

**TEXTFESTSETZUNGEN**

**1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 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 freizuhaltende 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**

- 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-, Walml- 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 Drempe**  
Drempe sind nur bei eingeschossigen Gebäuden im aufgehenden Mauerwerk zulässig. Die höchst zulässige Drempehöhe beträgt 1,25 m. Als Drempehöhe 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 Drempe 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 Betondecksteine 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 verwandt 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 Leitungssachse ist ein Schutzstreifen von 15 m (7,50 m beidseits der Leitungssachse) 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**

- 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**

- 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 (Vermeidungsmaßnahme 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 ausgebauter 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 festgesetzten 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 Kostenerstattungsbeträgen**  
§ 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 Maßnahmen-Tabelle 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**

- 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:

- Pflanzliste:**
- 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                    Alnus glutinosa (nur am Bachlauf)
- Obsthochstämmen (nur robuste Lokalsorten):**  
Apfel  
Birne  
Zwetschge  
Kirsche

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

**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 Stützwerke 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 beigefügt.
- 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 Erdwärmennutzung**  
Für eine geplante Erdwärmennutzung ist bei der Kreisverwaltung Trier –Saarburg, untere Wasserbehörde, eine Erlaubnis zu beantragen.