

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der Nutzung
Gem. § 11 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet „Mühlenmuseum“ für den Fremdenverkehr mit der Zweckbestimmung Mühlenmuseum mit Fremdenbeherbergung festgesetzt.
- 1.1 Zulässig sind Nutzungen die der Zweckbestimmung entsprechen:
 - Ferienwohnungen und eine Betriebswohnung,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Museumsbetrieb mit Galerie und Touristinformation
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1)1 BauGB i.V. mit den §§ 16,17 u. 18 BauNVO gilt:
Die Grundfläche der baulichen Anlagen wird mit 530 m² für Gebäude und 670 m² für Hof-, Terrassen- und Wegeflächen festgesetzt.
Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind gem. § 19(4), Satz 3 BauNVO unzulässig.
- 2.3 Die in der Planzeichnung dargestellten Trauf-, und Firsthöhen 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.
- 2.4 Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN sind gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 LBauO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.

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

1. Dachform
Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° sowie für untergeordnete Baukörper auch Flachdächer zulässig:
- 1.1 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.
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), sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig.
Fassaden sind in ortsüblichem Putz auszuführen. Bei untergeordnete Bauteilen ist eine Kombination mit Holz und Glas zulässig.
3. Je Ferienwohnung ist gem. § 88 (1), Nr. 8 LBauO 1 Stellplatz nachzuweisen. Für den Gastronomiebereich sind die Stellplätze im Bauntrag gem. Gaststättenverordnung nachzuweisen.
4. Das Grundstück ist entlang der freien Strecke der L 150, mit Ausnahme der Zufahrt, komplett einzufrieden. Die Details einschl. der Bepflanzung sind mit der Straßenmeisterei Thalfang abzustimmen.
5. Der Bauherr hat eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen und die entsprechenden Untersuchungen und Berechnungen hierzu selbst zu erbringen. Diesbezügliche Ansprüche an die Gemeinde oder den Straßenbaulastträger sind aus der Planung nicht ableitbar.

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. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert. Ausgenommen ist die bestehende Mühlzufahrt mit Mühlenhof. Geeignet sind z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrassen u.a. Für Fußwege sind ausschließlich wasserdurchlässige Bauweisen zulässig.
2. In den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine lockere Obst- und Zierstrauchpflanzung mit einzelnen Obstbäumen mit einer geschlossenen Krautschicht aus Stauden, Gräsern u.ä. anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig sind gärtnerische Nutzungen entsprechend der Zweckbestimmung, Pflege- und Rückschnitte aus Gründen der Verkehrssicherheit und zum Schutz vor Überalterung des Bestandes.
3. In den Flächen, die umgrenzt sind für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Ebenfalls unzulässig sind bauliche Anlagen in einer 10 m-Zone neben der Aue, gemessen von der Uferlinie des Feller Baches. Die ca. 3 m breite Uferböschung ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
4. Sämtliche nicht bebaubaren Flächen sind spätestens in der Vegetationszeit nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch als Grünflächen mit geschlossener Bodenbedeckung (Rasen, Stauden- und Blumenbeete, Gehölzflächen u.ä.) anzulegen.
5. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Neubebauung ist einer örtlichen Rückhaltung (Mühlenteich) zuzuführen. Die Ableitung in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
6. Aufhöhungen und Abgrabungen sind mit Ausnahme der erforderlichen Arbeiten zum Herstellen der Gebäude unzulässig. Die Geländeoberfläche wird durch die in der Planzeichnung dargestellten Ansichten mit den aufgeführten Geländehöhen definiert.

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

1. Textlich und zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.
2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

Hinweise

1. 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.
2. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
3. Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des förmlichen Geltungsbereiches umgesetzt und im Umweltbericht erläutert. Es handelt sich um Flächen im Eigentum des Bauherrn in der Gemarkung Fastrau, Flur 4 Flurstück 13 (wird zur Offenlegung ergänzt). Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.
4. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Pflanzenliste für einheimische standortgerechte Laubgehölze)

A) Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnuß
Prunus avium	- Süßkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Prunus, Pyrus, Malus	- Obsthochstämme

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzte Hochstämme StU 10/12cm,
bei Obst auch StU 6/8cm