

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 4 BauNVO „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
2. Das im Plan ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
3. Gemäß § 9(1)6 BauGB sind in dem mit Ziff. 1 gekennzeichneten Bereich nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
4. Bei Ermittlung der Geschößflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem. § 20(3) BauNVO in Ansatz zu bringen.
5. Garagen.
Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 12% nicht übersteigen.
Freistehende Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach zulässig.
6. Die im Plan eingetragenen Fußbodenhöhen über NN sind als Höchstgrenze mit einer max. Abweichung von $\pm 0,25$ m einzuhalten. Unterschreitungen sind zulässig (vgl. Hinweise).
7. Folgende Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB zulässig:
 - Nutzungen gem. § 4(3)1 BauNVO sind ausschl. in den mit Ziff. 2 und 2.1 gekennzeichneten Bereichen zulässig.
 - Abweichungen von den festgesetzten EG-Höhen über NN sind nach Vorlage von Geländeprofilen und nach Zustimmung der Genehmigungsbehörde möglich.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO

1. Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
2. Es sind geneigte Dächer von 15° - 40° Dachneigung zulässig.
Bei Ausführung als Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entsprechend technischen Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
3. Höhe der Gebäude.
Die Firsthöhe darf max. 7,50 m betragen.
Die Traufhöhe darf max. 3,50 m betragen.
Gemessen wird von OKFF Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
4. Dachaufbauten (Dachgauben) sind erst ab einer Dachneigung von 30° zugelassen, wobei ein Mindestabstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Die Traufe ist durchzuziehen.
5. Als Grundstückseinfriedung zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind nur Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mind. 0,50 m betragen. Der Zwischenraum ist zu bepflanzen.
6. Stützmauern und Böschungen.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 2,00 m zulässig.
Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.

C) Grünordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1)10, 15, 20, 25 BauGB

1. Je Baugrundstück ist ergänzend zu den Festsetzungen durch Planzeichen anzupflanzen:
 - 1 Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zusätzlich
 - 1 Baum je angefangene 200 m² Versiegelung / ÜberbauungDie Bäume sind den befestigten / überbauten Flächen zuzuordnen. Es gilt die Auswahlliste A. Für die straßenbegleitend festgesetzten Bäume ist eine Art gemäß Liste A auszuwählen. Als den Entwässerungsgräben bzw. -mulden zugeordnete Gehölze sind ausschließlich Eschen (*Fraxinus excelsior*) zu verwenden.
3. Die landschaftsseitigen Grundstücksgrenzen sind auf mindestens 80 % ihrer Gesamtlänge mit einer 3-reihigen Gehölzpflanzung gem. Artenliste B zu versehen.
4. Pflanzenlisten:

A) - <i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarzerle)
- <i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
- <i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
- <i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
sowie zusätzlich:	
- <i>Malus</i> , <i>Pyrus</i> , <i>Prunus</i>	(Obsthochstämme)
B) - <i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
- <i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)

