

## **Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Esch, Teilgebiet „Mühlenstraße“**

### **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 4 des Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) 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) ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
2. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
3. Ausnahmsweise zugelassen werden können die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.
4. Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

#### **B) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### **1. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE**

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

## **2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

### **2.1 TRAUFHÖHE**

2.1.1 Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.1.2 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen an der Grenzlinie zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrundstück an dem in der Planurkunde gekennzeichneten Bezugspunkt.

#### ***NUR WA-1***

2.1.3 Auf den Grundstücken im Teilbereich 1 des Allgemeinen Wohngebietes (WA-1) beträgt die zulässige Traufhöhe mindestens 5,50 m und höchstens 6,25 m.

#### ***NUR WA-2***

2.1.4 Auf den Grundstücken im Teilbereich 2 des Allgemeinen Wohngebietes (WA-2) beträgt die höchst zulässige Traufhöhe 4,50 m.

### **2.2 FIRSHÖHE**

2.2.1 Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.

2.2.2 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen an der Grenzlinie zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrundstück an dem in der Planurkunde gekennzeichneten Bezugspunkt.

2.2.3 Die höchst zulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m.

## **C) BAUWEISE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO mit folgender Abweichung gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Gebäudelänge beträgt max. 20 Meter.

## **D) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

#### ***NUR WA-1***

1. Es sind bis zu vier Dauerwohnungen zulässig.

**NUR WA-2**

2. Es sind bis zu zwei Dauerwohnungen pro Einzelhaus und eine Dauerwohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

**E) ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

**F) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zwar 50 l/qm befestigte Fläche. Die Rückhaltung hat in bewachsenen Rasenmulden stattzufinden. Die Tiefe der Mulden beträgt zwischen 30 und 40 cm. Unterhalb der Mulde ist eine Kiesrigole (mindestens 5,0 x 1,0 x 1,0 m) mit Vliesummantelung einzubauen. Diese Rigole ist über eine Dränageleitung DN 80 an den Regenwasserhausanschluss DN 150 anzuschließen.

**G) ANPFLANZEN VON BÄUMEN**

(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den in der Planurkunde entsprechend festgesetzten Standorten sind hochstämmige Laubbäume der Listen „A“ und / oder „B“ (oder Sorten hieraus) zu pflanzen. Die Baumstandorte können um bis 5,00 m vom festgesetzten Standort verschoben werden. Die Anpflanzung ist in der nächsten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes vorzunehmen.

## 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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Juli 2007 (GVBl. S. 105) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

### H) DACHGESTALTUNG

#### **NUR WA-1**

1. Für die Dächer von Hauptgebäuden im Teilbereich 1 des allgemeinen Wohngebietes (WA-1) sind ausschließlich Spitzdächer mit einer Neigung von mindestens 15° und höchstens 25° zulässig.

#### **NUR WA-2**

2. Für die Dächer von Hauptgebäuden im Teilbereich 2 des allgemeinen Wohngebietes (WA-2) sind ausschließlich folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
  - Satteldach und Krüppelwalmdach mit einer Neigung von mindestens 25° und höchstens 42°;
  - Versetztes Satteldach mit einer Neigung von mindestens 25° und höchstens 42° und einem Höhenversatzmaß von maximal 1,50 m
3. Ausgenommen von den Festsetzungen unter H) 1 und H) 2 sind die Dächer von
  - baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
  - Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäusern sowie untergeordneten Anbauten.
4. Die Dächer von frei stehenden Garagen sind mit gleicher Dachform und Firstrichtung wie das Hauptdach auszuführen. Abweichend von Satz 1 sind Flachdächer zulässig, sofern sie dauerhaft begrünt werden.
5. Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien in grauer oder schwarzer Färbung – entsprechend RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7023 (Betongrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 7030 (Steingrau), RAL 7031 (Blaugrau), RAL 7036 (Platingrau), RAL 7037 (Staubgrau), RAL 7039 (Quarzgrau), RAL 7040 (Fenstergrau), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) zulässig.

