

Baugebiet „Im Sabel“

Die Mehrortsgemeinde Landscheid hat 3 Baugebiete für Wohnnutzungen erschlossen. Besonders interessant sind diese Baugebiete für Familien mit Kindern, die Kindertagesstätte und die Grundschule gewährleisten optimale Betreuungsangebote vor Ort.

Da die Vorhaltung von Baustellen mit enormen Kosten verbunden ist, soll in Zukunft auch die Ortskernentwicklung als zukünftiger Lebensraum genutzt werden. Vorhandene Infrastrukturen könnten hier ein wichtiger Faktor sein, in Verbindung mit Dorfentwicklungsprogrammen kann attraktiver Wohnraum geschaffen werden.

Mehrortsgemeinde Landscheid – OT Landscheid

- Keine gemeindliche Baustelle mehr verfügbar, nur noch private

Name Baugebiet: Im Sabel

Grundstücksgrößen: 400 – 900 qm,

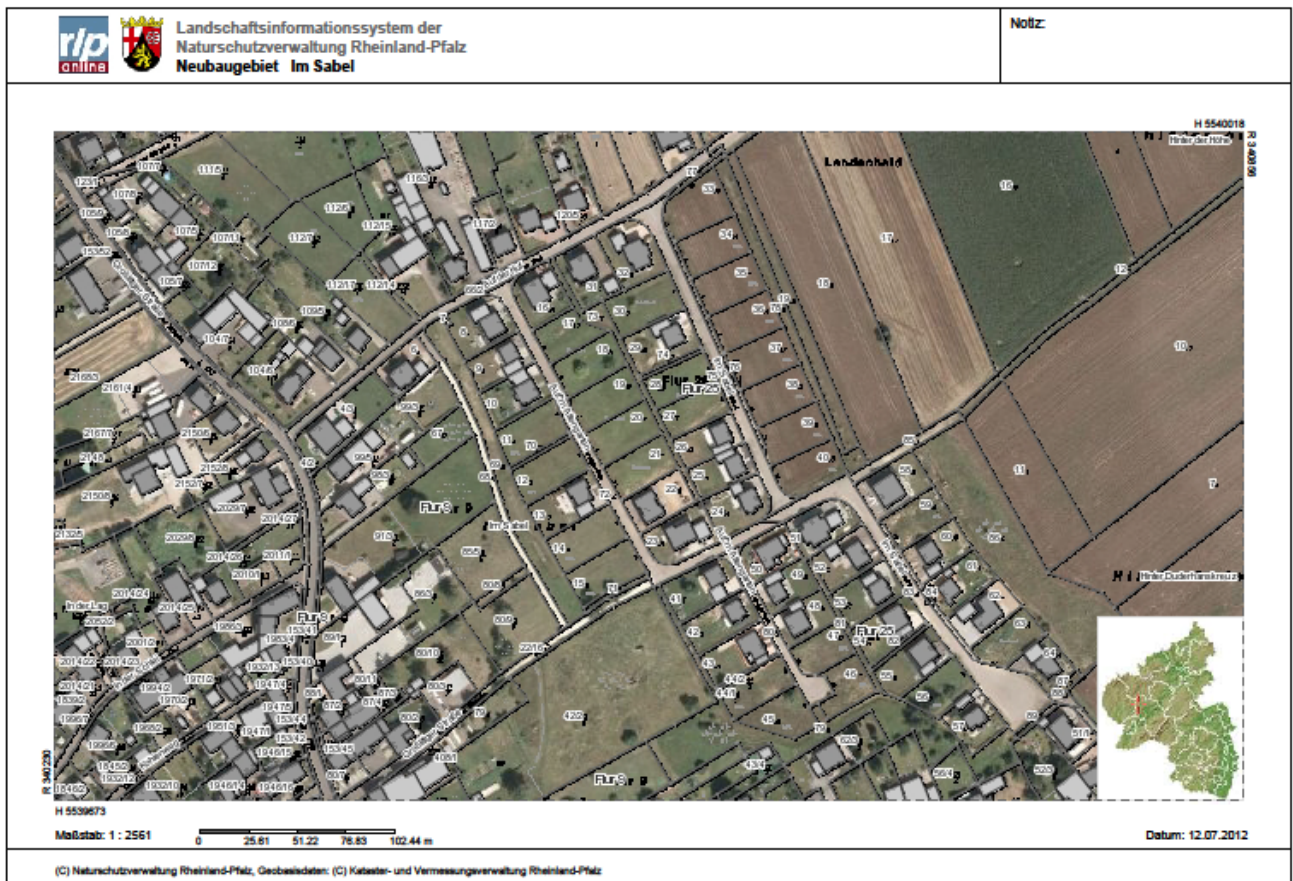
Kontakt: Ortsbürgermeister Ewald Heck

Tel: 06575 4253

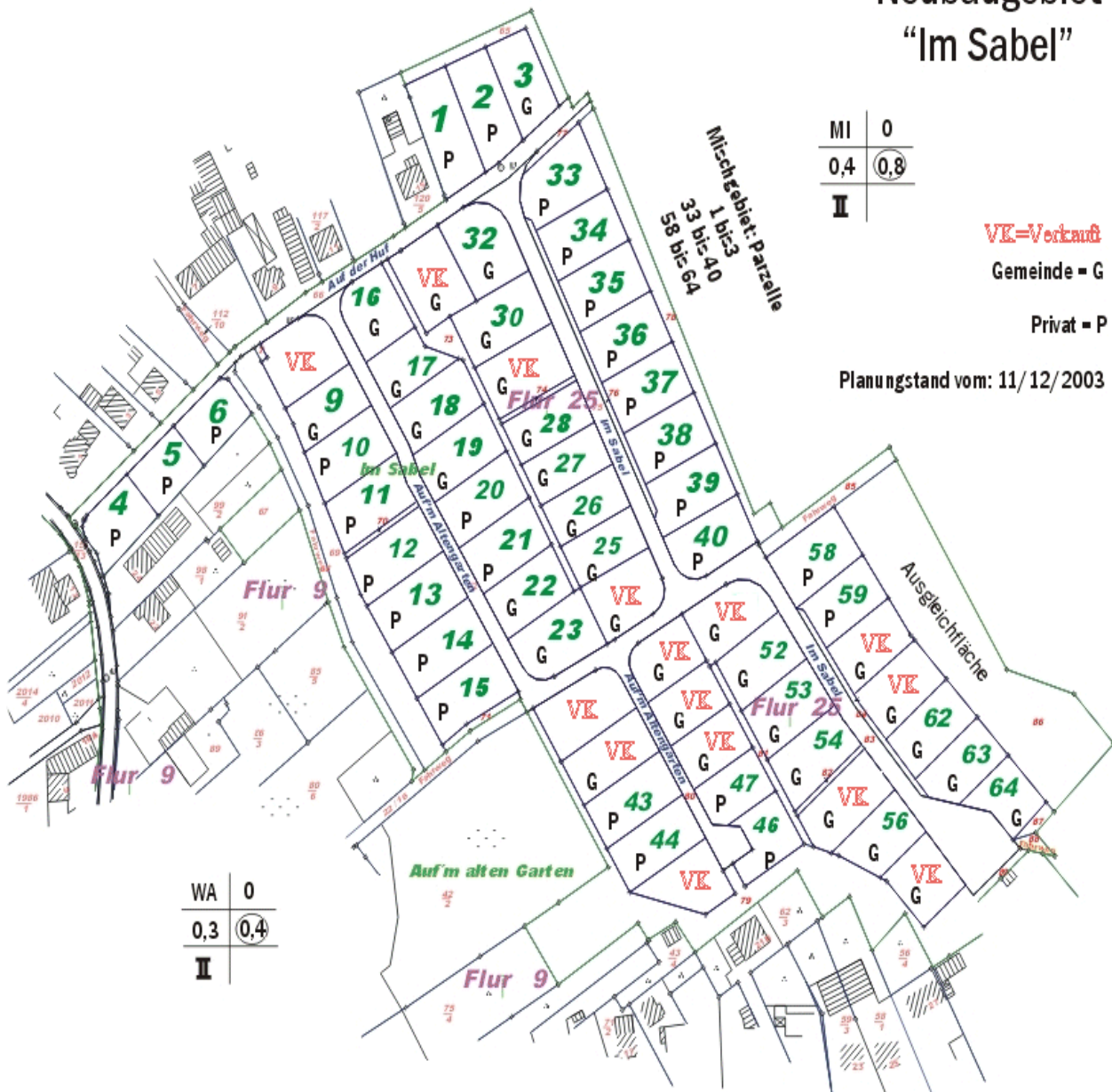
E-Mail: info@gemeinde-landscheid.de

Besonderheit: Südlage am Ortsrand, gute Verkehrsanbindungen Eifel – Moseltal, Ki Ta- u.

Grundschulstandort, gute DSL Verbindung



Neubaugelbiet "Im Sabel"



Textfestsetzung des Bebauungsplanes „Im Sabel“

I. Art der baulichen Nutzung:

MI = Mischgebiet (gem. BauNVO vom 22.04.93 § 6 Abs. 22 ausgenommen Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7u. (Tankstellen u. Vergnügungsstätten) und Abs. 3 BauNVO)

WA =Allgemeines Wohngebiet: (gem. BauNVO vom 22.04.93 § 4)

II. Bauweise und überbaubare Grundstücke

- Offene Bauweise im Plan festgesetzt
- Garagen außerhalb der überbauten Fläche nur ausnahmsweise zulässig
