

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Dierscheid, Teilgebiet "Auf der Kehr"



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. Textfestsetzung

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß gem. Text
GRZ' Überschreitungsmöglichkeit als Höchstmaß gem. Text
GFZ Geschloßflächenzahl als Höchstmaß gem. Text
EG Erdgeschosshöhen als Höchstmaß gem. Text
TH Traufhöhe als Höchstmaß gem. Text
FH Firsthöhe als Höchstmaß gem. Text

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

besondere Bauweise gem. Text; nur Einzelhäuser
besondere Bauweise gem. Text; nur Einzel- und Doppelhäuser
Baugrenzen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

20kV-Freileitung mit Schutzzone dem. Text

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Nähere Beschreibung der Maßnahmen gem. Text

Fläche für das Erhalten von Gehölzen

Festsetzung für das Erhalten von Bäumen

Festsetzung für das Anpflanzen von Straßenbäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Hauptfahrichtungen gem. Text

Abgrenzung von Gebietsanteilen unterschiedlicher Höhenentwicklung

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (Vorbehaltsflächen für provisorische Wendeanlage)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Hinweis auf beispielhafte Anordnung durch Text festgesetzter Bepflanzungen
Hinweis auf vorhandene Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs

Für die Darstellung des Bestandes verwendeten Symbole entsprechen - soweit nicht separat aufgeführt - den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungspläne in Rheinland-Pfalz.

Art d. baul. Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Überschreitungsmöglichkeit
Geschloßflächenzahl	Erdgeschosshöhe
Traufhöhe	Firsthöhe

Externe Kompensationsmaßnahme M. 1:1.000



Übersichtsplan M. 1:10.000, Vergrößerung aus TK M. 1:25.000



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)

- Im durch Planzeichen ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wie folgt eingeschrieben:
 - Unzulässig sind:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird allein bestimmt durch Grund- und Geschloßflächenzahl sowie die zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Die festgesetzten Grund- und Geschloßflächenzahlen beziehen sich dabei auf die ggf. von den gebildeten Buchgrundstücken abweichenden - im Bebauungsplan festgesetzten Baulichenteile.
- Bezugsniveau für die EG-Höhe ist die Straßenoberkante am Schnitt der höherliegenden (bergseitigen) mit der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die faktische EG-Höhe. Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenwand (Fassade) mit der Dachhaut, als First gilt die Oberkante Dachabschlusprofil.
- Überschreitungen bis zur Kappungsgrenze der als Höchstmaß festgesetzten Grundfläche gem. §19(4) Satz 2 BauNVO mit:
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wirdsind nur gem. Nutzungsgeschabone zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Dies gilt insbesondere auch für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Ausnahmsweise ist ein geringfügiges Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen für mit dem Hauptbaukörper verbundene Anbauten oder Bauelemente wie z.B. Wintergärten zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente bzw. Anbauten in ihrer Breite nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenbreiten ausmachen und ihre Tiefe 3m nicht überschreiten. Ebenso sind Gartenhäuser unter Beachtung der LBAuO außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Geschloßflächen sind nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in zusätzlichen Dachgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Die besondere Bauweise definiert sich wie offene Bauweise, jedoch mit einer straßenseitigen Längsbeschränkung auf 15m bei Einzelhäusern bzw. 25m bei Doppelhäusern. Zwei aneinander gebaute Häuser auf gleichem Buchgrundstück gelten dabei nicht als Doppelhäuser.

Die Hauptgebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist beidseitig ein Streifen von ca. 0,30m zur Herstellung der Rückenstützen notwendiger Bekantungen herzustellen, der im privaten Eigentum verbleibt. Ebenso stellen die im Zuge des Straßenausbau entstehenden Böschungen einen vorübergehenden Zustand dar und sind nicht Teil der Erschließungsanlage. Die Angleichung hat im Zuge der Bebauung zu erfolgen. Die Beanspruchung privater Grundstücksanteile ist zu dulden.

