

## Teil B: Textliche Festsetzungen

I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) ), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl. Seite 1818) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)**

### A) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1. Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 i.V.m. §19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist nicht zulässig.

#### 2. Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe)

##### Traufhöhe

2.1 Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.2 Unterer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die Oberkante der traufseitig angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade an der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße im Endausbauzustand.

2.3 Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 4,50 Meter.

##### Firsthöhe

2.4 Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches.

2.5 Unterer Messpunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberkante der traufseitig angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade an der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße im Endausbauzustand.

2.6 Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 10,50 Meter

#### 3. Zahl der Vollgeschosse

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.

### B) Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1. Eine Abweichung von der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung ist bis zu einem Winkel von 5 Grad zulässig.

2. Sofern die Planzeichnung auf einem Baugrundstück zwei unterschiedliche Hauptfirstrichtungen vorsieht, ist wahlweise die eine oder die andere festgesetzte Firstrichtung als Hauptfirstrichtung auszubilden.

### C) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Zwischen den Vorderseiten von Garagen (Zufahrtsseite) und den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 1,50 Metern von der in Satz 1 genannten Grundstücksgrenze einzuhalten.

### D) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 2 Dauerwohnungen pro Einzelhaus.

### E) ANSCHLUß VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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 Rückstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldkabel in angrenzenden Grundstücke hineinragen können.

### F) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen

1. Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen, Hofflächen und den öffentlichen Fußwegen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen etc.) mit einem Abflusskoeffizienten von höchstens 0,8 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Zur Immobilisierung von Treib- und Schmierstoffen ist bei Stellplätzen unter der Deckschicht eine mindestens 20 cm starke Feinsandschicht einzubringen.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

2. Auf den privaten Baugrundstücken anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist einer örtlichen Rückhaltung/Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück zuzuführen. Pro m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ist ein Rückhaltevolumen von 50 l zu schaffen. Besonders geeignet sind flache, bewachsene Mulden (Tiefe: 20 – 30 cm). Eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen ist auf das gemäß den Sätzen 1 und 2 zu schaffende Rückhaltevolumen nicht anrechenbar.

Um ein schadloses Abfließen des überschüssigen Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen zu gewährleisten, sind sämtliche Anlagen für die Regenwasserbewirtschaftung mit einem kontrollierten Notüberlauf an die Straßenentwässerung oder die nächst angrenzende Grünfläche anzuschließen.

### G) ANPFLANZEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONDTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

#### Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken

1. Pro Baugrundstück ist ein mittelgroßer Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzliste 2 (siehe Teil C – „Hinweise und Empfehlungen“) anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang argleich zu ersetzen.

2. Zur Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen sind hauptsächlich einheimische Laubholzarten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelhölzern darf ausschließlich als Solitärgehölz erfolgen und insgesamt max. 10 % des Gesamtgehölzanteils ausmachen.

#### Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

3. Die durch Planzeichen zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind als mittelgroße Laubbäume bzw. hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang argleich zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten kann – sofern dies technische Gründe im Zuge der Bauausführung bedingen – um bis zu 15,00 m abgewichen werden.

4. Auf der mit „A2“ gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden-, Natur und Landschaft sind – unter Erstellung eines qualifizierten Ausführungsplanes – Retentionsmulden anzulegen und folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die Retentionsmulden und die angrenzenden Flächen sind nach Beendigung der Erdarbeiten mit Oberboden anzudecken und mit einer kräuterreichen Wiesenmischung mittlerer Standorte (RSM 7.1.2) einzusäen.
- Auf der nicht durch Mulden in Anspruch genommenen Teilfläche sind Gruppen aus standorteinheimischen Bäumen (50 Stk.) und Sträuchern (200 Stk.) der Pflanzliste 1 (siehe Teil C – „Hinweise und Empfehlungen“) auf mindestens 70 % der Fläche anzupflanzen; die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang argleich zu ersetzen.
- Die Mulden und gehölzfreien Restflächen sind auf Dauer extensiv zu pflegen (1 bis 2 mal im Jahr zu mähen bzw. zu mulchen)

### H) UMSETZUNG UND ZUORDNUNG DER LANDESPFLERGERISCHEN MAßNAHMEN (§§ 1a und 135a (1) BauGB)

1. Die Pflanzung der Straßenbäume ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße durchzuführen. Die Maßnahme wird zu 100 % den durch den Bau der Erschließungsstraße verursachten Eingriffen zugeordnet.

