

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der Nutzung
Gemäß § 1(4) und (9) BauNVO wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
- 1.1 Zulässig sind Nutzungen nach § 4(2)1 und 2 BauNVO:
 - Wohngebäude
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4(3)1 und 2 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- 2.1 Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird durch die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsschablone bestimmt. Die dargestellten Trauf-, Firsthöhen sind gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO als Maximalhöhe festgesetzt.
- 2.2 Für sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Giebelflächen, eine Maximalhöhe von 7,00 m gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt.
- 2.3 Höhenlage der baulichen Anlage (gem. § 18(1) BauNVO i.V. mit § 10 LBauO)
Bezüglich der Höhenlage der Gebäude gilt der im Plan dargestellte Schemaschnitt als verbindliche Festsetzung.
Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Erschließungsstraße maßgeblich.
- 2.4 Es sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 2.5 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit mind. 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Kellergaragen sind gem. § 9(1)4 BauGB zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 15% nicht übersteigen.
3. Grundstückseinfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen mind. 50 cm zurückzusetzen. Weiter ist ein Streifen von jeweils 0,50 m zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten bereit zu stellen. Die gem. § 9(1)26 BauGB zur Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen (Geländeeinschnitte und Geländeauftrag in einer Höhe bis 1,5 m) sind nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner.
Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

1. Dächer
- 1.1 Dachform
Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° sowie Kombinationen mit Flachdächern zulässig.
- 1.1 Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
- 1.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.
- 1.3 Geneigte Dächer sind gem. § 88(6) LBauO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen (RAL 7010 bis 7020) sowie als Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
2. Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO zulässig, Putz, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidung. Fachwerkhäuser mit Ausfachung und Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind unzulässig
3. Je Wohneinheit sind gem. § 88 (1), Nr. 8 LBauO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1)25 BauGB

1. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen als Mindestmaß festgesetzten Gehölze sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig (siehe Vorschlagsliste im Anhang)
2. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens
 - 1 Baum je angefangene 500qm Grundstücksfläche zzgl.
 - 1 Baum je angefangene 200qm Versiegelung/Überbauung/Überdachung.Durch Planzeichenhinweis positionierte Bäume sind straßenseitig lagedisponibel und auf die ermittelte Anzahl anzurechnen.
3. Bei allen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen ist für abgängige oder beschädigte Exemplare eine Ersatzpflanzung vorzunehmen; bei jungen Bäumen ist ein sachgerechter Aufbau- und Erziehungsschnitt sicherzustellen.
4. Die öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ ist mit 3 Obsthochstämmen und 2 Laubbäumen zu überstellen.
5. Entlang der nördlichen Erschließungsstraße ist auf den privaten Grundstücken eine Reihe Obsthochstämme anzupflanzen. Die durch Planzeichenhinweis mit Kennzeichnung A positionierten Bäume sind auf die durch Text festgesetzte Anzahl je Grundstück anzurechnen.

5. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt §10(4) LBauO zu beachten.
6. Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen und dem Landeswassergesetz §2(2) im Umfang von 50l/qm versiegelter, überbauter Fläche auf den Grundstücken zurückzuhalten. Eine Speicherung in Zisternen sowie eine Nachnutzung wird empfohlen und kann dabei angerechnet werden.
Eine innerhäusliche Verwendung ist den Verbandsgemeindewerken Saarburg und dem zuständigen Gesundheitsamt Trier anzuzeigen, auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) wird hingewiesen
Maßgeblich für Art und Umfang der Rückhaltemaßnahmen sind die Vorgaben der Satzung der VG Saarburg. Die geplanten Maßnahmen sind im Entwässerungsantrag zum Bauantrag darzustellen
7. Ein Nutzen der Sonnenenergie (Gebiet erhöhter Globalstrahlung) wird empfohlen.
8. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:
- Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
9. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
10. Zur Müllentsorgung der am Stichweg ohne mit Müllfahrzeugen befahrbarer Wendeplatte angeordneten Gebäude, sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der nächsten Erschließungsstraße abzustellen.
11. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
12. Wegen der Bewirtschaftung der östlich angrenzenden Weinberge können, auch bei gesetzeskonformer Anwendung der einschlägigen Vorschriften zum Spritzmitteleinsatz, subjektive Beeinträchtigungen auf den angrenzenden Grundstücken nicht vollständig ausgeschlossen werden.
13. Der Bebauungsplan umfasst Teile des Bebauungsplanes „Erlenbungert I“. Dieser Teilbereich wird mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes „Erlenbungert II“ außer Kraft gesetzt.

Anhang

(Vorschlagsliste für einheimische, standortgerechte Gehölze)

Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus-		Bergahorn
Aesculus hippocastanum	-	Rosskastanie
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnuss
Prunus avium	-	Süßkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus domestica	-	Speierling
Prunus, Pyrus, Malus	-	Obsthochstämme

Die Bäume sind aus Gründen der Verkehrssicherheit mindestens 1m vom Fahrbahnrand abzurücken.