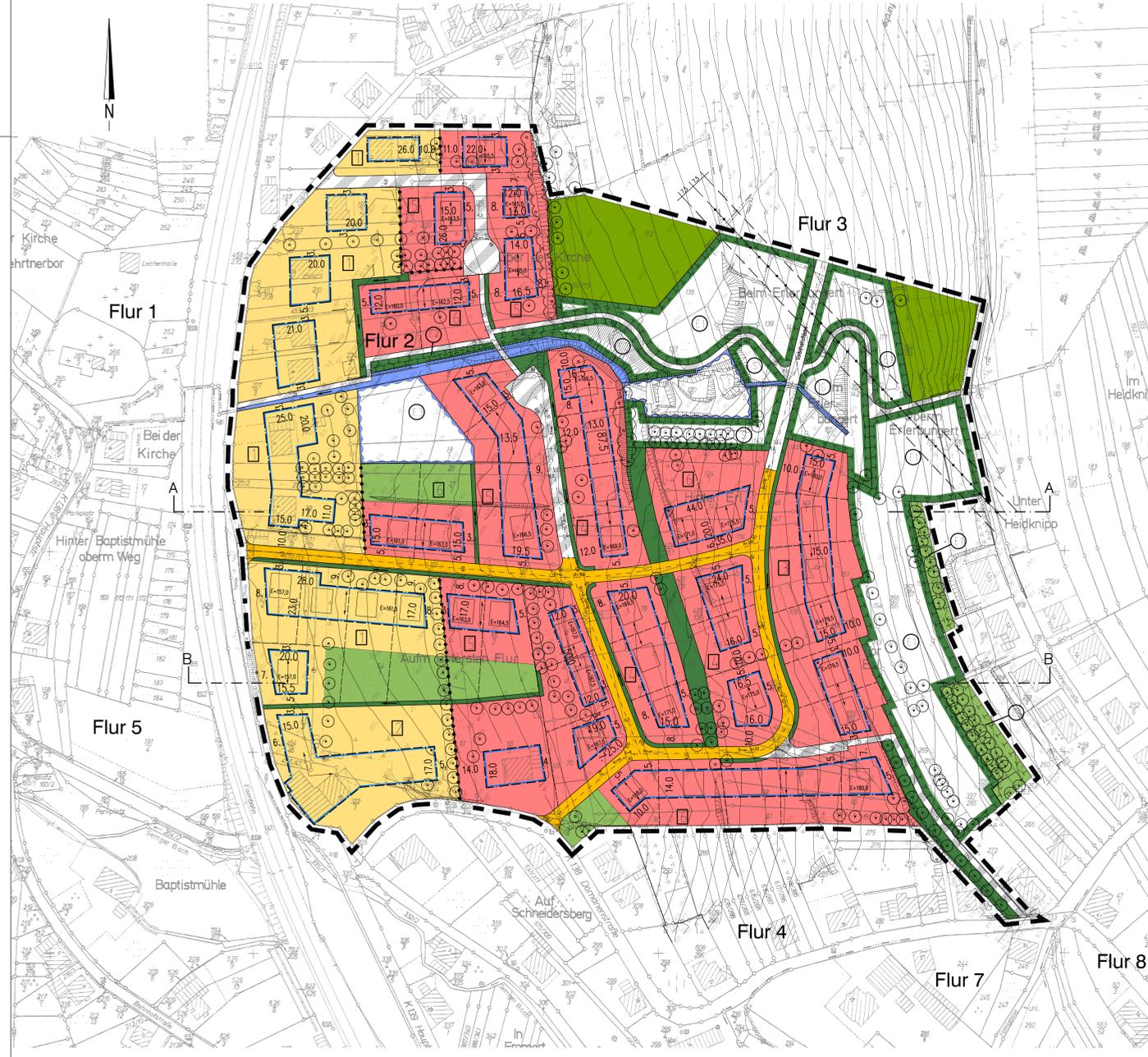


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE SERRIG

Teilgebiet "Erlenbungert"

NUTZUNGSSCHABLONEN

1	MI	2	MD	3	WA
	II		II		II
	0,3		0,3		0,3
4	WA	5	WA	6	WA
	I		I		I
	0,3		0,3		0,3



Maßstab 1:1000

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
Dortgebiet
Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

Füllschema der Nutzungsabstufung

Hinweis auf Nutzungsschablone

Bauweise, Baugrenzen

Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsfächen

Stadtkernfläche
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft

Umgrenzung von Flächen für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung landschaftliche Nutzung

