

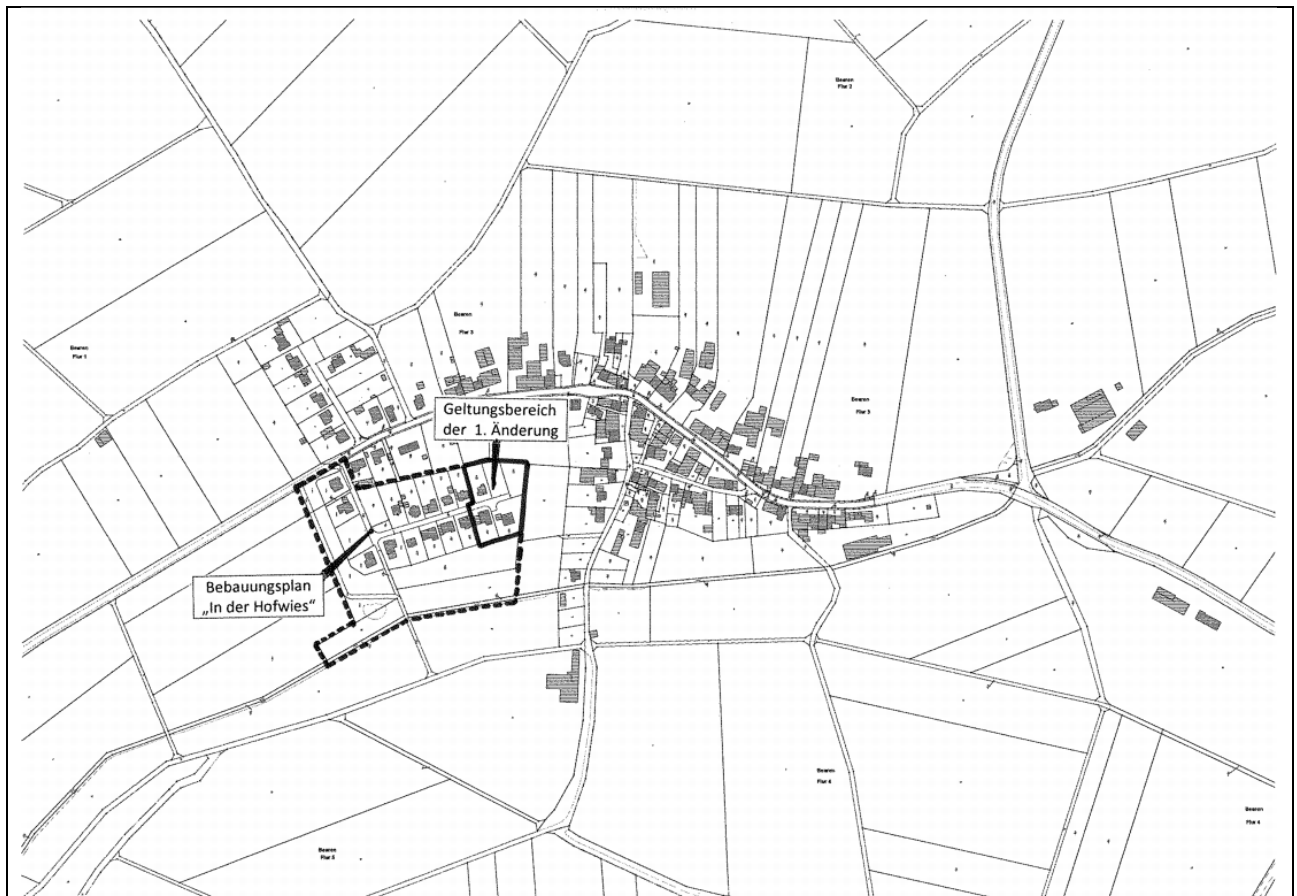


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Kirf, Ortsteil Beuren, Teilgebiet „In der Hofwies“

1. Änderung (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Begründung

in der Fassung vom 06.05.2015



Verfahrensstand:

- Satzungsbeschluss gem. §10 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage / bisheriger Verfahrensablauf	3
2. Art und Umfang der Änderung	7
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	7
2.2 Textliche Festsetzungen.....	7
2.3 Zeichnerische Festsetzungen	7
3. Übergeordnete Planungen.....	8
3.1 Regional- und Landesplanung	8
3.2 Flächennutzungsplan	8
4. Vorgaben/Hinweise der Fachplanungsbehörden.....	9
4.1 Bergbau/Altbergbau.....	9
4.2 Boden- und Baugrund-Radonprognose	9
5. Auswirkungen der Planänderung.....	10
Anhang: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans „In der Hofwies“.....	11

