

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der Nutzung
Gemäß § 1(5) 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 sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- 1.2 Unzulässig sind Nutzungen nach § 4(2) und (3) soweit diese nachfolgend aufgeführt sind sowie Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO.
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
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. Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
- 2.2 Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.3 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 oder bis zum oberen Abschluß der Wand bzw. bei Flachdächern bis Oberkante Attika.
Für sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Gielbeflächen, eine Maximalhöhe von 7,00 m, gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt.
- 2.4 Die in in Teilplan 2 dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen sind gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 LBauO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.
3. Es sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 3.1 Je Wohneinheit sind gem. § 9(1)4 BauGB mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
4. Die gem. § 9(1)26 BauGB zur Herstellung der Straßen sowie der Versickerungsmulden notwendigen Böschungen (Geländeeinschnitte und Geländeauftrag) sind zu einer Höhe von 1,5 m nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Sie entfallen durch Angleichen der Grundstücke und sind in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.
Weiter ist ein Streifen von jeweils 0,50 m zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.
- 4.1 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.

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

1. Soweit in den zeichn. Darstellungen eine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, sind die Gebäudehauptkörper gem. § 9(1)2 BauGB hierzu parallel auszurichten. Hiervon ausgenommen sind Baukörper mit Flachdach und Zeldach. In den übrigen Bereichen ist die Gebäudestellung frei wählbar.
2. Unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe sind für den Hauptbaukörper geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° - 40° sowie extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
3. Generell wird für Garagen zwischen Garageneinfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 5,0m festgesetzt.
4. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei Ausführung in eingeschossiger Bauweise als Einzelgauben bis max. 3,00 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen. Bei eingeschossiger Bauweise kann im Wege der Ausnahme gem. § 31(1) BauGB bei Errichtung von Fledermausgauben i. V. m. einem Walmdach die der Einzelgaube bis max. 8,0 m zugelassen werden.
5. Geneigte Dächer sind aussch. in Schiefer, Kunstschiefer oder „nicht glasierten“ Pfannen in der Farbe „anthrazit“ (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037) sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.
6. Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von 20m² sowie sonstige Vorhaben i.S. der §§ 62 und 66 LBauO zulässig. Von der Einschränkung ausgenommen sind Garagen, Carports und Stellplätze.

C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1) 15, 20 und 25 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten, Wegen u.a. sind auf den privaten Grundstücken wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrassen u.a.
2. Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken je ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bereits zur Erhaltung festgesetzte Bäume werden angerechnet.
3. Für festgesetzte Bepflanzungen sind Laubholzarten zu verwenden, z.B.:
Bäume 1. Ordnung:
 Stieleiche (Quercus robur), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Feldulme (Ulmus minor), Roßkastanie (Aesculus Marone (Castanea sativa), Walnut (Juglans regia) u.a.
Bäume 2. Ordnung:
 Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Birke (Betula pendula), Salweide (Salix caprea), Zitterpappel (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Baumschulsektionen von Berg- und Spitzahorn, hochstämmige Obstbäume in Lokalsorten u.a.
Sträucher:
 Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Wildrosen (Rosa canina u.a.), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Holunder (Sambucus spec.), dorftypische Blütensträucher u.a.
4. Nadelgehölze dürfen nur als Solitär gepflanzt werden. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
5. Die öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe Rasenflächen (ungedüngt und ohne Herbizideinsatz, max. 3 Schnitte im Jahr) anzulegen und mit heimischen Bäumen lt. Planzeichen zu bepflanzen. Anlagen zur Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers sind als flache, unbefestigte Rasenmulden zulässig.
6. In den Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind Versickerungs- und Rückhalteanlagen als begrünte Erdbauwerke zu errichten. Notwendige Einzäunungen sind durch Hecken oder ähnliche Bepflanzung einzubinden. Die Flächen sind mit Bäumen in Gruppen oder in Einzelstellung mit 1 Baum pro angefangene 300 m Fläche zu gestalten.
7. Die Herstellung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sowie festgesetzte Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Die Herstellung der Grünflächen, der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes sowie Pflanzungen öffentlichen Flächen sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur und der Belegung der Grundstücke von der Gemeinde herzustellen.

Hinweise

1. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser wird im modifizierten Trennsystem erfasst und mehreren Rückhaltungen auf öffentlichen Flächen zugeführt. Das Retentionsvolumen wird mit min. 50 l/m² abgeschlossener befestigter Fläche bemessen. Die Entwässerungseinrichtungen und Rückhaltegräben im Bereich der Straßen und öffentlichen Grünflächen werden in Lage und Ausdehnung im Rahmen der Entwässerungsplanung detailliert.
- 1.1 Evtl. private Rückhaltegräben müssen einen ausreichenden (> 6 m) zu den Nachbargrundstücken einhalten. Eine Speicherung in Zisternen sowie eine Nachnutzung wird empfohlen. Eine innerhäusliche Verwendung ist den Verbandsgemeindewerken Schweich und dem zuständigen Gesundheitsamt Trier anzuzeigen, auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) wird hingewiesen.
- 1.2 Ein Anschluß von Grunddrainagen an das Niederschlagswasser-Ableitungssystem ist in den meisten Fällen nicht möglich. Der Anschluß der Grunddrainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Aufgrund der topografischen Verhältnisse bzw. der Nähe zum Eitzenbach kann ein negativer Einfluß von Schichtwasser bzw. hochanstehendem Grundwasser auf die künftige Bebauung nicht ausgeschlossen werden. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluß gegen drückendes Wasser zu schützen.
- 1.3 Bezüglich der Anschlußmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthöhen der Kanalplanung maßgeblich. In Teilbereichen kann der Einbau von Hebeanlagen erforderlich werden.
2. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
3. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
4. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Niederterrassenschotter der Mosel und tonige Sandsteine des Rotliegend. Damit durch die Bohrungen keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
Erdwärmesonden sind Anlagen zur Benutzung des Grundwassers und benötigen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.
5. Bei Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist, Beachtung des § 8 Abs. 1 LBauO, eine Baulast gemäß § 86 LbauO nachzuweisen. Die Baulast muss auf dem noch unbebauten Nachbargrundstück bestellt werden. Bei der Baulastbestellung muss geachtet werden, dass eine Festlegung hinsichtlich der Anbauverpflichtung durch das Nachbargrundstück dergestalt erfolgt, dass entweder entlang der gesamten Grundstücksgrenze im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche eine Anbauverpflichtung erteilt wird, oder sich diese Verpflichtung nur auf einen Teil der Nachbargrenze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bezieht.
6. Bis zur Bebauung der Grundstücke sind diese mind. einmal jährlich zwischen dem 01. Juni und dem 01. August zu mähen. Nutz- und Zierpflanzen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, dürfen hierbei erhalten werden.
7. Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen aus dem die Bepflanzung, Befestigung sowie ggfs. beabsichtigte Rückhaltmassnahmen in Lage und Ausdehnung ersichtlich sind.
8. Im westlichen Teil des Baugebietes kann aufgrund der Höhenlage die Wasserversorgung in den Obergeschossen nicht immer gewährleistet werden. Es wird deshalb empfohlen diesbezüglich frühzeitig Kontakt mit den Verbandsgemeindewerken Schweich (Tel.: 06502 407-0) aufzunehmen, um sich über die Notwendigkeit einer Druckerhöhungsanlage zu informieren.
9. Im Umweltbericht werden externe Ausgleichsflächen ausgewiesen die über einen städtebaulichen Vertrag und Grunddienstbarkeit gesichert werden. (siehe Übersichtskarte)