

## EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE M.1:2.500



## TEXTFESTSETZUNGEN

- ### BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**
    - BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)**  
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
    - UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)**  
Folgende Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig:  
- Gartenbaubetriebe (Ziffer 4)  
- Tankstellen (Ziffer 5)
  - MASS DER BAULICHEN NÜTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
    - GRUNDFLÄCHENZAHLE (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)**  
max. 0,3
    - GESCHOSSFLÄCHENZAHLE (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)**  
max. 0,6
    - ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)**  
Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig.  
Ausnahme nach § 31 (1) BauGB:  
Eine Überschreitung der Zweigeschossigkeit ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um ein durch die natürlichen Geländegegebenheiten bedingtes, im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeerhöhen hinausragendes (Keller-) Vollgeschoss im Sinne des § 2 (4) Satz 1 LBOu handelt. Diese Ausnahme ist durch ein detailliertes Geländeerhöhen nachzuweisen.  
Hinweis: Aufgrund der festgesetzten Traufhöhe von 4,5 m ist das 2. Vollgeschoss im ausgebauten Dachraum vorzusehen.
  - HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)**  
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:  
- Traufhöhe max. 4,50 m  
- Firsthöhe max. 10,50 m  
Die Höhen werden jeweils wie folgt gemessen:  
• Traufhöhen zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,  
• Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)

## TEXTFESTSETZUNGEN

- Als unterer Maßbezugsunkt gilt:  
a) Bei Erschließung von der Talsohle her das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.  
b) ansonsten die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.  
Abb.: Satteldächer  
Abb.: Pultdächer
- BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**  
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.  
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- BAUGRENZEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**  
Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen können durch Gebäudeeile nicht mehr als 0,5 m Breite um bis zu 1,50 m überschritten werden. Zu Verkehrsflächen muss dabei ein Mindestabstand von 2,00 m eingehalten werden.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHLE DER WOHNUMGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)**  
Es sind je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.
- NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**  
Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)**  
Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5 m Tiefe (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) freizuhalten. Garagen und Carports sind nur bis zur Flucht der ruckwärtigen Baugrenze zulässig.
- FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)**  
Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Planungsbereichs mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.
- FLÄCHEN FÜR DIE NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 i.V.m. Ziffer 20 BauGB)**  
Ordnungsbereich B: Das nicht auf den Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Rückhaltung vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich B zuzuführen und dort zurückzuhalten. Die Zuführungsmulden sind durch Einsatz von Landschaftspflanzen zu begrünen und extensiv zu pflegen. Das Rückhaltebecken und die verbleibenden Freiflächen des Ordnungsbereichs sind durch Einsatz von Landschaftspflanzen und Pflanzungen von heimischen, standortgerechten Laubbäumen naturnah zu gestalten.  
Hinweis: Aufgrund der festgesetzten Traufhöhe von 4,5 m ist das 2. Vollgeschoss im ausgebauten Dachraum vorzusehen.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)**  
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:  
- Traufhöhe max. 4,50 m  
- Firsthöhe max. 10,50 m  
Die Höhen werden jeweils wie folgt gemessen:  
• Traufhöhen zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,  
• Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)

## TEXTFESTSETZUNGEN

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**
- BEPLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**  
Mindestens 30 % der Baugrundstückfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen und zwar überwiegend entlang der hinteren Grundstücksgrenze. Pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen (Pflanzliste siehe Begründung).
- ORDNUNGSBEREICH C - FLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT**  
Pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen werden auf die zu begründenden Baugrundstückflächen angerechnet.  
**Aufbauwahl:**  
Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Schiele; Sortenauswahl: Obstbäume: Gallerts Butterbirne, Hauszweitsche, Braune Leberkirsche, Großer Rheinischer Bohnapfel (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).
- FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG (§ 9 (1) Ziff. 24 und 25 a BauGB)**  
Auf der in der Planzeichnung kenntlich gemachten Fläche im Ordnungsbereich A ist entlang der B 407 ein ca. 2,5 m hoher Schallschutzwall zu errichten. Der Wall ist mit geeigneten standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen.  
**Aufbauwahl:**  
Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Schiele; Sortenauswahl: Obstbäume: Gallerts Butterbirne, Hauszweitsche, Braune Leberkirsche, Großer Rheinischer Bohnapfel (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).

## TEXTFESTSETZUNGEN

- ### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V. m. § 66 (6) BauBO)**
  - AUSSERE GESTALTUNG**  
Holzhauser, mit Ausnahme von Holzblockhäusern in voll sichbarem Rund- oder Stammholz, sind zulässig. Verkleidungen aus Holz sind (auch ganzflächig) zulässig.  
Aufmastriche, Außenputz und Verkleidungen dürfen nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. Verkleidungen mit Fliesen-, Metall- oder Kunststoffelementen sind unzulässig.  
Wintergarten sind allgemein zulässig.
  - DACHFORM, DACHNEIGUNG**  
Geneigte Dächer, Satteldach oder ähnliche sind mit einer Neigung von 25° bis 40° zulässig. Pultdächer sind mit einer Neigung von 10° bis 25° zulässig. Versetzte Pultdächer sind zulässig.  
Gargen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und Dachneigung frei.
  - DACHGESTALTUNG**  
Dachbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweilige Gebäudeseite nicht überschreiten.

