

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

§ 1 Abs. 2, 5 und 6 BauNVO

§ 7 Abs. 6 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 sowie nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Dienstleistungsbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

Es sind maximal *zwei Vollgeschosse* zulässig. Eine Überschreitung der Zweigeschossigkeit ist nicht zulässig, auch wenn es sich um Vollgeschosse im Untergeschoss oder Dachgeschoss handelt. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur unter Einhaltung der maximalen Zweigeschossigkeit zulässig.

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

§ 17 Abs. 1 i.V. mit Abs. 2 BauNVO

§ 19 Abs. 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch Garagen und Nebenanlagen gemäß 14 BauNVO nicht überschritten werden.

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es sind ausschließlich **Einzelhäuser** und **Doppelhäuser** zulässig.

Die Gesamtlänge einzelner Gebäude darf bei Doppelhäusern 35 m und bei Einzelhäusern 18 m nicht überschreiten.

4. Stellplätze und Garagen

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

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, allerdings hinter der straßenseitigen Baugrenze, zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Katastergrenze der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Zwischen Garagen / Carports und Katastergrenze der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von *mindestens 5 Metern* einzuhalten, sofern die Baugrenze keinen größeren Abstand vorgibt. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 3 Meter von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

5. Gebäudestellung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäude sind so zu orientieren, dass die Wohngebäude an der zur Straße gelegenen Baugrenze ausgerichtet sind.

Eine Befreiung von der Orientierung der Gebäude entlang der Baugrenzen und der Hauptfirstrichtung kann erteilt werden, wenn nur dadurch eine vorgesehene Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht wird.

Die Notwendigkeit der Abweichung von der Hauptfirstrichtung zur Nutzung von Sonnenenergie ist nachzuweisen und das Einverständnis der Gemeinde einzuholen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In Wohngebäuden sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

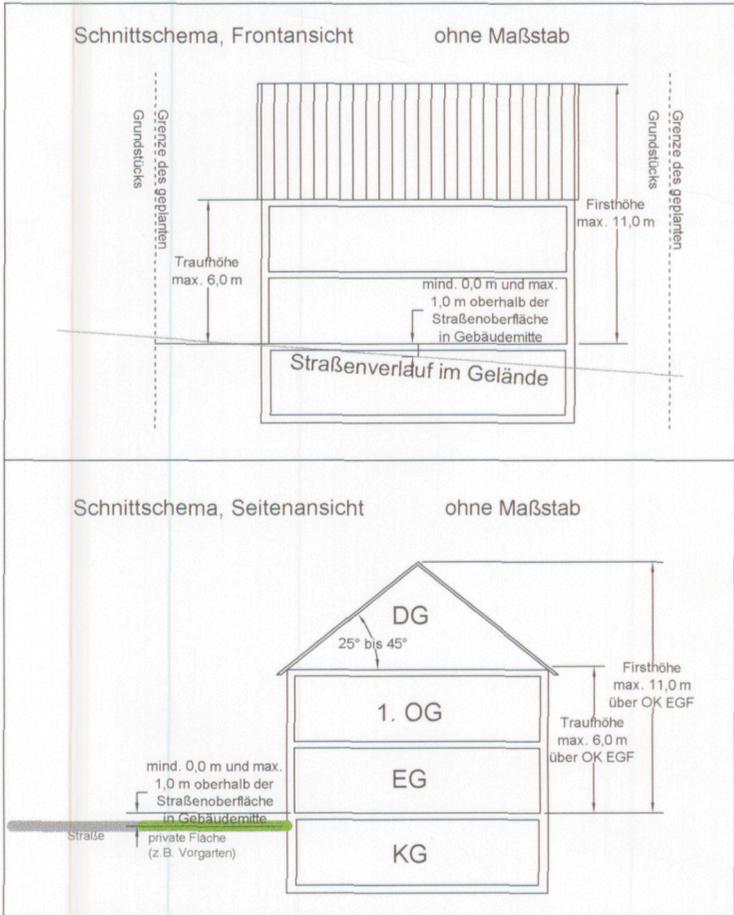
7. Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. mit § 9 Abs. 2 Bau GB i.V. mit § 88 Abs. 6 LBAuO RP

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude ist in Gebäudemitte mindestens 0,0 Meter und maximal 1,0 Meter über der Straßenbegrenzung zu errichten (gemäß Höhenplanung der Straßenplanung, siehe Schnittschema).

Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) darf maximal 6,0 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegen (siehe Schnittschema). Die Firsthöhe darf nicht mehr als 11,0 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegen (siehe Schnittschema).

Die max. Traufhöhe gilt nur für Hauptdächer.



Gestalterische Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBAuO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

8. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

8.1 Außenwandflächen

- Zulässig sind verputzte Außenwände mit Farbanstrich, Natursteinsichtmauerwerk, Fassadenverkleidungen aus Naturstein, Schiefer oder unglasierten Klinkern sowie Holzverkleidungen oder Holzbauten.
- Holzhäuser als Rundstammblockholzhäuser sind unzulässig.
- Wandverkleidungen mit Fliesen sowie mit Metall oder Kunststoffelementen sind unzulässig. Ausnahmen sind im Einzelfall im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde möglich.

9. Dachgestaltung

9.1 Dachform und Dachneigung bei Hauptgebäuden

- Es sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.
- Bei Ausführung als Gründach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung zugelassen werden.
- Dachüberstände sind auf 60 cm an der Traufe und auf 60 cm am Ortgang zu begrenzen.

9.2 Dacheindeckung

- als Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachziegeln und Dachpfannen sowie Schiefer in dunkler Färbung – entsprechend RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3005 (Weinrot), RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 3009 (Oxidrot), RAL 3011 (Braunrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008(Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun) zulässig.
- Dacheindeckungen aus Zink sind zulässig
- Für Teilbereiche ist eine Dacheindeckung aus Glas zulässig
- Gründächer sind zulässig.
- Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

9.3 Dachaufbauten

- Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art (Schornsteine, Antennen etc.) die Höhe der Hauptfirstlinie nicht überragen.
- Dachaufbauten müssen mindestens 1,25 m von den Giebelseiten entfernt sein.
- Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinien zulässig.
- Die Gesamtbreite einzelner Dachgauben und fassadenbündiger Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) dürfen 2/3 der Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in Farbe und Material dem Hauptdach entsprechend auszuführen. Die Eindeckung von Dachaufbauten ist abweichend von der Eindeckung des Hauptdaches in Zink zulässig.

9.4 Gebäudegestaltung

- Doppelhäuser müssen in Dachform, Dacheindeckung, Dachneigung und Traufhöhe einander angepaßt werden.

10. Grünordnerische Festsetzungen

10.1 Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auf den Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksgröße ein *hochstämmiger* Obstbaum oder ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen, pflegen, erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.

Auf den Grundstücken am nordöstlichen und südöstlichen Rand des Baugebietes ist eine zweireihige Hecke als Ortsrandeingrünung zu pflanzen, pflegen, erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen. Zur Verwendung sollen ausschließlich Laubgehölze kommen, die im 2x2 m Abstand zu pflanzen sind. Die auf den Grundstücken zu pflanzenden Bäume sind auf der Fläche des Grünstreifens entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung in einer Reihe zu pflanzen.

Das Nachbarrechtsgesetz Rhld.-Pf. ist, auch für andere Pflanzungen, zu beachten.

Nadelgehölze sind maximal *ein Baum pro Baugrundstück* als Solitär zulässig, allerdings nicht innerhalb des Grünstreifens im Nordosten und Südwesten.

Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

11.1 Ausgleichsfläche A1: Pflanzflächen entlang der K 115

Baumreihe:

Entlang der K 115 sind auf dem Seitenstreifen im Abstand von jeweils 12 m großkronige Laubbäume als Straßenbäume zu pflanzen, pflegen, erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen. Der Pflanzstreifen unter den Bäumen ist mit einer Wiesenmischung anzusähen und 2 mal / Jahr nach dem 15. Juni zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist auszuschließen.

Hecken:

Auf der Fläche ist eine zweireihige Hecke als Sicht- und Immissionschutz zu pflanzen, pflegen, erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.

