

# Textfestsetzungen

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 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. 3 und Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- 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 den Bebauungsplan werden gemäß der zugeordneten Nutzungsschablone die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) als Höchstmaß festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

Die ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten.

#### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)**

Für den Bebauungsplan werden jeweils als Höchstmaß festgesetzt:

- Wandansichtshöhe: max. 7,00 m
- Firsthöhe: max. 10,50 m

Bezugsniveau für die Firsthöhe ist die Höhe der Straßenoberkante der straßenseitigen Gebäudemitte. Bezugsniveau für die Firsthöhe des äußeren, südwestlich gelegenen Baugrundstückes ist der südlichste Punkt der öffentlichen Zufahrt an der Grundstücksgrenze. Als First gilt die Oberkante des höchsten 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)

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

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 Einfahrtrichtung mindestens 5,00 m betragen. Bei einer Einfahrtrichtung 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. Auf die Duldungspflicht nach § 126 BauGB wird hingewiesen.
- 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 der Böschungflächen auf den Privatgrundstücken ist zu dulden.
- 4.6 Aus Verkehrssicherheitsgründen sind Einfriedungen (Mauern, Zäune, etc.) in einem Mindestabstand von 50 cm zum Fahrbahnrand anzuordnen, gem. 17 Abs. 2 LBauO.

#### **II. Baugestalterische Festsetzungen**

1. Garagen sind nur als eingeschossige Baukörper oder als Kellergarage zulässig.
2. Zur Gliederung der Dachfläche sind Dachaufbauten zulässig, jedoch darf deren Länge zusammen 60 % der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Giebel muss mind. 1,50 m betragen.
3. Zwerchgiebel sind zulässig, jedoch darf die Gesamtbreite max. 40 % der Wandlänge des Hauptbaukörpers betragen.
4. Holzhäuser in Rundstammbauweise sind nicht zulässig.
5. Abgrabungen sind auf dem Baugrundstück mit max. 1,50 m Höhenunterschied zur OK Urgelände zulässig. Aufschüttungen sind auf dem Baugrundstück mit max. 1,50 m Höhenunterschied zur OK Urgelände zulässig.
6. Oberirdische Tankanlagen sind nicht zulässig.

### **III. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15,20 und 25a BauGB; Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135 BauGB**

#### **1. Freiflächengestaltung**

Zur Gestaltung der häuslichen Freiflächen sind überwiegend und zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ausschließlich einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzungen von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen als Solitärgehölz (keine Hecken) ist zulässig.

#### **2. Befestigungsarten**

Zur Befestigung von untergeordneten Erschließungswegen, Fußwegen, Plätzen sowie Stellplätzen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (Schotter, wassergebundene Decke, weitfugiges Pflaster o.ä.) zu verwenden; auf einen entsprechend wasserdurchlässigen Untergrund ist zu achten. Ausgenommen sind Steigungen größer 5 %. 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 und vor Rodung von einer fachkundigen Person auf eventuelle Vorkommen von Baumhöhlen mit Quartieren von Fledermäusen oder Vogelbrut zu kontrollieren. Sofern Vorkommen entdeckt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises zu benachrichtigen, um weiteres Vorgehen abzustimmen.
- 3.2 Die Räumung des krautigen Aufwuchses hat in der Vegetationsruhe (Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. d.J.) zu erfolgen.
- 3.3 Für die Straßenbeleuchtung im Plangebiet sind energiesparende sowie insektenfreundliche Leuchtmittel (HSE / T Lampen) zu verwenden.

#### **4. Vermeidungsmaßnahme V 1**

Auf der im Bebauungsplan mit V 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- 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 (Krone, Stamm und Wurzelwerk) zu schützen.
- Vorhandene Ablagerungen von Müll und org. Material sind unmittelbar zu entfernen. Es ist Vorsorge zu tragen, dass regelmäßig Unrat und Schutt aus dem Biotop entfernt werden.