Abgrenzung der öffentlichen Nutzung

Abgrenzung der privaten Nutzung

Bestandsangaben

Bestand für die Darstellung des Bestandes verwendet: Signale entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenschriften für Katasterkarten und Vermessungspläne in 1:500. Maßstab.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- BauGB (BauGB) i.F.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.01.1999 (BGBl. I S. 179).
- BauNVO (BauNVO) i.F.F. der Bekanntmachung vom 22.01.1993 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.01.1993 (BGBl. I S. 132).
- Planungsrecht (PlanungsR) i.F.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 898).
- Landesplanungsgesetz (LPG) i.F.F. der Bekanntmachung vom 24.11.1988 (GVBl. S. 394).
- Landesplanungsgesetz (LPG) i.F.F. vom 05.02.1975 (GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 200).
- Landesplanungsgesetz (LPG) i.F.F. der Bekanntmachung vom 14.10.1989 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes und der Verordnungen und Bekanntmachungen vom 14.10.1989 (GVBl. S. 41).
- Bundesverfassungsgesetz (BVerfGG) i.F.F. vom 14.02.1990 (BGBl. I S. 800), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.1990 (BGBl. I S. 800).
- Bundesverfassungsgesetz (BVerfGG) i.F.F. vom 12.05.1991 (BGBl. I S. 889).
- Bundesverfassungsgesetz (BVerfGG) i.F.F. vom 12.05.1991 (BGBl. I S. 889).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.F.F. vom 03.01.1994 (GVBl. S. 15), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.10.1999 (GVBl. S. 177).

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Der Gemeinderat hat am 19.12.1994, gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 26.05.1999 wurde dieser Bebauungsplan mit dem Inhalt, den er enthält, im öffentlichen Auslagenverfahren zur Einsichtnahme der Bürgerinnen und Bürger ausgestellt. Der Gemeinderat hat am 19.12.1994, gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzverlegung werden keine Beanstandungen gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (2) BauGB durch Verfügung von Kreisverwaltung Trier-Saarburg

Der Gemeinderat hat am 30.09.1999, gem. § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB die Genehmigung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Genehmigung der Kreisverwaltung Trier-Saarburg ist gem. § 10 (2) BauGB durch Verfügung von Kreisverwaltung Trier-Saarburg

Der Gemeinderat hat am 30.09.1999, gem. § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB die Genehmigung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Genehmigung der Kreisverwaltung Trier-Saarburg ist gem. § 10 (2) BauGB durch Verfügung von Kreisverwaltung Trier-Saarburg

AUSFERTIGUNG

Die ursprüngliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Die Genehmigung der Kreisverwaltung Trier-Saarburg ist gem. § 10 (2) BauGB durch Verfügung von Kreisverwaltung Trier-Saarburg

Der Gemeinderat hat am 30.09.1999, gem. § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB die Genehmigung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Genehmigung der Kreisverwaltung Trier-Saarburg ist gem. § 10 (2) BauGB durch Verfügung von Kreisverwaltung Trier-Saarburg

RECHTSVERBINDLICH

Die Genehmigung der Kreisverwaltung Trier-Saarburg ist gem. § 10 (2) BauGB durch Verfügung von Kreisverwaltung Trier-Saarburg

Der Gemeinderat hat am 30.09.1999, gem. § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB die Genehmigung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Genehmigung der Kreisverwaltung Trier-Saarburg ist gem. § 10 (2) BauGB durch Verfügung von Kreisverwaltung Trier-Saarburg

