

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauNVO)

In Bereich der Straßen ist "Verkehrsfläche" nach § 9 (1) Ziffer 11 BauGB festgesetzt. Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und privater Grundstücksgrenze werden als öffentliche Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB oder als Fläche für Zufahrten und Erschließung ausgewiesen. Die Fläche zwischen privater Grundstücksgrenze und Geltungsbereich des Plangebietes wird als "Mischgebiet" (Mi) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

2. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)

Die in den Querprofilen der K 111 enthaltenen Höhen werden als Höhenfestsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB in den Bebauungsplan übernommen und zwar sowohl für die Herstellung der Straße als auch für die Angleichung der angrenzenden privaten Flächen. Die Querprofile sind in der Planurkunde stationsmäßig dargestellt. Bezüglich geringfügiger Abweichungen wird auf § 125 (3) BauGB verwiesen.

3. Straßentechnische und bauliche Festsetzungen

1. Bei allen anzuschließenden Gemeindestraßen und Wirtschaftswegen an die K 111 müssen die Anschlußradien verkehrsgerecht gemäß der Planung der K 111 gestaltet werden.
2. Wegen der Einhaltung des Lichtraumprofils der K 111 müssen die vorgesehenen Baumpflanzungen im Zuge der Kreisstraße 1,00 m hinter den Fahrbahnrand bzw. hinter der Verkehrsrande angeordnet werden.
3. Der vom Straßenbauamt Gerolstein aufgestellte Ausbauentwurf einschließlich Querprofile der K 111 für die Ortsdurchfahrt Watzorath ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. Alle Detailplanungen im Zuge der klassifizierten Straße im Rahmen der Ortsgestaltung müssen mit dem Straßenbauamt Gerolstein abgestimmt werden.
5. Bei den vorgesehenen Seitenflächen als Grünflächen mit Bepflanzung müssen die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken und Garagen freigehalten und befahrbar gestaltet werden.
6. Es darf kein Oberflächenwasser von den Nebenstraßen der K 111 zugeführt werden.
7. Der Mindestabstand der neu anzulegenden Garagen muß 5,50 m hinter den Gehwegen betragen. Dieser Abstand ist auch bei nachträglichen Garageneinbau zu berücksichtigen.
8. Die Sichtdreiecke der einmündenden Straßen sind gemäß den Richtlinien zu gestalten.
9. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig anzuzeigen.
10. Vor Baubeginn hat eine Einweisung durch das RWE, Bezirksstelle Prüm zu erfolgen um Beschädigungen an den Versorgungsleitungen zu vermeiden.
11. Bei der Aufstellung des Bepflanzungsplanes muß der Kabelplan des RWE berücksichtigt werden um Beschädigungen an den Versorgungsanlagen zu verhindern.
12. Der Baubeginn ist der Telekom rechtzeitig mitzuteilen.
13. Vor Erstellung der Ausschreibungsunterlagen ist das Kreiswasserwerk zu informieren.
14. Mit den Ausbauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme rechtlich abgesichert ist.
15. Das vorhandene Wegekreuz (Glockenblumenkreuz) wird im Einvernehmen mit der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm am Hang in Richtung Friedhof neu versetzt. Zum gegebenen Zeitpunkt, d.h. wenn die Ausbaumaßnahme weitgehend abgeschlossen ist, sind an Ort und Stelle die Details der Aufstellung mit der Kreisverwaltung festzulegen.
16. Der landespflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
17. Die Planung Gehwegenanlage (Aufmaß Gehwegenanlage Watzorath) und die Ausbauplanung mit den dazugehörigen Unterlagen ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

- 1.) Für die durch Planzeichen und als Landespflegerische Maßnahme A 1 zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume gilt Pflanzenliste A.
- 2.) Rekultivierung der mit A 2 gekennzeichneten Flächen im Bereich der alten befestigten Straßenflächen (Straßeninseln).
- 3.) Die mit E 3 ausgewiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Prümufers ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen. Ein 10 m Streifen ab Uferkante ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und alle 2-3 Jahre alternierend zu mähen, das Mähgut abzuräumen, die angrenzende Restfläche ist 1-jährig jeweils nach dem 15. Sept. zu mähen und das Mähgut abzuräumen.
- 4.) Strauchgruppenpflanzung im Bereich der mit E 4 gekennzeichneten Flächen (neue Straßenböschung, Meenbachbrücke) gemäß Pflanzenliste B.
- 5.) Schutzmaßnahmen an den mit V 5 gekennzeichneten Gehölzen gemäß Richtlinie BAS LG 4, Bild 10 u. 16.

6.) Pflanzenlisten:

A) Hochstämme:

Praxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus atrium	Vogelkirsche

Mindestpflanzqualität:
Hochstamm 3 * v., m.B.STU 20-25 cm

B) Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rosa canina	Heiderose
Rubus idaeus	Brombeere
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Ufergehölze

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix aurita	Chrcherweide
Salix cinerea	Aschweide

Mindestpflanzqualität:
Sträucher 2 * v., 60/100 cm

- 7.) Für die Ansaat der neuerschaffenen Grünflächen ist eine Landschaftsrasenmischung mit mind. 3 % Kräuteranteil zu wählen.

Hinweis/Empfehlung:

- 1.) Der Oberboden, der bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen bleibt DIN 18915 in aktueller Fassung zu beachten.