

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

§ 1 Abs. 2, 5 und 6 BauNVO

§ 1 Abs. 6 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 sowie nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

Es sind maximal **zwei Vollgeschosse** zulässig. Eine Überschreitung der Zweigeschossigkeit ist nicht zulässig, auch wenn es sich um Vollgeschosse im Untergeschoss oder Dachgeschoss handelt. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur unter Einhaltung der maximalen Zweigeschossigkeit zulässig.

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

§ 17 Abs. 1 i.V. mit Abs. 2 BauNVO

§ 19 Abs. 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch Garagen und Nebenanlagen gemäß 14 BauNVO nicht überschritten werden.

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Die Gesamtlänge einzelner Gebäude darf bei Doppelhäusern 35 m und bei Einzelhäusern 18 m nicht überschreiten.

4. Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, allerdings hinter der straßenseitigen Baugrenze, zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Katastergrenze der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Zwischen Garagen / Carports und Katastergrenze der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten, sofern die Baugrenze keinen größeren Abstand vorgibt. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 3 Meter von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In Wohngebäuden sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

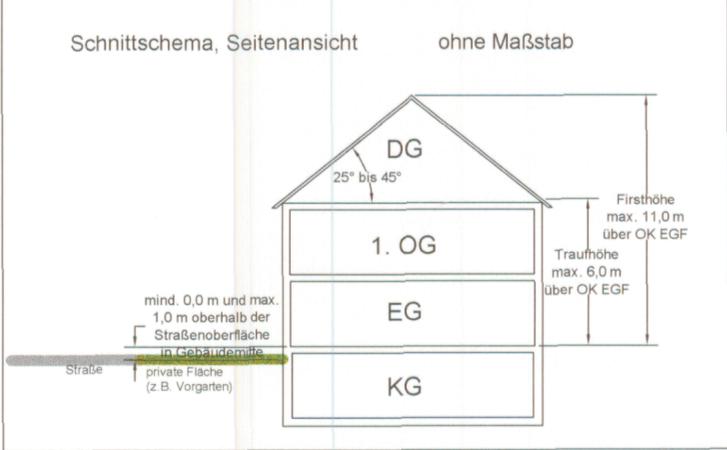
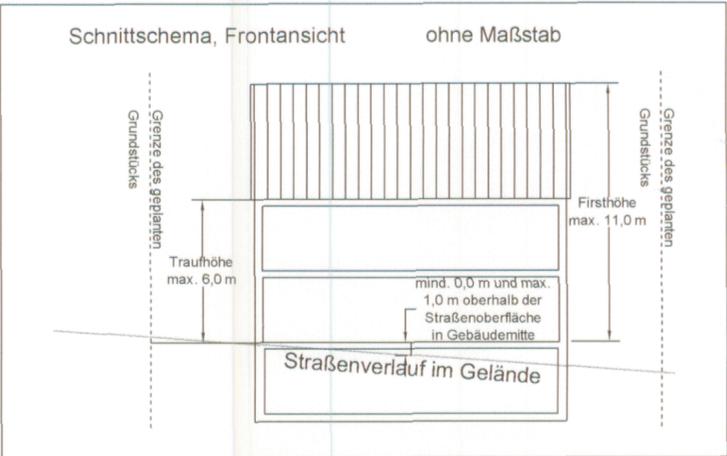
6. Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. mit § 9 Abs. 2 Bau GB i.V. mit § 88 Abs. 6 LBauO RP

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude ist in Gebäudemitte mindestens 0,0 Meter und maximal 1,50 Meter über der Straßenbegrenzung zu errichten (gemäß Höhenplan der Straßenplanung, siehe Schnittschema).

Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) darf maximal 6,0 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegen (siehe Schnittschema). Die Firsthöhe darf nicht mehr als 11,0 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegen (siehe Schnittschema).

Die max. Traufhöhe gilt nur für Hauptdächer.



Gestalterische Festsetzungen

ufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1 Außenwandflächen

- Zulässig sind verputzte Außenwände mit Farbstrich, Natursteinsichtmauerwerk, Fassadenverkleidungen aus Naturstein, Schiefer oder unglasierten Klinkern sowie Holzverkleidungen oder Holzbauten.

- Holzhäuser als Rundstammblockholzhäuser sind unzulässig.

