

# 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 störende 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.

#### **2.2 Höhe der baulichen 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 Straßenseite 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

### 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  $\geq 50$  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 Böschungflächen für Auf- und Abtrag sind nicht Teil der Erschließungsanlagen. Die Angleichung erfolgt im Zuge der Bebauung der Grundstücke. Die Anlage des Böschungflächen auf den Privatgrundstücken ist zu dulden.

## II. Baugestalterische Festsetzungen

1. Als Dach sind nur geneigte Dächer in Form von Sattel-, Pult- und Walmdächern mit einer Minstdachneigung von 20° und einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig.
2. Garagen und Nebengebäude bis 36 m<sup>2</sup> können mit einer geringen Dachneigung oder 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 können begrünt werden.
5. Fotovoltaik und Solaranlagen auf Dächern sind grundsätzlich zulässig.
6. Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen 60 % der Traufhöhe nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben vom Giebel beträgt mind. 1,50 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. Notwendige Abgrabungen sind auf dem Baugrundstück mit max. 1,50 m Höhenunterschied zur OK Urgelände zulässig. Notwendige Aufschüttungen sind auf dem Baugrundstück mit max. 1,50 m Höhenunterschied zur OK Urgelände zulässig.
10. Oberirdische Tankanlagen sind nicht zulässig.

## III. Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen

### 1. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rhld-Pfl)

#### 1.1. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zulässig: Laubgehölzhecken und Holz- oder Metallzäune (kein Maschendraht) bis max. 1,25 m Höhe. Als Vorgartenbegrenzung sind außerdem Sockelmauern aus Naturstein bzw. mit Naturstein verblendete oder begrünte Betonmauern bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Gehölzpflanzungen zwischen den Grundstücken sind im Rahmen der Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zulässig. Empfohlen wird die Verwendung heimischer Gehölze gem. Pflanzliste C. Die Anpflanzung von Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Fichten, Thuja) ist nicht zulässig.

#### 1.2. Böschungen, Anschüttungen, Stützbauwerke

Anschüttungen dürfen talseitig nur bis zur Oberkante Untergeschossfußboden erfolgen. Die Böschungen sind ab einer Anschüttungshöhe von 2,0 m über dem Urgelände mit einer Berme zu untergliedern. Die max. zulässige Böschungsneigung beträgt 1:1,5. Die Anlage von Stützmauern ist nur zwischen Erschließungsstraße und straßenabgewandter (= hinterer) Baugrenze zulässig. Die max. zulässige Höhe der Stützmauern beträgt 1,50 m, ausgenommen Garagenzufahrten. Größere Höhenunterschiede sind über Stützmauern zu terrassieren. Beton-Stützmauern sind zu begrünen (s. Pflanzliste D).

## **2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **2.1. Oberboden**

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzutragen und für vegetationstechnische Zwecke zu sichern bzw. einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

### **2.2. Versiegelung**

Fußwege, Zufahrten, Garagenvorflächen, Hofflächen und Stellplätze sind nur mit durchlässigen Materialien (z.B. Öko-Pflaster, Porenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.) auszuführen, ausgenommen Hauszugänge bis max. 1,50 m Breite.

### **2.3. Artenschutz - § 1a BauGB -**

Die aus bautechnischen Gründen zu fällenden Gehölze und Bäume sind vor der Rodung auf eventuelle Quartiere von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Die Fällung der Bäume ist im Zeitraum vom 1.9. bis 28.2. durchzuführen.

### **2.4. Maßnahme M 1**

Die mit „M 1“ gekennzeichneten Flächen sind als Extensivwiesen oder –weiden zu nutzen:

- mind. 1- bis max. 2-malige Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mähgutes; 1. Mähgang ab 15.06. oder extensive Beweidung (mit max. 1 RGV/ha im Jahresdurchschnitt und max. 3 RGV/ha während eines Weidegangs); 1. Weidegang ab dem 01.06.
- keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, kein Pflegeumbruch
- Bepflanzung mit Baum- und Strauchhecken (mind. 3-reihig im Verband 1x1 m) bzw. Obst-Hochstämmen gem. zeichnerischer Festlegung (Pflanzliste B und C); fachgerechte Baumpflege durchführen; Nachpflanzungen für abgängige Bäume innerhalb von 2 Jahren.

### **2.5. Versickerungsmulden**

Die Versickerungsanlagen sind naturnah als Kaskade höhenparalleler Mulden mit möglichst geringen talseitigen Anschüttungen auszubilden. Ggf. erforderliche Einfriedungen sind nur mit heimischen Laubgehölzen (s. Pflanzliste C) und ortsüblichen Weidezäunen vorzunehmen. Die Böschungen sind gem. zeichnerischer Festlegung mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen (Pflanzliste B und C); Nachpflanzungen für abgängige Gehölze innerhalb von 2 Jahren.

## **3. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### **3.1. Gehölzschutz**

Die bei der Durchführung der Erschließungsarbeiten gefährdeten Baum- und Gehölzbestände im unmittelbaren Umfeld der Maßnahmen sind während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu schützen.

### **3.2. Landschaftliche Einbindung / Heckenpflanzung**

Am südwestlichen Baugebietsrand ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche gem. zeichnerischer Festlegung im Bebauungsplan eine mind. 3-reihige Gehölzpflanzung (im Verband 1 x 1 m) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist eine Mischung verschiedener Straucharten lt. Pflanzliste C zu verwenden. Für die zeichnerisch festgelegten Baumpflanzungen sind heimische Laubbäume oder Obsthochstämmen gem. Pflanzliste B zu verwenden.