#### **5. Vermeidungsmaßnahme V 2**

Auf der im Bebauungsplan als Spielplatz gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die vorhandenen einzelnen und flächigen Gehölze sind zwingend zu erhalten und auf Dauer freiwachsend zu sichern.
- Entlang des Baches ist ein mind. 10 m breiter Uferschutzstreifen von jeglicher Inanspruchnahme oder Aufschüttung zu sichern. Der Bach und die innerhalb des Uferschutzstreifens vorhandene Feuchvegetation sind zwingend zu erhalten und auf Dauer der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- Fußwege und Befestigungen um die Spielgeräte sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erhalten bzw. neu herzustellen.

## 6. Ausgleichsmaßnahme A 2.1

Auf den im Bebauungsplan mit Pflanzpflicht gekennzeichneten 5 m breiten privaten Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen,

- Auf den Flächen ist – unter Beachtung der erforderlichen Grenzabstände für Pflanzungen gem. Landesnachbargesetz – pro angefangene 10 lfm Länge anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen:
  - je 1 Laubbaum und 20 Laubsträucher als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken oder alternativ:
    - je 1 Laub- oder Obstbaumhochstamm als Baumreihe in bodenoffenen Pflanzbeeten oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser.

Der Anteil an Zier- Laubgehölzen darf max. 20 % des Gesamtgehölzanteiles betragen. Als Arten können verwendet werden:

- 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*)
- Zierlaubebäume oder Obstbäume gem. Anbauempfehlungen der Landwirtschaftskammer [Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 12-14 cm]
  
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Hollunder (*Sambucus nigra*)
- Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Zier- Laubsträucher [3-5 Grundtriebe, 2xv, O.B., 150-200]
  
- Die gehölzfreien Flächen sind als Wiese max. 2-mal im Jahr (nach 15. Juni d.J.) zu mähen, als naturnahe Staudenrabatte anzulegen oder als Eigenentwicklungsfläche ohne Pflege der Natur zu überlassen.
- Anlagen zum Abfangen des Außengebietswassers sind zulässig und sind in die Bepflanzung zu integrieren.
- Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten etc.) ist auf diesen Flächen unzulässig.

## 7. Ausgleichsmaßnahme A 2.2

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen können um +/- 2 m verschoben werden. Es sind Laub- oder Obstbäume zulässig, sie sind in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser zu setzen. 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 z.B. verwendet werden:

- 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*)
- Zierlaubebäume oder Obstbäume gem. Anbauempfehlungen der Landwirtschaftskammer [Hochstamm, 2 xv, o.B., mind. 12-14 cm Stammumfang]

## 8. Umsetzung, Sicherung und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) Satz 2 und § 135 BauGB

- 8.1 Die Ausgleichsmaßnahmen A 2.1 / 2.2 sind im ersten Jahr nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem zugehörigen Baugrundstück umzusetzen.
- 8.2 Die Ausgleichsmaßnahmen A 2.1 / 2.2 sind zu 100 % dem jeweils zugehörigen Baugrundstück zuzuordnen.
- 8.3 Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsflächen und der umzusetzenden Maßnahme kann durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder einem sonstigen geeigneten rechtlichen Vorgang erfolgen.

## IV. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

1. Das Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken in unterirdischen Stauräumen oder in Zisternen (zur privaten Nutzung) zunächst zu speichern.  
Die Rückhalteanlagen sind baulich so auszulegen, dass das geforderte Rückhaltevolumen innerhalb von 24 Stunden wieder zur Verfügung steht. Der Abfluss aus der Rückhalteanlage soll nicht mehr als 0,2 l/s betragen.
2. Das Speichervolumen muss mind. 50 l/m<sup>2</sup> befestigte Fläche betragen.
3. Auf den Grundstücken sind innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen Vorkehrungen zu treffen, um evtl. anfallendes Außengebietswasser abzufangen. Dieses darf nicht in die anzulegenden Rückhalteanlagen (gem. IV 1. und 2.) eingeleitet werden.
4. Notüberläufe und Grundablässe der privaten Regenwassersysteme nach IV. 1., 2., und 3. können an die (Regenwasser - Hausanschlussleitungen) angeschlossen werden.
5. Eine Vermischung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser ist gem. § 55 Abs. 2 WHG unzulässig. Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist verboten.
6. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) hat nach der Anlagenverordnung zu erfolgen (VAwS).