1. Ausgangslage / bisheriger Verfahrensablauf

Mit Bekanntmachung im Saarburger Kreisblatt am 04.08.2004 erlangte der Bebauungsplan der Ortsgemeinde Kirf für das Teilgebiet „In der Hofwies“ im Ortsteil Beuren Rechtsverbindlichkeit. Mit diesem Bebauungsplan wurden die baurechtlichen Rahmenbedingungen für die Erschließung eines Dorfgebietes am südlichen Ortsrand geschaffen, welches über eine von der Trierer Straße ausgehende Stichstraße erschlossen wird. Am östlichen Ende dieser Stichstraße wurde eine Wendeanlage für ein dreiachsiges Müllfahrzeug festgesetzt, von welcher eine Fußwegeverbindung zur Trierer Straße vorgesehen war. Im Zuge der Realisierung des Baugebietes wurde die Wendeanlage, abweichend von den Vorgaben des Bebauungsplanes, in östlicher Richtung verschoben und die vorgesehene Fußwegeverbindung nicht parzelliert. In den folgenden Jahren wurde ein Großteil der Baugrundstücke veräußert und nach den Vorgaben des Bebauungsplanes bebaut. Lediglich die im Bereich der Wendeanlage dorfseitig gelegenen 2 Grundstücke konnten bisher nicht bebaut werden, da die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sich an der ursprünglichen Lage der Wendefläche und dem davon abzweigenden Fußweg orientieren und auf den nunmehr entstandenen Grundstückszuschnitten nicht mehr anwendbar sind.

Um dennoch eine bauliche Nutzbarkeit dieser Grundstücke zu ermöglichen, hatte der Ortsgemeinderat Kirf in seiner Sitzung am 20.08.2014 zunächst beschlossen, den Bebauungsplan „In der Hofwies“ mit dem Ziel zu ändern, den festgesetzten Fußweg, welcher nicht realisiert wurde, aus dem Bebauungsplan zu entfernen, die Lage der Wendefläche an die tatsächlich entstandene Straßenfläche anzupassen und die überbaubaren Grundstücksflächen der angrenzend parzellierten Baugrundstücke ebenfalls anzupassen. Da für die Planänderung die Voraussetzung des § 13 a BauGB vorliegen, kann diese im beschleunigten Verfahren BauGB durchgeführt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 20.11. bis einschl. 22.12.2014 durch Auslage des Planänderungsentwurfs nebst Begründung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg statt. Dies wurde im Saarburger Kreisblatt, Ausgabe 46/2014, vom 12.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen zu der Planänderung vorgetragen.

Mit Schreiben vom 10.11.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt werden kann, über die Planänderung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschl. 22.12.2014 aufgefordert. Über die während dieses Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen hat der Ortsgemeinderat Kirf in seiner Sitzung am 17.03.2015 beraten und wie nachfolgend dargestellt abgewogen:

- **Kreisverwaltung Trier-Saarburg, Schreiben vom 07.01.2015**
Durch die Kreisverwaltung wird angeregt, die beiden südlichen Baufenster noch bezüglich ihrer Tiefe zu vermaßen und die Rechtsgrundlagen auf dem Plan zu ergänzen.

Dieser Änderung wurde gefolgt; da es sich um redaktionelle Ergänzungen handelt, war kein Beschluss erforderlich.

Durch die Untere Naturschutzbehörde werden Bedenken gegen die Planänderung vorgetragen, da 4 im Änderungsbereich gelegene und zur Erhaltung festgesetzte Obstbäume nicht in die Planzeichnung des Änderungsentwurfes übernommen wurden.

Da die zur Erhaltung festgesetzten Bäume tatsächlich nicht mehr vorhanden sind, hat der Ortsgemeinderat beschlossen, in Abstimmung mit der Untere Naturschutzbehörde entsprechende Ausgleichspflanzungen vorzunehmen.

Weiterhin wird durch die Untere Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bisher noch nicht umgesetzt sind.

Es wurde beschlossen, diese Anregung zur Kenntnis zu nehmen.