- Wandverkleidungen mit Fliesen sowie mit Metall oder Kunststoffelementen sind unzulässig. Ausnahmen sind im Einzelfall im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde möglich.

8. Dachgestaltung

8.1 Dachform und Dachneigung bei Hauptgebäuden

- Es sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.

- Bei Ausführung als Gründach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung zugelassen werden.

- Dachüberstände sind auf 60 cm an der Traufe und auf 60 cm am Ortgang zu begrenzen.

8.2 Dacheindeckung

- als Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachziegeln und Dachpfannen sowie Schiefer in dunkler Färbung – entsprechend RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3005 (Weinrot), RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 3009 (Oxidrot), RAL 3011 (Braunrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008(Graublau), RAL 7012 (Balsaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun) zulässig.

- Dacheindeckungen aus Zink sind zulässig.

- Für Teilbereiche ist eine Dacheindeckung aus Glas zulässig.

- Gründächer sind zulässig.

- Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

8.3 Dachaufbauten

- Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art (Schornsteine, Antennen etc.) die Höhe der Hauptfirstlinie nicht überragen.

- Dachaufbauten müssen mindestens 1,25 m von den Giebelseiten entfernt sein.

- Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinie zulässig.

- Die Gesamtbreite einzelner Dachgauben und fassadenbündiger Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) dürfen 2/3 der Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

- Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in Farbe und Material dem Hauptdach entsprechend auszuführen. Die Eindeckung von Dachaufbauten ist abweichend von der Eindeckung des Hauptdaches in Zink zulässig.

8.4 Gebäudegestaltung

- Doppelhäuser müssen in Dachform, Dacheindeckung, Dachneigung und Traufhöhe einander angepasst werden.

9. Grünordnerische Festsetzungen

9.1 Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Zur Ortsrandeingrünung ist auf den nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücken am nördlichen Grundstücksrand eine zweireihige Hecke aus einheimischen Sträuchern und Bäumen 3. Ordnung im 2x2 m Raster zu pflanzen. Es sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.

Als Pufferfläche zwischen den gärtnerisch gestalteten Privatflächen und den südlich angrenzenden Gehölzflächen ist auf den südlich der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücken am südlichen Grundstücksrand eine zweireihige Hecke aus einheimischen Sträuchern und Bäumen 3. Ordnung im 2x2 m Raster zu pflanzen. Es sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden. Die Hecke ist zu pflegen, erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.

Auf den Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksgröße ein hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelkröniger Laubbaum zu pflanzen, pflegen, erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.

Auf den beiden Grundstücken am Ostrand des Neubaugebietes sind die zu pflanzenden Bäume in einer Reihe entlang der östlichen Grundstücksgrenze zur freien Landschaft zu pflanzen, um eine Eingrünung der Bebauung von Osten zu schaffen.

Auf den vier westlichen Grundstücken auf der nördlichen Erschließungsstraßenseite sind die zu pflanzenden Bäume südlich entlang der neu anzulegenden Hecke in einer Reihe parallel der nördlichen Grundstücksgrenze (siehe zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan) zu pflanzen.

Das Nachbarrechtsgesetz Rhld.-Pf. ist für alle Pflanzungen zu beachten.

Nadelgehölze sind maximal ein Baum pro Baugrundstück als Solitär zulässig, allerdings nicht innerhalb des Grünstreifens im Norden und Süden.

Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.

10. Zuordnungsfestsetzung

§ 9 Abs. 1a BauGB

Die Ausgleichsflächen werden, entsprechend ihrem Anteil an der Versiegelung, mit den vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

- zu 19,0 % den neuen öffentlichen Verkehrsflächen und

- zu 80,1 % den privaten Bauflächen

innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Auf Birken II“ zugeordnet.

Die Pflanzungen auf den Privatgrundstücken (Festsetzung 10.1) sind spätestens nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes vorzunehmen.

Hinweise / Empfehlungen

11. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungflächen liegen auf den privaten Grundstücken. Die Eigentümer haben die zur Herstellung und Instandhaltung des Straßenkörpers notwendigen Arbeiten zu dulden.

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und Gehwegbegrenzungen, sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können.

12. Entwässerung

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an die privaten Versickerungsmulden anzuschließen.

Die Gebäude sind vor austretendem Schichtwasser und Versickerungswasser zu schützen.