## V. Sonstige Festsetzungen

1. Die Führung der Leitungen zur Stromversorgung und zur Telekommunikation hat unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen.
2. Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Spangdahlem. Auf die Beschränkungen im Schutzgebiet sowie die Auflagen für die Befeuerng (Kennzeichnung der baulichen Anlagen/Bauteile bzw. für Baukräne und andere Bauhilfsgeräte während der Bauzeit) wird nachfolgend verwiesen.

Anlagen mit einer Höhe von weniger als 15 m über Grund können vernachlässigt werden.

Für Anlagen, die die vorg. Höhe überschreiten, gelten gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) folgende Auflagen:

- 2.1 Anträge zur Aufstellung von Baukränen brauchen nur bei Überschreitung einer Maximalhöhe von 25 m über Grund zur Prüfung vorgelegt zu werden.
- 2.2 Als mobile Hindernisse sind Kräne in jedem Falle mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen.
- 2.3 Die örtliche Flugsicherung/Flugsicherheit ist immer vor Aufstellung eines Baukranes unter Angabe des genauen Standortes, der max. Höhe über Grund, der Gesamthöhe über NN sowie des genauen Aufstellungstermines und nach dem endgültigen Abbau zu informieren.

## VI. Sonstige Hinweise und Empfehlungen

1. Externe Ausgleichmaßnahme A 1  
Auf Gemarkung Niersbach wird die externe Ausgleichsmaßnahme A 1 mit einer Fläche von 5.930 m<sup>2</sup> im geplanten Zusammenlegungsgebiet „Dörbachtal“ ausgewiesen. Als Maßnahmen sind vorgesehen:
  - Fällen der Fichten
  - gelenkte Sukzession der Flächen zum Klimax „Bachauenwald“Die Maßnahme ist unmittelbar nach Zuteilung der Flächen umzusetzen. Die geplanten Nutzungen sind auf Dauer sicherzustellen.  
Die Maßnahme ist zu 31 % der Erschließungsstraße und zu 69 % der Bebauung zuzuordnen. Die rechtliche Sicherung der Fläche und der umzusetzenden Maßnahme kann durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder einem sonstigen geeigneten rechtlichen Vorgang erfolgen.
2. Bodenschutz
  - 2.1 Oberboden, der bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in der aktuellen 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. Für Neubauvorhaben oder größerer An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.
  - 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. Hausschutt, 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.
3. Niederschlagsbewirtschaftung (siehe auch IV. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen Punkt 1)  
Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen) 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.
4. Ressourcenschutz
  - 4.1 Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermie) wird empfohlen.
  - 4.2 Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung einzuholen.
5. Denkmalschutz- und -pflegegesetz  
Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Spuren früherer Besiedlung oder Bodendenkmäler 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)
6. Pflanzungen
  - 6.1 Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der Elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
  - 6.2 Bei allen Pflanzen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.
  - 6.3 Neu anzupflanzende Bäume sind in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser zu setzen.

## 7. Grundwassersicherung

Mit zufließendem Hangschichtenwasser ist zu rechnen, daher sind bei Grundstücksbebauung entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

## 8. Baugrundgutachten

Innerhalb des Bebauungsplanes liegt eine qualifizierte Baugrunderkundung an zwei Stellen vor (siehe Karte). Daraus kann die allgemeine Bebaubarkeit beurteilt werden. Unter einer 25 cm bis 30 cm starken Oberbodenschicht befinden sich bis in eine Tiefe von ca. 1,80 m gering tragfähige Auffüllungen. Ab einer Tiefe von etwa 2 m ist mit einem Sandstein- Verwitterungshorizont zu rechnen. Der Baugrund ist insgesamt als nicht ausreichend durchlässig für eine gezielte Versickerung einzustufen ( $k_f \sim 3 \times 10^{-7}$  m/s)

