

Textliche Festsetzungen

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 1(2) BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), „Dorfgebiet“ (MD) sowie „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.
- Nutzungen nach § 4(2)2 und 3 BauNVO sowie Ausnahmen gem. § 4(3)1 BauNVO sind gem. § 1(5) (6) BauNVO ausschließlich bei den mit Ziffer 6 bezeichneten Bereichen zulässig.
- Ausnahmen nach § 4(3)2 - 5 BauNVO sind gem. § 1(6) BauNVO unzulässig.
- Nutzungen nach § 5(2)4 und 9, § 6(2)7 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)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
- Bei den mit Ziff. 3 bezeichneten Bereichen ist gem. § 18(1) BauNVO das zweite Vollgeschos 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 Extremwerten zu interpolieren.
- Dort wo sich die Baugrenzen mit dem Gebäudebestand graphisch decken, gilt der Bestand als maßliche Festlegung.
- Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit mind. 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Kellergaragen 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. § 2(4)1 LBauO sind 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)2 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. Firsthöhe, gem. § 88(6) LBauO für den Hauptbaukörper ausschl. geneigte Dächer von 25° - 45° Dachneigung zulässig. Bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
- Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
- Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO
Festsetzung der Firsthöhe:
 - Bereich Ziffer 3 max. 9,00 m ab OKFF UG;
 - Bereich Ziffer 4, 5, 6 max. 8,50 m ab OKFF EG.Festsetzung der Traufhöhe:
 - Bereich Ziffer 3 max. 6,00 m ab OKFF UG;
 - Bereich Ziffer 4, 5, 6 max. 4,70 m ab OKFF EG.Die Traufhöhe wird bei Ziff. 3 gemessen von OKFF UG und bei Ziff. 4, 5, 6 von OKFF EG jeweils bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind gem. § 88(6) LBauO nur bei eingeschossiger Bauweise als Einzelgauben bis max. 1,50 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubenbreite darf max. 50% der Firstlänge betragen.
- Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO zulässig, Putz, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidung. Fachwerkhäuser mit Ausfachung und Holzhäuser in Blockhausbauweise sind unzulässig.
- Geneigte Dächer sind gem. § 88(6) LBauO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen (RAL 7010 bis 7020) sowie als Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrüntem Dächern zulässig.
- Fuß-, Sockel- und Sichtschutzmauern sind nicht als Einfriedung zulässig. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist ein Holzzaun mit senkrechter Lattung bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Alternativ sind Drahtgeflechtzäune zulässig, die jedoch in eine Strauchpflanzung 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 500 m² Grundstücksfläche, zusätzlich
 - 1 Baum je angefangene 200 m² Voll- / Teilversiegelung / Überbauung.Die Bäume sind im Bereich der straßenzugewandten Grundstücksgrenzen anzuordnen, wobei der maximale Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und anzupflanzenden Bäumen 3 m betragen darf. Es gelten Artenlisten A und B (s.a. Sortenliste zu B 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 (Pflanzabstand 8 - 10 m) zu begrünen, wobei vorhandene Bäume anrechenbar sind. Sofern anderweitige, zur Erhaltung festgesetzte Gehölzstrukturen bereits maßgebliche Teile der Grundstücksgrenzen eingrünen, kann in diesen Bereichen von einer zusätzlichen Bepflanzung mit Obsthochstämmen abgesehen werden. Arten sind der Liste B zu entnehmen (Sortenliste siehe Teil 2 der Begründung).
- Pflanzenlisten
Artenliste A:
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Castanea sativa - Eßkastanie
 - Juglans regia - Walnuß
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 - Sorbus domestica - Speierling
 - Tilia platyphyllos - Sommerlinde**Artenliste B:**
 - Malus - Apfel
 - Pyrus - Birne