- **Landesamt für Geologie und Bergbau, Schreiben (Telefax) vom 01.12.2014**

Durch das Landesamt für Geologie und Bergbau wird vorgetragen, dass im Änderungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Diesbezüglich hatte der Ortsgemeinderat beschlossen, die vorgenannten Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wiederzugeben.

Weiterhin werden durch das Landesamt Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes dringend empfohlen, da der Planänderungsbereich innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik liegt.

Auf Beschluss des Ortsgemeinderates Kirf wird ein entsprechender Hinweis auf die Planurkunde und in die Begründung aufgenommen um somit die Bauinteressenten über die Empfehlung des Landesamtes zu informieren.

- **Verbandsgemeindewerke Saarburg, Schreiben vom 02.12.2014**

Durch die Verbandsgemeindewerke Saarburg werden Bedenken gegen den Wegfall des im Bebauungsplan vorgesehenen Fußweges erhoben, da dieser zur Andienung der im Planänderungsbereich verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen benötigt wird.

Diesbezüglich hat der Ortsgemeinderat beschlossen, ausgehend von der Trierer Straße einen 3,00 m breiten Grundstückstreifen zu erwerben und diesen als Fußweg (auf einer Breite von 1,50 m) in das Baugebiet hinein

zu verlängern. Weiterhin beschloss der Ortsgemeinderat, den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung auf die zu erwerbende Fläche auszuweiten und diese als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg in Überlagerung mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Saarburg festzusetzen.

- **Sonstige Beschlüsse**

Aufgrund bereits erteilter Befreiungen im Baugebiet beschloss der Ortsgemeinderat, zusätzlich im Planänderungsbereich Zeltdächer zuzulassen, die Mindestdachneigung der Hauptgebäude auf 20 ° festzusetzen und die Hauptfirstrichtung im Planänderungsbereich nicht vorzugeben.

Da aufgrund der vorgenannten Einzelbeschlüsse Änderungen in der Planzeichnung und der Begründung erforderlich waren, beschloss der Ortsgemeinderat in gleicher Sitzung die erneute Offenlage des Planänderungsentwurfes einschl. erneuter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB. Ferner beschloss der Ortsgemeinderat, die Beteiligungsfrist angemessen zu verkürzen und Anregungen nur zu den geänderten Teilen der Planung zuzulassen.

Die erneute, verkürzte Offenlage erfolgte gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durch Auslegung des Änderungsentwurfes des Bebauungsplanes nebst Begründung in der Zeit vom 02.04.2015 bis einschl. 20.04.2015 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg. Dies wurde im Saarburger Kreisblatt, Ausgabe 13/2015, vom 25.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen zu der Planänderung vorgetragen.

Mit Schreiben vom 15.03.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt werden kann, über die Planänderung informiert und zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme bis einschl. 20.04.2015 aufgefordert. Über die während dieses Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen hatte der Ortsgemeinderat Kirf in seiner Sitzung am 06.05.2015 beraten und wie nachfolgend dargestellt abgewogen:

- **Kreisverwaltung Trier-Saarburg, Schreiben vom 21.04.2015**

Durch die Kreisverwaltung Trier-Saarburg wird vorgebracht, dass die Pflanzenstandorte für die Ersatzpflanzungen der nicht mehr vorhandenen Obstbäume bis zum 30.05.2015 mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen seien. Dabei biete sich eine Ergänzung der Obstbaumpflanzungen in der festgesetzten Kompensationsfläche an.

Hierzu hat der Ortsgemeinderat Kirf die Verwaltung beauftragt, die Pflanzstandorte für die Ersatzpflanzungen mit der Unteren

Naturschutzbehörde abzustimmen.

Weiterhin wird durch die Kreisverwaltung Trier-Saarburg angeregt, dass die überfälligen Kompensationsmaßnahmen und die Rücknahme der Fehlentwicklungen bis zum 30.11.2015 umzusetzen seien und der Vollzug der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen ist.

Diese Anregung wurde zur Kenntnis genommen.

- **Landesamt für Geologie und Bergbau, Schreiben vom 20.04.2015**

Durch das Landesamt für Geologie und Bergbau wird vorgetragen, dass im Änderungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Da der Ortsgemeinderat über die Anregung bereits in seiner Sitzung am 17.03.2015 beraten und abgewogen hatte, wurde diesbezüglich kein neuerlicher Beschluss gefasst.

