

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nicht zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch die Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
- Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 11,00 m, bezogen auf die Fertig-Fußboden-Höhe des Untergeschosses (OKFF UG), festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 6,50 m ab OKFF UG festgesetzt.
- Die zulässige Höhe des Erd- bzw. Eingangsgeschosses wird auf max. 0,50 m über Straßenoberkante, gemessen am Schnittpunkt der Grundstückssachse mit der Straßensachse, festgelegt.
- Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Gebäudelänge (einschl. Garagen) höchstens 35 m betragen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden. Die Tiefe der Garagenzufahrt muß von der Erschließungsstraße bzw. Entwässerungsmulde (Grundstücksseite) aus gemessen mindestens 5 m betragen, damit ein zusätzlicher PKW-Stellplatz zur Verfügung steht. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Die Einmündung des Wirtschaftsweges (Parzelle 57) in die Kreisstraße ist rechtlich und tatsächlich für den Fahrzeugverkehr zu schließen.
- Für die im Plan eingezeichnete 20 kV-Freileitung des RWE ist eine 15 m breite Schutzzone (je 7,5 m beiderseits der Leitungssachse) zu beachten, die in der Regel von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freizuhalten ist.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz

- Die eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Von der durch die Baugrenzen und die Hauptfirstrichtung vorgegebenen Gebäudestellung kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn dies für eine vorgesehene Nutzung von Sonnenenergie erforderlich ist.
- Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Bei Sonnenenergienutzung kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung zugelassen werden. Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig.
- Drempel sind zulässig. Die höchst zulässige Drempelhöhe beträgt 1,00 m. Als Drempelhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Dachkonstruktion und Oberkante Fußboden, gemessen in der Ebene der Außenwandfläche.
- Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig. Die Breite einer Einzelgaube darf max. ein Sechstel der Trauflänge, jedoch nicht mehr als 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf auf jeder Dachseite in der Addition nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Die maximal zulässigen Dachüberstände betragen: Traufe 0,50 m, Giebel 0,50 m.
- Die Dacheindeckung ist ausschließlich in den Farben „ziegelrot“ sowie in den Farben „weinrot“ und „schwarzrot“ (RAL 3006 und 3007), „zeitgrau“ bis „schwarzgrau“ (RAL 7010 - 7021) oder „rotbraun“ bis „graubraun“ (RAL 8012 - 8019) auszuführen.
- Die Außenwandflächen sind als Putzfassaden in nicht leuchtenden oder grellen Farben auszuführen. Als Fassadenmaterial ist außerdem heimischer Naturstein zulässig. Weiterhin zulässig ist eine Bauweise als Blockhaus und Rundholzbauweise. Materialien mit vergleichbarem äußeren Erscheinungsbild können ausnahmsweise zugelassen werden. Ausnahmsweise kann die Verwendung von Zinkblechverkleidungen in flächenbezogen untergeordnetem Umfang zugelassen werden. Nicht zulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.
- Werden Garagen an den Grenzen zusammengebaut, so sind sie in Höhe und Dachform aufeinander abzustimmen.
- Stützmauern sind zur Geländeabfangung als Natursteinmauern bzw. begrünte Beton-Stützmauern bis 1,5 m Höhe, in Ausnahmefällen bis 2,0 m Höhe zulässig. Größere Höhenunterschiede sind über Stützmauern zu terrassieren.
- Talseitig sind Vorgärten mit Laubgehölzen bis max. 1,0 m Höhe abzugrenzen. Als Vorgartenbegrenzung sind außerdem auch Sockelmauern bis max. 0,5 m Höhe in Naturstein zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Holz- oder Maschendrahtzäune bis max. 1,5 m Höhe zulässig. Zwischen den Grundstücken ist eine Gehölzpflanzung von bis zu 1,8 m Höhe zulässig. Hiervon unberührt bleibt § 45 des Nachbarrechtsgesetzes. Zu verwenden sind heimische Sträucher lt. Pflanzliste C. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Fichten, Thuja) zur Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Mindestbepflanzung**
 - Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge, landschaftsgerecht zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu unterhalten.
 - Je 250 qm Grundstücksfläche wird als Mindestbepflanzung festgesetzt: 1 Laubbaum lt. Pflanzliste B oder 1 Obstbaum lt. Pflanzliste B. Durch Planzeichen bereits zeichnerisch festgesetzte Bäume sind auf diese Festsetzung voll anzurechnen.
 - Nadelgehölze dürfen nur als Solitärgehölze gepflanzt werden. Ihr Anteil darf 10% der Gesamtzahl der Gehölze nicht überschreiten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 8a BNatSchG

