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 nach § 4(2)1 und 3 BauNVO ausschließlich zulässig:
   - Wohngebäude
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1 Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind als Ausnahme gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig.

1.2 Nutzungen gem. § 4(2)2 sowie Ausnahmen nach § 4(3)2 - 5 BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO 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 Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.

2.3 Im gesamten Plangebiet sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

2.4 Soweit in den zeichn. Darstellungen eine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, sind die Gebäude gem. § 9(1)2 BauGB hierzu parallel auszurichten. In den übrigen Bereichen ist die Gebäudestellung frei wählbar. Ausnahmen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind gem. § 31(1) BauGB zulässig, soweit dies aus energetischen Gründen erforderlich wird.

2.5 Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO:
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsschablone bestimmt.
Die Firsthöhe und Traufhöhe werden jeweils gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Die festgesetzte Firsthöhe gilt gleichzeitig als obere Begrenzung bei Errichtung von Pultdächern. Bei versetzten Ebenen ist die jeweilige Bezugsebene des Erdgeschosses maßgeblich.

3. Je Wohneinheit sind gem. § 9(1)4 BauGB mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

4. Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN sind gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 LBauO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt. Bei versetzten Ebenen gilt der höchste Punkt des Erdgeschosses.

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 ausschl. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf ein Versatzmaß von 2,0 m nicht überschritten werden. Bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach kann gem. § 31(1) BauGB ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr.

techn. Erfordernissen zugelassen werden.

1.1 Dachüberstand des Ortganges max. 30 cm, der Traufe max. 40 cm.

2. Dachaufbauten (Dachgauben) sind gem. § 5(2) i.V.m. § 88(6) LBauO nur auf der talabgewandten Gebäudeseite zulässig.
   Die Einzelbreite darf max. 3,0 m und die Addition der Gaubenbreiten max. 1/3 der Firstlänge betragen.
   Im Wege der Ausnahme gem. § 31(1) BauGB kann bei Errichtung von Fledermausgauben in Verbindung mit einem Walmdach die Breite der Einzelgaube bis max. 8,0 m zugelassen werden.

3. Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036), unglasierten Pfannen sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.

4. Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidungen. Holzhäuser in Blockholz-Naturstammbauweise sind unzulässig.

5. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17(2) LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen 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.

6. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 zulässig und ab einer Höhe von 1,50 m durch ca. 0,50 – 1,00 m breite Bermen zu unterbrechen. Zur Überwindung größerer Höhen sind gem. § 88(6) LBauO Stützmauern ab einer Höhe von 1,50 m mit mind. 1,00 m breiten Zwischenräumen zu staffeln. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.

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.

2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser im Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem erfaßt und einer örtlichen Rückhaltung auf öffentlichen Flächen zugeführt. Es wird ein Rückhaltevolumen von ca. 50 l pro m² versiegelter Fläche, ausgehend von der zulässigen Grundflächenzahl 0,3 angelegt. Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden.

3. Die öffentlichen Grünflächen (Park) dienen neben der Erholung und dem Kinderspiel auch der Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteten flachen Erdmulden. Die Tiefe dieser Mulden ist so zu wählen, daß auf eine Einfriedung mit Zaun oder Heckenpflanzung verzichtet werden kann. Die Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und ohne den Einsatz von Düngern und Pestiziden extensiv zu unterhalten.

4. Die gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und vor Beginn von Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

5. Für Bepflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen und für die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubholzarten zu verwenden. Geeignet sind z.B.:
   Bäume:
   Spitzahorn (Acer platanoides), Winterlinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus aria), u.a.
   Sträucher:
   Hasel (Corylus avellana), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Wildrosen (Rosa canina, R. rubiginosa u.a.), Weissdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) u.a.
6. Für Grundstückseinfriedungen sind Holz-Lattenzäune und sommergrüne Schnitthecken bis zu einer Höhe von jeweils 1,20 m sowie freiwachsende Hecken aus Laubholzarten zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig

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

1. Die Herstellung naturschutzrechtlicher Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sind gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB auf der Grundlage der Bodenversiegelung zugeordnet:
   - zu 70 % allen neu bebaubaren Grundstücken,
   - zu 30 % den Straßen.
2. Festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.
3. Naturschutzrechtliche Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sind spätestens 1 Jahr nach Vorstufenausbau der Erschließungsstraße durchzuführen.

E) Sonstige Festsetzungen

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte umfassen folgende Befugnisse: Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Anlage und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

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. Ein Anschluß von Grunddränagen an das Niederschlagswasser-Ableitungssystem ist bei einem Teil der Grundstücke nicht möglich. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluß gegen drückendes Wasser zu schützen und / oder ggf. Dränagewasser in die Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser zu pumpen. Der Anschluß von Dränagen an den Schmutz- oder Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
3. Die sich bei der Herstellung der Erschließungsstraßen ergebenden Böschungen und Abgrabungen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden und in die Gestaltung der Außenanlagen zu integrieren.
4. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen

5. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 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 Erdwärme.
   Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
6. 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.
7. Im südlichen Bereich wird ein Teilbereich der bestehenden Abgrenzungs- und Abrundungssatzung in der Fassung der ersten Änderung, welche am 25.11.2000 bekanntgemacht wurde, mit überplant. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die bestehende Abgrenzungs- und Abrundungssatzung insoweit geändert, wie sie durch diesen Bebauungsplan ebenfalls überplant wird.