

B-Plan OG Plein "Großer Schüffel - 1. Erweiterung"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der Nutzung
Gemäß § 1(4) und (9) BauNVO wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
- 1.1 Allgemein zulässig sind Nutzungen nach § 4(2)1 und 2 BauNVO:
 - Wohngebäude
hierzu zählen auch Räume für freiberuflich tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (vergl. § 13 BauNVO)
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4(3) 2 BauNVO:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- 2.1 Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO
Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird durch die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsschablone bestimmt. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind gem. § 19(4), Satz 3 BauNVO unzulässig.
- 2.2 Es sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 2.3 Die Gebäudestellung ist tlw. durch Darstellung einer Hauptfirstrichtung festgesetzt. Die Gebäude sind gem. § 9(1)2 BauGB hierzu mit einer maximalen Abweichung von +/- 25° auszurichten.
- 2.4 Die in den Schemaschnitten dargestellten Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sind gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO als Maximalhöhe festgesetzt.
Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
Für sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Gielbeflächen, eine Maximalhöhe von 7,50 m, gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt (vergleiche Schemaschnitte).
- 2.5 Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN sind gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 LBauO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt. Bei Abweichungen von den vorgeschlagenen Flurstücksgrenzen ist zwischen angegebenen Werten zu interpolieren.
3. Kellergaragen sind gem. § 9(1)4 BauGB zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 20% nicht übersteigen.
4. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zur Herstellung von Straßenböschungen erforderlichen Grundstücksanteile sowie beiderseits ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Die im Bereich der Wendeanlage dargestellte Freihaltezone ist von jeglicher Art von Einfriedung freizuhalten. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO
--

1. Dachform
Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer in Form von Satteldach, versetztes Pultdach, Walmdach und Zeltdach mit einer Dachneigung bis von 15° bis 40° sowie Kombinationen mit Flachdächern zulässig. Bei Pultdächern darf das Versatzmaß maximal 1,50 m betragen.
- 1.1 Ab einer talseitig sichtbaren Wandhöhe von mehr als 6,00 m – gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut – sind Dachaufbauten (Dachgauben) Quergiebel oder Zwerchhäuser nur auf der talabgewandten Gebäudeseite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 50% der Trauflänge je Gebäudeseite betragen. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,50 m.
Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Breite der zugehörigen Fassade nicht überschreiten und müssen mind. 1,50 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.
2. Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer, unglasierten Pfannen in der Farbe (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036), dunkelbraun und dunkelrot sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.
3. Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO ausschließlich Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Verkleidungen zulässig. Holzhäuser in Blockholz-Naturstammbauweise sind unzulässig.
4. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind gem. § 88(6) LBauO bis zu einer Höhe von 1,50 m in Form bepflanzter Böschungen von maximal 1:1,5 und Stützmauern zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind Stützmauern und Böschungen ab einer Höhe von 1,50 m mit mind. 1,0 m breiten Zwischenräumen zu staffeln. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
5. Je Wohneinheit sind gem. § 88 (1), Nr. 8 LBauO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

C) Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1), 15, 20 und 25a BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Zulässig sind z.B. Drainpflaster, offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, o.a. Auf einen entsprechend wasserdurchlässigen Unterbau ist zu achten.
2. Die Entwässerung im Baugebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem mit dezentralen Rückhaltungen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken in flachen Rückhaltemulden, unterirdischen Stauräumen oder Zisternen (mit Retentionsvolumen) zurückzuhalten, zu versickern bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechende Satzung der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Das Speichervolumen muss mindestens 50 Liter pro m² befestigter Fläche betragen. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist über Notüberläufe an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Mulden müssen einen ausreichenden Abstand (> 5m) zu den Nachbargrundstücken haben. Die Rückhalteanlagen müssen sich nach einem Niederschlagsereignis innerhalb von 24 Stunden entleert haben.
3. 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 Gesamtgehölzanteiles) zulässig.

4. Ausgleichsmaßnahme A 2
Pro angefangene 150 m² versiegelte Fläche der Baugrundstücke ist mind. hochstämmige Obstbaum oder Laubbaum 2. Ordnung 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.
5. Ausgleichsmaßnahme A 3
Am östlichen Rand des Baugebietes zur freien Feldflur sind auf den betroffenen privaten Baugrundstücken je 10 lfm Grenze 1 Laubbaum und 5 Laubsträucher als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken (Anteil von Zier-Laubgehölzen max. 20 %) anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
6. Ausgleichsmaßnahme A 4
Auf den im B-Plan als "Flächen für die Wasserwirtschaft" gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - Die Erdbecken sind ohne Andeckung von Oberboden und ohne Einsaat der natürlichen Begrünung zu überlassen. Die Flächen sind zur Offenhaltung und Sicherung der hydraulischen Funktion nachfolgend extensiv zu pflegen (max. 2 mal Mähen/Mulchen im Jahr)
 - Oberhalb der Einstauhöhe der Retentionsbecken und -mulden und auf den nicht durch bauliche Anlagen betroffenen Restflächen sind mind. 1 Laubbaum und 20 Laubsträucher je angefangene 150 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 nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

D) Zuordnung und Umsetzung landespflegerischer Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 und § 135 BauGB

1. Die Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen:
A 2 / A 3 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweils zugehörigen Gebäudes
A 4 in der ersten Vegetations- bzw. Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Retentionsanlagen
 2. Die Maßnahmen A 2 und A 3 sind jeweils zu 100 % den zugehörigen Baugrundstücken und die Maßnahme A 4 ist zu 100 % den Retentionsanlagen zugeordnet.
-

Hinweise

1. Auf Gem. Plein, Fl. 8, Flst. 18 tw. (Eigentum OG Plein) wird entlang des Gewässers 3. Ordnung als externe Ausgleichsmaßnahme A 1 folgendes festgelegt:
 - Wiederaufnahme extensiver Wiesennutzung
 - Entfichtung mit nachfolgend freie SukzessionDie Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße umzusetzen. Die Nutzung ist auf Dauer zu erhalten und durch Grundbucheintrag oder einem sonstigen geeigneten rechtlichen Vorgang zu sichern. Bei der Zuordnung entfallen 69,5 % auf die Bebauung, 19,2 % auf die Erschließungsstraße und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und 11,3 % auf die Retentionsanlagen.
2. 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.
3. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Ergänzend hierzu wird die Beachtung der Vorgaben der DIN 4020 empfohlen.
4. 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.
5. Ein Anschluss von Grunddrainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluß durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen. (siehe Teilkarte 1)
6. Es wird darauf hingewiesen, dass in Teilbereichen des Geltungsbereiches eine Entwässerung des Kellergeschosses im freien Gefälle vorbehaltlich den Festlegungen der DIN 1986 und der Satzung der Kommune nicht möglich ist.
7. Die Zulässigkeit von Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.
8. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
9. Für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen A 2 und A 3 können z.B. verwendet werden (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*), oder Zierlaubebäume; [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.*) oder Laub-Ziersträucher [3-5 Grundtriebe, 2 x v, o.B., 150-200]
10. Für die Gehölzpflanzungen ist der Elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten. Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Neu anzupflanzende Bäume sind in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser zu setzen.

Teilkarte 1



- 1** Grundstücksnummerierung, Schmutzwasserentwässerung Kellergeschoss im Freigefälle möglich)
- 3** Grundstücksnummerierung, Schmutzwasserentwässerung Kellergeschoss im Freigefälle nicht möglich)