### **3.3. Mindestbepflanzung**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge, landschaftsgerecht zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu unterhalten.

Je 250 qm Grundstücksfläche wird als Mindestbepflanzung festgesetzt:

1 Laubbaum lt. Pflanzliste B oder 1 Obstbaum lt. Pflanzliste B.

# Textfestsetzungen (Fortsetzung)

Durch Planzeichen bereits zeichnerisch festgesetzte Bäume sind auf diese Festsetzung voll anzurechnen. Nadelgehölze dürfen nur als Solitärgehölze gepflanzt werden. Ihr Anteil darf 10% der Gesamtzahl der Gehölze nicht überschreiten.

## 3.4. Baumstandorte

Die im Plan eingezeichneten Standorte der neu zu pflanzenden Bäume im Bereich der Erschließungsstraßen können geringfügig (max. 2 m) verändert bzw. bei Erfordernis angepasst werden. Zu verwenden sind die in der Pflanzliste A und B genannten Baumarten.

## 3.5. Pflanzgebot

Die festgesetzten Pflanzungen auf den Privatgrundstücken müssen spätestens 2 Jahre nach Einzug in das jeweilige Gebäude vollständig durchgeführt sein. Die Pflanzungen und landespflegerischen Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sind innerhalb von zwei Jahren nach Beginn der Tiefbauarbeiten durchzuführen.

## 3.6. Pflanzliste

Im Plangebiet sind die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

### A. Bäume I. Ordnung

(Mindestanforderung: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm)

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Nussbaum	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata

### B. Bäume II. Ordnung

(Mindestanforderung: Hochstämme 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)

(Mindestanforderung: Hochstämme, Stammumfang mind. 6 - 8 cm)

Apfel, Birne, Zwetschge

### C. Gehölzpflanzungen

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Wildrosen	Rosa spec.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus spec.

### D. Wand- bzw. Mauerbegrünung

Waldrebe	Clematis spec. in Sorten
Efeu	Hedera helix
Geißblattarten	Lonicera spec.
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Weinrebe	Vitis vinifera

## IV. 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/m<sup>2</sup> befestigte Fläche betragen.
3. Notüberläufe der privaten Rückhaltesysteme können an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen werden
4. Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist verboten.
5. Für die in der nachfolgenden Liste aufgeführten Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge gem. DVGW-Arbeitsblatt W 102 sind in der Wasserschutzzone II von den zuständigen Wasserbehörden die entsprechenden Genehmigungen vor der Realisierung zu beantragen.
  - Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge gem. 6.4 DVGW-Arbeitsblatt W 102
  - Baugebiete, bauliche Anlagen, insbesondere gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe und Einrichtungen; Ferienwohnanlagen, Wochenendhausgebiete; Nutzungsänderung bestehender Anlagen
  - Umgang mit wassergefährdenden Stoffen; Transformatoren oder Stromleitungen mit flüssigen, wassergefährdenden Kühl- oder Isoliermitteln
  - Kleingärten
  - Einleiten von Abwasser in oberirdische Gewässer, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser
  - Waldweide, Pferche; Melkstände, Zutritt von Nutztieren zum Gewässer (Beweidung, Viehtrieb); Viehtränken
  - Einleiten von Dränwasser in oberirdische Gewässer
  - Gewinnung von Wasserwärme
  - Bohrungen
  - Reiten außerhalb dafür eingerichteter Wege, insbesondere durch Gewässer
  - Gewässerausbau und –herstellung
  - Aufbringen von Wirtschaftsdünger, Mineraldünger oder Silagesickersaft, insbesondere im Bereich von Uferandstreifen und anderen gewässersensiblen Bereichen
  - Jauche- oder Güllebehälter
  - Dungstätten oder Gärfuttersilos
  - Erdbewegungen und Aufschüttungen
  - Vergraben von Tierkadavern; Wildgehege; Futterplätze und Wildäcker
6. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) hat nach der Anlagenverordnung zu erfolgen (VAwS).

## V. Sonstige Hinweise und Empfehlungen

1. **Oberboden**  
Anfallender Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vergeudung zu schützen, § 202 BauGB. Da rüber hinaus ist die DIN 18915 in der aktuellen Fassung zu beachten.
2. **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.
3. **Versorgungsleitungen**  
Die Führung der Leitungen zur Stromversorgung und zur Telekommunikation hat unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen. Im Bereich der geplanten Baumpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechende Wurzelschutzmaßnahmen vorgesehen.
4. **Niederschlagsbewirtschaftung**  
siehe IV. Wasserwirtschaftliche Empfehlungen und Hinweise Punkt 1.
5. **Grundwassersicherung**  
Mit zufließendem Hangwasser ist zu rechnen, daher sind bei Planung und Bau entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen.
6. **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.
7. **Regenerative Energie**  
Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Erdwärme) wird empfohlen.
8. **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.
9. **Denkmalschutz- und -pflegegesetz**  
Innerhalb des Bebauungsplanes sind keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt. Bei Bauarbeiten zu Tage tretende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen, usw.) sind gem. § 17 DschPflG beim Rheinischen Landesmuseum zu melden.