Gründächer (extensiv bepflanzte Dächer) sind insgesamt zulässig.

6. Der zulässige Dachüberstand beträgt maximal 50 cm an der Traufe und maximal 30 cm am Ortgang.
7. Aneinander gebaute Doppelhaushälften sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung identisch auszuführen.

## **I) DACHAUFBAUTEN**

1. Die Oberkante (Firstlinie) der Dachaufbauten / untergeordneten Gebäudeteile muss die Höhe des Hauptfirstes um mindestens 1,00 m unterschreiten. Ausgenommen von vorgenanntem sind Aufbauten technischer Art (Schornsteine, Antennen etc.). Diese dürfen die Oberkante / Firstlinie um bis zu max. 1,50 m überschreiten.

### **2. GAUBEN**

#### ***NUR WA-2***

- 2.1 Zulässig sind nur Einzel-Satteldachgauben und Einzel-Schleppgauben, deren maximale Breite 2,50 m nicht übersteigt und die mindestens 2,00 m von den Giebelseiten und zueinander entfernt sind.
- 2.2 Dachgauben in einer Dachhälfte sind nur gleichartig bzgl. Form, Konstruktion und Ausbildung zulässig.
- 2.3 Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinie zulässig.
- 2.4 Im WA -1 sind Gauben aller Art nicht zulässig.

### **3. ZWERCHGIEBEL / ZWERCHHAUS**

#### ***NUR WA-2***

- 3.1 Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen 1/3 der zugehörigen Fassadenbreite (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) nicht überschreiten und müssen mindestens 2,00 m von der freistehenden Giebelseite und zueinander entfernt sein.
- 3.2 Im WA – 1 sind Zwerchgiebel und Zwerchhäuser unzulässig.

## **J) GESTALTUNG DER AUßENWÄNDE**

1. Zulässig sind ausschließlich verputzte und mit einem Farbanstrich versehene Außenwände in Massiv- oder Holzständerbauweise.
2. Fassadenverkleidungen sind auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

## **K) STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

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

1. Pro Wohnung sind Flächen für mindestens zwei Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carpports) nachgewiesen werden.

2. Zwischen der Einfahrtsseite von Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5,00 Metern einzuhalten.

## **L) GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN**

1. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.
2. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Stütz- und Einfriedungsmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig.

## Teil C) Hinweise

### 1. INGENIEURGEOLOGIE

Auf die Anforderungen der DIN 4020, DIN 1054 und DIN 4124 wird hingewiesen.

### 2. SCHUTZ DES OBERBODENS

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18300 und 18915.

### 3. NUTZUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken Wittlich-Land und dem zuständigen Fachbereich Gesundheit bei der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001). Daneben ist beim Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Mosel eine Teilbefreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang bei der Wasserversorgung zu beantragen.

### 4. DRAINAGEWASSER

Drainagewasser ist kein beseitigungspflichtiges Abwasser und darf dem Abwassernetz nicht zugeführt werden.

In Drainagen gesammeltes Wasser (Grund- und Sickerwasser) ist kein beseitigungspflichtiges Abwasser im Sinne des § 51 Landeswassergesetz. Daher bestehen für die Verbandsgemeindewerke Wittlich-Land keine Annahme- und Entsorgungspflichten. In Dränagen gesammeltes Wasser ist daher nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuführen.

### 5. STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTEN

Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere folgende Arten vorgeschlagen:

#### Liste „A“ - Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

#### Liste „B“ - Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnussbaum
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

6. **NACHBARRECHTSGESETZ**

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

7. **SCHUTZ VON PFLANZENBESTÄNDEN**

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18200 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

8. **GERÜCHE AUS DER LANDWIRTSCHAFT**

In seltenen Einzelfällen kann es im Bereich des WA-1 zu Geruchseinträgen aus dem nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb mit Viehhaltung kommen.