13. Garagen-Flachdächer

Garagen-Flachdächer sollten als bewachsene Gründächer (extensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratüberdeckung von 0,15 m) gestaltet werden.

14. Gestaltung

Bei der Dach- und Fassadengestaltung der Gebäude sollte die Farb- und Materialwahl über die verbindlichen Festsetzungen hinaus die ortsüblichen Gestaltungsmerkmale berücksichtigen.

15. Bodendenkmäler

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Trier-Saarburg sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.

16. Geologie

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

17. Behandlung des Oberboden

Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen. Nach Abschluß der Bauarbeiten ist - soweit notwendig - eine Tiefenlockerung durchzuführen.

18. Rodungsarbeiten

Rodungsarbeiten sind nur im Winterhalbjahr in der Zeit vom 30. September bis zum 1. März durchzuführen.

19. Schutz bestehender Gehölzbestände

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände innerhalb und angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

20. Böschungen

Bei der Böschungsbefestigung innerhalb der Grundstücke wird die Anlage naturnaher Trockenmauern empfohlen.

21. Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen sind die Ausführungen des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

22. Externe Ausgleichsfläche

Gemarkung Kreuzweiler, Flur 10, Flurstück 299

Externe Ausgleichsfläche: Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivwiese

Auf dem Flurstück 299, Flur 10, Gemarkung Kreuzweiler ist auf einer Fläche von 2.900 m² eine krautarme Intensivgrünlandfläche zu einer kräuterreichen Extensivwiese zu entwickeln. Es sind mind. 20 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu pflanzen, zu pflegen und bei Bedarf nachzupflanzen. Die Wiese ist 2x pro Jahr, nicht vor dem 15. Juni, zu mähen. Das Mahgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist auszuschließen.

24. Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten:

Pflanzenliste			
Bäume 1. Ordnung		Sträucher	
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Corylus avellana	Haseinuss
Fraxinus excelsior	Esche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Quercus petraea	Traubeneiche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Quercus robur	Stieleiche	Ligustrum vulgare	Liguster
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus spinosa	Schlehe
Bäume 2. Ordnung		Rosa spec.	Div. Wildrosen
Acer campestre	Feldahorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Betula pendula	Birke	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Carpinus betulus	Hainbuche	Pflanzgrößen, wenn nicht anders festgelegt:	
Juglans nigra	Walnuss	Hochstamm, StU mind. 14/16	
Malus sylvestris	Wildapfel	Heister, 2-3xv, mind. 200-250	
Prunus avium	Vogelkirsche	Strauch, 2-3xv, > 60/100	
Pyrus pyraster	Wildbirne	Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10	
Sorbus aucuparia	Eberesche		
sowie lokale Apfel- und Birnensorten			

25. Hinweis im Rahmen der Flurbereinigung

Das, in dem Bebauungsplan dargestellte, Geh- und Fahrrecht am Nordöstlichen Rand des Baugebietes dient der Sicherstellung der Erreichbarkeit der, südlich an das Baugebiet angrenzenden, Flurstücke. Im Rahmen der, während der Aufstellung des Bebauungsplans, eingeleiteten Flurbereinigung auf den Gemarkungen Helfant und Esingen, soll dieses Geh- und Fahrrecht aufgehoben werden. Durch das Flurbereinigungsverfahren soll die Erreichbarkeit der südlich an das Baugebiet angrenzenden Flurstücke über einen Weg / Geh- und Leitungsrecht parallel zu dem dargestellten Geh- und Leitungsrecht oder einen Weg / Geh- und Fahrrecht an anderer Stelle gesichert werden.



Lage der externen Ausgleichsfläche Maßstab 1:5.000

Auftraggeber:	Ortsgemeinde Palzem
Auftragsname:	Ortsteil Helfant Bebauungsplan "Auf Birken II"
Darstellung:	Bebauungsplan

IPB - PLANung & KOnzepte Bahnhofstraße 10 54314 Zerf Tel. 06587 - 99 10 60 Fax 06587 - 99 10 61 planung.konzepte@t-online.de					
Gezeichnet:	Geprüft:	Datum:	Maßstab:	Blatt - Nr.:	Projekt - Nr.
AW		03.02.07	1 : 500	3	SP 4