Weiterhin wird durch das Landesamt mitgeteilt, dass aus ingenieurgeologischer Sicht kein Ergänzungsbedarf besteht, da die allgemeinen Hinweise zum Thema Boden und Baugrund bereits in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

Die Anregung wurde durch den Ortsgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Weiterhin werden durch das Landesamt Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes dringend empfohlen, da der Planänderungsbereich innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik liegt.

Diesbezüglich hat der Ortsgemeinderat den Beschluss aus der Sitzung vom 17.03.2015, wonach ein entsprechender Hinweis auf die Planurkunde und in die Begründung aufgenommen werden soll, um die Bauinteressenten über die Empfehlung des Landesamtes zu informieren, erneut bestätigt.

Nach Abschluss des gesetzlich vorgeschriebenen Planänderungsverfahrens beschloss der Ortsgemeinderat Kirf den Bebauungsplan für das Teilgebiet "In der Howies" als im Ortsteil Beuren in der Fassung der 1. Änderung am 06.05.2015 als Satzung. Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Saarburger Kreisblatt am 20.05.2015 erlangte die Bebauungsplanänderung dann Rechtsverbindlichkeit.

2. Art und Umfang der Änderung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf folgende Flurstücke in der Flur 5 der Gemarkung Beuren:

84/3 teilw., 91/10, 91/11, 91/12, 91/13, 91/14, 91/19 teilweise (Straße In der Hofwies).

2.2 Textliche Festsetzungen

Da der Ortsgemeinderat in der Vergangenheit bereits mehrere Befreiungen für Häuser mit Zeltdächern erteilt hatte, welche nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Plangebiet nicht zulässig waren, beschloss der Ortsgemeinderat vor dem Hintergrund, dass auch auf den noch unbebauten Grundstücken die Errichtung von Häusern mit Zeltdach aufgrund der spezifischen Grundstückszuschnitte durchaus vertretbar ist, diese Dachform im Planänderungsbereich generell zuzulassen und die Minstdachneigung auf 20 ° festzusetzen. Vor diesem Hintergrund wird im Zuge der hier in Rede stehenden Planänderung die Textfestsetzung unter Ziff. 2.2 wie folgt gefasst.

"Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer zulässig."

Darüber hinaus wird die Textfestsetzung unter Ziff. 2.3 Satz 1 wie folgt neu gefasst:

"Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mindestens 20 ° (Altgrad) und darf höchstens 45 ° (Altgrad) betragen."

2.3 Zeichnerische Festsetzungen

Im Zuge der Planänderung soll der Verlauf des festgesetzten Fußwegs, welcher nicht parzelliert wurde, hinsichtlich der Lage und Breite verändert werden. Es ist nunmehr vorgesehen, entlang der westlichen Grundstücksgrenze der bisher unbebauten Flächen nördlich der Wendeanlage einen 1,50 m breiten Fußweg auszuweisen, welcher in seinem weiteren Verlauf an der Trierer Straße endet. Da dieser Fußweg im Abschnitt zwischen der Trierer Straße und der nördlichen Baugebietsgrenze auch für die Unterhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen befahren werden muss, wird die Breite in diesem Streckenabschnitt auf 3,00 m festgesetzt. Die zuvor beschriebene Fläche wird im Bebauungsplan durch Ausweisung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Diejenigen Streckenabschnitte, die zur Unterhaltung der Infrastruktureinrichtungen durch die Verbandsgemeindewerke befahren werden müssen, werden zusätzlich mit der zeichnerischen Darstellung eines (noch im Grundbuch einzuräumen) Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Verbandsgemeindewerke Saarburg überlagert.

In der Folge ist es erforderlich, die überbaubaren Grundstücksflächen der jeweiligen Baugrundstücke anzupassen, wobei der Abstand der vorderen Baugrenze zur Straßenfläche von 5,00 m, welcher im gesamten Baugebiet einheitlich realisiert wurde, beibehalten werden soll.

Hinsichtlich der Vorgaben für die Bebauung der einzelnen Grundstücke entfällt im Zuge der Planänderung die Vorgabe der Hauptfirstrichtung vor dem Hintergrund, dass auch Häuser mit Zeltdächern im Plangebiet zugelassen werden sollen, bei denen eine Hauptfirstrichtung nicht gegeben ist.

