

Textfestsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 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, 2, 3 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4, 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Auf besonderen Beschluss des Gemeinderates werden hier nicht zugelassen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften

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

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 und 17 i.V.m. § 19 BauNVO)

Für den Bebauungsplan wird gemäß den zugeordneten Nutzungsschablonen eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16 und 17 i.V.m. § 20 BauNVO)

Für den Bebauungsplan wird gemäß den zugeordneten Nutzungsschablonen die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16(3)2 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird in Bezug auf die Straßenhöhe der zugeordneten Erschließungsstraßen festgesetzt und über die Nutzungsschablonen geregelt.

Als Messpunkt wird der parzellenseitige fertige Straßenrand in der jeweiligen Parzellenmitte festgesetzt.

Als Traufe gilt die Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberfläche der Dachhaut.

Als First gilt bei Flachdächern die Oberkante des Dachabschlussprofils.

2.4 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Für den Bebauungsplan wird gemäß den zugeordneten Nutzungsschablonen die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 festgesetzt. Die Definition des Vollgeschosses richtet sich nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

2.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Gartenhäuser, Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind unter Beachtung der LBauO Rheinland-Pfalz auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

1. Je Wohneinheit sind auf den Privatgrundstücken 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.
2. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Streifen von ca. 0,30 m zur Herstellung der Rückenstützen der Randeinfassung bereitzustellen, der im privaten Eigentum verbleibt.
3. Zur Einhaltung der geforderten Sicherheitsabstände und einer gleichmäßigen Ausleuchtung ist es unter Umständen erforderlich, dass Leuchten auf privatem Eigentum errichtet werden.
4. Die Beanspruchung privater Grundstücksteile in Zusammenhang mit Nr. 2 und 3 (siehe oben) ist zu dulden. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.
5. Die im Zuge des Straßenbaus erforderlichen Böschungflächen für Auf- und Abtrag sind nicht Teil der Erschließungsanlagen. Die Angleichung erfolgt im Zuge der Bebauung der Grundstücke. Die Anlage der Böschungflächen auf den Privatgrundstücken ist zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche, baugestalterische und sonstige Festsetzungen

1. Garagen sind nur als eingeschossige Baukörper oder als Kellergarage zulässig.
2. Zulässig sind nur stehende Gauben mit einer max. Breite von 1,20 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 muss mind. 1,50 m betragen.
3. Zwerchgiebel sind zulässig, jedoch darf die Gesamtbreite max. 40% der Wandlänge des Hauptkörpers betragen.
4. Notwendige Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mit max. 1,50 m Höhenunterschied zur OK Urgelände zulässig.
5. Böschungen sind in Höhenabschnitten von max. 1,50 m durch Bermen von min. 1,50 m Breite zu unterbrechen. Die max. zulässige Böschungsneigung beträgt 1:1,5.
6. Die max. zulässige Höhe von Stützmauern beträgt von 1,50 m. Stützmauern aus Beton sind zu begrünen.

7. Oberirdische Tankanlagen sind nicht zulässig.
8. Für die Außenbeleuchtungen im Plangebiet sind energiesparende sowie insektenfreundliche Leuchtmittel (HSE / T Lampen) zu verwenden.

III. Wasserwirtschaftliche Hinweise

1. Behandlung Oberflächenwasser

- 1.1 Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke und der Straßenflächen ist zentral zurückzuhalten / zu versickern und in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen.
- 1.2 Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser, Beregnung der Außenanlagen) verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
- 1.3 Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist gem. WHG § 55 (2) unzulässig. Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist ebenfalls unzulässig.
- 1.4 Es wird empfohlen, bei Unterkellerung die Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

2. Behandlung Grundwasser

- 2.1 Es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

IV. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1), 15, 20 und 25a BauGB; Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) Satz 2 und § 135 BauGB

1. Freiflächengestaltung

Zur Gestaltung der häuslichen Freiflächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen als Solitärgehölz (keine Hecken) ist zulässig.