- Oberboden**
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzutragen und für vegetationstechnische Zwecke zu sichern bzw. einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Versiegelung** (Vermeidungsmaßnahme V 1)
Öffentliche und private Fußwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind nur mit durchlässigen Materialien (z.B. Öko-Pflaster, Schotterrasen, hydraulisch gebundene Decke) auszuführen, ausgenommen Hauszugänge bis max. 1,50 m Breite.
- Niederschlagswasser** (Ausgleichsmaßnahme A 1)
Das überschüssige Niederschlagswasser der Privatgrundstücke muss in die im Plan dargestellten Entwässerungsmulden eingeleitet werden, wo es teilweise versickern bzw. verzögert abfließen kann. Es darf weder Oberflächenwasser noch Dachwasser in die Hausanschlussleitung des Schmutzwasserkanals eingeleitet werden.
- Straßenbeleuchtung**
Zur Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Natrium-Nieder- oder Hochdrucklampen zu verwenden.

5. Ersatzmaßnahme E 1

Für die im Plan gekennzeichnete Ersatzfläche E 1, die als Streuobstwiese extensiv zu pflegen bzw. zu nutzen ist, werden folgende Bewirtschaftungsregelungen festgesetzt.

- 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mähgutes
- keine Düngung, kein Biozideinsatz
- fachgerechte Baumpflege durchführen
- Nachpflanzungen von Obst-Hochstämmen gem. Pflanzliste B für abgängige Obstbäume innerhalb von 2 Jahren

Zuständig für die Durchführung dieser Maßnahme ist die Ortsgemeinde Kastel-Staadt.

6. Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (§ 135 a-c BauGB)

Die Festsetzung der landespflegerischen Ersatzmaßnahme E 1 ist teilweise den Grundstücksflächen und teilweise den Verkehrsflächen zugeordnet. Entsprechend der Versiegelungsanteile (s. Konflikt- und Maßnahmentabelle im Landespflegerischen Planungsbeitrag) ist den Grundstücksflächen ein Anteil von 74 % und der Erschließung (Straßen und Wege) ein Anteil von 26 % der oben genannten landespflegerischen Maßnahmen zugeordnet. Die Kosten für die Durchführung dieser Maßnahmen können nach § 135 a-c BauGB entsprechend geltend gemacht werden. Die gesamten Kosten sollen auf die gesamte überbaubare Fläche prozentual umgelegt werden. Näheres kann durch eine Ortssatzung geregelt werden.

7. Kontrolle der landespflegerischen Maßnahmen

Die Durchführung der grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen ist in regelmäßigen Abständen von max. 3 Jahren durch die Gemeinde zu kontrollieren. Nachbesserungen entsprechend der Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.

Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

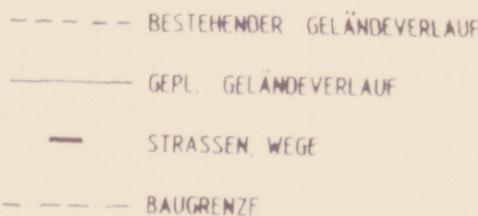
- Die festgesetzten Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Bezug des Hauses durchzuführen und auf Dauer zu unterhalten. Die Pflanzungen außerhalb der Privatgrundstücke sind innerhalb eines Jahres nach Abschluß der Tiefbauarbeiten von der Gemeinde durchzuführen und auf Dauer zu unterhalten.
- Die im Plan gekennzeichneten Baum- und Gehölzbestände sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen.
- Die im Plan eingezeichneten Standorte der neu zu pflanzenden Bäume können geringfügig (max. 2 m) verändert bzw. bei Erfordernis angepaßt werden. Zu verwenden sind die in der Pflanzliste genannten Baumarten.
- Im Plangebiet sind die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet.

