

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9(1) BauGB

## **A) Art und Maß der baulichen Nutzung**

1. Art der Nutzung  
Gemäß § 1(4) und (9) BauNVO wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
- 1.1 Zulässig sind Nutzungen nach § 4(2)1 und 2 BauNVO:
  - Wohngebäude
  - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4(3)1 und 2 BauNVO:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- 2.1 Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird durch die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsschablone bestimmt. Die dargestellten Trauf-, Firsthöhen sind gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO als Maximalhöhe festgesetzt.  
Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante des Fertigbodens EG (OKFF), die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
- 2.2 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig. Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (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 Für sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Giebelflächen, eine Maximalhöhe von 7,00 m gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt.
- 2.4 Höhenlage der baulichen Anlage (gem. § 18(1) BauNVO i.V. mit § 10 LBauO)
- 2.4.1 In den mit Ziffer 1 und 2 bezeichneten Bereichen gilt bezüglich der Höhenlage der Gebäude der im Plan dargestellte Schemaschnitt als verbindliche Festsetzung  
Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Erschließungsstraße maßgeblich.
- 2.4.2 Die in den mit Ziffer 3 gekennzeichneten Bereichen dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN sind als max. zulässige Obergrenze festgesetzt. Bei Abweichungen von den vorgeschlagenen Flurstücksgrenzen ist zwischen angegebenen Werten zu interpolieren
- 2.5 Es sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
3. Grundstückseinfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen mind. 50 cm zurückzusetzen. Die im Plan eingetragenen Freihaltezonen sind von Anpflanzungen und baulichen Anlagen freizuhalten. Die gem. § 9(1)26 BauGB zur Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen (Geländeeinschnitte und Geländeauftrag in einer Höhe bis 1,5 m) sind nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen

## **B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO**

1. Dächer
- 1.1 Dachform  
Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° sowie Kombinationen mit Flachdächern zulässig.
- 1.1 Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
- 1.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.
- 1.3 Geneigte Dächer sind gem. § 88(6) LBauO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder nicht glänzenden Pfannen sowie als Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
2. Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO zulässig, Putz, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidung. Fachwerkhäuser mit Ausfachung und Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind unzulässig
3. Je Wohneinheit sind gem. § 88 (1), Nr. 8 LBauO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
4. Stützmauern sind gem. § 88(6) LBauO 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 0,50 m zulässig. Böschungen und Anschüttungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig. Böschungen sind dauerhaft zu begrünen.

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

1. Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen, Parkplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, sofern keine sonstigen Rechtsvorschriften andere Belagsarten vorschreiben oder die Topographie andere verkehrssichere Beläge erforderlich macht. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä..
2. Die auf den Baugrundstücken vorhandenen hochstämmigen alten und jungen Obstbäume sind – soweit dies bautechnisch und unter Erhaltung eines gesunden Wohnumfeldes möglich ist - zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind sie gem. DIN 18920 zu schützen. Die aus bautechnischen Gründen bzw. zur Erhaltung eines gesunden Wohnumfeldes zu fallenden alten und abgängigen Obstbäume sind vor der Rodung vom Bauherren / Grundstückseigentümer - unter Zuhilfenahme einer, bezogen auf Vögel und Fledermäuse fachkundigen Person - auf Vorkommen von Vogelbrut und Fledermausquartieren zu kontrollieren. Bei Nachweis von Vorkommen muss mit der Fällung bis zum Ende der Brut- bzw. Quartierzeit gewartet werden. Bei Nachweis von Vorkommen muss mit der Fällung bis zum Ende der Brut- bzw. Quartierzeit gewartet werden. Bei bautechnischem oder natürlichem Verlust sind die alten Bäume artgleich und 2-fach auf dem Grundstück zu ersetzen. Bei bautechnisch zu erwartendem Verlust der Jungbäume sind diese, soweit möglich, auf den unbebauten Grundstücksteil zu verpflanzen.
3. Zur Gestaltung der häuslichen Freiflächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist ausschließlich als Solitärgehölz (max. 10% des Gesamtgehölzanteiles) zulässig.
4. **Ausgleichsmaßnahme A 1**  
Auf den im B-Plan mit A 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen und auf Dauer zu erhalten:
  - Alle vorhandenen Obst- und Laubbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch artgleiche Neuanpflanzungen zu ersetzen.
  - Auf der gekennzeichneten Fläche sind weitere 10-12 hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen
  - Das Grünland ist nachfolgend extensiv zu bewirtschaften
    - grundsätzlicher Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
    - Beweidungsdichte: 1 RGV / ha im Jahresdurchschnitt, Beweidung nicht vor dem 01. Juni; besondere Stamm- und Kronensicherung der Obstbäume erforderlich
    - Mahd nicht vor dem 15. Juni, Abräumen des Mähgutes
    - Verzicht auf Veränderung des Bodenreliefs
5. **Ausgleichsmaßnahme A 2**  
Auf den im B-Plan mit A 2 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen und auf Dauer zu erhalten:  
Unter Erarbeitung eines qualifizierten Ausführungsplanes sind 10 Stk mittelgroße Laubbäume [*Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14*] und bis zu 200 Stk einheimischer Laubsträucher [*3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B., 150-200*] aus u.g. Artenliste als geschlossene Heckenabschnitte am Rand der Fläche bzw. lockere Gehölzgruppen oder Solitärs verteilt auf der gesamten Fläche anzupflanzen und der freien Entwicklung zu überlassen (Rückschnitte nur zulässig, wenn angrenzende Nutzungen wesentlich gestört werden). Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.  
Die gehölzfreien Säume und Zwischenflächen sind nachfolgend extensiv (Mahd / Mulchen max. 2 mal /Jahr; keine Düngung) zu pflegen.  
Die Errichtung von Grundstückszufahrten, Abgrabungen, Aufschüttungen, baulichen Anlagen jeglicher Art oder Komposthaufen ist auf diesen Flächen unzulässig.  
Die Grenzabstände gem. § 44 Nachbarrecht sind zu beachten.
6. **Ausgleichsmaßnahme A 3** (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)  
Auf den im B-Plan mit A 3.1 und A 3.2 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen und auf Dauer zu erhalten:
  - ⇒ Anpflanzung von 8 Stk hochstämmigen, mittelhohen Obstbäumen (z.B. Apfel, Mirabelle, Zwetschge, Kirschen, o.ä.) auf der Fläche A 3.1 bzw. 9 Stk hochstämmigen Birn- und Nussbäumen auf der Fläche A 3.2 in lokalen Sorten gem. Anbauempfehlungen der Landwirtschaftskammer [*Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14*]. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
  - ⇒ Die gehölzfreien Säume und Zwischenflächen sind nachfolgend extensiv (Mahd max. 2 mal /Jahr; Abräumen des Mähgutes, keine Düngung) zu pflegen.
  - ⇒ Die Grenzabstände gem. § 44 Nachbarrecht sind zu beachten.
7. **Ausgleichsmaßnahme A 5**
  - Pro Baugrundstück, das nicht mit Pflanzbindung gem. Pkt C.2 belegt ist, ist mind. 1 mittelgroßer Laub- oder hochstämmige Obstbäume [*Hochstamm, 3xv, m.B., 12-14*] anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die Standorte sind vorrangig auf den straßenseitigen Grundstücksflächen zu wählen.

