

Textfestsetzungen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 2-9 BauNVO wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzung festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

zulässig sind Nutzungen gem § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (ausgenommen sind Schank- und Speisewirtschaften)

nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 , 3 und Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Zulässige Grund- und Geschossfläche (§§ 16 und 17 BauNVO)

Für die einzelnen Teilgebiete werden gemäß den zugeordneten Nutzungsschablonen die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) als Höchstmaß festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Für die einzelnen Teilgebiete werden gemäß den zugeordneten Nutzungsschablonen die zulässigen First- und Wandansichtshöhen als Höchstmaß festgesetzt.

Bezugsniveau für Erdgeschoss- und Firsthöhe ist die Höhe der Straßenoberkante der straßenseitigen Gebäudemitte.

Als First gilt die Oberkante des Dachabschlussprofils.

Die Wandansichtshöhe bezieht sich auf die sichtbare Wandhöhe vom Erdanschluss des aufgehenden Mauerwerkes bis zur Traufe. Verdeckt liegende Kellereingänge etc. sind hiervon nicht betroffen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

Die offene Bauweise wird beschränkt auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.

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

Gartenhäuser sind unter Beachtung der LBauO außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Sonstige Planungsrechtliche Festsetzungen:

4.1 Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinien und Vorderkante Garage muss in Einfahrtsrichtung mindestens 5,00 m betragen. Bei einer Einfahrtsrichtung parallel zur Straße, muss der Mindestabstand zur Straße ≥ 50 cm betragen.

4.2 Je Wohneinheit sind auf den Privatgrundstücken zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.

4.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Streifen von ca. 0,30 m zur Herstellung der Rückenstützen der Randeinfassungen bereitzustellen, der im privaten Eigentum verbleibt.

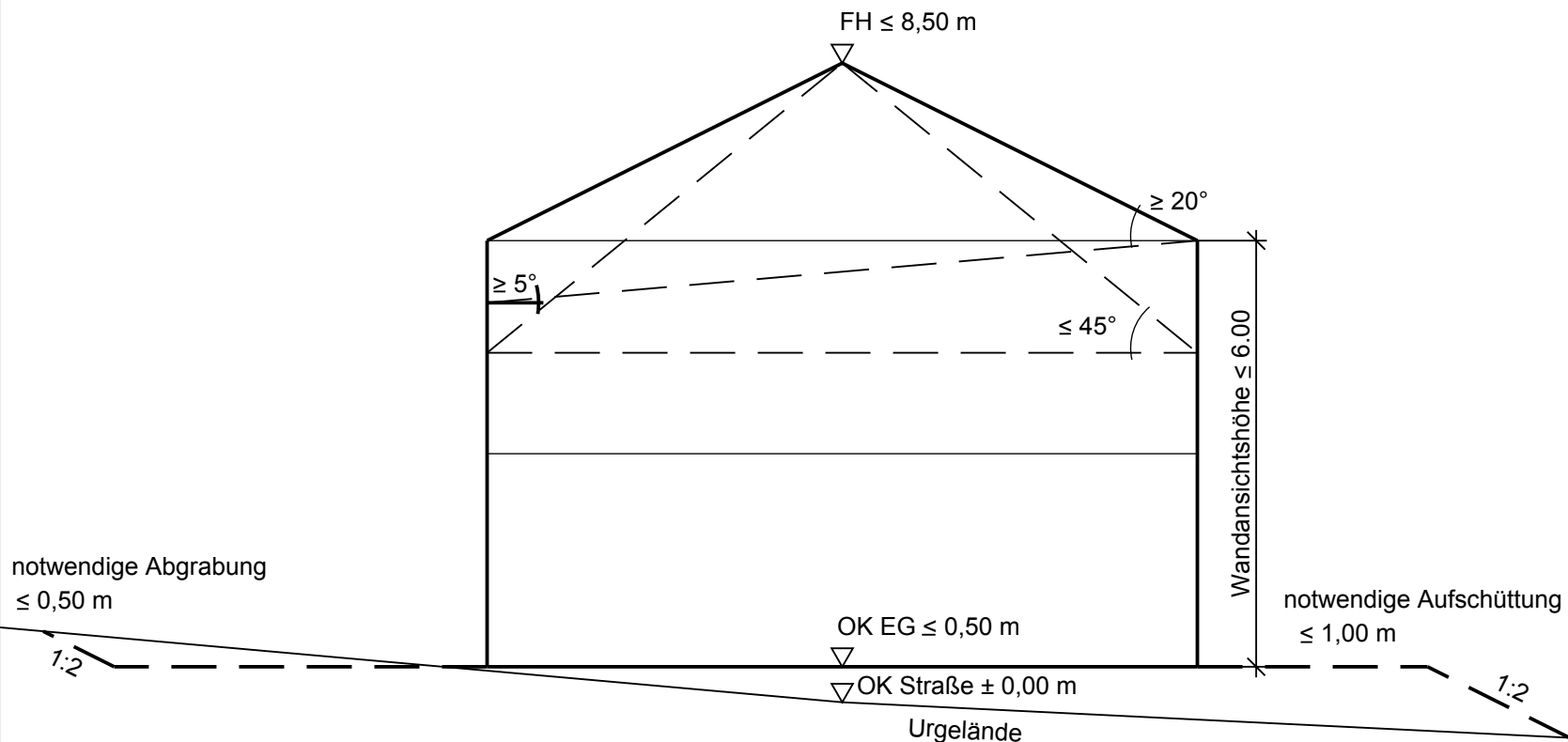
4.4 Zur Einhaltung der geforderten Sicherheitsabstände und einer gleichmäßigen Ausleuchtung ist es unter Umständen erforderlich, dass Leuchten auf privatem Eigentum errichtet werden. Die Beanspruchung privater Grundstücksteile ist zu dulden.

