

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§9(1) BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Im 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 FFOK EG darf das Straßenniveau auf Höhe der straßenzugewandten Gebäudemitte nicht um mehr als 0,4m überragen.
3. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Gebäudelänge darf 25m nicht überschreiten.
4. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie für Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
5. Unterkellerungen sind wegen des mit dem Naturschutzgebiet "Föhrener Ried" korrespondierenden hohen Grundwasserspiegels unzulässig.
6. Die durch Planzeichnung festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist aus Gründen der Verkehrsberuhigung in reduzierten Querschnittbreiten mit integriertem Verkehrsleitgrün und Bäumen auszubauen. Als Ausbauziel sind i.M. 4,5m Breite für die befestigte Fläche anzuhalten.

II. Baugestalterische Festsetzungen

(§9(4) BauGB i.V.m. §§88 (1) und (6) LBauO)

1. Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes über 1,0m gegenüber Ausgangsniveau sind unzulässig, wenn notwendige Böschungen eine Neigung von 1: 3 überschreiten.

(§88(1) Ziff.3 LBauO)
2. Sichtschutzmauern (Mauern über 1,4m Scheitelhöhe) sind nicht als Einfriedung zulässig.

(§88(1) Ziff.3 LBauO)
3. Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 32-48° zulässig. Die Dacheindeckung ist in grauem Farbton gem. RAL-Farbskala 7010 - 7037 vorzunehmen. Dachaufbauten aus Stahl und Glas sind zulässig. Zulässig sind nur Standauben mit einer max. Breite von 1,2m (lichter Abstand Außenpfosten). Zur Gliederung der Dachfläche ist nur eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen die Hälfte der Trauflänge (traufseitiges Mauerwerksmaß) nicht überschreiten; der Abstand der Gauben vom Giebel (Giebelmauerwerk) darf ihre Höhe nicht unterschreiten.

(§88(1) Ziff.1 LBauO)
4. Drempe sind bei Ausbildung eines Vollgeschosses bis max. 0,7m zulässig, bei Ausbildung von mehr als einem Vollgeschoß unzulässig.

(§88(1) Ziff.1 LBauO)
5. Die durch Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf Straßenniveau in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

(§88(1) Ziff.1 LBauO)
6. Außenwandflächen sind zu verputzen. Teilweise Wandverkleidungen sind zulässig, nicht jedoch aus Kunststoff, Metall oder Fliesen. Holzhäuser in Naturstambauweise sind unzulässig.

(§88(1) Ziff.1 LBauO)
7. Reklame- und Werbeanlagen sind nur in unbeleuchteter Ausführung an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,5qm zulässig.

(§88(1) Ziff.1 LBauO)

III. Grünordnerische Festsetzungen

(§9(1) Ziff.10, 15, 20, 25 BauGB)

1. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen als Mindestmaß festgesetzten Bäume sind nur einheimische standortgerechte Laubbäume zulässig. Für die Anpflanzung von Bäumen im Zuge des Verkehrsleitgrüns gilt Auswahlliste B (s. Anhang).
2. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens
 - 1 Baum je angefangene 500qm Grundstücksfläche zzgl.
 - 1 Baum je angefangene 200qm Voll-/Teilversiegelung/Überbauung.
3. 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 Erziehungsschnitt sicherzustellen.
4. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E1) sind die 3 vorhandenen Obsthochstämme wegebegleitend mit 11 Obsthochstämmen in lokaltypischen Sorten zur ergänzen und auf Dauer zu erhalten.

IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer (grünordnerischer) wie wasserwirtschaftlicher Maßnahmen

(§9(1a) BauGB i.V.m. §§135 a-c BauGB)

1. Die Anlagen für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser auf öffentlichen Grundstücken sind zeitgleich mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße herzustellen bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems ggf. auf andere Weise sicherzustellen.
2. Die Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken sind zeitgleich 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. Festgesetzte Bepflanzungen auf öffentlichen Grundstücken / Maßnahmen zur Kompensation gem. E1 sind spätestens in der übernächsten Vegetationsruhe nach Satzungsbeschluss herzustellen.
5. Die im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung festgesetzten ergänzenden Maßnahmen zu landespflegerischen Kompensation (E1) sind in Orientierung an den hinzugewonnen Möglichkeiten zu Versiegelung zu 12 % dem Flurstück 100/4 sowie zu 88% der Flurstück 100/5 zugeordnet.

V. Ausnahmen

(§31(1) BauGB)

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

Hinweise / Empfehlungen / Nachrichtliche Übernahmen

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 Mindestfestsetzungen) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplans dargestellt und mit dem Bauantrag/der Bauanzeige eingereicht werden.
3. Im Geltungsbereich dieses 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 25m über Grund überschreiten, erfordern eine Genehmigung der Luftfahrtbehörde.
5. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. allgemein gültigen wasserwirtschaftlichen Grundsätzen im Umfang von mindestens 50l Speichervolumen je 1qm versiegelter / befestigter / überdeckter Fläche auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und primär breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Alternativ ist eine Zwischenspeicherung und Nachnutzung zulässig; ein Einbau von Zisternen wird empfohlen. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist in die öffentlichen Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zu übergeben.
6. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt §10(4) LBauO zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert.
7. Auf den spielfeldnahen Grundstücken werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005, Teil 1, an Tagen mit besonderem Spielbetrieb sowie bei einem Spielbetrieb während sonn- und 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 ergänzende Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109, Abschnitt 5 bzw. gem. VDI-Richtlinie 2719 notwendig werden.

Anhang

Pflanzenlisten für standortgerechte Laubgehölze

1. 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
 - Pyrus, Prunus, Malus - ObsthochstämmeMindestpflanzqualität: 2x verpflanzte Hochstämme StU 10/12 cm, bei Obst auch StU 6/8 cm.
2. Straßenbäume
 - Acer platanoides - Spitzahorn (auch in grünl. Sorten)
 - Aesculus carnea "Briotii" - Rote Roßkastanie
 - Aesculus hippocast. "Baumannii" - Gefüllte Roßkastanie
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Pyrus calleryana "Chanticleer" - Zierbirne
 - Tilia - Linde in SortenMindestpflanzqualität: 2x verpflanzte Hochstämme StU 10/12 cm, Für das Verkehrsleitgrün ist eine der vorgenannten Arten / Sorten auszuwählen. Die Auswahl im Teilbereich der 1. Änderung / 1. Erweiterung richtet sich nach der Auswahl im Hauptbebauungsplan.