

## **Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wincheringen, Teilgebiet „Family Park – Auf Mont“ – 10. Änderung**

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)**

**Die Textlichen Festsetzungen gelten nur für den Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes.**

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

- B) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1. Zulässige Grundfläche**  
(§ 19 Abs. 2 i.V.m. §19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,6 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer gesamt GRZ von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

- 2. Höhe baulicher Anlagen**

### Traufhöhe

- 2.1** Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenkante der Außenwand der Vollgeschosse mit der Oberkante der Dachhaut. Oberer Messpunkt für die Traufhöhe von Flachdächern ist der höchste Punkt der Attika der Vollgeschosse.

Unterer Messpunkt ist die Oberkante des angrenzenden „Europaplatzes“ am in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (260,10 m ü. NHN).

Die Traufhöhen von Staffelgeschossen sind nicht zu berücksichtigen. Es gelten nur die Traufhöhen der Vollgeschosse.

### Oberkante

- 2.2** Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches einschließlich Staffelgeschoss. Unterer Messpunkt ist die Oberkante des angrenzenden „Europaplatzes“ am in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (260,10 m ü. NHN).

### Maximal sichtbare Wandhöhe

- 2.3 Die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt angelegtes Gelände und dem obersten Wandabschluss der jeweiligen Außenwand des Vollgeschosses darf 10,50 m an keiner Stelle des Gebäudes überschreiten. Die Wände unter Giebelflächen, sowie die Wände von Staffelgeschossen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut.

## **C) ANPFLANZEN UND BINDUNGEN VON UND FÜR BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN i.V.m. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 a und b BauGB)

1. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens  
- 1 Baum/Obstbaum je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, zzgl.  
- 1 Baum/Obstbaum je angefangene 200 m<sup>2</sup> Voll-, Teilversiegelung, Überbauung oder Überdachung.  
Eine Vorschlagsliste geeigneter Arten/Sorten befindet sich in Teil C, Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen unter Hinweise und Empfehlungen.
2. Die festgesetzte Grünanlage ist als naturnahe Grünfläche mit Baumbestand zu entwickeln: Anpflanzung von 1 Baum / 300 m<sup>2</sup> Grünfläche, einzeln oder in Gruppen. Eine Vorschlagsliste geeigneter Arten/Sorten befindet sich in Teil C, Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen unter Hinweise und Empfehlungen.

## **D) ZUORDNUNG UND UMSETZUNG NATURSCHUTZRECHTLICHER MASSNAHMEN**

(§ 9 Abs.1a Satz 2 BauGB)

1. Festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

## **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 Landesgesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 396). i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

## **G) DACHGESTALTUNG**

1. Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung höchstens 35° zulässig.
2. Als Dacheindeckung sind nur zulässig: Nicht glasierte (nicht engobierte) Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus Metall (bewitterter Zink) in einheitlicher Färbung – entsprechend RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Karminrot), RAL 3003 (Rubinrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL 5004 (Schwarzblau), 5008 (Graublau), 7012 (Basaltgrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau), 8007 (Rehbraun) bis 8022 (Schwarzbraun), sowie 9005 (Tiefschwarz) zulässig.

Gründächer (bepflanzte Dächer) sind zulässig.

Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dachflächen ist zulässig.

3. Dachaufbauten sind nur in einer maximalen Breite von einzeln bis zu 2,50 m zulässig. Dies gilt nicht für Zwerchgiebel und Zwerchhäuser.

## H) FASSADENGESTALTUNG

1. Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich folgende Materialien zulässig:
  - Außenputz mit Farbanstrich,
  - Natursteinsichtmauerwerk,
  - Holzkonstruktion, wobei Gebäude in voll sichtbarer Naturrundstambalken-Bauweise ausgeschlossen sind.
2. Zulässige Fassadenverkleidungen sind des weiteren Naturstein, Schiefer, unglasierte Klinker oder Holz.

## I) STELLPLÄTZE UND GARAGEN UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Pro Wohnung sind Flächen für mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen und / oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

## J) EINFRIEDUNGEN

1. Pflanzungen zur Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, sofern sie eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
2. Bauliche Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig.

## Teil C) Hinweise und Empfehlungen

### 1. Nutzung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001), der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.

Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das vorgesehene Entwässerungssystem anzuschließen.

### 2. Regenerative Energien

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.

### 3. Schutz des Bodens

Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist – soweit notwendig – eine Tiefenlockerung durchzuführen.

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie DIN 4020 und DIN 1054 als auch die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

#### 4. **Bodendenkmalschutz**

Gemäß § 17 DSchPflG sind bei Bauarbeiten zutage kommende Funde (z.B. Mauern; Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) dem Rheinischen Landesmuseum Trier unverzüglich zu melden.

#### 5. **Baugrunduntersuchung**

Für alle Baugrundstücke wird die Durchführung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen dringend empfohlen.

#### 6. **Grenzabstände für Pflanzen**

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

#### 7. **Pflanzlisten**

Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere folgende Arten vorgeschlagen:

##### **Bäume**

Carpinus betulus	Hainbuche in Sorten
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Linde i.S.
Tilia europaea	
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erle
Acer platanoides	Spitzahorn i.S.
Acer pseudoplatanus	Bergahorn i. S.
Castanea sativa	Esskastanie
Quercus petraea hochstämmige	Traubeneiche regional typische
Obstbäume: Malus, Pyrus, Prunus, Juglans regia	Sorten z.B. Winterrambour, Pleiner Mostbirne, Boskoop, Nägelsches Birne, Bohnapfel, Hauszwetschge, Roter Trierer, Nancy Mirabelle

## Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Populus tremula	Espe
Salix viminalis	Korbweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpurweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus monogyna	Weißdorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Populus tremula	Espe
Cornus mas	Kornellkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Dorftypische Ziergehölze z.B. Ribes, Forsythie, Philadelphus, Cornus, Syringa, Spirea	Buddleia, Kolkwitzia, Weigela, Kerria etc.

## Wandbegrünung

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
`Veitschi`	
Polygonum aubertii	Knöterich
Lonicera species	Geißblattarten
Wisteria sinensis	Blauregen
Campsis radicans	Trompetenblume

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 14 - 16

Heister: 2xv, 200 - 250

Sträucher: 2xv, 150 - 200