4.5 Die im Zuge des Straßenbaus erforderlichen Böschungsflächen für Auf- und Abtrag sind nicht Teil der Erschließungsanlagen. Die Angleichung erfolgt im Zuge der Bebauung der Grundstücke. Die Anlage des Böschungsflächen auf den Privatgrundstücken ist zu dulden.

II. Baugestalterische Festsetzungen

1. Als Dach sind nur geneigte Dächer in Form von Sattel- und Walmdächern mit einer Minstdachneigung von 20° und einer maximalen Dachneigung von 45° , sowie Pultdächer mit einer Minstdachneigung von 5° zulässig.
2. Garagen und Nebengebäude bis 36 m^2 können mit einer geringen Dachneigung oder als als Flachdach ausgeführt werden. Garagen sind nur als eingeschossige Baukörper oder als Kellergarage zulässig.
3. Als Dachdeckung sind nur dunkelfarbige Dacheindeckungen (RAL 7000 bis RAL 8014) zulässig. Spiegelnde bzw. hochglänzende Materialien sind nicht zulässig.
4. Flachgeneigte Dächer der Nebengebäude und Garagen können begrünt werden.
5. Fotovoltaik und Solaranlagen auf Dächern sind grundsätzlich zulässig.
6. Zulässig sind nur stehende Gauben mit einer max. Breite von $1,20 \text{ m}$ (lichter Abstand der Außenpfosten). Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen 60% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben vom Giebel beträgt mind. $1,50 \text{ m}$.
7. Zwerggiebel sind zulässig, jedoch darf die Gesamtbreite max. 40% der Wandlänge des Hauptbaukörpers betragen.
8. Als Fassadenmaterial sind Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Glas und Holz zugelassen. Unzulässig sind glänzende oder spiegelnde Materialien, Imitationsbaustoffe, Fliesen und Kunststoffe.
9. Sichtbare Sockelhöhen sind bis 50 cm über OK Straße bzw. OK Urgelände zulässig. Die Sockelhöhe ist definiert als die Höhendifferenz zwischen OK Erdboden und OK der nächstliegenden Decke bzw. Kellerboden.
10. Notwendige Abgrabungen sind auf dem Baugrundstück mit max. $0,50 \text{ m}$ Höhenunterschied zur OK Urgelände zulässig. Notwendige Aufschüttungen sind auf dem Baugrundstück mit max. $1,00 \text{ m}$ Höhenunterschied zur OK Urgelände zulässig.
11. Oberirdische Tankanlagen sind nicht zulässig.

Festsetzung für die Höhen und Gestaltung (Skizze ohne Maßstab)



III. Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen

1. Bestandssicherungsmaßnahme B 1 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Auf der im B-Plan mit B 1 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen als bestehende, alte Kompensationsverpflichtung umzusetzen:

- Umbruch der vorhandenen Vegetationsdecke und Wiedereinsaat einer kräuterreichen Wiedenmischung in Anlehnung an RSM 8.1; nachfolgend extensive Mahd (1-2 mal / Jahr nach dem 15. Juni mit Abräumung des Mähgutes, keine Düngung)
- Anpflanzung von 3 hochstämmigen Birnbäumen (lokale Sorten, 12-14, m.B., 3 xv) in einem Abstand von 12 m untereinander
- Die Herstellung von Zufahrten von und in Richtung der K 22 ist nicht zulässig.

2. Bestandssicherungsmaßnahme B 2 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

- Auf der im B-Plan mit B 2 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Heckenpflanzungen auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- Die im B-Plan gekennzeichneten Nussbäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.