2. Befestigungsarten

Zur Befestigung von untergeordneten Erschließungswegen, Zufahrten und Zuwegen, Stellplätzen und Terrassen sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. Schotter, wassergebundene Decke, weitfugiges Pflaster, Drainpflaster, o.ä.) zu verwenden; auf einen entsprechend wasserdurchlässigen Untergrund ist zu achten. Auf §10 LBauO wird verwiesen.

3. Artenschutz

- 3.1 Die aus bautechnischen Gründen zu entfernenden Gehölze sind in der Vegetationsruhe (Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. d.J.) zu fällen.
- 3.2 Für die Straßenbeleuchtungen im Plangebiet sind energiesparende sowie insektenfreundliche Leuchtmittel (HSE / T Lampen) zu verwenden.

4. Vermeidungsmaßnahme V 1

Auf der im B-Plan mit V 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind die vorhandenen einzelnen und flächigen Gehölze zwingend zu erhalten und auf Dauer freiwachsend zu sichern. Während angrenzender Bauarbeiten sind alle Gehölze gem. DIN 18920 (Krone, Stamm und Wurzelwerk) zu schützen.

5. Ausgleichsmaßnahme A 1.1

Auf den im Bebauungsplan mit A 1.1 gekennzeichneten 5 m breiten öffentlichen Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Am äußeren Rand der Flächen ist die Anlage eines max. 2 m breiten (gemessen zw. OK Böschungen) Retentionsgrabens zulässig, der nach hydraulischen Erfordernissen regelmäßig geräumt werden kann.
- Auf dem, den Grundstücken zugewandten, Rand ist - unter Beachtung der erforderlichen Grenzabstände für Pflanzungen gem. Landesnachbargesetz - pro angefangene 10 lfm Länge (270 lfm) anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen:
 - je 1 Laubbaum und 15 Laubsträucher als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken und / oder
 - je 1 Laub- oder Obstbaumhochstamm als Baumreihe.Der Anteil an Zier-Laubgehölzen darf max. 20 % des Gesamtgehölzanteils betragen.
- Die gehölzfreien Flächen sind als Wiese max. 2-mal im Jahr (nach 15. Juni d.J.) zu mähen, mit Bodendeckern zu bepflanzen oder als Eigenentwicklungsfläche ohne Pflege der Eigenentwicklung zu überlassen.
- Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten etc.) ist auf diesen Flächen unzulässig.

6. Ausgleichsmaßnahmen A 1.2

Auf den im Bebauungsplan mit A 1.2 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Auf den Flächen ist - unter Beachtung der erforderlichen Sichtdreiecke an der K 22 - pro angefangene 100 m² Fläche je 1 Laubbaum und 30 Laubsträucher als lockere Gruppen anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.
- Die gehölzfreien Flächen sind als Wiese max. 2-mal im Jahr (nach 15. Juni d.J.) zu mähen, mit Bodendeckern zu bepflanzen oder als Eigenentwicklungsfläche ohne Pflege der Eigenentwicklung zu überlassen.

7. Ausgleichsmaßnahmen A 2

Auf den im B-Plan mit **A 2** gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die vorhandenen Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.
- Das bisher intensiv genutzte Grünland ist nachfolgend auf Dauer als Wiesen oder Weiden extensiv zu bewirtschaften:
 - mind. 1-malige – max. 2-malige Mahd / Jahr; nicht vor dem 15. Juni, Abräumen des Mähgutes
 - Beweidungsdichte: mind. 0,3 und max. 1,2 RGV / ha im Jahresdurchschnitt bei temporärer Beweidung und max. 0,6 RGV / ha bei ganzjähriger Beweidung mit Robustrindern; keine Zufütterung (Ausnahme: Mineralstoffe)
 - Verzicht auf Einsatz von Dünger und Bioziden
 - Verzicht auf Veränderung des Bodenreliefs und Umbruch
- Das flächige Einleiten von unbelastetem Regenwasser aus den Retentionsgräben ist zulässig.