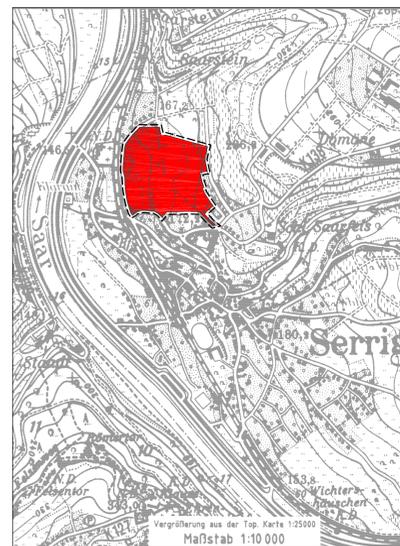
Textliche Festsetzungen

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 1(2) BauNVO Allgemeines Wohngebiet (WA), „Dortgebiet“ (MD) sowie „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.
 - Nutzungen nach § 4(2) - 5 BauNVO sowie Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO sind gem. § 1(5) (6) BauNVO ausschließlich bei den mit Ziffer 6 bezeichneten Bereichen zulässig.
 - Ausnahmen nach § 4(3) - 5 BauNVO sind gem. § 1(6) BauNVO unzulässig.
 - Nutzungen nach § 5(2) und § 9 (2) und § 8 BauNVO sowie Ausnahmen gem. § 5(3) und § 6(3) BauNVO sind gem. § 1(5) (6) BauNVO unzulässig.
 - Mit Ausnahme der mit Ziffern 1, 2 und 6 bezeichneten Bereiche sind gem. § 9 (1) BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
 - Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind gem. § 2(3) BauNVO alle Flächen von Außenbalkonen einseitig, ihrer Umfassungsräume in Ansatz zu bringen.
 - Bei den mit Ziff. 3 bezeichneten Bereichen ist gem. § 18(1) BauNVO das zweite Vollgeschoss im UG anzuordnen.
 - Soweit in der Planzeichnung EG-Fußbodenhöhen über NN dargestellt sind, werden diese gem. § 18(1) BauNVO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt. Hierbei ist zwischen den angegebenen Entwerferwerten zu interpolieren.
 - Dort wo sich die Baugrenzen mit dem Geländebestand graphisch decken, gilt der Bestand als maßgebliche Festlegung.
 - Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit mind. 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Kolleggaragen sind bei Einfamilienhäusern zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 10% nicht übersteigen.
 - Folgende Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB zulässig: Zusätzliche Vollgeschosse gem. § 3(1) I BauGB und in dem mit Ziff. 4 bezeichneten Bereich im UG zulässig, sofern sich dies aufgrund der natürlichen Geländesituation ergibt.
- B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBAuO
- Soweit in den Zeichn. Darstellungen eine Firstrichtung festgesetzt ist, sind die Gebäude gem. § 9(1) BauGB mit ihrer Hauptfirstrichtung hierzu parallel auszurichten. In den übrigen Bereichen ist die Gebäudestellung frei wählbar.
 - Mit Ausnahme der mit Ziff. 1 und 2 bezeichneten Bereiche sind unter Einhaltung der festgesetzten max. Firshöhe, gem. § 88(6) LBAuO für den Hauptkörper aussch. geneigte Dächer von 25° - 45° Dachneigung zulässig. Bei Ausrichtung als Giebel- oder Einseitigdach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entgeg. techn. Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
 - Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrünntem Flachdach auszurichten.
 - Festsetzung der Firshöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBAuO
Festsetzung der Firshöhe:
- Bereich Ziffer 3 max. 9,00 m ab OKFF UG;
- Bereich Ziffer 4, 5, 6 max. 8,50 m ab OKFF UG;
Festsetzung der Traufhöhe:
- Bereich Ziffer 3 max. 6,00 m ab OKFF UG;
- Bereich Ziffer 4, 5, 6 max. 4,70 m ab OKFF UG;
Die Traufhöhe wird bei Ziff. 3 gemessen von OKFF UG und bei Ziff. 4, 5, 6 von OKFF UG jeweils bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachstuhl.
Dachaufbauten (Dachgauben) sind gem. § 88(8) LBAuO nur bei eingeschossiger Bauweise als Einzelgauben bis max. 1,50 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubenbreite darf max. 50% der Frittlänge betragen.
 - Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBAuO zulässig, Putz, Sichtmauerwerk, heimische Naturstein sowie Holzverkleidung. Fachwerkhäuser mit Ausfachung und Holzhäuser in Blockhausbauweise sind unzulässig.
 - Geneigte Dächer sind gem. § 88(6) LBAuO aussch. in Schiefer, Kunstschiefer oder Flammstein (RAL 7010 bis 7020) als Zwerndach zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB bei Verwendung von Energieerzeugungsanlagen sowie begrünntem Dachem zulässig.
 - Fuß-, Sockel- und Schutzmauern sind nicht als Einriedung zulässig. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist ein Holzzaun mit senkrechter Lattung bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Alternativ sind Drahtgitterzäune zulässig, die jedoch in eine durchgehende Holzverkleidung zu integrieren sind.
 - Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17(2) LBAuO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
- C) Grünordnerische Festsetzungen** gem. § 9(1), 10, 15, 20, 25 BauGB
- Je Baugrundstück ist anzupflanzen:
- 1 Baum je angefangene 200 m² Grundstücksfläche, zusätzlich
- 1 Baum je angefangene 200 m² Voll- / Teilversiegelte / Überbauung.
Die Bäume sind im Bereich der straßenzugewandten Grundstücksgrenzen anzupflanzen, wobei der maximale Abstand zwischen Straßenzugewandte und anzupflanzen Bäumen 2 m betragen darf. Es gelten Artenlisten A und B (s. a. Sortenliste zu 5 im Anhang).
Die im Rahmen zulässiger Nachverdichtungen entstehenden Bodenversiegelungen in Bereichen bereits vorhandener Bebauung werden mit 1 Baum je angefangene, zusätzliche 50 m² Versiegelung / Überbauung veranschlagt.
Die Bäume sind den Neu-Versiegelungen zuzuordnen.
 - Sonstige Grundstücksgrenzen sind mit Obsthochstämmen (Pflanzenabstand 8 - 10 m) zu begrünen, wobei vorhandene Bäume anrechenbar sind. Sofern anderweitige zur Erhaltung festgesetzte Gehölzmaßnahmen bereits maßgebliche Teile der Grundstücksgrenzen einengen, kann in diesen Bereichen von einer zusätzlichen Begrünung mit Obsthochstämmen abgesehen werden. Arten sind die Liste B zu entnehmen (Sortenliste siehe Teil 2 der Begründung).
 - Pflanzenlisten
Artenliste A:
- Carpinus betulus
- Castanea sativa
- Juglans regia
- Prunus avium
- Quercus robur
- Sorbus aucuparia
- Sorbus domestica
- Tilia platyphyllos
Artenliste B:
- Malus
- Pyrus
- Prunus
(Sortenliste als Anlage)
Artenliste C:
- Aulus glutinosa
- Fraxinus excelsior
- Rhamnus frangula
- Salix fragilis
- Salix purpurea
- Salix viminalis
- Korbweide