3. Ausgleichsmaßnahme A 2 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind pro 150 m² versiegelter Fläche ein mittelgroßer Laub- oder ein hochstämmiger Obstbaum [Hochstamm, 3xv, m.B., 12-14] anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Als Arten können verwendet werden:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Speierling (*Sorbus domestica*), Obstbäume in Arten gem. Anbauempfehlungen der Landwirtschaftskammer oder Ziergehölze; [Hochstamm, 3 xv, m.B., 14-16]

4. Ausgleichsmaßnahme A 3 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Auf der im B-Plan mit A 3 gekennzeichneten, öffentlichen Flächen für die Retentionsanlagen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Einsaat der bodenoffenen Bereiche mit einer kräuterreichen Wiesenmischung in Anlehnung an RSM 8.1; nachfolgend gelenkte Sukzession, d. h. Mahd und Räumung bei hydraulischem Erfordernis.
- Anpflanzung von 5 Laubbäumen und 100 Stck Sträucher als geschlossene Hecke oder lockere Gehölzgruppen
- Erforderliche Zäune sind in die Bepflanzung zu integrieren

Als Arten können verwendet werden:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Speierling (*Sorbus domestica*) [Hochstamm, 3 xv, m.B., 14-16]

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), [Sträucher, 2 xv, o.B., 3-5 Grundtriebe, 100-150]

5. Gehölzverwendung (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 25 BauGB)

Zur Gestaltung der häuslichen Freiflächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist ausschließlich als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteils) zulässig.

6. Umsetzung (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A 2 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweils zugehörigen Gebäudes.

A 3 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Retentionsanlagen.

7. Zuordnung (§§ 1 und 135 BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zugeordnet:

A 2 zu 100 % den Baugrundstücken

A 3 zu 100 % den Retentionsanlagen

IV. Sonstige Festsetzungen

1. Die Führung der Leitungen zur Stromversorgung und zur Telekommunikation hat unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen.

2. Auf mit A gekennzeichneten Flächen gilt für Fenster- und Glasfassadenanlagen ein Schalldämmmaß von $R'w > 35$ dB und für Außenwände und Dachflächen ein Schalldämmmaß von $R'w > 40$ dB.

V. Wasserwirtschaftliche Empfehlungen und Hinweise

1. Das Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken in flachen Rückhaltemulden oder in Zisternen (zur privaten Nutzung) zunächst zu speichern.
2. Das Speichervolumen muss mind. 50 l/m² befestigte Fläche betragen.
3. In Form von Überlaufschwellen und Notüberläufen kann bei intensiven und lang anhaltenden Niederschlägen das in den Mulden gesammelte Oberflächenwasser an das öffentliche Entwässerungsgrabensystem abgeleitet werden.
4. Oberflächenbefestigung (gem. §§1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB); Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen, Fuß- und Wirtschaftswege, Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Es können z. B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand/Kies, o. ä..
5. Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist verboten.

VI. Sonstige Hinweise und Empfehlungen

1. **Oberboden**
Anfallender Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vergeudung zu schützen, § 202 BauGB. Darüber hinaus ist die DIN 18915 in der aktuellen Fassung zu beachten.
2. **Vorhandene Gehölze**
Zum Schutz von bestehenden Gehölzen und deren Wurzelwerk während der Bauarbeiten gilt die DIN 18920.
3. **Untergrund**
Im Bereich der Bauflächen ist mit unterschiedlichen Untergrundverhältnissen mit wasser- und frostempfindlichen Böden zu rechnen. Zur Bemessung von Gründungs- und Sicherungsbauteilen wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens unter Beachtung der DIN 1054 empfohlen.
4. **Einfriedungen**
Gem. §17(2) LbauO sollen Einfriedungen (Mauern, Zäune, etc.) in einem Mindestabstand von 50 cm zum Fahrbahnrand angeordnet werden.
5. **Niederschlagsbewirtschaftung**
siehe IV. Wasserwirtschaftliche Empfehlungen und Hinweise Punkt 1.
6. **Grundwassersicherung**
Mit zufließendem Hangwasser ist zu rechnen, daher sind bei Planung und Bau entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen.
7. **Brauchwassernutzung**
Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Empfohlen wird die Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
8. **Wasserversorgung**
Zur Wasserversorgung höher gelegener Bauparzellen steht unter Umständen nur ein Vordruck von 1,3 bis 2,0 bar zur Verfügung. Ob der Einbau einer Druckerhöhungsanlage erforderlich ist, hat jeder Anschlussnehmer eigenverantwortlich zu prüfen.
9. **Regenerative Energie**
Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Erdwärme) wird empfohlen.
10. **Altlasten / Bodenbelastung**
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.
11. **Externe Kompensationsmaßnahme A 1**
Als Externe Kompensationsmaßnahme A 1 wird eine Fläche von 5.600 m² vom Öko-Konto der OG Greimerath (Flur 7, Flurstück 14/1) abgebucht. Die Maßnahme ist zu 23 % den Verkehrsflächen, zu 63 % der Bebauung und zu 14 % den Retentionsanlagen zuzuordnen.
12. **Archäologische Funde**
Bei Bauarbeiten zu Tage tretende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen, usw.) sind gem § 17 DschPflG beim Rheinischen Landesmuseum zu melden.