Gegenstand der Planänderung ist ferner die Neuverortung der Wendeanlage am östlichen Ende der Straße "In der Hofwies" (analog der im Zuge der Baulandumlegung parzellierten Fläche), welche entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

Die an der östlichen Baugebietsgrenze im Bereich der Baugrundstücke im rechtskräftigen Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten 4 Obstbäume waren zum Zeitpunkt der Planänderung in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Daher entfällt die entsprechende zeichnerische Festsetzung im Zuge der hier in Rede stehenden Planänderung. Da die Erhaltung der Bäume jedoch seinerzeit in die naturschutzfachliche Ausgleichsbilanzierung eingeflossen ist, wird die Ortsgemeinde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ausgleichspflanzungen für die nicht mehr vorhandenen Obstbäume festlegen und umsetzen.

Alle sonstigen zeichnerischen Festsetzungen des Ausgangsbauungsplanes bleiben von der hier in Rede stehenden 1. Änderung unberührt und gelten weiter fort.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Aufgrund der Geringumfänglichkeit der Planänderung und der Tatsache, dass mit dieser keine neuen Planungsabsichten begründet werden, kann davon ausgegangen werden, dass Vorgaben der Regional- und Landesplanung der geplanten Änderung nicht entgegenstehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg ist der Planänderungsbereich als Mischbaulandfläche dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB; eine nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplanes im Sinne von § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist somit nicht erforderlich.

4. Vorgaben/Hinweise der Fachplanungsbehörden

4.1 Bergbau/Altbergbau

Mit Schreiben vom 01.12.2014 wurde durch das Landesamt für Geologie und Bergbau mitgeteilt, dass im Planänderungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

4,2 Boden- und Baugrund-Radonprognose

Nach Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt der Planänderungsbereich innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass Vermessungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse, wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur, verantwortlich. Nur können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in der Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Kosten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- radongerechte, ca. 1,00 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodengründliche Aufnahme des Bohrgutes;
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gama);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlung.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet ggf. das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und

Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

5. Auswirkungen der Planänderung

Durch die vorliegende Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die vorgenommene Änderung wirkt sich vorwiegend auf die Lage des Fußwegs aus, dessen Verlauf und Breite verändert werden soll und dessen Anbindung an die Trierer Straße nunmehr auch bauplanungsrechtlich gesichert wird. Darüber hinaus werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Planänderungsbereich dergestalt geändert, dass auch die Errichtung von Zeltdächern zulässig ist.

Da durch die Planänderung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, wird auf eine Betrachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Die zur Erhaltung festgesetzt gewesenen 4 Obstbäume, welche nicht mehr vorhanden sind, werden durch entsprechende Neupflanzungen ausgeglichen. Weitere Auswirkungen werden durch die Planänderung erkennbar nicht hervorgerufen.

Kirf, den 21.05.2015

(Siegel)

gez. Krug
Josef Krug
(Ortsbürgermeister)

Anhang: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans „In der Hofwies“

TEXTFESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 1 Abs. 2 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Verfahrensgebiet als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Intensivtierhaltung ist nicht zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nicht zulässig.

1.1.3 Anzahl der Wohnungen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im gesamten Baugebiet nicht mehr als 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.2 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO

Für das gesamte Gebiet wird die „offene Bauweise“ für Einzelhäuser festgelegt. Ein seitlicher Grenzabstand wird nicht festgesetzt. Hier gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

1.3 Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO

Nebenanlagen, die der Funktion der Hauptanlagen dienen, sind innerhalb der gesamten Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Von der Bebauung und von Bewuchs freizuhalten Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von allen die Sicht beeinträchtigenden Hindernissen, wie z.B. Böschungen, Mauern, Einfriedungen und Bepflanzungen, auf Dauer freizuhalten.

1.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb der Trasse der Planstraße zu führen.

2 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO -RP

2.1 Firstrichtungen

Die eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Abweichungen von der durch die Baugrenzen und die Hauptfirstrichtung vorgegebenen Gebäudestellung sind zulässig, wenn dies für eine nachweislich vorgesehene Sonnenenergie-Nutzung erforderlich ist.

2.2 Dachformen

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern zulässig.

2.3 Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mindestens 25° (Altgrad) und darf höchstens 45° (Altgrad) betragen. Bei Ausführung als begrüntes Dach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung zugelassen werden. Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

2.4 Drempel

Drempel sind nur bei eingeschossigen Gebäuden im aufgehenden Mauerwerk zulässig. Die höchst zulässige Drempelhöhe beträgt 1,25 m. Als Drempelhöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der Fußbodenoberkante der obersten Geschossdecke und der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen in der Ebene der Außenwandfläche. Bei zweigeschossigen Gebäuden im aufgehenden Mauerwerk sind Drempel nicht zulässig.

