

3 Textliche Festsetzungen

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der Nutzung wird durch Einschrieb in die Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt.

WA = Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Die **Traufhöhe** (TH) baulicher Anlagen (Schnittlinie der Außenwand mit der äußeren Dachhaut) darf maximal 4,25 m über der Fußbodenoberkante des Erdgeschossrohfußbodens liegen. Bei Dachformen ohne Trauflinie (Flachdächern) entspricht die Traufhöhe dem oberen Abschluss der Wand (z.B. Attika).

Die **Firsthöhe** (FH) darf nicht mehr als 8,50 m über der Fußbodenoberkante des Erdgeschossrohfußbodens liegen.

Die **Fußbodenoberkante** des Erdgeschossrohfußbodens baulicher Anlagen darf nicht unter der Straßengradiente der zur Erschließung des Gebäudes dienenden Straßenverkehrsfläche liegen, in der Gebäudemitte gemessen.

3.1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig.

3.1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur bis zu einem Volumen von maximal 50 m³ zulässig. Die Abstandsregelungen der Landesbauordnung sind zu beachten.

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie der zur Erschließung des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze sind Garagen (einschließlich Carports) und Nebenanlagen¹ unzulässig.

3.1.5 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

3.1.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind von den Anliegern auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden. Diese dürfen, gemäß den sonstigen Festsetzungen, integriert in die privaten Außenanlagen, genutzt werden.

3.1.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser hat die zentrale Rückhaltung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers zu erfolgen. Hierzu sind entsprechende Mulden anzulegen.

3.1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung der Stellplätze, Wege, Zufahrten und befestigten Flächen

Stellplätze für Kfz, Wege und Zufahrten sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen (wie Rasengittersteinen, breitfugigem Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster) auszuführen. Terrassen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

M 1: Landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes (interne Ausgleichsfläche A 1)

Die Flächen M 1 sind mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen dicht zu bepflanzen. Die Sträucher sind in einer Dichte von 0,5 – 0,8 Stk/qm truppweise in Sorten zu pflanzen. Mindestens alle 20 m ist ein Baum zweiter Ordnung zu pflanzen.

Für die Bepflanzung sind folgende Qualitäten zu wählen:

Sträucher: 3-4-triebige, 60 – 80 cm

Bäume: Stammumfang 14 -16 cm

¹ Kleinere Nebenanlagen ohne bodenrechtliche Relevanz wie bspw. Einfriedungen im Rahmen der Vorgartengestaltung gem. Punkt 3.2.2 oder Mülltonnenabstellboxen bleiben von dieser Regelung ausgenommen.

Die Sträucher sind alle 10 – 12 Jahre abschnittsweise zurückzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Der Krautsaum ist einmal jährlich im Herbst zu mähen, das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

M 2: Anlage einer Streuobstwiese (interne Ausgleichsfläche A 2)

Auf der Fläche M 2 sind im Abstand von 10 – 12 m zueinander Obstbäume (Hochstämme) in Reihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind zu ersetzen. Beim Qualitätsanspruch der Obst-Hochstämme ist ein Stammumfang von mindestens 8 – 10 cm anzusetzen. Aufgrund der Höhenlage sollte auf die Verwendung frostresistenter Sorten geachtet werden. Die Fläche ist extensiv als Grünland zu bewirtschaften.

M 3: Fläche zur Wasserrückhaltung (interne Ausgleichsfläche A 3)

Die anzulegenden Mulden sind naturnah zu gestalten und mit Gras anzusäen. Das Grünland innerhalb der Mulden ist zweimal jährlich zu mähen (bzw. zu mulchen). Die Fläche ist randlich mit einzelnen Laubgehölzen zur landschaftsgerechten Einbindung zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

3.1.9 Anpflanzen 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 a, b BauGB)

Straßenbäume

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Bäume 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann nach Erfordernis bis zu 5 m abgewichen werden. Die Baumstandorte sind mit mindestens 1,5 x 2,0 m großen Baumscheiben zu versehen.

Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücke sind als Grünbereich anzulegen.

Je Grundstück sind mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung und je 20 m² Grundstücksfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen und durch Pflege dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sind mindestens 50 % heimische Laubgehölze zu verwenden.

Pflanzenauswahl

Für die vorstehenden Pflanzbestimmungen sind die Arten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden. Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.

3.1.10 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 a Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Die gemäß Planzeichnung und textlichen Festsetzungen als Ausgleichsflächen festgesetzten Flächen werden den Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen wie folgt zugeordnet:

- den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes: 78 %
- den öffentlichen Verkehrsflächen: 22 %

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

3.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

Dacheindeckung

Die Dächer sind in schiefergrauem, blendungsfreiem Material zu decken. Zulässig sind auch matte Metalle. Darüber hinaus dürfen die Dächer auch begrünt werden.

Dachform und Dachneigung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen dem Hauptdach entsprechen.

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.

Bei Dächern mit einer Neigung bis maximal 30° sind darüber hinaus auch aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Anlagen zur Solarthermie zulässig. Die Höhe dieser Photovoltaikanlagen darf maximal 1,0 m über der Dachhaut liegen. Zu messen ist diese Höhe senkrecht über der Dachhaut.

3.2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen

Im Bereich der Vorgärten, zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bebauung sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,7 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig. Von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen sind Hecken und Bepflanzungen sowie Einfriedungen, die durch Vorpflanzungen nicht sichtbar sind. In diesen Fällen gilt eine Höhenbegrenzung von 2,0 m.

Stützmauern

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Sie sind zu begrünen. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Stützmauern mit einem Zwischenraum von mindestens 1,0 m zulässig.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Vorgärten

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden, landschaftsgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden.

Abgrabungen

Abgrabungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der zugewandten Frontseite der Gebäude sind nur bis zum Straßenniveau zulässig.

4 Hinweise zur Realisierung

Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine förmliche Umlegung erforderlich.

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Bodendenkmale

Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind gemäß §21 Abs. 2 DSchPflG der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§17 DSchPflG).

Oberboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung und der DIN 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (Bodenschutzgesetz und Bodenschutzverordnung) sind zu beachten.

Bodenarbeiten

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) oder Bodenverunreinigungen angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Strukturdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Bepflanzung

Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.

Einfriedungen

Bei der Anlage der Einfriedungen ist der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Einfriedungen‘ zu beachten.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen.

5 Anhang Pflanzliste und Pflanzqualitäten

Nachfolgend sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Obstgehölze vergleichbarer Arten erweitert werden kann. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in Bezug auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach den Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

Bäume 1. Ordnung:²

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Walnuss (*Juglans regia*)

Bäume 2. Ordnung:

Birke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Salweide (*Salix caprea*), Vogelkirsche (*Cerasus (Prunus) avium*)

Sträucher:

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), div. Wildrosen (*Rosa spec.*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Faulbaum (*Alnus frangula*).

Obstbaum-Hochstämme:

Apfelsorten:

Luxemburger Renette, Bismarckapfel, Renette, Danziger Kantapfel, Winterrambour, Winter-Goldparmäne, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel

Birnensorten:

Blumenbachs Butterbirne, Köstliche von Charneu, Sivenicher Mostbirne, Clapps Liebling, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne

Kirschsorten:

Hedelfinger, Schattenmorelle, Schneiders späte Knorpelkirsche

sonstige geeignete Obstbäume:

Hauszwetschge, Wagenheims Frühzwetschge

² Bäume 1. Ordnung sind aufgrund ihrer Größe i.d.R. kaum geeignet für die Pflanzung auf privaten Gartenflächen.