung und Anbau:

Die Höhenlage von Erweiterungs- und Anbauten ist der jeweiligen vorhandenen Situation anzupassen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus Sicht der Ortsbildpflege differenziert in:

- Allgemeine Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich
- Zusätzliche Festsetzungen für die Gestaltungszone Ortskernbereich Hauptstraße

2.1 Allgemeine Festsetzungen

A) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

Bei Abbruch, Umgestaltung und Aufstockung des äußeren Erscheinungsbildes ist eine Anpassung an das vorhandene Straßenbild erforderlich.

Fenster- und Türanlagen

Bei der Erneuerung der Fenster- und Türanlagen sind weitestgehend senkrecht stehende Formate zu wählen.

B) Außenflächen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien, wie handwerklicher glatter Putz, ohne grobe Richtungsstruktur, je nach örtlicher Gegebenheit gestrichen oder geschlämmt, und ortsgebundene Sichtmauerwerksarten zu verwenden.

Außenflächen von Umfassungswänden sind in Holz, Naturschiefer oder sonstigem schieferartigen Material nur dann zulässig, wenn ihr Fassadenanteil 20 % der jeweiligen Fassaden-Gesamtfläche nicht überschreitet. In gestalterisch besonders begründeten Fällen ist eine geringfügige Überschreitung gestattet.

Eine Fassadenverkleidung mit keramischen Fliesen, Mosaik, Kunststoff, Metall sowie Klinker- und Ziegelstein-Imitationen ist nicht zulässig.

Grell-bunte Fassadenfarben sind generell unzulässig.

C) Dachgestaltung (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO

Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer – Sattel- oder Walm-dach –(bei Garagen auch Pultdach) zulässig.

Dachneigung

Es ist eine Dachneigung von 25° – 45° (Altgradteilung) zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Einzelgauben zu gestalten, wobei ein Abstand von 1,50 m vom Giebel einzuhalten ist. Die Traufe ist durchzuziehen. Dacheinbauten (Dacheinschnitte) sind unzulässig. Drempe (Kniestock) von max. 0,75 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des letzten Geschosses bis zum Schnittpunkt von Außenkante Wand und Dachhaut sind zulässig.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf – landschaftsbedingt – nur dunkelfarbig mit Schiefer, schieferarti-gem Material und Pfannen eingedeckt werden.

D) Gestaltung von Werbeanlagen

Werbe- und Reklame-Anlagen sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden Läden, Hotels Ge-werbe- und ähnliche Betriebe, wobei die Anlagen nur am Ort der Leistung parallel oder rechtwinklig (als Ausleger) zur Hauswand in unaufdringlicher Form angebracht werden darf. Zulässig sind nur Anlagen in dunklen, gedeckten Farben (z.B dunkelbraun, anthrazit, dunkelgrün) und weißer Schrift. Grellbunte Kunststoff- oder Flimmeranlagen sind unzuläs-sig.

3.0 Grünordnerische Festsetzungen

A) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (1) und (6) LBauO

- Parkplätze und wenig befahrene Straßenbereiche sind wasserdurchlässig zu befestigen. Im Kennzeichnungsbereich WDI ist Rasengitterstein o. ä.; im Kennzeichnungsbereich WDII ein begehbare weitfugiges Pflaster o. ä., zu verwenden.

B) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

- Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist getrennt zu erfassen, der auf Kom-pensationsfläche e 1 liegenden Erdmulde zuzuleiten und dort zurückzuhalten. Teilflächen innerhalb des Bebauungsplanes, von denen eine Zuleitung in die Rückhalte-mulde nicht möglich ist, werden über die vorhandene Kanalisation entwässert.

- Auf der im E 1 gekennzeichneten Fläche wird die vorhandene Aufschüttung entfernt. Vom Flussufer abgesetzt wird zur Wasserrückhaltung eine flache, naturnah gestaltete, bewachse-ne Flutmulde angelegt. Im Uferbereich sind die drei in der Planzeichnung eingetragenen Weiden (Silber- und Bruchweide) zu pflanzen. Die Kompensationsmaßnahmen am Ufer der Prüm müssen vor Baubeginn des Gebäudes auf Flurstück 357/43 erfolgen.

- Grünanlagen und Rasenflächen sind ohne den Einsatz von Kunstdünger und Pestiziden zu pflegen.

C) Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25 BauGB

- Vorhandene, im Plan gekennzeichnete Bäume sind zu erhalten und während der Bauarbeiten nach DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen. Das Befahren und Lagern von Baumaterialien müssen im Bereich der Baumscheibe unterbleiben, um Schäden am Wurzelwerk durch Bodenverdichtung auszuschließen.
- Die eingetragenen Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind hochstämmige Bäume mit einer Abweichung von max. 2 m zu pflanzen. Nicht angewachsene Gehölze sind in der folgenden Vegetationsperiode durch Nachpflanzung zu ersetzen.
- Neu gepflanzte Bäume im Bereich der Parkplätze mit einem stabilen Anfahrschutz zu versehen.
- Die unterhalb des neuen Jugendhauses liegende, zur Kompensationsfläche E 1 weisende Böschung wird mit Erlen bepflanzt.
- Auf der nach Westen an das neue Jugendhaus anschließenden Fläche werden einheimische Sträucher und Ziersträucher gepflanzt.
- Die Pflanzung von Nadelgehölzen wird ausgeschlossen.
- Für Pflanzungen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden.
Geeignet sind z.B.:

Bäume

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Stieleiche	(Quercus robur)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Holzapfel	(Malus sylvestris)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
u.a.	

Nur im Uferbereich der Prüm:

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Silberweide	(Salix alba)
Bruchweide	(Salix fragilis)

Sträucher

Hundsrose	(Rosa canina) u. andere Wildrosenarten
Weißdorn	(Crataegus monogyna u. C. laevigata)
Hartriegel	(Cornus mas)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
u.a.	