## 8. Liste der möglichen Gehölzarten

- A 1 / A 3.1 / A3.2 *Obstbäume in Arten gem. Anbauempfehlungen der Landwirtschaftskammer [Hochstamm, 2xv, m.B., 12-14]*
- A 2: *Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus aria), Speierling (Sorbus domestica), Vogelkirsche (Prunus avium) [Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14]*  
*Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus laevigata), Wildrosen (Rosa spec.)*
- A 5 *Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Speierling (Sorbus domestica), Obstbäume in Arten gem. Anbauempfehlungen der Landwirtschaftskammer oder Ziergehölze; [Hochstamm, 3xv, m.B., 14-16 bzw. 16-18]*

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

- Umsetzung
  - A 1 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der östlichen Erschließungsstraße
  - A 2 / A 3.1 / A3.2 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der ersten westlichen Erschließungsstraße
  - A 5 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweils zugehörigen Hauses
- Zuordnung

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zugeordnet:

  - A 1 / A 2 / A 3.1 / A3.2 zu 70 % den Baugrundstücken und zu 30 % den Verkehrsflächen
  - A 5 zu 100 % den jeweils einzelnen Baugrundstücken

## Hinweise

- Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
- Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 festzulegen.
- Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.
- Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
- Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
- Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung der anfallenden Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeindewerke in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen. Darüber hinaus wird empfohlen:
  - Das Sammeln und Verwerten von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Toilette, Gartenbewässerung, Waschmaschine). Hierzu könnte das Niederschlagswasser der Dachflächen abgeleitet und auf den Grundstücken z.B. in Zisternen oder Teichen gespeichert werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
  - Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
- Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.
- Zur Müllentsorgung der am ohne mit Müllfahrzeugen befahrbaren Stichweg angeordneten Gebäude, sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich des Wendehammers abzustellen.
- Ausgleichsmaßnahme A 4 –**

Auf Gem. Kastel-Stadt, Flur 5, Flurstück 231, 232 wird als externe Ausgleichsmaßnahme A 4 die Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese festgelegt. Der dem B-Plan "Im Schied" zugeordnete Anteil von der Gesamtfläche beträgt 2.000 m<sup>2</sup>.  
Die Nutzung ist auf Dauer zu erhalten und rechtlich zu sichern.  
Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der ersten Erschließungsstraße umzusetzen. Die Maßnahme ist zu 70 % der Gesamtheit der Baugrundstücke und zu 30 % den Verkehrsflächen zuzuordnen.