- Zur dauerhaften Offenhaltung ist die E 2-Fläche alle 2 Jahre zu mähen, wobei einstellbare Unterbereiche ausgenommen sind. Sukzessive Unterbereiche sind mit Ausnahme des o. Gehölzbestandes zu entfernen.
- Die mit „E 3“ bezeichnete Fläche dient primär der Umsetzung wasserwirtschaftlicher Zielsetzungen und Belange. Gleichzeitig sind hier Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Die Retentionsmulde ist auf mindestens 1/3 ihrer Fläche mit feuchtlieblichen / nasserferthlichen Gehölzarten gem. Artenliste C zu begrünen. Restflächen sind durch eingeschlossene Beweidung (ausgeschliffen Mahd) gem. Vorgaben der Ziffer C 8 zu extensivem Gras- / Krautstruthen zu entwickeln. In Randbereichen der an die privaten Grundstücksgrößen anstoßenden E 3-Fläche sind auf einer Breite von 2 m Krautstümpfe zu belassen, die lediglich im Turnus von 2 - 3 Jahren zu mähen sind.
- Die als Schutzflächen „S“ bezeichneten Flächen dienen der Sicherung der bestehenden hochwertigen Biotopstrukturen. Die derzeit als Grünland genutzten Teilbereiche sind durch Fortsetzung der Nutzung gem. Vorgaben der Ziffer C 8 dauerhaft offenzulassen. Auszuclammern sind unmittelbare Hangwasseransammlungsgebiete sowie der nach Westen abfallende Grabenabschnitt. Sukzessiver Gehölzaufwuchs ist regelmäßig zu entfernen.
- Die Gehölzstrukturen im Umfeld der Teiche sind aus jeglicher Nutzung auszuklammern. Gleiches gilt für die Oberflächengewässer. Diese sind jedoch mittels regelmäßiger Kontrollen auf zunehmende Veränderungen zu überprüfen, denen entgegenzuwirken ist.
- Entsprechende Maßnahmen sind ausschließlich in Abstimmung mit der Landschaftsbehörde durchzuführen.
- Die Ortsgemeinde Serrig verpflichtet sich verbindlich, auf dem gemeindeeigenen Grundstück Gem. Serrig, Flur 17 Nr. 10, die in Übersicht 3 des landesplanerischen Planungsbeitrages, Teil II zeichnerisch dargestellt und unter Ziff. 17 beschrieben extensiv Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Hierzu sind auf dem vorstehenden Grundstück gem. dem Anordnungsversuch (Übersicht 3) rd. 200 Obsthochstämme mit lokaltypischen Sorten anzupflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Die Bepflanzung hat in einer Dichte von ca. 1 Baum / 225 m² (15 x 15 m-Raster) zu erfolgen. Sämtliche Obstgehölze sind regelmäßigen Erziehungs- und Unterhaltungsmaßnahmen zu unterziehen, wobei mittel- bis langfristige auch Teilholzanteile verteilen sollen, um einen spezifischen Fauna als Habitat zu dienen.
- Im Sinne einer langfristigen extensiven Unternehmung ist die Mahd auf max. 2 Schnitte (1. Schnitt nicht vor dem 15.06., letzter Schnitt nicht nach dem 01.11.) zu beschränken.
- Fußwege sowie Nebenabwege wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind - soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert - ausschließlich mit versickerungsfähigem Material, so z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä., zu befestigen.
- Öffentliche Grünflächen, die der Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser dienen, sind als extensive Grünflächen anzusehen und durch max. 1 x jährliche Mahd dauerhaft offenzulassen, sofern aus Gründen der Abfuhrsicherung keine anderweitigen Vorgaben bestehen. Sonstige öffentliche Grünflächen sind gem. Pflanzstellung mit Bäumen der Artenliste B zu bepflanzen, einzusäen und extensiv zu pflegen.
- D) Zuordnungsfestsetzung** gem. § 1a und § 135 BauGB
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 135b BauGB i.V.m. § 135a BauGB den einzelnen Grundstücken zuzuordnen. Aus Verteilungsgründen wird die zu erwartende Versiegelung zugrundegelegt. Die Zuordnung erfolgt demgemäß anteilig zu 66 % auf die Baugrundstücke und zu 34 % auf die Verkehrsflächen.