2.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf an jeder Dachseite nicht mehr als ein Drittel der Traufhöhe betragen.

2.6 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen sind Schiefer, Ziegel oder Betondachsteine in Schwarz-, Braun- oder Rottönen sowie begrünte Dächer erlaubt.

2.7 Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m § 88 LBauO-RP u. § 88 Abs. 6 LBauO-RP

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist mindestens 0,5 Meter und maximal 1,0 Meter oberhalb des Straßenniveaus zu errichten, gemessen von der tiefsten Stelle des Grundstücks an der Straßenbegrenzung.

2.8 Einfriedungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 LBauO -RP u. § 88 Abs. 6 LBauO-RP

Einfriedungen zur Planstraße dürfen eine Höhe von 1,00 Meter nicht überschreiten. Zwischen den benachbarten Grundstücken darf die Höhe der Einfriedungen 2,00 Meter nicht überschreiten. Zu nicht bebauten Grundstücken bzw. zur freien Feldflur, Grünzügen dürfen die Einfriedungen bis zu 2,00 Meter errichtet werden. Die Einfriedungen sind aus lebenden Hecken, Natursteinmauerwerk oder Holzzäunen zu errichten. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen und zwischen den benachbarten Grundstücken kann auch Maschendraht verwendet werden. Nicht zulässig sind Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Fichte, Thuja). Im Bereich der Wendeanlage sind Einfriedungen mindestens 1 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

2.9 Holzhäuser

Holzhäuser in Naturstambauweise (aus Rundhölzern) sind unzulässig.

2.10 20 kV-Stromleitung

Unterhalb der Leitungsachse ist ein Schutzstreifen von 15 m (7,50 m beidseits der Leitungsachse) von Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freizuhalten. Die VDE 0210/12.85 ist zu beachten. Bauanträge in diesem Bereich sind dem EVU zur Prüfung vorzulegen.

3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

3.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an Erdgeschoss-, Straßen- und Geländehöhen zulässig und durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen. Stützmauern sind zur Geländeangleichung nur bis max. 0,75 m Höhe zulässig. Sie sind aus heimischem Bruchstein aufzubauen bzw. mit heimischem Bruchstein zu verblenden oder zu begrünen.

3.2 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.

Eine Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nur eingeschränkt zulässig. Ihr Anteil an den Einzelgehölzen darf 10% nicht übersteigen.

4 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 8a BNatSchG

4.1 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.

4.2 Versiegelung (Vermeldungsmaßnahme V 1)

Öffentliche und private Fußwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind nur mit durchlässigen Materialien (z.B. Rasenpflaster mit weiten offenen Fugen, Schotterrasen, hydraulisch gebundene Decke) auszuführen, ausgenommen Hauszugänge bis max. 1,5 m Breite.

4.3 Ersatzmaßnahme E 1

Für die im Plan gekennzeichnete Ersatzfläche E 1, die als Streuobstwiese extensiv zu nutzen ist, werden folgende Bewirtschaftungsregeln festgesetzt:

- Offenhaltung der Flächen durch 1 bis 2 malige Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mähgutes bzw. durch Extensiv-Beweidung (max. 1 Großvieheinheit / ha)
- keine Düngung, kein Biozideinsatz
- fachgerechte Baumpflege durchführen
- Nachpflanzungen von Obst-Hochstämmen für abgängige Obstbäume
- Belassen von anbrüchigen Bäumen und Ästen im Bestand.

4.4 Ersatzmaßnahme E 2

Der ausgebaute Bachlauf am Südrand des Plangebietes ist in einen weitestgehend naturnahen Zustand zurückzubauen. Das Bachbett ist zu verbreitern und die Uferböschungen sind abzuflachen. Die Uferzonen sind, mit Ausnahme der zeichnerisch fest gesetzten Ufergehölzpflanzungen, der natürlichen Selbstbegrünung zu überlassen und als Uferstaudensäume zu entwickeln. Ca. alle 3-5 Jahre Herbstmahd (jeweils ab 1. September) mit Abräumen des Mähgutes.