11.2 Ausgleichsfläche A2

§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB

Fläche A2: Wiesenfläche mit Versickerungs- und Retentionsmulden

Auf der Ausgleichsfläche A2 sind Retentions- und Versickerungsmulden für nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser der Anliegerstraße und der privaten Grundstücke anzulegen. Die Retentions- und Versickerungsmulden sind mit flach und lang ausgezogenen Böschungen landschaftsgerecht, max. 40 cm tief, anzulegen und mit einer feuchten Bodenverhältnissen angepassten Wiesenmischung gegen Erosionsschäden anzusäen.

Die Muldenflächen, ihre Böschungen und die umgebenden Wiesenflächen sind 1 mal / Jahr im Spätsommer bei trockenen Bodenverhältnissen zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist auszuschließen.

Entlang der Grenze nach Südosten ist eine dreireihige Hecke als Ortsrandeingrünung zu pflanzen, pflegen, erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.

12. Zuordnungsfestsetzung

§ 9 Abs. 1a BauGB

Die Ausgleichsflächen werden, entsprechend ihrem Anteil an der Versiegelung, mit den vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

- zu 23 % den neuen öffentlichen Verkehrsflächen und

- zu 77 % den privaten Bauflächen

innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bohrwies“ zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen A1 und A2 sind spätestens nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

Die Pflanzungen auf den Privatgrundstücken (Festsetzung 10.1) sind spätestens nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes vorzunehmen.

Hinweise / Empfehlungen

13. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungflächen liegen auf den privaten Grundstücken. Die Eigentümer haben die zur Herstellung und Instandhaltung des Straßenkörpers notwendigen Arbeiten zu dulden.

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und Gehwegbegrenzungen, sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können.

14. Entwässerung

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an die privaten Versickerungsmulden anzuschließen.

Die Gebäude sind vor austretendem Schichtwasser und Versickerungswasser zu schützen.

15. Flächenbefestigungen

Private Wege, Hofflächen und Stellplätze etc., von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sollen mit offenerigen / durchlässigen Belägen befestigt werden, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

16. Garagen-Flachdächer

Garagen-Flachdächer sollten als bewachsene Gründächer (extensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratüberdeckung von 0,15 m) gestaltet werden.

17. Gestaltung

Bei der Dach- und Fassadengestaltung der Gebäude sollte die Farb- und Materialwahl über die verbindlichen Festsetzungen hinaus die ortsüblichen Gestaltungsmerkmale berücksichtigen.

18. Bodendenkmäler

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Trier-Saarburg sowie das *Landesmuseum Trier* als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.

19. Geologie

Die Anforderungen der DIN 1054 und der DIN 4020 an den Baugrund sind zu berücksichtigen.

20. Behandlung des Oberboden

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

21. Rodungsarbeiten

Rodungsarbeiten sind nur im Winterhalbjahr in der Zeit vom 30. September bis zum 1. März durchzuführen.

22. Schutz bestehender Gehölzbestände

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände innerhalb und angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

23. Böschungen

Bei der Böschungsbefestigung innerhalb der Grundstücke wird die Anlage naturnaher Trockenmauern empfohlen.

24. Grenzabstände für Pflanzen

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

25. Bepflanzungen an der K 115

Bepflanzungen entlang der freien Strecke der K 115 sind mit der zuständigen Straßenmeisterei Saarburg abzustimmen.

26. Externe Ausgleichsfläche A3

Gemarkung Kreuzweiler, Flur 10, Flurstück 299

Ausgleichsfläche A3: Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivwiese

Auf dem Flurstück 299, Flur 10, Gemarkung Kreuzweiler ist eine krautarme Intensivgrünlandfläche zu einer kräuterreichen Extensivwiese zu entwickeln. Die Wiese ist 2x pro Jahr, nicht vor dem 15. Juni, zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist auszuschließen.

27. Pflanzempfehlungen

Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten *verwendet werden*. Es werden insbesondere die unter Punkt 27 genannten Arten vorgeschlagen.

28. Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten:

Pflanzenliste

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans nigra	Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeter	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

sowie lokale Apfel- und Birnensorten

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Div. Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Pflanzgrößen, wenn nicht anders festgelegt:

Hochstamm, StU mind. 14/16
Heister, 2-3xv, mind. 200-250
Strauch, 2-3xv, > 60/100
Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10