8. Ausgleichsmaßnahmen A 4

Auf den im B-Plan mit **A 4** gekennzeichneten Flächen für die Wasserwirtschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen, die im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens planerisch nachzuweisen sind:

- Die vorhandenen einzelnen und flächigen Gehölze sind zwingend zu erhalten und auf Dauer freiwachsend zu sichern. Während angrenzender Bauarbeiten sind alle Gehölze gem. DIN 18920 zu schützen.
- Die Retentionsanlagen sind nach Herstellung des Planum ohne Andeckung von Oberboden und ohne Einsaat der natürlichen Begrünung zu überlassen. Die Flächen können - je nach Pflegekonzept der VG-Werke - zur Sicherung der hydraulischen Funktion extensiv gepflegt (max. 2 mal Mähen/ Mulchen im Jahr) oder der natürlichen Sukzession überlassen werden
- Oberhalb der Einstauhöhe und auf den nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Restbereichen sind mind. 1 Laubbaum und 20 Laubsträucher je angefangene 100 m² Fläche als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken unter Beachtung der Grenzabstände gem. § 44 Landesnachbarrecht anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Als Arten können verwendet werden:
- Die gehölzfreien Bereiche sind nach Herstellung des Planum ohne Andeckung von Oberboden mit einer artenreichen Wiesenmischung mittlerer Standorte gem. RSM 8.1 (Tabelle 1 und 2) einzusäen und entweder extensiv zu pflegen (max. 2 mal Mähen/ Mulchen im Jahr) oder ohne Einsaat der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

9. Gehölzartenliste

Für die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A 1.1, A 1.2, A 2 und A 4 sind folgende Gehölzarten zu verwenden (nicht abschließend)

Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Speierling (Sorbus domestica) [Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 12-14 cm Stammumfang];

Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus laevigata), Wildrosen (Rosa spec.) [3-5 Grundtriebe, 2 x v, o.B., 150-200]

10. Umsetzung, Sicherung und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

- 10.1 Die Ausgleichsmaßnahmen A 1.1 und A 2 sind in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Rückhaltegräben / Ausleitungsbereiche im jeweiligen Bauabschnitt umzusetzen und zu 25 % den Verkehrsflächen bzw. zu 75 % der Bebauung zugeordnet.
- 10.2 Die Ausgleichsmaßnahmen A 1.2 ist in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße im ersten Bauabschnitt umzusetzen und zu 25 % den Verkehrsflächen bzw. zu 75 % der Bebauung zugeordnet.
- 10.3 Die Ausgleichsmaßnahme A 4 ist im ersten Jahr nach Gebrauchsfertigkeit der Rückhalteanlagen umzusetzen und ihnen zu 100 % zugeordnet.
- 10.4 Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsflächen und der umzusetzenden Maßnahmen kann durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder einem sonstigen geeigneten rechtlichen Vorgang erfolgen.

V. Sonstige Hinweise und Empfehlungen

1. Externe Ausgleichsmaßnahme A 3

Von Öko-Konto der OG Greimerath werden 2.480 m² Fläche abgebucht.
Die Maßnahme ist bereits umgesetzt und zu 25 % den Verkehrsflächen und zu 75 % der Bebauung zuzuordnen. Die rechtliche Sicherung kann durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder einem sonstigen geeigneten rechtlichen Vorgang erfolgen.

2. Bodenschutz

- 2.1 Oberboden, 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.
- 2.2 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen und objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfehlenswert.
- 2.3 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. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

3. Ressourcenschutz

- 3.1 Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.
- 3.2 Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung einzuholen

4. Denkmalschutz- und -pflegegesetz

Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Spuren früherer Besiedlung oder Flurdenkmäler beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren (§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz).

5. Pflanzungen

- 5.1 Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der Elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
- 5.2 Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.
- 5.3 Neu anzupflanzende Bäume sind in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser zu setzen.