4.5 Zuordnung von Kostenerstattungsbeiträgen

§ 135a BauGB

Die Festsetzung der landespflegerischen Ersatzmaßnahmen E 1 und E 2 ist teilweise den Grundstücksflächen und teilweise den Straßen - und Wegeflächen zugeordnet. Entsprechend der Versiegelungsanteile (s. Konflikt - und Maßnahmentabelle im landespflegerischen Planungsbeitrag) ist den Grundstücksflächen ein Anteil von 73% und der Erschließung ein Anteil von 27% der oben genannten landespflegerischen Maßnahmen zugeordnet. Die Kosten für die Durchführung dieser Maßnahmen können nach § 8a BNatSchG entsprechend geltend gemacht werden. Näheres regelt eine Ortssatzung.

5 PFLANZBINDUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 5.1 Die festgesetzten Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Bezug des Hauses durch den Grundstückseigentümer durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Die straßenbegleitenden Baumpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Tiefbauarbeiten von der Gemeinde durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Die im Zuge der Ersatzmaßnahmen E 1 und E 2 vorgesehenen Bepflanzungen sind innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der Grunderschließung durchzuführen.
- 5.2 Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen.
- 5.3 Die im Plan eingezeichneten Standorte der neu zu pflanzenden Bäume können geringfügig (max. 2 m) verändert bzw. bei Erfordernis angepasst werden.
- 5.4 Im Plangebiet sind primär die nachfolgend genannten Baum - und Straucharten zur Verwendung geeignet:

Pflanzenliste:

A. Bäume I. Ordnung

(Mindestanforderung: Hochstämmen 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 -16 cm)

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata
Nussbaum	Juglans regia
Esche	Fraxinus excelsior (nur am Bachlauf)

B. Bäume II. Ordnung

(Mindestanforderung: Hochstämmen 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 -14 cm)

Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarzerle	Ainus glutinosa (nur am Bachlauf)

Obsthochstämmen (nur robuste Lokalsoorten):

Apfel
Birne
Zwetschge
Kirsche

C.	Gehölzpflanzungen	
	Roter Hartriegel	<i>Comus sanguinea</i>
	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> , <i>C. laevigata</i>
	Wildrosen	<i>Rosa spec.</i>
	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Gemelner Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
	Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
	Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
D.	Wand- bzw. Mauerbegrünung	
	Efeu	<i>Hedera helix</i>
	Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
	Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
	Geißblattarten	<i>Lonicera spec.</i>
	Waldrebe	<i>Clematis spec. in Sorten</i>
	Hausrebe	<i>Vitis vinifera</i>

6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

6.1 Herstellung des Straßenkörpers

Die für die Anlage der Erschließungsstraße erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Baugrundstücke sind nicht Bestandteil der Erschließungsanlage und sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Zur Herstellung des Straßenkörpers der geplanten Erschließungsstraße sind in den angrenzenden Baugrundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis ca. 0,5 m zu dulden.

6.2 Straßenbeleuchtung

Zur gleichmäßigen Ausleuchtung der neuen Erschließungsstraße werden Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen bzw. auf Privateigentum errichtet. Dies ist von den Grundstückseigentümern zu dulden.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1 Baugrund

Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Für private Bauvorhaben werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

2 Bebauung vor Abbau der Mittelspannungsleitung

Sollte eine Bebauung vor Abbau der Mittelspannungsleitung erfolgen, so sind die entsprechenden Schutzabstände einzuhalten (s. Textfestsetzung Ziff. 2.10).

3 Desinfektion von Trinkwasserleitungen / Nutzung von Regenwasser

Die neuverlegten Trinkwasserleitungen sind vor Inbetriebnahme zu desinfizieren und durch bakterielle Proben zu belegen. Die Vorverlegung von Hausanschlüssen ist im Hinblick auf evtl. Verkeimungen nicht empfehlenswert. Ein Merkblatt zur Nutzung von Regenwasser in Haushalten ist als Anhang der Textfestsetzung beigelegt.

4 Kellerabdichtung

Der künftige Bauherr hat durch entsprechende Isoliermaßnahmen dafür zu sorgen, dass die in der Erde liegenden Teile des Baukörpers gegen eindringende Feuchtigkeit geschützt werden.

5 Erdwärmenutzung

Für eine geplante Erdwärmenutzung ist bei der Kreisverwaltung Trier -Saarburg, untere Wasserbehörde, eine Erlaubnis zu beantragen.

Im Zuge der hier in Rede stehenden 1. Änderung wurden folgende textliche Festsetzungen neu gefasst:

Ziffer 2.2: *„Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächern zulässig.“*

Ziffer 2.3 Satz 1: *„Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mindestens 20° (Altgrad) und darf höchstens 45° (Altgrad) betragen.“*