

**A) Art und Maß der baulichen Nutzung**

1. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt.
  - 1.1 „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4(2)1 und Ausnahmen nach (3)2 BauNVO  
**Zulässig sind:**
    - Wohngebäude  
hierzu zählen auch Räume für freiberuflich tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (vergl. § 13 BauNVO)
    - sonstige nicht störende GewerbebetriebeFolgende Nutzungen sind gem. § 1(6)1 BauNVO **nicht zulässig:**
    - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
    - Ausnahmen nach § 4(3)1, 3, 4 und 5 BauNVO
  2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
    - 2.1 Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO  
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO sind zulässig.
    - 2.2 Die Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sind gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO als Maximalhöhe festgesetzt.  
Firsthöhe: max. 9,00 m  
Traufhöhe: max. 6,00 m  
Bei Flachdächern beträgt die zulässige Höhe bis Oberkante Attika max. 7,00 m.  
Die sichtbare Wandhöhe für Gebäude mit Pultdach darf max. 8,00 m betragen.  
Trauf- und Firsthöhe bzw. Oberkante Attika sowie die sichtbare Wandhöhe für Gebäude mit Pultdach wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand bzw. bei Flachdächern bis Oberkante Attika. Von der Regelung der maximal zulässigen Traufhöhe auszunehmen sind Treppenhäuser o.ä.
    - 2.3 Es sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
    - 2.4 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 LBauO auf max. 0,50 m über OK Erschließungsanlage festgesetzt.
3. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist 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. Weiterhin ist das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf den Grundstücken zu dulden.  
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 mit einer Dachneigung bis 40° sowie Flachdächer zulässig.
2. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig.
3. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17(2) LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten, bei Wendeanlagen beträgt der Abstand 1,0 m.
4. Für die im Plan dargestellten Baugrenzen sind gem. § 23(3) BauNVO folgende Überschreitung von Gebäudeteilen bei Beachtung von § 8(5) LBauO zulässig, sofern diese

zu Nachbargrenzen und gegenüber öffentlichen Flächen einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten und wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen:

- Treppen, Eingangsüberdachungen, Balkone o.ä. sind generell bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig; soweit diese an öffentliche Flächen angrenzen darf die Tiefe maximal 2,50 m betragen.
- Erker sind bis zu 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

**C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1)25 BauGB**

1. Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen, Stellplätze und Terrassen sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen, sofern keine sonstigen Rechtsvorschriften ande-re Belagsarten vorschreiben. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä..
2. Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Gehölze sind soweit möglich, auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Die aus bautechnischen Gründen zu entfernenden Gehölze sind in der Vegetationsruhe (Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. d.J.) zu fällen.
3. Für die Beleuchtung der Außenanlagen sind energiesparende sowie insektenfreundliche Leuchtmittel (HSE / T Lampen) zu verwenden.
4. Pro Baugrundstück ist 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.
5. Textlich festgesetzte Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahre nach Gebrauchsfertigkeit der Gebäude umzusetzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Gehölzarten 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), Zierlaubebäume oder Obstbäume [Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 12-14 cm Stammumfang]*

**D) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB**

1. An den Nord- und Ostfassaden der Wohngebäude auf den Parzellen 1 und 10 sind keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) zulässig. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen im belüfteten Zustand sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel der Sportanlagenlärmwirkungen in der Ruhezeit den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.
2. An der Westfassade eines Wohngebäudes auf der Parzelle 6 und an den weniger als 14 m von der westlichen Grundstücksgrenze entfernten Abschnitten der Süd - und Westfassaden eines Wohngebäudes auf der Parzelle 5 sind keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) zulässig. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen im belüfteten Zustand sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel der Gewerbelärmwirkungen am Tag den Wert von 55 dB(A) nicht überschreitet.

3. Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>erforderliches Schalldämm-Maß <math>R'_{w,res}</math> des Außenbauteils in dB Raumarten</b>	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume und ähnliches</i>
<i>III</i>	35	30

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Wegen der höheren Schienenverkehrslärmeinwirkungen im Nachtzeitraum ist für im Nachtzeitraum stöempfindliche Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) ein resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils von mindestens  $R'_{w,res} = 40$  dB vorzusehen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Alle Parzellen im vorgesehenen Baugebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich im Lärmpegelbereich III.

In der Tabelle werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5m, Raumtiefen ca. 4,5m und Fensterflächenanteil bis 40%) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich 3 die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) (Schallschutzklasse 2) aufweisen.

Wegen der höheren Schienenverkehrslärmeinwirkungen im Nachtzeitraum sind für im Nachtzeitraum stöempfindliche Räume (insb. Schlaf- und Kinderzimmer) mindestens Schallschutzfenster der Klasse 3 (Schalldämmmaß  $R'_{w} = 35 - 39$  dB) vorzusehen.

## **Hinweise**

1. Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich über eine Retentionszisterne oder über eine Rigole zurückzuhalten. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten muss für mind. 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche ausgelegt sein und über einen gedrosselten Grundablass (maximal 0,2 l/s) verfügen. Der Nachweis über die Rückhaltemaßnahmen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen. Den Bauanträgen der Einzelvorhaben ist ein detaillierter Entwässerungsplan beizufügen. Ausnahmen sind mit Zustimmung der VG-Werke zulässig. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten.
2. In der Karte des Überschwemmungsgebietes der Salm ist das Plangebiet überwiegend als „überschwemmungsgefährdetes Gebiet“ dargestellt. Dies bedeutet, dass der überplante Bereich bei sehr seltenen Hochwasserereignissen (Extremhochwasser) bis ca. 0,5 m Wassertiefe eingestaut werden kann.

3. Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
4. Bezüglich der Anschlußmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthöhen der Kanalplanung maßgeblich.
5. Es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen. Auf tiefergründige Abgrabungen ist zu verzichten.
6. Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, 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.
7. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
8. Auf Luftbildern aus dem Jahre 1944 sind im näheren Umfeld des Bebauungsplanes Trichter von detonierten Bomben zu erkennen. Die genannten Luftaufnahmen sind vom 29.10.1944 und zeigen somit nicht den letzten Stand der Kampfhandlungen. Nicht zur Wirkung gelangte Kampfmittel auch aus späteren Angriffen können keinesfalls ausgeschlossen werden.
9. 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.
10. 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 zu informieren.
11. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen. Die Zulässigkeit von Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
12. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
13. In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>) mit lokal hohem (> 100 kBq/m<sup>3</sup>) Radonpotential in und über einzelnen Gesteinshorizonten festgestellt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten begutachten zu lassen. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:
  - Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
  - Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
  - Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
  - Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
  - Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
  - Abgeschlossene Treppenhäuser