

Textliche Festsetzungen

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „**allgemeines Wohngebiet**“ (**WA**) festgesetzt. Es sind ausschließlich Nutzungen nach § 4(2)1 und 3 sowie § 4(3)1 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 1.2 Nutzungen gem. § 4(2)2 sowie Ausnahmen nach § 4(3)2-5 BauNVO sind gem. § 1(6)1 Bau-NVO unzulässig.
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
 - 2.1 Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO unzulässig.
 - 2.2 Bei Ermittlung der Geschosßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
 - 2.3 Es sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

1. Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 9(4) BauGB i.V. m. § 5(2) LBauO für den Hauptbaukörper zulässig:
 - geneigte Dächer von 25° - 45° Dachneigung in den Materialien Schiefer, Kunstschiefer, Tondachziegel (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031), naturroter Dachziegel sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung
 - Dächer unter 25° Dachneigung ausschließlich als begrünte Flachdächer (Grasdach).Glasierte Eindeckungsmaterialien (Edelengoben) sind ausgeschlossen, ausgenommen Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen.
2. Die zulässige Erdgeschoßhöhe wird wie folgt festgelegt:
Die Höhe des Fertigbodens des Erdgeschosses (OKFFB), gemessen in Gebäudemitte, darf max. 1,0 m über Urgelände liegen.
3. Für die zulässige Trauf- und Firsthöhe gelten die im Schemaschnitt dargestellten Höhen als Maximalwert (vgl. Schemaschnitt).
4. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:1,5 und 1:3 als bepflanzte Böschungen auszuführen. Eine Kombination mit Stützmauern aus Naturstein bzw. mit Natursteinverblendung, Pflanzelementen aus Beton oder Drahtschotterkörben ist zulässig.

5. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17(2) LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen und Nebenanlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten, bei Wendeanlagen beträgt der Abstand 1,0 m. Darüber hinaus sind die entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, zur Herstellung der im Plan dargestellten Straßenböschungen erforderlichen Grundstücksanteile sowie beiderseits ein Streifen von jeweils 0,50 m zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1)15, 20 und 25 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a. Wirtschaftswege dürfen maximal mit wassergebundener Decke befestigt werden.
2. Anfallendes Niederschlagswasser von den oberhalb der Straße gelegenen Grundstücken ist in flachen, max. 30 cm tiefen bewachsenen Erdmulden auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten. Der Notüberlauf erfolgt in die bereitgestellten öffentlichen Anlagen.
Auf den Baugrundstücken unterhalb der Erschließungsstraße erfolgt die Rückhaltung auf dem Grundstück selbst in Erdmulden oder Gartenteichen. Bei Teichen wird nur der Freibord über dem Dauerstau angerechnet.
Es ist generell ein Fassungsvermögen von mind. 50 l pro m² bebauter und versiegelter Fläche nachzuweisen. Begrünte Dächer werden bei einer Schichtdicke von unter 10 cm zu 30%, bei mehr als 10 cm zu 50% auf das nachzuweisende Retentionsvolumen angerechnet.
Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
3. Die privaten Grünflächen sind als Wiese anzulegen und ohne Düngung oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu pflegen.
4. Im Bereich der privaten Grünflächen sowie für die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote sind ausschließlich einheimische Laubgehölze zu verwenden, z.B. Bäume: Traubeneiche (*Quercus petraea*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Obstbäume (lokale Sorten), Nussbaum (*Juglans regia*),
Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Wildrosen (*Rosa canina* u.a.), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Geißblatt (*Lonicera xylosteum*), Holunder (*Sambucus nigra* und *racemosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*).
5. Für Grundstückseinfriedungen sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

D) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB

1. Die dargestellten privaten Grünflächen mit ihren Pflanzgeboten sind den Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück sowie anteilig der Erschließungsstraße zugeordnet. Bei Grundstücksteilungen ist sicherzustellen, dass die Zuordnung der dargestellten Pflanzgebote zu den bebaubaren Flächen erhalten bleibt und deren Bepflanzung durch den Verursacher des Eingriffes erfolgt.
2. Die Anpflanzungen auf den einzelnen Flurstücken sind innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
3. Sollten bei Ausführung der Maßnahme Spuren, Überreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen.
Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
4. Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte umfassen folgende Befugnisse:
 - a) Leitungsrecht (LTR OG) zugunsten der Ortsgemeinde
Befugnis der jeweiligen Oberlieger zur Ein- und Durchleitung des von deren Grundstück abzuleitenden, nicht versickerbaren Niederschlagswassers bzw. Außengebietswassers.
 - b) Leitungsrecht (LTR EV) zugunsten der Energieversorger
Befugnis der Energieversorger zur Verwendung der Kabeltrasse für die Einspeisung von Strom aus Windkraft sowie der betriebstechn. erforderlichen Maßnahmen zur Instandhaltung.Der Bereich der Leitungsrechte ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu unterhalten und von baulichen Anlagen sowie Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten.
5. Im Planbereich befinden sich 0,4kV-Netzanlagen der RWE Deutschland
6. Wegen fehlender Wendemöglichkeiten in der Straße „Zur Held“, die in einem Wirtschaftsweg endet, kann die Entsorgung der beiden unteren Grundstücke nicht direkt vor der Haustür erfolgen. Die Müllgefäße müssen zu einem Sammelplatz im Bereich des nördlichsten Grundstückes gebracht werden, an der das Fahrzeug zum Wenden in den Wirtschaftsweg zurückstoßen kann
7. Die Ergänzungssatzung „Pittenbach“ wird überplant und tritt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.