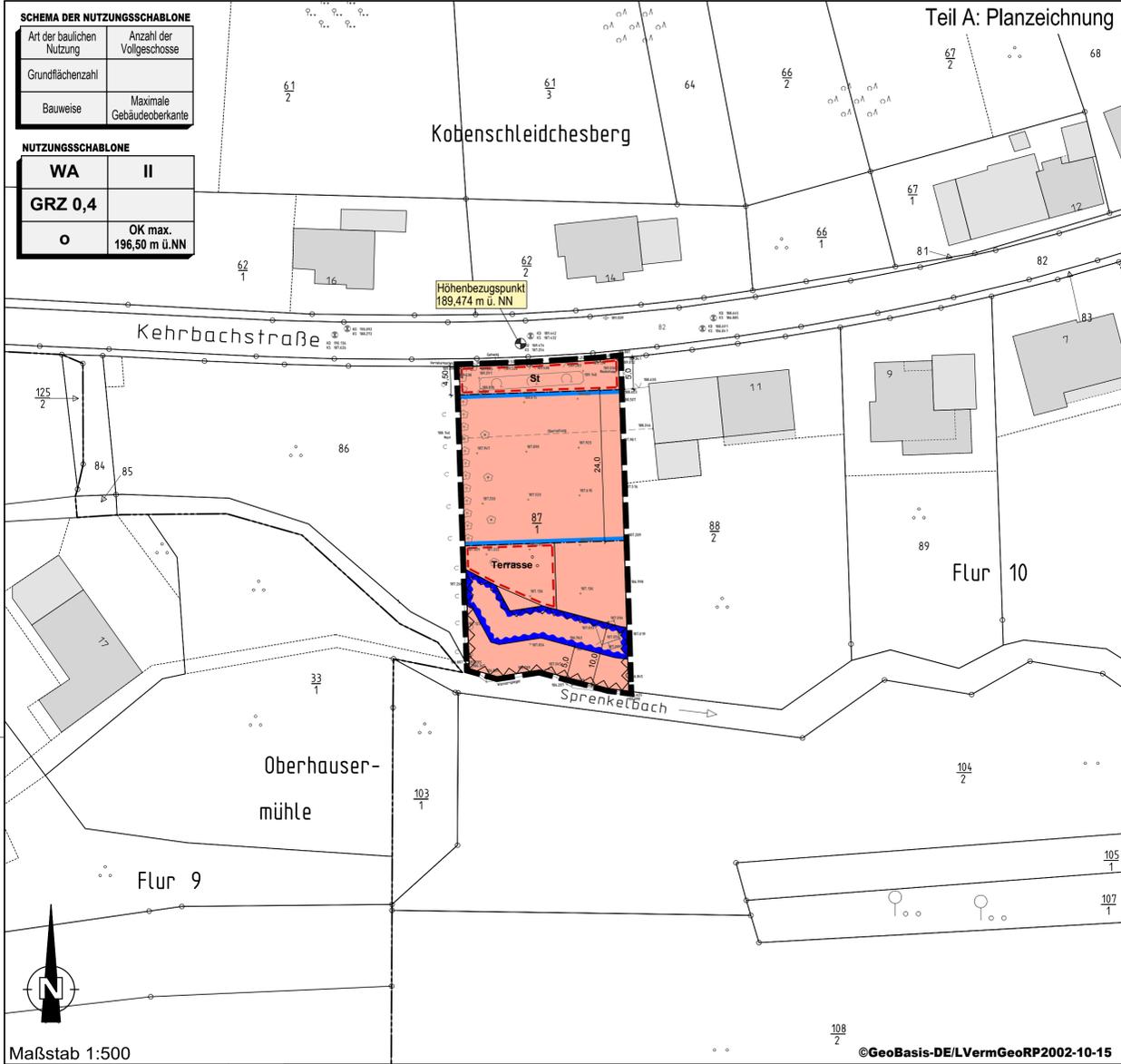


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Trassem, Teilgebiet "Kehrbachstraße"



<b>SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE</b> <table border="1"> <tr> <th>Art der baulichen Nutzung</th> <th>Anzahl der Vollgeschosse</th> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Maximale Gebäudeoberkante</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td></td> </tr> </table>		Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Maximale Gebäudeoberkante	Bauweise		<b>NUTZUNGSSCHABLONE</b> <table border="1"> <tr> <td><b>WA</b></td> <td><b>II</b></td> </tr> <tr> <td><b>GRZ 0,4</b></td> <td><b>OK max. 196,50 m ü.NN</b></td> </tr> <tr> <td><b>O</b></td> <td></td> </tr> </table>		<b>WA</b>	<b>II</b>	<b>GRZ 0,4</b>	<b>OK max. 196,50 m ü.NN</b>	<b>O</b>	
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse														
Grundflächenzahl	Maximale Gebäudeoberkante														
Bauweise															
<b>WA</b>	<b>II</b>														
<b>GRZ 0,4</b>	<b>OK max. 196,50 m ü.NN</b>														
<b>O</b>															
Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan - Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). - Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132). - Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58). - Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO RLP) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365). Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft. Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg/Kell, Schlossberg 6, 54439 Saarburg, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.	Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Stand der Planunterlage: Januar 2020	Die Planaufstellung ist vom Rat am 14.05.2020 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 03.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist vom Rat am 14.05.2020 beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am 03.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 13a Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am 14.05.2020 beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am 03.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.											
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 15.06.2020 bis einschl. 17.07.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 15.06.2020 bis 17.07.2020 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.	Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 24.08.2020 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.	Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.	Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am ..... erfolgt.	Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.											
Trassem, den Der Ortsbürgermeister	Trassem, den Der Ortsbürgermeister	Trassem, den Der Ortsbürgermeister	Trassem, den Der Ortsbürgermeister	Trassem, den Der Ortsbürgermeister											

### Teil B: Textliche Festsetzungen

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)**

**A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

**1 Allgemeines Wohngebiet – WA** (§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

- Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (31 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

**1 Grundflächenzahl** (§§ 17 und 19 BauNVO) (Siehe Nutzungsschablone)

**2 Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO) (Siehe Nutzungsschablone)

**3 Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Absatz 2 Nr. 4 i.V.m. Absatz 6 BauNVO) (Siehe Nutzungsschablone)

Bei der Ausführung eines Flachdachs ist der obere Messpunkt die Oberkante der Attika. Bei Satteldach ist der obere Messpunkt der höchste Punkt des Firstes.