 - Prunus - Kirsche, Pflaume(Sortenliste als Anlage)
Artenliste C:
 - Alnus glutinosa - Schwarzerle
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Rhamnus frangula - Faulbaum
 - Salix fragilis - Bruchweide
 - Salix purpurea - Purpurweide
 - Salix viminalis - Korbweide**Mindestpflanzqualitäten:**
Gehölze der Artenliste A: 3 x verpflanzte Stammbüsche / Hochstämme; Stammumfang 16/18
Gehölze der Artenliste B: Stammumfang 7/8
Gehölze der Artenliste C: baumartige Gehölze: 2 x verpflanzte Heister
strauchartige Gehölze: 2 x verpflanzte Sträucher.
- Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist ausschließlich als Solitärgehölz zulässig. Flächige Bepflanzungen und Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
- Erforderliche Abgrabungs- oder Aufschüttungsböschungen sind flächig mit höherwüchsigen Gehölzen (> 0,50 m) zu überstellen.
- Im Umgriff der durch Planzeichen festgesetzten und zu erhaltenden Bäume auf privaten Grundstücksflächen sind mindestens 25 m² unversiegelter Boden als Wurzelbereich zu erhalten. Zu erhaltende Gehölze sind gem. DIN 18920 vor Schädigungen zu sichern.
- Niederschlagswasser ist auf den einzelnen noch unbebauten Grundstücken zurückzuhalten und primär breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Hierzu sind z.B. flache, max. 30 cm tiefe, bewachsene Rasenmulden anzulegen, die kurzfristige Zwischenspeicherung bei Starkregenereignissen gewährleisten. Auch eine Nachnutzung, z.B. über die Anlage von Zisternen (Mindestfassungsvermögen 50 l/m² bedachter Grundfläche) ist zulässig. Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muß mindestens 50 l pro m² befestigter Fläche betragen. Die Systeme sind mittels Überläufen an die öffentlichen Anlagen zur Niederschlagswasserableitung anzuschließen. Für die einbezogenen, bereits bebauten Grundstücke sind diese Maßnahmen ebenfalls anzustreben.
- Die zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehene Fläche ist gemäß wasserwirtschaftlicher Konzeption als flache, durchlässige Wiesenmulde auszubilden. Um die Porensysteme des Bodens und somit auch die Sickerfähigkeit weitestgehend zu erhalten, ist die Retentionsfläche vor unnötigem Befahren und der Lagerung von Aushub / Baustoffen etc. zu sichern.
- Die mit „E 1“ bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit Obsthochstämmen gem. Sortenliste (1 Baum / 150 m²) zu bepflanzen / zu ergänzen und als solche dauerhaft zu erhalten. Es sind primär Apfelbäume zu verwenden. Die Flächen können extensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden, (derzeitige Reb- und Ackerflächen sind einem entsprechenden Nutzungswandel (zu unterziehen), wobei rd. 1/3 der jeweiligen Teilflächen alternierend in leichte Brachestadien zu versetzen sind. Die Nutzung ist demgemäß für 1 - 3 Jahre auszusetzen. Die Brachflächen sind in den Randbereichen der E 1-Flächen zu konzentrieren. Im Rahmen der regulären Nutzung sind max. 2 Mahdtermine pro Jahr zulässig, wobei der 1. Schnitt nicht vor dem 15.6. eines Jahres zu erfolgen hat. Alternativ zur Mahd ist eine Bewirtschaftung mit Weidelieren möglich, wobei diese ebenfalls nicht vor Mitte Juni erfolgen darf. Die Beweidungsdauer ist auf max. 2 Monate zu beschränken. Der maximale Tierbesatz bei Standbeweidung darf 1 Großtier / ha, bei Umtriebsbeweidung max. 3 Großtiere / ha betragen. Für beide Nutzungsarten gilt:
 - kein Einsatz von Dünger, Gülle, Bioziden
 - keine Entwässerungsmaßnahmen
 - kein Bodenbruch.Die Obstgehölze sind regelmäßigen Pflege- und Erziehungsschnitten zu unterziehen. Hierbei sind Jungbäume jährlich, Altbäume in mehrjährigen Abständen (je nach Vitalitätszustand) fachgerecht zu beschneiden. Im Falle einer Weidenutzung sind insbesondere junge Obstgehölze nachhaltig vor Verbiß zu schützen.
- Die mit „E 2“ gekennzeichnete Fläche ist zu krautdominiertem Offenland zu entwickeln. Grabenzugewandt ist auf rund 1/3 der Gesamtgrabenlänge der sukzessive Aufwuchs von ufersäumenden Gehölzen zuzulassen.