2. Die Bepflanzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Retentionsmulden durchzuführen. Die Maßnahme wird zu 50 % den durch den Bau der Retentionsanlagen und zu 50 % den durch die Bebauung der privaten Grundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet.

3. Die Pflanzung der Bäume auf den privaten Baugrundstücken ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen. Die Maßnahme wird zu 100 % den durch die Bebauung der privaten Grundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet.

### II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365). i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

#### I) DACHGESTALTUNG

1. Dächer sind ausschließlich als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig.

2. Ausgenommen von den Festsetzungen zu Ziffer 1 sind die Dächer von

- Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
- Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten.

3. Als Dacheindeckung sind nur zulässig: Nicht glasierte Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus Metall in einheitlicher Färbung – entsprechend RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Karminrot), RAL 3003 (Rubinrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL 5004 (Schwarzblau), 5008 (Graublau), 7012 (Basaltgrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau), 8007 (Rehbraun) bis 8022 (Schwarzbraun), sowie 9005 (Tiefschwarz) zulässig.

Gründächer (bepflanzte Dächer) sind nur auf Nebenanlagen zulässig. Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dachflächen ist zulässig.

4. Dachaufbauten (z.B. Gauben etc.) dürfen mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art (Schorsteine, Antennen etc.) die Höhe der Hauptfirmlinie nicht überragen. Sie sind mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art nur zulässig, soweit deren jeweilige Breite im einzelnen maximal 2,50 m nicht übersteigt und ihr Abstand untereinander sowie zu den Giebelseiten jeweils mindestens 1,25 m beträgt. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Fassadenbreite des Hauptgebäudes nicht überschreiten und müssen mindestens 1,25 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.

#### J) FASSADENGESTALTUNG

1. Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich folgende Materialien zulässig:

- Außenputz mit Farbanstrich,
- Natursteinsichtmauerwerk,
- Holzkonstruktion, wobei Gebäude in voll sichtbarer Stammbauweise und Holzblockbauweise ausgeschlossen sind.

2. Zulässige Fassadenverkleidungen sind des weiteren Naturstein, Schiefer, unglasierte Klinker oder Holz.

#### K) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Pro Wohnung sind auf den Baugrundstücken Flächen für mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze nachgewiesen werden.

#### L) EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER STRASSEN

Pflanzungen zur Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, sofern sie eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Bauliche Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig.

## Teil C: Hinweise und Empfehlungen

### 1. Liste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

**Pflanzliste 1**  
Acer campestre (Feldahorn), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche) [Heister, 2xv, o.B., 200-250]; Corylus avellana (Hasel), Lonicera xylosteum (Gem. Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa spec. (Wildrosen), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) [Sträucher, 3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B. 100-150]

**Pflanzliste 2**  
Acer campestre (Feldahorn), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) [Hochstamm, 3xv, m.B., 14-16]; Obstbäume lokaler Sorten gem. der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP [Hochstamm, 3xv, m.B., 14-16];

### 2. Externe Kompensationsmaßnahme

Auf den Flurstücken 148, 149, 150, 151, 152, 153 und 154 in der Flur 4 der Gemarkung Altrich ist ein ca. 52 m breiter Streifen entlang der Lieser aus der Ackernutzung zu nehmen und in eine Kraut-/Staudenflur oder alternativ Extensiv-Grünland mit z. T. Einzelgehölzen und Gehölzgruppen umzuwandeln.

Nähere Ausführungen diesbezüglich enthält der zu der Planung erstellte landespflegerische Planungsbeitrag.

### 3. Nutzung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das vorgesehene Entwässerungssystem anzuschließen.

### 4. Regenerative Energien

Aktive und passive Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie und Erdwärme werden empfohlen.

### 5. Schutz des Bodens

Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist – soweit notwendig – eine Tiefenlockerung durchzuführen.

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

### 6. Grenzabstände für Pflanzen

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

### 7. Immissionen

Durch den Betrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen der am Ortsrand vorbeiführenden Eisenbahnstrecke entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen den jeweiligen Betreiber der planfestgestellten Anlagen können nicht geltend gemacht werden.

### 8. Altlasten

Sollten bei Baumaßnahmen abfälle (Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.