**C) NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Dies gilt analog auch für Nebenanlagen.

**D) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Höchstens zulässig pro Wohngebäude sind 1 Wohnung und 5 Ferienwohnungen.

**E) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20, 25 BauGB)

**1 Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen**  
Die privaten Freiflächen sind zur Gliederung der Flächen landschaftsgärtnerisch anzulegen. Je angefangener 200 m<sup>2</sup> versiegelter/überbauter Fläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste A und B zu orientieren.

**2 Versickerungsfördernde Maßnahmen**  
Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig.

**3 Rückhaltung von Oberflächenwasser**  
Das auf dem Grundstück anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück selbst in einer Brauchwasserzisterne und einer dahinter geschalteten offenen Mulde zurückzuhalten. Für die Mulde ist ein Mindestrückhaltevolumen von 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche nachzuweisen.

**II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBAuO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.**

**F) DACHGESTALTUNG**

**1 Dachneigung**  
Zulässig sind nur Flachdächer bis max. 5° Neigung und Satteldächer mit Dachneigung zwischen 15° und 30°.  
Ausgenommen von den Festsetzungen sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO.

**2 Dacheindeckung**  
Als Dacheindeckung für Satteldächer sind nur unglasierte Dachsteine, Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem Metall in den Farbönen dunkelrot, anthrazit und dunkelgrau zulässig – entsprechend RAL 3000 – 3005, 3007, 3009, 3011, 2013, 7012, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 9004. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.  
Als Eindeckung für Flachdächer sind nur nicht glänzende oder reflektierende Materialien und Folien zulässig – entsprechend RAL 7012, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 9004. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.  
Dacheindeckungen aus Zink sind für Dachgauben bei Satteldächern zulässig.

**G) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)**  
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Je Ferienwohnung sind 1 Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

### Teil C: Hinweise und Empfehlungen

**1 Stamm- und Wurzelschutz**  
Die nicht unmittelbar von Bebauung betroffenen Einzelbäume sind während der Bauphase durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen zu schützen. Dieser Schutz umfasst den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Gehölze. Bei Freilegung von Wurzelwerk ist dieses fachgerecht zu schneiden; größere Schnittstellen (>2cm Durchmesser) sind fachgerecht zu behandeln (Wurzelverschluss).

**2 Schutz des Mutterbodens**  
Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. DIN18915 und DIN19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG, BBodschV) zu beachten.

**3 Artenschutz**  
Die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die zu rodenden Bäume und Gehölze sind vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten auf eventuelle Quartiere von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten dürfen Rodungs- und Fällungsarbeiten nur im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. erfolgen. Zum Abriss vorgesehene Gebäude sind vor Beginn der Abrissarbeiten auf eventuelle Fledermausquartiere und Bruthabitate von gebäudebrütenden Vogelarten zu überprüfen.

**4 Denkmalschutz**  
Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

**5 Radon**  
Das Plangebiet liegt 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.

**6 Pflanzliste**  
Im Geltungsbereich sind primär die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

A Bäume 1. Ordnung	
Deutscher Name	Lateinischer Name
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

B Bäume 2. Ordnung	
Deutscher Name	Lateinischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wildrose	Rosa spec.

C Gehölzpflanzungen	
Deutscher Name	Lateinischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wildrose	Rosa spec.

### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

**WA** Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK max. Oberkante (OK) als Höchstmaß, gemessen in Metern über NN (Richtwert ist der Höhenbezugspunkt)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise

— Baugrenze

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Umgebung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

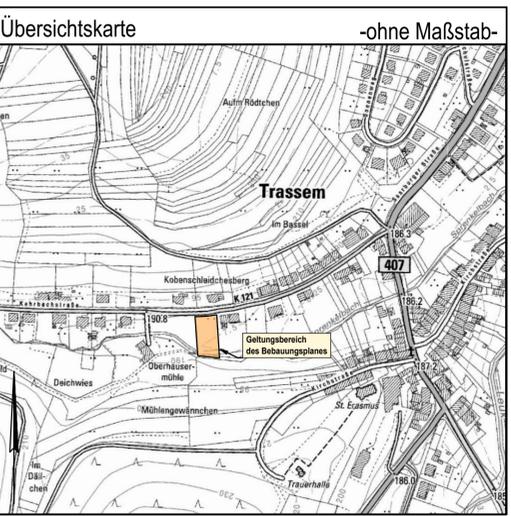
— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St = Stellplätze

— Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

### Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

o Unterer Messpunkt für Gebäudehöhe gem. textl. Festsetzungen (Höhenbezugspunkt in Meter über NHN)



**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Trassem Teilgebiet "Kehrbachstraße"**

Plan-Nr.: 001.1	Verfahren gemäß §13a BauGB
Projekt-Nr.: 8579	
Maßstab: 1:500	Satzungsausfertigung
24.08.2020	
Blattgröße 90 x 57 cm	BKS INGENIEURGESELLSCHAFT STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELTPLANUNG GMBH MAXIMINSTRASSE 17B 54529 TRIER / MOSEL WEB: WWW.BKS-TRIER.DE