Zur dauerhaften Offenhaltung ist die E 2-Fläche alle 2 Jahre zu mähen, wobei unmittelbare Uferbereiche des Grabens auszusparen sind. Sukzessive Uferverbuschungen sind mit Ausnahme des o.g. Gehölzbewuchses 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 feuchtigkeits- / nässeverträglichen Gehölzarten gem. Artenliste C zu begrünen. Restflächen sind durch eingeschränkte Bewirtschaftung (ausschließlich Mahd) gem. Vorgaben der Ziffer C 9 zu extensiven Gras- / Krautstrukturen zu entwickeln. In Randbereichen der an die privaten Grundstücksgrenzen stoßenden E 3-Fläche sind auf einer Breite von rd. 2 m Krautsäume 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 9 dauerhaft offenzuhalten. Auszuklammern sind unmittelbare Hangwasserabfuhrbereiche sowie der nach Westen ableitende 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 Verlandungen zu überprüfen, denen ggf. entgegenzuwirken ist. Entsprechende Maßnahmen sind ausschließlich in Abstimmung mit der Landschaftspflegebehörde durchzuführen.
- Die Ortsgemeinde Serrig verpflichtet sich verbindlich, auf dem gemeindeeigenen Grundstück Gem. Serrig, Flur 17 Nr. 10, die in Übersicht 3 des landespflegerischen Planungsbeitrages, Teil II zeichnerisch dargestellten und unter Ziff. 1.7 beschriebenen externen Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Hierzu sind auf dem vorstehenden Grundstück gem. dem Anordnungsvorschlag (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 Unterhaltungsschnitten zu unterziehen, wobei mittel- bis langfristig auch Totholzanteile verbleiben sollen, um einer spezifischen Fauna als Habitate zu dienen. Im Sinne einer langfristigen extensiven Unternutzung 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 Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind - soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert - ausschließlich mit versickerungsfähigem Material, so z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrassen u.ä., zu befestigen.
- Öffentliche Grünflächen, die der Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser dienen, sind als extensive Grünflächen anzulegen und durch max. 1 x jährliche Mahd dauerhaft offenzuhalten, sofern aus Gründen der Abflusssicherung keine anderweitigen Vorgaben bestehen. Sonstige öffentliche Grünflächen sind gem. Pflandarstellung 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. Als Verteilungsmaßstab 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 verkehrsberuhigt ausgebaute Teilbereiche und Fußwege.
- Bei Quering im Plan dargestellten Entwässerungsgräben sowie der den „E“- und „S“-Flächen zugeordneten, vorhandenen Gräben ist neben den Abflußverhältnissen insbesondere die Biotopfunktion zu gewährleisten. Nachhaltige Veränderungen / Beeinträchtigungen sind mittels geeigneter Querungen, so z.B. überspannenden Konstruktionen, auszuschließen.
- Folgende Teilbereiche der Schutzflächen (S) sind nachhaltig gegen Beeinträchtigungen z.B. Tritt zu schützen:
 - Hangwassertritte inkl. Feuchtwegvegetation
 - Uferandbereiche stehender GewässerIm Hinblick auf die ökologischen Funktionszuweisungen sind sämtliche, unter den Ziffern C 9 - 12 dargestellten Flächen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

F) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB

- Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Verkehrslärm der Bahnlinie Trier / Saarbrücken sind Fenster von Schlafräumen (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) ausschließlich in den der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Zusätzlich sind Schlafräume in einem Abstand von bis zu 100 m zur Bahnlinie mit schalldämmten Be- und Entlüftungsanlagen zu versehen.

Neu zu errichtenden Gebäude müssen zum Schutz lärmempfindlicher Nutzungen folgende Bedingungen erfüllen:

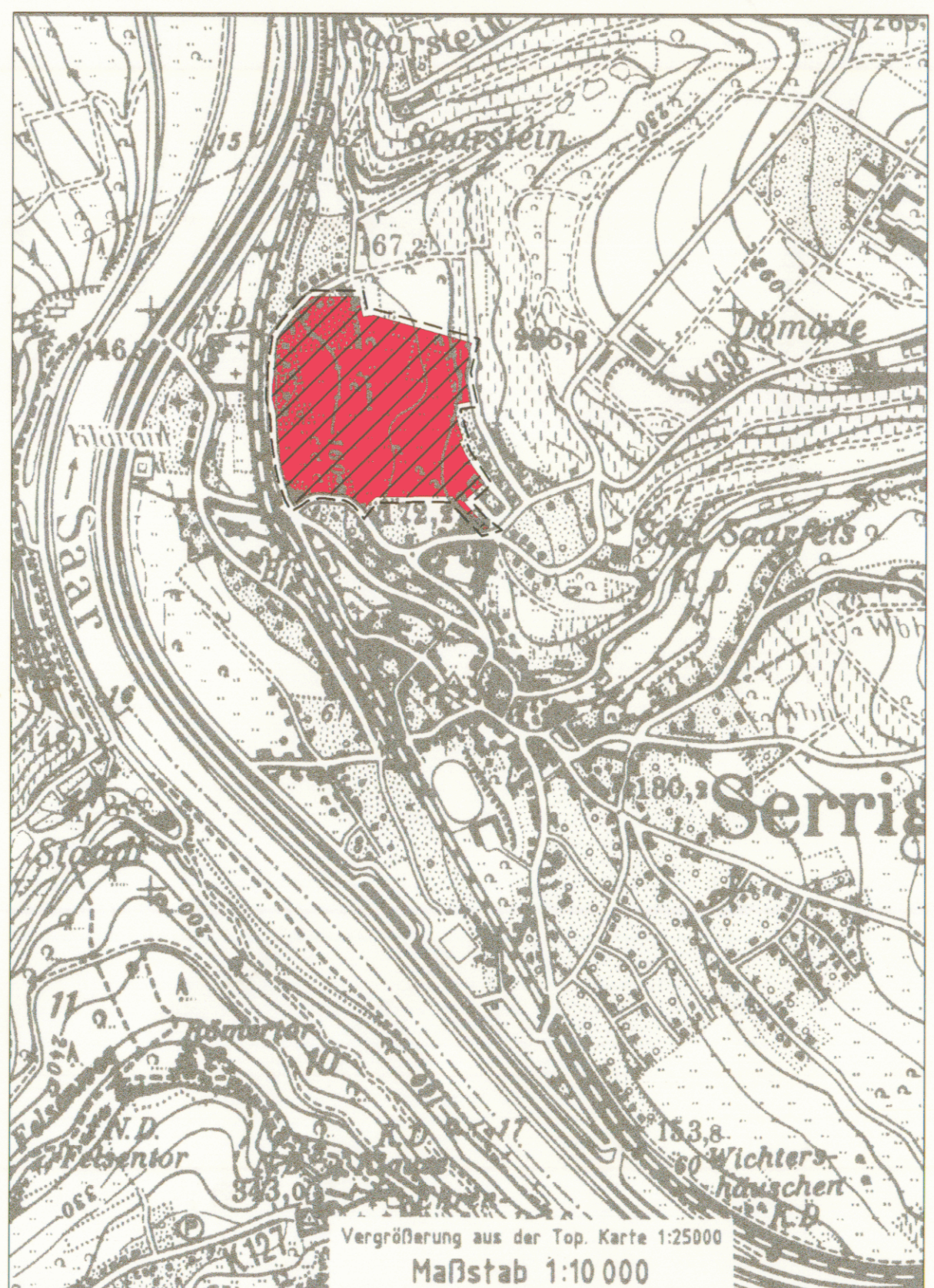
- Schalldämm-Maß der Außenwände $R'_{w} \geq 45$ dB
- Dachaufbauten $R'_{w} \geq 40$ dB

Gebäude bis zu einem Abstand von 35 m zur Bahnlinie sind in den bahnzugewandten Gebäudeseiten (Süd-, West- und Nordseite) mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von $R'_{w} = 35$ bis 39 dB auszustatten.

Für die Gebäudeostseiten und alle Gebäudeseiten der östlich anschließenden Gebäude (Abstand > 35m) sind Fenster der Schallschutzklasse 2 mit einem bewerteten Schalldämmmaß $R'_{w} = 30$ bis 34 dB ausreichend.

Empfehlungen, Hinweise

- Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung, z.B. zur Gartenbewässerung, in Zisternen aufzufangen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen 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 Bepflanzung (Erfüllung der Mindesteingrünung) einschließlich Niederschlagswasserkonzept sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplanes dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.
- Die Bepflanzung der Grundstücke (Erfüllung der Mindesteingrünung) 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 Vermichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 20 BauGB). DIN 18915 ist in aktueller Fassung zu beachten.
- Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.



Städtebauliche Planung

BÜROGEMEINSCHAFT
STOLZ KINTZINGER
STADTPLANER SRL ARCHITEKT
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

Landespfli. Planungsbeitrag

HELMUT ERNST
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
MÜHLENSTR. 80, 54296 TRIER
TEL. 0651/18008 FAX 0651/18084