- Mindestabstand zwischen Garagenvorderfront (Einfahrt) und Straßenbegrenzungslinie 5,0m

- d) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur in den überbauten Grundstücksflächen zulässig
- e) In den privaten Grünflächen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 14 Abs. 2 BauNOV unzulässig

III. Höhenlage der Gebäude

- a) Sichtbare Gebäudesockel, in der Regel max. 65 cm, gemessen von der Gehwegoberkante bis Erdgeschossfußboden. Überhöhen, wenn durch Kanalanschluss bedingt, im Baugesuch nachweisen
- b) Traufe- und Firsthöhen im Mittel über Oberkante (OK) Straße im Bereich der Erschließungsstraßen

Maximale Traufhöhe	6,50 m
maximale Firsthöhe	10,50m

IV. Einfriedungen

Vorgärten möglichst ohne Einzäunung. Wenn Einzäunung max. 1,00 m incl. Sockel als Holz- oder Stahlgitter sowie lebende Hecke möglich

V. Gestaltungs-Festsetzungen

Dach: Form = Sattel und Walmdach: Neigung 18° bis 45° : Dachdeckung: Bleche und glänzende Eindeckungen sind unzulässig. Aufbauten nur als Einzelgauben zulässig und bis zur Gesamtlänge von max. 2/3 der Trauflänge

VI. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 15 u. 20 BauGB

1. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GRZ) nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO nur in so weit überschritten werden, als insgesamt eine GRZ von 0,3 WA und 0,4 MI bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück nicht überschritten wird (§ 19 Abs. 4. Satz 2 BauNVO)
2. Der Oberboden ist gem. DIN 18915 abzuschleiben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