## TEXTFESTSETZUNGEN

- ### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V. m. § 66 (6) BauBO)**
  - AUSSERE GESTALTUNG**  
Holzhauser, mit Ausnahme von Holzblockhäusern in voll sichbarem Rund- oder Stammholz, sind zulässig. Verkleidungen aus Holz sind (auch ganzflächig) zulässig.  
Aufmastriche, Außenputz und Verkleidungen dürfen nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. Verkleidungen mit Fliesen-, Metall- oder Kunststoffelementen sind unzulässig.  
Wintergarten sind allgemein zulässig.
  - DACHFORM, DACHNEIGUNG**  
Geneigte Dächer, Satteldach oder ähnliche sind mit einer Neigung von 25° bis 40° zulässig. Pultdächer sind mit einer Neigung von 10° bis 25° zulässig. Versetzte Pultdächer sind zulässig.  
Gargen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und Dachneigung frei.
  - DACHGESTALTUNG**  
Dachbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweilige Gebäudeseite nicht überschreiten.

## HINWEISE

- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser:**  
Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, "Mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen".  
Es wird empfohlen, auf den Baugrundstückflächen Zisternen zur Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser anzulegen. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche 4 - 5 m<sup>3</sup> Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeinden und dem zuständigen Gesundheitsamt anzudeuten (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).  
**Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und Bepflanzungen:**  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und Bepflanzungen sollen im zeitlichen Zusammenhang mit der baulichen Nutzung durchgeführt werden. Der Zusammenhang wird als gewährt angesehen, wenn die Maßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn begonnen wird. Die Ortsgemeinde behält sich vor, ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB auszusprechen, sofern den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Pflanzpflichten von den Grundstückseigentümern nicht nachgekommen wird.

## VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk	2 Aufstellungsbeschluss
Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Die TIF-Daten entsprechen dem Stand vom 26.06.2006. Die Höhenrichtlinien (vielleicht) entsprechen dem Stand vom 28.06.2006.) Die Flangungende entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV90). Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt. Notarhausen, den 31.10.2006	Der Gemeinderat hat am 11.05.2006 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.11.2006 öffentlich bekannt gemacht. Trassem, den 23.11.2006
gez. KARST Ingenieure GmbH	Dienststempel Ortbürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

3 Fröhliches Beteiligungsverfahren	4 Beteiligungsverfahren
Der Bebauungsplan - Vorentwurf wurde am 17.10.2006 vom Gemeinderat gebilligt. Sodann wurde die fröhliche Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die fröhliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 29.11.2006. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans - Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 05.09.2007 beschlossen. Trassem, den 07.09.2007	Der Bebauungsplan - Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 17.12.2007 bis 23.01.2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.12.2007 mit dem Hinweis ortsbekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt. Trassem, den 28.01.2008
Dienststempel Ortbürgermeister	Dienststempel Ortbürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

5 Satzungsbeschluss	6 Ausfertigung
Der Gemeinderat hat am 12.06.2008 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland - Pfalz vom 31.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB auf Satzungsbeschluss. Trassem, den 16.06.2008	Es wird beschließen, dass die neuberstattete Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats unbefristet und dass die für die Normung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Trassem, den .....
Dienststempel Ortbürgermeister	Dienststempel Ortbürgermeister

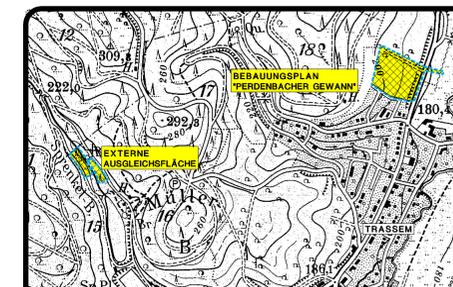
## VERFAHRENSVERMERKE

7 Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist am gemäß § 10 (3) BauGB ortsbekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Öffentlichkeitsphase in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Trassem, den .....
Dienststempel Ortbürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Planungsvorbereitung für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. I S. 3316) vom 21. Dezember 2006.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBOu) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 193), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 26. September 2005 (GVBl. S. 387), in der derzeit geltenden Fassung.
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1575), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsinhalts (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesstraßengesetz - LSt-G vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 62 des Gesetzes vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), in der derzeit geltenden Fassung.

## ÜBERSICHT M.1:10.000



## BEBAUUNGSPLAN "PERDENBACHER GEWANN"

ORTSGEMEINDE TRASSEM  
VERBANDSGEMEINDE SAARBURG

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB  
MASSSTAB: 1:1000 FORMAT: 1.600x0.60=0.96m<sup>2</sup> PROJ.NR.:11 701 DATUM:12.06.2008

BEARBEITET:  
**KARST INGENIEURE GMBH**  
STÄDTBAU/VERKEHRSWESEN/LANDSCHAFTSPLANUNG

6630 NÖRTERSHAUSEN AM BREITEN WEG 1  
TELEFON: 02605/9388-0  
TELEFAX: 02605/9388-30  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de