

# TEXTFESTSETZUNGEN

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

- 1.0 Nutzungsarten, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig sind - Festsetzung der Bauzonen -
  - Dorfgebiete (MD) - § 5 BauNVO - : Abs. 2 Nr. 9 - Tankstellen -
  - Mischgebiete (MI) - § 6 BauNVO - : Abs. 2 Nr. 7 - Tankstellen -
- 2.0 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte - GRZ 0,6 und GFZ 1,2 gem. § 17 BauNVO, jedoch dürfen die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschritten werden.  
Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB sind in besonderen Fällen zulässig.
- 3.0 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagenfront ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.  
Im übrigen richten sich Standort und Anordnung von Garagen nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.
- 4.0 Anschüttungen und Abgrabungen dürfen nur insoweit vorgenommen werden, als diese für die Anlegung von Erdterrassen oder zur Angleichung des Geländes notwendig sind.  
An der Talseite der Erschließungsstraße sind die Vorgartenflächen auf Straßenhöhe aufzufüllen.
- 5.0 Grünordnung:
  - 5.1 Die unbebauten Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind gärtnerisch zu gestalten.
  - 5.2 Auf den übrigen unbebauten Grundstücksflächen ist auf je 200qm mind. 1 Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Der vorhandene Baumbestand, besonders die festgesetzten Obstbaumreihen sind zu erhalten und zu pflegen.
  - 5.3 Die Detailplanung der C-Straße sollte so erstellt werden, daß von den vorhandenen Obstbäumen *am südlichen Straßenrand*, ein höchstmaß in die Pflanzinseln integriert bzw. für wegfallende Ersatzbäume gepflanzt werden.
  - 5.4 Im Bereich des Pflanzgebotes Nr. 1 ist eine 3-reihige Schutzpflanzung mit einem Anteil an einheimischen Laubgehölzen von mind. 80% anzulegen. Der Pflanzabstand sollte 1m betragen. Mögliche Arten wären: verschiedene Weidenarten, Faulbaum, Wasserschneeball, Haselnuß, Roter Hartriegel, Feldahorn, Hainbuche, Schwarzerle, Traubenkirsche und Holunder.
- 5.5 Im Bereich des Pflanzgebotes Nr. 2 u. 3 ist ein Pflanzstreifen mit einer mind. 2-reihigen geschlossenen Hecke anzulegen, wobei im Bereich des Pflanzgebotes Nr. 2 Bäume u. Sträucher, im Bereich des Pflanzgebotes Nr. 3 *ausschließlich Sträucher* verwendet werden sollen.
- 5.6 Die Einmündungsbereiche der Erschließungsstraßen sind auf eine Länge von mind. 10 m, gemessen vom Schnittpunkt der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie (Sichtfelder), von baulichen Anlagen, Einfriedigungen und Bepflanzung über 0,8 m Höhe, gemessen vom angrenzenden Verkehrsraum freizuhalten. Ausnahmsweise können 1-2 hochstämmige Laubbäume zugelassen werden.

## II. Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 6 LBauO

- 1.0 Festsetzungen in der Nutzungsschablone: 1.1 Dachform: Satteldach (SD) oder Walmdach (WD); 1.2 Dachneigung: 30 - 45°
- 2.0 Als Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material, der im Farbreister RAL 840-HR festgelegten Farbtöne 7015 (Schiefergrau), 7024 (Grauphitgrau), 7026 (Granitgrau), 7031 (Blaugrau), 8011 (Nußbraun), 8012 (Rotbraun) und 3009 (Oxidrot) zu verwenden.
- 3.0 Doppelgaragen sind in ihrer äußeren Gestaltung und Bauhöhe aufeinander abzustimmen.

- Hinweise:
1. Die 1,0 m breite Erdkabeltrasse ist von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freizuhalten. Dasselbe gilt für die Transformatorstationen im Umkreis von 2,0 m.
  2. Die in der Planung vorgesehenen Grünstreifen entlang der Erschließungsstraßen sind rechtlicher Bestandteil derselben.
  3. Zur Erschließung der Anliegergrundstücke besteht ein uneingeschränkter Rechtsanspruch auf Benutzung des Grünstreifens als Zugang oder Zufahrt.
  4. Bei Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sind die Überfahrten in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern zu befestigen.

## Nachrichtliche Übernahmen

Zweckverband Abfallbeseitigung: Zur Entleerung sind die Mülltonnen an den Durchgangsstraßen bereitzustellen, der Anlieger von Stichstraßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge.

Wasserwirtschaftsamt Trier: In die jeweiligen Bauscheine sind die nachfolgend aufgeführten Punkte zu übernehmen:

- An den beim Bau eingesetzten Maschinen darf im Wasserschutzgebiet weder ein Ölwechsel noch eine Reparatur ausgeführt werden. Gegebenenfalls sind die Maschinen aus dem Schutzbereich zu transportieren.
- Während einer längeren Stillstandzeit sind Baumaschinen aus dem Schutzbereich abzuführen.
- Die zum Betanken der Baufahrzeuge benötigten Kraftstoffe sind außerhalb der Schutzgebiete und so zu lagern, daß keinerlei wassergefährdende Stoffe versickern können. Die VAWS ist strikt einzuhalten. Das Betanken der Fahrzeuge ist mit größter Sorgfalt vorzunehmen.
- Die während der Bauzeit anfallenden Schuttmassen sind in Containern zu sammeln und abzuführen.
- Die Wiederverfüllung von baubedingten Arbeitsräumen muß mit Erdmaterial erfolgen, dem keine wassergefährdende Stoffe anhaften.
- Im Wasserschutzgebiet darf keine Baustelleneinrichtung, auch nicht vorübergehend, vorgenommen werden.