mit Hinzunahme von mind. 5 Arten aus:
 - *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
 - *Ligustrum vulgare* (Liguster)
 - *Ribes alpinum* (Alpenjohannisbeere)
 - *Rubus fruticosus* (Brombeere)
 - *Salix purpurea* (Purpurweide)
 - *Salix fragilis* (Bruchweide)
 - *Sambucus racemosa* (Traubenholunder)
 - *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)Die Mindestpflanzqualität für baumartige Gehölze der Listen A + B sind 3 x verpflanzte Hochstämme / Stammbüsche; für Obstbäume gilt der Stammumfang StU 7 / 8.
Die Mindestpflanzqualität für strauchartige Gehölze sind 2 x verpflanzte Sträucher.
5. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf Privatgrün ist als Solitärgehölz zulässig, flächige Bepflanzungen und Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
6. Erforderliche Abgrabungs- oder Aufschüttungsflächen sind mit höherwüchsigen Gehölzarten (> 0,50 m) zu überstellen.
7. Der durch Planzeichen „xxxx“ näher gekennzeichnete Gehölzsaum ist durch standortgerechte einheimische Arten zu ergänzen, so daß ein geschlossener Bestand entsteht.
8. Die mit E 1 ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit Obsthochstämmen gem. Zusatz Liste A zu bepflanzen (Dichte: 1 Baum / 150 m²) und mit einer Saatgutmischung gem. RSM 7 als krautreiche Grünflächen zu entwickeln. Regelmäßige Erziehungs- und Unterhaltungsschnitte sind durchzuführen. Düngung ist zu unterlassen. Die Grünflächen sind max. 2 x jährlich im Spätsommer zu mähen, Mähgut ist abzuräumen.
9. Die mit E 2 ausgewiesene Fläche ist unter Berücksichtigung des vorhandenen, standortgerechten Gehölzbestandes mit einheimischen Gehölzen gem. Liste B zu ergänzen und zu einer durchschnittlich 6,00 m breiten Biotopstruktur zu entwickeln.
10. Auf der mit E 3 bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die natürliche Sukzession der Krautgesellschaften abzuwarten und parallel zu den Pflegemaßnahmen der E 1-Flächen 1 x jährlich eine Mahd durchzuführen. Die E 3-Fläche ist von sonstigen Nutzungen freizuhalten. Düngung ist zu unterlassen, das Mähgut ist abzuräumen.
11. Die mit E 4 ausgewiesenen Flächen sind zu Waldmantel- und -saumgesellschaften zu entwickeln. Der Gehölzstreifen ist derart anzulegen, daß Bäume waldseitig und Sträucher siedlungszugewandt angeordnet sind. Dem Gehölzmantel ist ein ausreichend breiter Staudensaum vorzulagern, der alle 3 - 4 Jahre zu mähen ist, um einer Verbuschung vorzubeugen.
12. Auf der mit E 5 bezeichneten Fläche ist eine ökologisch gleichwertige Neuaufforstung in der Größenordnung des beanspruchten Waldbereiches durchzuführen.
13. Niederschlagswasser ist grundsätzlich breitflächig, unter Ausnutzung der belebten Bodenzone dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, bzw. alternativ kommen offene bewachsene Gräben, Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme in Betracht.
14. Hoffflächen, Zufahrten und öffentliche Fußwege sind nicht mit bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.

D) Zuordnungsfestsetzung gem. § 8a(1) BNatSchG

1. Die mit E1.1 sowie E3 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind den verkehrlichen Erschließungsanlagen zugeordnet, die restlichen E-Flächen sind allen Baugrundstücken zugeordnet.

E) Sonstige Festsetzungen

1. Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen „besonderer Zweckbestimmung“ handelt es sich um verkehrsberuhigt ausgebaute Teilbereiche.

Hinweise

1. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Erfüllung der Festsetzungen) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplanes dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.
2. Die Bepflanzung der Grundstücke (Erfüllung der Mindesteingrünung) sowie die straßenbegleitende Bepflanzung (incl. öffentlicher Grünflächen) sind in der auf die Fertigstellung der Baukörper folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
3. Oberboden, der bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. DIN 18915 ist in aktueller Fassung zu beachten.
4. Feuerungsstätten, Verbindungsstücke und Schornsteine (Feuerungsanlagen) müssen eine Funkenflugsicherung erhalten.
5. Bei Unterschreitung der festgesetzten EG-Höhe über NN ist die Schmutzwasserentsorgung des Untergeschosses im freien Gefälle nicht mehr gewährleistet (vgl. Festsetzung A6).
6. Bei dem mit Ziff. 2.1 gekennzeichneten Baugrundstück kann das Schmutzwasser des Untergeschosses nur mittels eigener Hebeanlage entsorgt werden.
7. Bei Querung der im Plan dargestellten Entwässerungsgräben sind die Abflußverhältnisse durch Einbau von Gambionen zu gewährleisten.
8. Die Anlage von Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 l/m² bedachter Grundfläche wird empfohlen. Die Zisternen sind durch Überlauf an die Entwässerungs- / Versickerungsgräben anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.
9. Im Bereich der Wasserschutzzone III ist für die Behältnisse zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) ein Prüfungsintervall von 2,5 Jahren vorgeschrieben.
10. Bei Errichtung von Kellergaragen (vgl. Festsetzung A5) ist das Niederschlagswasser an das Versickerungssystem anzuschließen. Die Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Verfasser:

STOLZ + KINTZINGER

STADTPLANER SRL - ARCHITEKTEN BDA
MAARSTR. 25 · TRIER · T. 24026 · F. 24028

HELMUT ERNST

LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
MÜHLENSTR. 80, 54296 TRIER
TEL 0651/16006 FAX 0651/18949