- E) Sonstige Festsetzungen**
- Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen „besonderer Zweckbestimmung“ handelt es sich um verkehrsüblich angelegte Fußwege und Fußwege.
 - Bei Querung der im Plan dargestellten Entwässerungsgräben sowie der den „E“- und „S“-Flächen zugeordneten, vorhandenen Gräben ist neben den Abfuhrvorkehrungen insbesondere die Biotopfunktion zu gewährleisten. Nachfolgende Veränderungen / Beeinträchtigungen sind mittels geeigneter Querungen, so z.B. überspannender Konstruktionen, auszuweichen.
 - Folgende Teilbereiche der Schutzflächen (S) sind nachhaltig gegen Beeinträchtigungen z.B. Tritt zu schützen:
- Hangwasseransammlungsgebiete
- Überflutungsgebiete stehender Gewässer
- Bereiche, die auf die ökologischen Funktionszustände sind sämtliche, unter den Bedingungen C 9 - 12 dargestellten Flächen vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- F) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB**
- Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Verkehrslärm der Bahnhöfe Trier / Saarbrücken sind Fenster von Schlafzimmern (Elterschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) ausschließlich in den der Bahntrasse abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Zusätzlich sind Schlafzimmern in einem Abstand von bis zu 100 m zur Bahnhöfe mit schalldämmenden Bauteilen und Entlüftungsanlagen zu versehen.
- Neu zu errichtende Gebäude müssen zum Schutz lärmempfindlicher Nutzungen folgende Bedingungen erfüllen:
- Schalldämm-Maß der Außenwand R_w = 45 dB
 - Dachaufbauten R_w = 40 dB
 - Gebäude bis zu einem Abstand von 35 m zur Bahnhöfe sind in den betriebswendigen Gebäudeseiten (Süd-, West- und Nordseite) mit Fenstern der Schalldämmklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit einem berechneten Schalldämmmaß von R_w = 25 bis 28 dB auszustatten.
- Für die Gebäudeseiten und alle Gebäudeseiten der östlich anschließenden Gebäude (Abstand > 35m) sind Fenster der Schalldämmklasse 2 mit einem berechneten Schalldämmmaß R_w = 30 bis 34 dB auszustatten.

Empfehlungen, Hinweise

- Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftretendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung, z.B. zur Gartenbewässerung, in Zisternen aufzufangen. Die Zisternen sind mittels Überflutungen an das zentrale Entwässerungs- / Versickerungssystem anzuschließen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Begrünung (Erfüllung der Mindestbegrünung) einschließlich Niederschlagswasserkonzept sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplanes dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.
- Die Bepflanzung der Grundstücke (Erfüllung der Mindestbegrünung) sowie die Herstellung und Bepflanzung der Kompensationsflächen sollten in der auf die Fertigstellung der Baukörper folgenden Vegetationsperiode durchgeführt werden.
- Oberboden, der bei Veränderungen der Erdoberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwehung oder Versiegelung zu schützen (§ 202 BauGB, DIN 18915 ist in aktueller Fassung zu beachten).
- Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der obere Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.



Städtebauliche Planung
RÜNDENBERGSCHWEIF
STOLP KINTZINGER
ARCHITECT
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

Landespl. Planungsbeitrag
STOLP KINTZINGER
ARCHITECT
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

Vergrößerung aus der Top Karte 1:25000
Maßstab 1:10.000