3. Die Ausgleichsmaßnahmen werden – anteilig der Versiegelung – der Erschließung zu 30% und den Baugrundstücken zu 70% zugeordnet.
4. Auf den mit A 1 gekennzeichneten 5 m breiten Fläche ist eine 3-reihige Hecke (1 x 1 m Verband) aus Standort gerechten Bäumen (mind. 30%) und Sträuchern (70%) anzupflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind der fremden Sukzession zu überlassen. Durch die Pflanzung könnten Grenzabstände zu Nachbarflurstücken unterschritten werden. Die Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der zu diesem Bauabschnitt gehörigen Erschließungsstraße durchzuführen.
5. Auf den mit A 2 gekennzeichneten Flächen sind nach Fertigstellung der Retentionsanlagen kräuterreiche Wiesensaatgutmischungen einzusäen. Die Flächen sind nachfolgend max. 2 mal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren.
Die Flächen sind mit Laubbäumen und –Sträuchern als Solitärs oder in Gruppen zu überstellen, wobei auf 1m² mind. 1 Baum oder 3 Sträucher stehen sollen. Endgültige Anzahl und Standorte der Gehölze sind nach Fertigstellung der Bauwerke im Rahmen eines Ausführungsplanes festzulegen.
Die Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Retentionsanlagen durchzuführen.
6. Auf der mit A 3 gekennzeichneten Flächen ist nach Fertigstellung der Retentionsanlagen eine Richtlinien der Grünland Variante 2 des FUL Programmteilers V (Stand: 20. Juli 200) zu bewirtschaften.
Die Fläche ist mit 30 hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten im 12 x 12 m Verband zu überstellen. Die Obstbäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

