

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
2. Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
3. Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch die Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
4. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden. Vor dem Garagentor ist ein Stauraum von mindestens 5 m nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
5. **Schallschutzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Wegen der von der Bundesstraße ausgehenden Lärmbelastungen wird empfohlen, im gesamten Plangebiet die Wohnungs- bzw. Nutzungsgrundrisse möglichst so zu orientieren, daß die besonders geräuschempfindlichen Nutzungen (v.a. Schlafräume) nur auf den lärmabgewandten Gebäuseiten (Westseiten) untergebracht werden.
Wohnhaus Saarburger Straße 52
In den zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumen im Bereich des Wohnhauses und des zugeordneten Baufensters sind auf den lärmzugewandten Seiten (Süd-, Ost- und Nordseite) der Gebäude Fenster der Schallschutzklasse 5, auf der lärmabgewandten Seite (Westseite) Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen (s. Planzeichnung). Zur technischen Ausbildung und zu eventuell notwendigen Zusatzeinrichtungen sind die Vorgaben der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ (August 1987) zu beachten.
Wohnhaus Schulstraße 1 und südlich anschließende Bauflächen bis zum Fußweg
In den zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumen sind im Bereich des Wohnhauses und des ca. 80 m langen Baufensters bis zum Fußweg auf den lärmzugewandten Seiten (Süd-, Ost- und Nordseite) der Gebäude Fenster der Schallschutzklasse 2, auf der lärmabgewandten Seite (Westseite) Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen (s. Planzeichnung).
Von den beiden Fußwegen eingeschlossene Bauflächen zwischen geplanter Erschließungsstraße und Bundesstraße
In den zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumen sind im Bereich des o.g. Baufensters auf der direkt der Bundesstraße zugewandten Seite (Ostseite) der Gebäude Fenster der Schallschutzklasse 3, auf den teilweise der Bundesstraße zugewandten Seiten (Süd- und Nordseiten) Fenster der Schallschutzklasse 2 und auf der lärmabgewandten Seite (Westseite) Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen (s. Planzeichnung).
Von der geplanten Ringstraße eingeschlossene Bauflächen unterhalb der geplanten Entwässerungsmulde
In den zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumen sind im Bereich der o.g. Bauflächen auf den lärmzugewandten Seiten (Süd-, Ost- und Nordseite) der Gebäude Fenster der Schallschutzklasse 2, auf der lärmabgewandten Seite (Westseite) Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen (s. Planzeichnung).
Übriger Planbereich
Im übrigen Planbereich sind in den zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumen Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 6 LBauO Rheinland-Pfalz

1. Die eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Von der durch die Baugrenzen und die Hauptfirstrichtung vorgegebenen Gebäudestellung kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn dadurch z.B. eine vorgesehene Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht wird.
2. Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 42° zulässig. Bei Ausführung als begrüntes Dach oder Niedrigenergiegedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung zugelassen werden. Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig. (§ 31 Abs. 1 BauGB)
3. Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf auf jeder Dachseite in der Addition nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
4. Die Dacheindeckung ist in harter Deckung (mit Ziegel und Schiefer) und ausschließlich in den Farben „weinrot“ und „schwarzrot“ (RAL 3005 und 3007), „zeltgrau“ bis „anthrazitgrau“ (RAL 7010 - 7016) oder „rotbraun“ bis „graubraun“ (RAL 8012 - 8019) auszuführen (Ausnahme begrünzte Dächer und Niedrigenergiegedächer). Kombinationen mit Glas sind zulässig.
5. Drempele sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Die höchst zulässige Drempelehöhe beträgt 0,80 m. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempele nicht zulässig.
6. Als Fassadenmaterial sind hellgestrichene Putzflächen, Sichtmauerwerk sowie heimischer Naturstein zulässig. Nicht zulässig sind Wandverkleidungen aus Metall, Kunststoff oder Asbestzement sowie stark strukturierte Putzoberflächen und alle Arten von glänzenden Materialien.
7. Werden Garagen an den Grenzen zusammengebaut, so sind sie in Höhe und Dachform aufeinander abzustimmen.
8. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens ist mindestens 0,5 Meter über der Straßenoberkante zu errichten, bezogen auf die tiefste Stelle des Grundstücks an der Straßenbegrenzung.

Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1. **Stützmauern**
Stützmauern sind straßenseitig zur Geländeabfangung als Natursteinmauern bis 1,5 m Höhe, in Ausnahmefällen bis 2,0 m Höhe zulässig.
2. **Einfriedungen**
Als Vorgartenbegrenzung sind hangseitig Sockelmauern bis max. 0,5 m Höhe zulässig. Talseitig sind Vorgärten ausschließlich mit Laubgehölzen bis max. 1,0 m Höhe abzugrenzen. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Holz- oder Maschendrahtzäune bis max. 1,5 m Höhe zulässig. Zwischen den Grundstücken ist eine einreihige Gehölzpflanzung von bis zu 1,8 m Höhe zulässig. Hiervon unberührt bleibt § 45 des Nachbarrechtsgesetzes. Zu verwenden sind heimische Sträucher lt. Pflanzliste C. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
3. **Mindestbepflanzung**
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge, landschaftsgerecht zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu unterhalten. Je 250 qm Grundstücksfläche wird als Mindestbepflanzung festgesetzt: 1 Laubbaum lt. Pflanzliste B oder 1 Obstbaum lt. Pflanzliste B.
Eine Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Durch Planzeichen bereits zeichnerisch festgesetzte Bäume sind auf diese Festsetzung voll anzurechnen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 8a BNatSchG

1. **Oberboden**
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzutragen und für vegetationstechnische Zwecke zu sichern bzw. einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. **Versiegelung** (Vermeidungsmaßnahme V 1)
Öffentliche und private Fußwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind nur mit durchlässigen Materialien (z.B. Rasenpflaster mit weiten offenen Fugen, Schotterterrassen, hydraulisch gebundene Decke) auszuführen, ausgenommen Hauszugänge bis max. 1,5 m Breite.
3. **Niederschlagswasser** (Ausgleichsmaßnahme A 1)
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und primär über Rasenflächen und flache Mulden durch die belebte Bodenzone zu versickern. Außerdem ist die Anlage z.B. von Teichen oder Regenwasserzisternen möglich. Je 30 qm versiegelter Fläche ist ein Rückhaltevolumen von mind. 1 cbm vorzusehen. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, müssen die Mulden einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser den im Plan dargestellten Entwässerungsmulden zugeführt wird, wo es teilweise versickern bzw. verzögert abfließen kann. Auf den zwischen der B 407 und dem unteren Abschnitt der geplanten Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken (Parzellen 207, 208, 209, 212, 213, 214 und teilweise 215), die nicht an ein Überlaufsystem angeschlossen sind, ist je 30 qm versiegelter Fläche ein Rückhaltevolumen von mindestens 1,5 cbm vorzusehen. Bei Querung der im Plan dargestellten Entwässerungsgräben sind die Abflußverhältnisse zu gewährleisten. Es darf kein Oberflächenwasser in die Hausanschlußleitung des Schmutzwasserkanals eingeleitet werden.
4. **Ersatzmaßnahme E 1**
Für die im Plan gekennzeichnete Ersatzfläche E 1, die als Streuobstwiese extensiv zu pflegen bzw. zu nutzen ist, werden folgende Bewirtschaftungsregelungen festgesetzt:
- Freistellen der in Verbuschung befindlichen Bereiche durch fachgerechte Pflege, Offenhaltung der Flächen durch 1 bis 2-malige Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mähgutes bzw. durch Extensiv-Beweidung (max. 1 Großvieheinheit / ha), keine Düngung, kein Biozideinsatz; fachgerechte Baumpflege durchführen; Nachpflanzungen von Obst-Hochstämmen gem. Pflanzliste A (für abgängige Obstbäume); Belassen von anbrüchigen Bäumen und Ästen im Bestand.
Zuständig für die Durchführung dieser Maßnahme ist die Ortsgemeinde Trassem.
5. **Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen** (§ 8a BNatSchG)
Die Festsetzung der landespflegerischen Ersatzmaßnahme E 1 ist teilweise den Grundstücksflächen und teilweise den Straßenflächen zugeordnet. Entsprechend der Versiegelungsanteile (s. Konflikt- und Maßnahmentabelle im Landespflegerischen Planungsbeitrag) ist den Grundstücksflächen ein Anteil von 78% und der Erschließung ein Anteil von 22% der oben genannten landespflegerischen Maßnahmen zugeordnet. Die Kosten für die Durchführung dieser Maßnahmen können nach § 8a BNatSchG entsprechend geltend gemacht werden. Die gesamten Kosten sollen auf die gesamte überbaubare Fläche prozentual umgelegt werden. Näheres regelt eine Ortssatzung.

Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. Die festgesetzten Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Bezug des Hauses durch den Grundstückseigentümer durchzuführen und auf Dauer zu unterhalten. Die Pflanzungen außerhalb der Privatgrundstücke sind innerhalb eines Jahres nach Abschluß der Tiefbauarbeiten von der Gemeinde durchzuführen und auf Dauer zu unterhalten.
2. Die im Plan gekennzeichneten Baum- und Gehölzbestände sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen.
3. Die im Plan eingezeichneten Standorte der neu zu pflanzenden Bäume können geringfügig (max. 2 m) verändert bzw. bei Erfordernis angepaßt werden. Zu verwenden sind die in der Pflanzliste genannten Baumarten.
4. Die in der Planzeichnung am südöstlichen Baugebietsrand festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Vermeidungsmaßnahme V 2) ist mit heimischen Gehölzen im Abstand von 1 x 1 m zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Hierfür besonders geeignete Gehölze können der Pflanzliste C entnommen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
5. Im Plangebiet sind primär die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet.

Pflanzliste

| A. Bäume I. Ordnung (Mindestanforderung: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm) | B. Bäume II. Ordnung (Mindestanforderung: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm) | | |
|--|---|--|------------------|
| Stieleiche | Quercus robur | Feldahorn* | Acer campestre |
| Traubeneiche | Quercus petraea | Vogelkirsche* | Prunus avium |
| Bergahorn* | Acer pseudoplatanus | Hainbuche* | Carpinus betulus |
| Winter-Linde* | Tilia cordata | Baumhasel* | Corylus colurna |
| Nußbaum | Juglans regia | Eberesche | Sorbus aucuparia |
| (* Art vor allem auch im Straßenraum geeignet) | | | |
| | | Obsthochstämme (Lokalsorten): Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche | |
| C. Gehölzpflanzungen | | | |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea | | |
| Hasel | Corylus avellana | | |
| Weißdorn° | Crataegus monogyna | | |
| | C. laevigata | | |
| Wildrosen° | Rosa spec. | | |
| Liguster° | Ligustrum vulgare | | |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana | | |
| Hainbuche° | Carpinus betulus | | |
| Gemeiner Flieder | Syringa vulgaris | | |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra | | |
| Feldahorn | Acer campestre | | |
| Traubenholunder | Sambucus racemosa | | |
| (° Art u.a. auch für geschnittene Hecken geeignet) | | | |
| D. Wand- bzw. Mauerbegrünung | | | |
| Efeu | Hedera helix | | |
| Knöterich | Polygonum aubertii | | |
| Pfeifenwinde | Aristolochia macrophylla | | |
| Geißblattarten | Lonicera spec. | | |
| Wilder Wein | Parthenocissus tricuspidata | | |
| | "Veitchii" | | |

Hinweise

1. **Sichtdreiecke**
Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von allen die Sicht beeinträchtigenden Hindernissen, wie z.B. Boscungen, Mauern, Einfriedungen und Pflanzungen, auf Dauer freizuhalten.
2. **Regenwassernutzung**
Bei einer vorgesehenen Nutzung des Niederschlagswassers sind die vom Gesundheitsamt im „Merkblatt zur Nutzung von Regenwasser in Haushalten“ aufgezeigten technischen Regeln zu beachten.
3. **Baugrundbeschaffenheit**
Aufgrund der Hanglage wird den Grundstückseigentümern empfohlen, Untersuchungen zur Standsicherheit der Baugruben und zur Baugrundbeschaffenheit durchführen zu lassen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 1054 zu beachten.