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBAuO)

- Sichsichtschutzmauern (Mauern über 1,2 m Schallethöhe) sind als Einfriedungen nicht zulässig.
- Auf Dach sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwaln- und Zeltdächer mit einer Mindestdachneigung von 24° zulässig. Putzträger sind ausschließlich als verputzte Putzträger mit einem Verputzmaß von max. 1,00m zulässig. Diese Festsetzung zu Dachform und Dachneigung gilt nur für die Hauptgebäude.
- Die Dachdeckung ist nur zulässig in den Farbtönen:
 - antrazit gem. RAL 7006, 7010 - 7026, 7039, 7043
 - dunkelbraun gem. RAL 8006, 8002, 8004 - 8019,
 - dunkelrot gem. RAL 3005 - 3011, 3013.

Dachdeckungen mit glänzenden/spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig. Dachaufbauten aus Stahl und Glas sind zulässig.

Zulässig sind nur Ständerbauten mit einer max. Breite von 1,2 m (lichter Abstand Außenposten). Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig. Jedoch darf die Länge zusammen die Hälfte der Traufbreite (Mauerwerksmaß) nicht überschreiten; der Abstand der Giebeln vom Giebel (Giebelmauerwerk) darf 2m nicht unterschreiten. Die Firstlinie des Hauptdaches und der Firstpunkt einer Gaube dürfen nicht identisch sein, die Giebeln selbst sind in der unteren Dachhälfte zu positionieren. Die Dachneigung der Giebeln hat der des Hauptdaches zu entsprechen. Zwerchgiebel/Zwerchhäuser dürfen max. 1/3 der Breite der Fassade (Mauerwerksmaß) umfassen und müssen mindestens 2m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.

Außenwandflächen sind zu verputzen und mit einer gedeckten Farbgebung zu versehen. Teilweise Wandverkleidungen sind zulässig, nicht jedoch aus Kunststoff, Metall oder Fliesen. Ebenfalls zulässig sind heimischer Naturstein und Holz.

Reklame- und Werbeschilder sind nur straßenumschließend sowie in unbeleuchteter (e nicht selbst leuchtender, ggf. aber angeleuchteter) Ausführung an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Ein Anbringen auf Dächern und an den Traufen ist nicht statthaft.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich Böschungen auszubilden. Stützmauern sind nur ausnahmsweise im Bereich der Garagenzufahrt bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig. Auch Pflanzsteine gelten als Stützmauern in diesem Sinne.

III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 10, 15, 20, 25 BauGB)

- Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
- Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens:
 - 1 Baum je angelaufene 500 m² Grundstücksfläche zzgl.
 - 1 Baum je angelaufene 200 m² Voll-/ Teilversiegelung / Überbauung.
- Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E1) dient gem. wasserwirtschaftlichen Erfordernissen der semizentralen Retention überschüssigen Niederschlagswassers. Sie ist außerhalb notwendiger Ausmündungen zu einer extensiven Streuobstwiese zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Extensive Wiesennutzung entspricht einem max. 2-maligen Schnitt pro Jahr (erster Schnitt nicht vor den 15.06., letzter Schnitt nicht nach dem 01.11.). Sie ist in Ergänzung zu den durch Planzeichen festgesetzten Streuobstbäumen mit insgesamt mindestens 17 Obsthochstämmen in lokaltypischen Sorten zu überstellen. Vorhandene Obstbäume sind hierauf anzureichern.
- Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E1) dient gem. wasserwirtschaftlichen Erfordernissen der semizentralen Retention überschüssigen Niederschlagswassers. Sie ist außerhalb notwendiger Ausmündungen zu einer extensiven Streuobstwiese zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Extensive Wiesennutzung entspricht einem max. 2-maligen Schnitt pro Jahr (erster Schnitt nicht vor dem 15.06., letzter Schnitt nicht nach dem 01.11.). Sie ist in Ergänzung zu den durch Planzeichen festgesetzten Streuobstbäumen mit insgesamt mindestens 17 Obsthochstämmen in lokaltypischen Sorten zu überstellen. Vorhandene Obstbäume sind hierauf anzureichern.
- Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E1) dient gem. wasserwirtschaftlichen Erfordernissen der semizentralen Retention überschüssigen Niederschlagswassers. Sie ist außerhalb notwendiger Ausmündungen zu einer extensiven Streuobstwiese zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Extensive Wiesennutzung entspricht einem max. 2-maligen Schnitt pro Jahr (erster Schnitt nicht vor dem 15.06., letzter Schnitt nicht nach dem 01.11.). Sie ist in Ergänzung zu den durch Planzeichen festgesetzten Streuobstbäumen mit insgesamt mindestens 17 Obsthochstämmen in lokaltypischen Sorten zu überstellen. Vorhandene Obstbäume sind hierauf anzureichern.
- Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E1) dient gem. wasserwirtschaftlichen Erfordernissen der semizentralen Retention überschüssigen Niederschlagswassers. Sie ist außerhalb notwendiger Ausmündungen zu einer extensiven Streuobstwiese zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Extensive Wiesennutzung entspricht einem max. 2-maligen Schnitt pro Jahr (erster Schnitt nicht vor dem 15.06., letzter Schnitt nicht nach dem 01.11.). Sie ist in Ergänzung zu den durch Planzeichen festgesetzten Streuobstbäumen mit insgesamt mindestens 17 Obsthochstämmen in lokaltypischen Sorten zu überstellen. Vorhandene Obstbäume sind hierauf anzureichern.
- Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E1) dient gem. wasserwirtschaftlichen Erfordernissen der semizentralen Retention überschüssigen Niederschlagswassers. Sie ist außerhalb notwendiger Ausmündungen zu einer extensiven Streuobstwiese zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Extensive Wiesennutzung entspricht einem max. 2-maligen Schnitt pro Jahr (erster Schnitt nicht vor dem 15.06., letzter Schnitt nicht nach dem 01.11.). Sie ist in Ergänzung zu den durch Planzeichen festgesetzten Streuobstbäumen mit insgesamt mindestens 17 Obsthochstämmen in lokaltypischen Sorten zu überstellen. Vorhandene Obstbäume sind hierauf anzureichern.

IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Maßnahmen (§ 21 BNatSchG i.V.m. § 9 (1a) und § 135 a-c BauGB)

- Retentions- und Versickerungsanlagen auf privaten Grundstücken sind gleichzeitig mit der Gebrauchserstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.
- Retentions- und Versickerungsanlagen auf öffentlichen Grundstücken sind gleichzeitig mit dem Vorflutausbau der Erschließungsstraße herzustellen.
- Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchserstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.
- Festgesetzte Bepflanzungen auf öffentlichen Grundstücken sowie zur Kompensation sind in der auf den Vorflutausbau der Erschließungsstraße folgenden Vegetationsruhe herzustellen.
- Die Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sowie gem. E1, E1', E2 und E' sind den Baufächern östlich der Dudenburger Straße zu 77,1 % sowie den Verkehrsflächen zu 22,9 % zugeordnet. Die Maßnahmen gem. E3 sind vollständig den Baufächern westlich der Dudenburger Straße zugeordnet.

V. Sonstige Festsetzungen (§ 9 (12, 13) BauGB)

Sowohl Schutzbereiche von vorhandenen Elektroleitungen von Bau- oder Pflanzmaßnahmen berührt werden, ist das RWE am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Dies gilt insbesondere für die bestehende 20kV-Freileitung am Ostrand des Plangebietes. Deren Schutzzone ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Hofen Aufwuchs freizuhalten.

VI. Ausnahmen (§ 31 (1) BauGB)

- Ausnahmsweise sind auch begrünte Dächer und Energiedächer zulässig. Bei Ausführung von Dächern als begrüntem Dach oder Energiedach ist in begründeten Fällen eine Abweichung von den Festsetzungen gem. III. nach technischen Erfordernissen zulässig.
- Ausnahmsweise sind auch gewölbte Dächer wie Tonnen- oder Parabeldächer zulässig, wenn die Abwicklung in der Ansicht keine größere Höhe ergibt als bei einem zulässigen geneigten Dach. In diesem Zusammenhang sind dann in Abweichung von III.4 auch vorbereitete Metalldeckungen zulässig.
- Ein Abweichen von den vorgegebenen Hauptfahrichtungen um bis zu 10° nach links und rechts ist zulässig.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

- Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
- Für den Schutz von Gehölzen und deren Wurzelwerk während der Bauarbeiten gilt DIN 18920 in aktueller Fassung.
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Nachweis der Erfüllung der Festsetzungen) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplans dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Eine Festlegung notwendiger Gründungsarbeiten durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 wird empfohlen.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen im Umfang von mindestens 50 l Speichervolumen je 1 qm versiegelter Fläche auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und - schadlos für die Nachbargrundstücke - zu versickern bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.
- Für die Zulässigkeit von Flächenbepflanzungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt § 10 (4) LBAuO zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert.
- Die Entwässerung der Kellergeräusche ist im freien Gefälle ist teilweise nicht möglich. Hier wird der Einbau von Hebeanlagen empfohlen. (Klärung durch siedlungswasserwirtschaftliche Fachplanung)
- Sind Bohrungen zur Erdwärmennutzung geplant, ist eine Einzelfahrgprüfung vorzunehmen.
- Um für die Straßeneuchten den notwendigen seitlichen Sicherheitsraum von 0,5 m zu gewährleisten, ist es u.U. erforderlich, dass Leuchten auf Privatigentum montiert werden.
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flughafens Trier-Föhren. Als mobile Hindernisse sind Baustrukturen in jedem Fall mit einer Tages- und Nachtzeichnungsung zu versehen. Die örtliche Flugüberwachung ist immer vor Aufstellung eines Baukrans unter Angabe des genauen Standort, der maximalen Höhe über Grund, der Gesamtgröße über NN sowie des genauen Aufstellungstermins als auch unmittelbar nach dem endgültigen Abbau des Krans zu informieren.
- Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, können weder heute noch in Zukunft anerkannt werden.

ANHANG

(Pflanzenlisten für einheimische, standortgerechte Laubgehölze)

A) Bäume	Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Aesculus hippocastanum Carpinus betulus Juglans regia Prunus avium Prunus spinosa Quercus robur Sorbus aria Sorbus aucuparia Prunus, Pyrus, Malus Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Hochstämme StU 10/12 cm, bei Obst auch StU 6/8 cm	Feldahorn Spitzahorn Bergahorn Rokkastanie Hainbuche Walnuß Süßkirsche Stieleiche Mehlbäuer Vogelbeere Obsthochstämme
B) Straßenbäume (mit Kernbuchstabe S)	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Aesculus hippocastanum Carpinus betulus Juglans regia Prunus avium Prunus spinosa Quercus robur Acer pseudoplatanus Aesculus hippocastanum Carpinus betulus Juglans regia Prunus avium Prunus spinosa Quercus robur Acer pseudoplatanus Aesculus hippocastanum Carpinus betulus Juglans regia Prunus avium Prunus spinosa Quercus robur	Spitzahorn (auch in grünaubigen Sorten) Bergahorn (auch in grünaubigen Sorten) Rokkastanie Hainbuche Walnuß gefäßbühlende Süßkirsche Stieleiche Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Hochstämme StU 18/20 cm; die Bäume sind mindestens 2m vom Fahrbahndrand abzurücken.
C) Sträucher	Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Euonymus europaeus Lonicera xylosteum Prunus spinosa Ribes alpinum Rosa canina Viburnum lantana	Hartrieel Hasel Weißdorn Pfaffenhütchen Heckenkirsche Schlehdorn Aperjohannisbeere Hundrose Wolliger Schneeball Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher

endgültige Fassung

gem. Satzungsbeschluss vom 26.02.2004
Auszug aus der Flurkarte
Stand: Dezember 2003
Gezeichnet: [Name]
Kartographie: [Name]
Zur Verfügung gestellt durch: Büro John & Partner
Geländeaufmaß: Büro John & Partner, Wittich
Montage der Planurkunde:
Helmut Ernst
Lehrstuhl für Stadtplanung und Landschaftsplanung