9. **ALTLASTEN / BODENBELASTUNGEN**

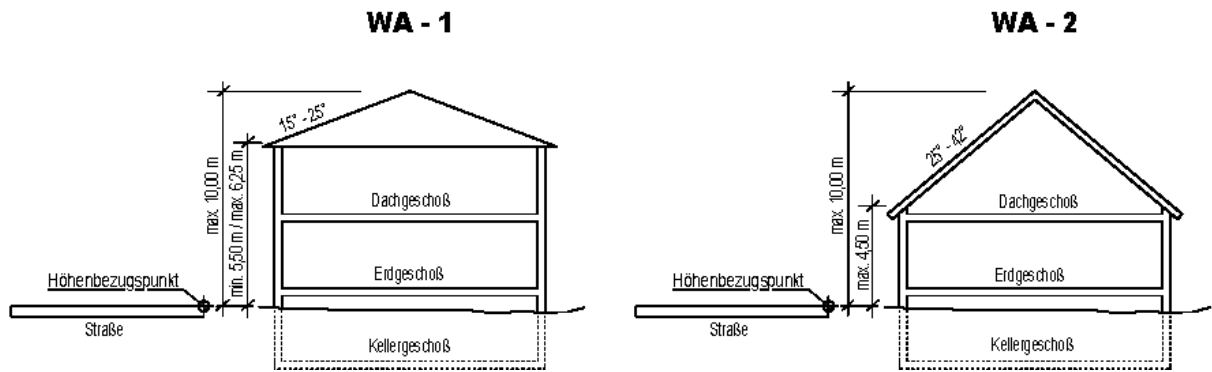
Der „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.

10. **KULTURDENKMÄLER**

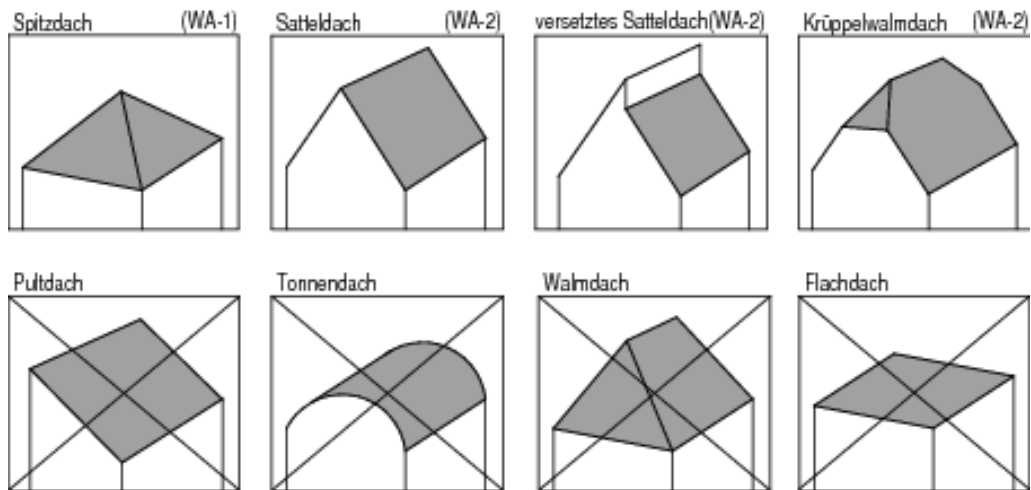
Bei Erdbewegungen zutage kommende Funde (z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) sind gem. § 17 DSchG unverzüglich bei der Direktion Archäologie Trier (Rheinisches Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier) als zuständige Fachbehörde zu melden oder unter der Telefonnummer 0651/9774-0 bzw. der Faxnummer 0651/9774-222 anzuzeigen.



11. **SYSTEMSCHNITTE ZUR VERDEUTLICHUNG DER FESTGESETZTEN GEBÄUDEHÖHEN (GEMÄß ZIFFER B2):**



12. **ZULÄSSIGE UND UNZULÄSSIGE DACHFORMEN (GEMÄß ZIFFER H):**



13. **ZULÄSSIGE DACHAUFBAUTEN (GEMÄß ZIFFER I):**

