

Textliche Festsetzungen

A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt. Es sind ausschließlich die aufgeführten Nutzungsarten zulässig.
 - „allgemeines Wohngebiet“ (WA)**
Zulässig sind Nutzungen nach § 4(2)1 und 3 BauNVO:
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 1.1.1 Nutzungen gem. § 4(2)2 sowie Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
 - 2.1 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO unzulässig.
 - 2.2 Bei Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
 - 2.3 Im gesamten Plangebiet sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
 - 2.4 Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe einer Hauptfirstrichtung festgesetzt, die Gebäude sind gem. § 9(1)2 BauGB hierzu parallel auszurichten. Ausnahmen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind gem. § 31(1) BauGB zulässig, soweit dies aus energetischen Gründen erforderlich wird.
 - 2.5 Festsetzung der max. zulässigen Trauf- und Firsthöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO:
 - Traufhöhe max. 6,50 m; min. 4,00 m.
 - Firsthöhe max. 9,00 m.Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OK Straße bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Innerhalb der festgesetzten Traufhöhe ist eine Sockelhöhe zulässig von:
 - im Bereich Ziffer 1 max. 0,50 m
 - im Bereich Ziffer 2 max. 1,50 m.
 3. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zur Herstellung von Straßenböschungen erforderlichen Grundstücksanteile sowie beiderseits ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.
 4. Bei Errichtung von Garagen ist zwischen Garageneinfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

- Es sind gem. § 9(4) BauGB i.V. m. § 5(2) LBauO für den Hauptbaukörper aussch. Sattel- und Walmdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° - 40° zulässig. Abwalmungen am Giebel (Krüppelwalm) sind zulässig. Bei Errichtung von Pultdächern wird ein Versatzmaß von maximal 1,50 m festgesetzt.
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind gem. § 5(2) i.V.m. § 88(6) LBauO nur bei eingeschossiger Bauweise als Einzelgauben zulässig. Die Einzelbreite darf max. 2,00 m und die Addition der Gaubenbreiten max. 2/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.
- Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO aussch. in Schiefer, Kunstschiefer, unglasierten Pfannen 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 begrünten Dächern zulässig.
- Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidungen. Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind unzulässig.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) 15, 20 und 25a BauGB

- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
- Das gesamte anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem erfaßt und außerhalb des Bebauungsplangebietes einer örtlichen Rückhaltung zugeführt. Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
- Für die im Plan festgesetzten Pflanzgebote sind standortgerechte Laubholzarten zu verwenden z.B.: Obstbäume, Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Wildrosen (*Rosa canina*, *R. rubiginosa* u.a.), Salweide (*Salix caprea*).
- Hecken aus Nadelgehölzen (*Thuja* etc.) sind unzulässig.

D) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB

- Dem Baugebiet ist eine Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 125/1 in Flur 6 sowie auf Teilflächen des Flurstücks 49/8 in Flur 6 zugeordnet. Die Umsetzung erfolgt spätestens 1 Jahr nach Vorstufenausbau der Erschließungsstraße.
Die Herstellung und Fertigstellungspflege der naturschutzrechtlichen Maßnahmen auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche ist gemäß § 9 (1a) Satz 2 auf der Grundlage der Bodenversiegelung zugeordnet:
 - zu 78% den Grundstücken
 - zu 22% den Straßen.
- Festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

Hinweise

- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- Es wird empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluß gegen drückendes Wasser zu schützen und / oder ggf. Drainagewasser in die Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser zu pumpen.
- Bezüglich der Anschlußmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthöhen der Kanalplanung maßgeblich. In Teilbereichen kann der Einbau von Hebeanlagen erforderlich werden, wenn auch das Kellergeschoss an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden soll.
- Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.

Wichtig:

Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

Verfasser:

BÜROGEMEINSCHAFT

STOLZ KINTZINGER

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

BIELEFELD • GILLICH • HECKEL

LandschaftsArchitekten BDLA
54290 Trier Kaiserstraße 15 Tel. 0651/14546-0

30/03/2005

geändert laut Gemeinderats-
beschluß vom 07.07.2005 (Offenlage)

geändert laut Gemeinderats-
beschluß vom 07.09.2005 (Satzung)