Pflanzliste

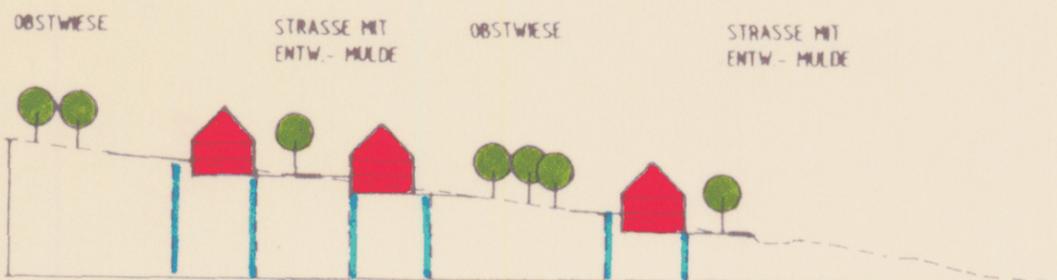
A. Bäume I. Ordnung	(Mindestanforderung: Heister bzw. Solitär 300 / 350)
Stieleiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
B. Bäume II. Ordnung	(Mindestanforderung: Hochstämme 2 x verpfl., Stammumfang mind. 10-12 cm)
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Obsthochstämme (Lokalarten):	
Apfel, Birne, Zwetschge	
C. Gehölzpflanzungen	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna, C. laevigata
Wildrosen	Rosa spec.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Feldahorn	Acer campestre
D. Wand- bzw. Mauerbegrünung	
Efeu	Hedera helix
Knöterich	Polygonum aubertii
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Geißblattarten	Lonicera spec.
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"

Hinweise und Empfehlungen

- Sichtdreiecke**
Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von allen die Sicht beeinträchtigenden Hindernissen, wie z.B. Böschungen, Mauern, Einfriedungen und Bepflanzungen, auf Dauer freizuhalten.
- Regenwassernutzung**
Bei einer vorgesehenen Nutzung des Niederschlagswassers sind die vom Gesundheitsamt im „Merkblatt zur Nutzung von Regenwasser in Haushalten“ aufgeführten technischen Regeln zu beachten.
- Baugrundbeschaffenheit**
Aufgrund der Hanglage wird den Grundstückseigentümern empfohlen, Untersuchungen zur Standsicherheit der Baugruben und zur Baugrundbeschaffenheit durchführen zu lassen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 1054 zu beachten. Gemäß Stellungnahme des Geologischen Landesamtes sollte hierbei besonderes Augenmerk auf die Erkundung von rutschgefährdeten Hängen gelegt werden.
- Erdwärmennutzung**
Bezüglich Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme werden vom Geologischen Landesamt folgende Hinweise gegeben: „Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen die Sandsteine des Unteren Muschelkalk bzw. des Oberen Buntsandstein. Damit durch die Bohrungen keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.“
Für eine geplante Erdwärmennutzung ist bei der Kreisverwaltung Trier-Saarburg, untere Wasserbehörde, eine Erlaubnis zu beantragen.
- Garagen- und Fassadengestaltung**
Aus baugestalterischen Gründen wird empfohlen, Garagen mit geneigten Dächern zu versehen und unmittelbar an die Wohngebäude anzugliedern. Zur Fassadengestaltung wird empfohlen, rechteckig hochstehende Fensterformate zu wählen.



SCHNITT A - A



SCHNITT B - B

