

8. Insbesondere auf spielfeldnahen Grundstücken werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005, Teil I, an Tagen mit besonderem Spielbetrieb sowie bei einem Spielbetrieb während sonn-/feiertäglicher Ruhezeiten u.U. nicht eingehalten. Dies ist bei der Grundrißorganisation von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, sowie für den Schallschutz an Fenstern zu berücksichtigen. Es können im Einzelfall ggf. ergänzende Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109, Abschnitt 5 bzw. gem. VDI-Richtlinie 2719 notwendig werden.

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

1. Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m gegenüber dem Ausgangsniveau sind unzulässig, wenn notwendige Böschungen eine Neigung von 1 : 3 überschreiten.
2. Sichtschutzmauern (Mauern über 1,4 m Scheitelhöhe) sind als Einfriedungen nicht zulässig.
3. Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 32° - 48° zulässig. Die Dacheindeckung ist in grauem Farbton gem. RAL-Farbtönen 7010 - 7037 vorzunehmen. Sonderaufbauten aus Stahl und Glas sind zulässig.
Zulässig sind nur Standgauben mit einer max. Breite von 1,2 m (lichter Abstand Außenpfosten). Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten; der Abstand der Gauben vom Giebel darf ihre Höhe nicht unterschreiten.
4. Drempe sind bei eingeschossiger Bauweise bis max. 0,7 m zulässig, bei mehrgeschossiger Bauweise unzulässig.
5. Die durch Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bezieht sich auf Straßenniveau in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
6. Außenwandflächen sind zu verputzen. Teilweise Wandverkleidungen sind zulässig, nicht jedoch aus Kunststoff, Metall oder Fliesen. Holzhäuser als Naturstammhäuser sind unzulässig.
7. Reklame- und Werbeanlagen sind nur in unbeleuchteter Ausführung an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,5 m² zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 10, 15, 20, 25 BauGB)

1. Die durch Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind vom Grundstückseigentümer zu erhalten und zu pflegen. Als Wurzelraum sind mindestens 20 m² unversiegelter Boden zu erhalten.
2. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen als Mindestmaß festgesetzten Bäume sind nur einheimische, standortgerechte Laubbäume zulässig. Für die Anpflanzung von Bäumen im Rahmen des Verkehrsbegleitgrüns gilt Pflanzenliste B.
3. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens
1 Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zzgl.
1 Baum je angefangene 200 m² Voll-/ Teilversiegelung / Überbauung.
4. Pflanzenlisten 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
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus, Pyrus, Malus	Obsthochstämme

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

B) Straßenbäume

Acer platanoides	Spitzahorn (auch in grünlaubigen Sorten)
Aesculus carnea "Briotii"	Rote Roßkastanie
Aesculus hippocast. "Baumannii"	Gefüllte Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Zierbirne
Tilia cordata	Winterlinde in Sorten

Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzte Hochstämme StU 14/16 cm

Für das Verkehrsbegleitgrün ist eine der vorgenannten Arten / Sorten auszuwählen.

C) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher

5. Die ausgewiesene Fläche zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (E1) ist als Extensivwiese zur breitflächigen Ableitung/Versickerung überschüssigen Oberflächenwassers zu entwickeln. Durch 3 - 4 flache Ausmündungen ist punktuell eine Vernässung zu fördern.
Die vorhandene Rahmenpflanzung entlang des Sportplatzes ist zu erhalten, entlang der Grenze zu den künftigen Bauflächen eine 3 - 5 reihige standortgerechte Strauchpflanzung gem. Planzeichnung zu entwickeln.
Zum Aufbau bzw. zur Erhaltung einer innerörtlichen Wegekurzverbindung zwischen der Planstraße A und dem ortsrandsbildenden Rad-/ Fußweg ist die Integration eines Fußweges von max. 1,5 m Breite in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
Die Grunddienbarkeit für das Erreichen der hinterliegenden Flurstücke 70 + 73 bleibt unberührt.
6. Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (E2) ist gem. Planzeichnung mit ergänzenden Obsthochstämmen und einer standortgerechten mehrreihigen Strauchpflanzung zu ergänzen. Die Wiesenflächen sind auf Dauer in extensiver Nutzung zu halten und dienen gleichzeitig zur breitflächigen Ableitung/Versickerung überschüssigen Oberflächenwassers aus den angrenzenden Bauflächen.
7. Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (E3) ist gem. Planzeichnung mit zwei Obstbaumreihen aus lokaltypischen Hochstammsorten zu bepflanzen. Die Wiesenflächen sind auf Dauer in extensiver Nutzung zu halten und dienen gleichzeitig zur breitflächigen Ableitung/Versickerung überschüssigen Oberflächenwassers aus angrenzenden Bauflächen.
8. Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (E4) ist aus der Weidenutzung zu nehmen und zur Sukzession freizugeben. Entwickelt werden soll eine Ausweitung des Röhrichbestandes (Schilfwiesen) mit einem Streifen aus Großseggenried entlang des uferbegleitenden Schwarzerlenbestandes des Föhrenbaches. Aufkommende Verbuschungen sind ggf. zu beseitigen.
9. Bei allen Festsetzungen zur Erhaltung / Anpflanzung von Bäumen ist für abgängige oder beschädigte Exemplare eine Ersatzpflanzung vorzunehmen; bei jungen Bäumen ist ein sachgerechter Aufbau- und Erziehungschnitt sicherzustellen.
10. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen im Umfang von 50 l Speichervolumen je 1 m² versiegelter Fläche auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist in die öffentliche Abwasseranlage (Regenwasserkanal bzw. Mulden zur offenen Regenwasserableitung) zu übergeben.
11. Die durch Planzeichen zur Retention / Versickerung vorgesehenen Flächen dürfen zur Erhaltung von Grobporensystem und Porenkontinuität nicht unkontrolliert verdichtet, befahren, umgelagert, überdeckt oder abgetragen werden.
12. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt § 10 (3) LBauO zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert.

IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Maßnahmen (§ 8a (1) BNatSchG i.V.m. § 1a (3) und § 135 a-c BauGB)

1. Die Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser auf öffentlichen wie zur Durchleitung vorgesehenen privaten Flächen sind zeitgleich mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße herzustellen bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems ggf. auf andere Weise sicherzustellen.
2. Versickerungsanlagen auf privaten Grundstücken sind gleichzeitig mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.
3. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.
4. Die Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sowie gem. E 1 bis E 4 sind allen Bauflächen sowie den neuen Verkehrsflächen zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Anteil versiegelter/versiegelbarer Flächen zugrundegelegt. Die Zuordnung erfolgt demnach zu 89,5 % auf die Bauflächen und zu 10,5 % auf die neuen Verkehrsflächen.

V. Ausnahmen (§ 31 (1) BauGB)

1. Bei Ausführung von Dächern als begrüntem Dach oder Energiedach ist eine Abweichung von den Festsetzungen gem. II/3 nach technischen Erfordernissen zulässig.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Mutterboden, 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. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Nachweis der Erfüllung der Festsetzungen) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplans dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
4. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Zone III des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Trier/Föhren. Alle Bauwerke, die eine Höhe von 25 m über Grund überschreiten, erfordern eine Genehmigung der Luftfahrtbehörde.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Im durch Planzeichen ausgewiesenen Mischgebiet (MI) werden die in § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:
a) Unzulässig sind
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten in überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebietsanteilen

§ 6 (2) Ziff. 5 - 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO

b) Unzulässig sind
 - Vergnügungsstätten

§ 6 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO
2. Die Oberkante FF EG darf das Straßenniveau auf Höhe der straßenzugewandten Gebäudemitte nicht um mehr als 0,4 m überragen.
3. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Gebäudelänge darf 25 m nicht überschreiten.
4. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Ausnahmsweise ist ein geringfügiges Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen für mit dem Hauptgebäude verbundene untergeordnete Anbauten oder Bauelemente wie z.B. Wintergärten o.ä. zulässig. Die einzelnen Bauelemente / Anbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Breite der Hauptfassade umfassen und eine Gesamttiefe von 3 m nicht überschreiten.
5. Unterkellerungen sind wegen des mit dem Naturschutzgebiet korrespondierenden hohen Grundwasserspiegels unzulässig.
6. Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt mit Unterbrechung des vorgelagerten Verkehrsbegleitgrüns auf max. 3 m Breite zulässig.
7. Die durch Planzeichen festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist aus Gründen der Verkehrsberuhigung in reduzierten Querschnittsbreiten mit integriertem Verkehrsbegleitgrün und Bäumen auszubauen. Als Ausbauziel ist anzuhalten:
Planstraße A: 4,5 m; 16 Bäume
Ein beispielhafter Aufteilungsvorschlag ist als Hinweis im Plan eingetragen