7. Die Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Retentionsanlagen durchzuführen.

VII. Pflanzungen / Pflanzpflichten gem. § 9 (1), 25 BauGB

1. Die auf den Baugrundstücken bzw. öffentlichen Grünflächen vorhandenen vitalen Obst- und Laubbäume sind möglichst zu erhalten, auf Dauer zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind sie gem. DIN 18920 zu schützen.
2. Pro angefangene 200 m² versiegelter Straßenfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum (ca. 30Stk) zu pflanzen. Die Standorte sind im Rahmen der Straßenplanung zu konkretisieren, können die Bäume aus verkehrstechnischen Gründen nicht im Straßenraum angepflanzt werden, sind alternative Standorte (z. B. Entlang versiegelter sonstiger Straßen oder Wege) nachzuweisen.
3. Auf Baugrundstücken, auf denen keine Bäume stehen und zu erhalten sind, ist pro angefangene 200 m² versiegelter Fläche ein mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
4. Die Pflanzen sind in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude bzw. nach Fertigstellung der Erschließungsstraße durchzuführen.
5. Zur Begrünung der häuslichen Außenanlagen sind hauptsächlich einheimische Laubholzarten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelhölzern darf maximal als Solitärgehölz und insgesamt max. 10% des Gesamtgehölzanteils ausmachen. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
6. Liste geeigneter Pflanzen: -Ahorn (Acer Arten), Rotdorn (Crataegus laevigata“Paul s Scarlett, Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirche (Prunus avium), Kirch-Pflaume (Prunus cerasifera), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Hochstamm 3x v m.B. 12-14 cm Stammumfang. - hochstämmige Obstbäume

Hecke / Grünflächen mit Retentionsanlagen: -Bergahorn (Acer pseudoplatanus, Eberesche (Sorbus aucuparia, Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Aegilops), Hainbuche (Carpus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterheide (....cordata), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Salweide (Salicetum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Wildrosen (Rosa

Mindestanforderung an das Pflanzgut:

Laubbaum (Solitär)Hochstamm, 3xv. 12-14 cm Stammumfang, mit Ballen
Laubbaum (Hecke)Heister bzw. Heckenpflanzen, 2xv. 200-250 cm Höhe
Sträucher Hecke) 3-5 Grundtriebe, 2xv. 60-100 cm Höhe

VIII. Festsetzungen der Wasserwirtschaft

Das aus der Dachentwässerung und von befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in flachen begrünten Erdmulden (Fassungsvermögen 50l/ m² versiegelter Fläche) zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen oder kann gesammelt werden (z.B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) in als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser, Beregnung der Außenanlagen) verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes zu berücksichtigen. Erforderliche Notüberläufe sind über offene Gräben in die natürliche Vorflut abzuleiten. Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen und Fußwegen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Geeignet sind z.B. Drain-Pflaster, offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken o. a.

IX. Hinweise

1. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonde erfassen Tonschiefer und Siltsteine des Unterdevon, Unter der Voraussetzung, dass die Wasserträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Fernwärme.
Weiter Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
2. Der Abbau der 20 kV Leitung kann erst erfolgen, wenn die neue Transformatorstation in Betrieb ist und das 20 kV Kabel zusammen mit dem Straßenausbau gelegt werden konnte. Bis dahin ist die 20 kV Leitung mit ihrem Schutzstreifen von 7,5 m beiderseits zu beachten.