

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 1(2) BauNVO „Mischgebiet“ (MI) sowie „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
- 1.1 Im „Mischgebiet“ (MI) sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO zulässig.
- 1.2 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO zulässig.
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 1.3 Es sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die den durch schalltechnische Untersuchung festgestellten, maximal zulässigen Schall-Leistungspegel L_w in dB(A) („immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegeln“ tags $LW'' = 60$ dB(A)/m² und nachts $LW'' = 45$ dB(A)/m²) nicht überschreiten. Weiterhin erfolgt ein Ausschluss der Nutzung zur Nachtzeit.
Bei Bauantragsstellung ist hinsichtlich der Einhaltung der jeweils maximal zulässigen Schall-Leistungspegel ein Nachweis zu erbringen.
- 1.4. In den mit Ziffer 1 und 2 bezeichneten Bereichen sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 300 m².
2. Im Bereich Ziff. 1 ist das zweite Vollgeschoß im UG anzuordnen.
3. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO)
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind unzulässig. Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
4. Kellergaragen sind § 9(1)4 BauGB zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 10% nicht übersteigen.
5. Die in der Planzeichnung dargestellten Erd- bzw. Untergeschoßfußbodenhöhen über NN sind gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 LBauO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt. Zwischen angegebenen Extremwerten ist zu interpolieren.

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 Gebäude gem. § 9(1)2 BauGB hierzu parallel auszurichten. In den übrigen Bereichen ist die Gebäudestellung frei wählbar.
2. Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe.
Maßgeblich für die zulässige Trauf-, First- oder Gebäudehöhe sind die Eintragungen in den Schemaschnitten.
3. Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe für den Hauptbaukörper aussch. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.
Dachüberstand des Ortanges max. 30 cm, der Traufe max. 50 cm. Bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach kann gem. § 31(1) BauGB ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden.
4. Dachaufbauten sind nur bei Ausführung in eingeschossiger Bauweise als Einzelgauben bis max. 2,00 m Breite zulässig. Darüber hinaus sind im Bereich Ziff. 1 Dachaufbauten (Dachgauben) auf der talabgewandten Gebäudeseite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.
5. Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO aussch. in Schiefer, Kunstschiefer und unglasierten Pfannen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036) 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. Für straßenseitige Einfriedungen ist gem. § 17(2) LBauO ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Verwendet werden dürfen Hecken, Holzzäune oder Natursteinmauern.
7. Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO nur im Bereich Ziff. 3 entlang der „Erlenbachstraße“ am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche auf einer Außenseite des Gebäudes, bei Eckgrundstücken auf zwei Außenseiten, gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleitung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht statthaft. Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

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 wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
Bei Anlage von Stellplätzen ist für jeweils drei Stellplätze ein Laubbaum gemäß Liste zu pflanzen
2. Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich breitflächig, unter Ausnutzung der belebten Bodenzone, dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Dazu sind auf den Grundstücken max. 30 cm tiefe, bewachsene Erdmulden mit einem Fassungsvermögen von min 50 l/m² befestigter Fläche anzulegen.
Der Nachweis über die Rückhalte- und Versickerungsmulden ist im Entwässerungsantrag zu erbringen. Ausnahmen sind mit Zustimmung der VG-Werke zulässig. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die straßenbegleitenden Versickerungsmulden bzw. in Mulden in den öffentlichen Grünflächen einzuleiten und dort zurückzuhalten.
3. Auf- und Abtragsböschungen sind dauerhaft zu begrünen. Böschungen über 1 m Höhe sind mit wechselnden Neigungen von 1:2 bis max. 1:3 zulässig und geländegerecht zu modellieren. Eine Kombination mit Trockenmauern ist zulässig. Beton-Stützmauern sind max. bis 1,0 m Höhe zulässig und abschnittsweise zu begrünen.
4. Für jeweils angefangene 200 m² versiegelte oder überbaute Fläche ist ein hochstämmiger Baum oder Obstbaum gem. beiliegender Liste zu pflanzen.
5. Die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind mit einer Abweichung von max. 3,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen.
6. In der im Plan dargestellten Fläche E 1 ist im Zuge der Gewässerrenaturierung ein naturnaher Ufersaum aus standortgerechten Gehölzen mit vorgelagertem Krautsaum herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Pflegemaßnahmen sind nur zur Gewässerunterhaltung zulässig.
7. In der im Plan dargestellten Fläche E 2 ist die hier geplante Versickerungs- und Rückhalte mulde naturnah zu begrünen und durch extensive Pflege zu unterhalten.
8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Textfestsetzungen bzw. Darstellung durch Planzeichen:
Es ist ausschließlich die Verwendung von Wildgehölzen, heimischer, standortgerechter Laubarten gemäß nachstehender Liste zulässig.

Gehölzliste:

Bäume: z.B.

- Acer pseudoplatanus	Bergahorn
- Acer platanoides	Spitzahorn
- Acer campestre	Feldahorn
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fraxinus excelsior	Esche
- Populus tremula	Espe
- Prunus avium	Vogelkirsche
- Quercus petraea	Traubeneiche
- Quercus robur	Stieleiche
- Sorbus aucuparia	Eberesche
- Sorbus torminalis	Elsbeere
- Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume:

- regionaltypische Sorten (ausschließlich als Hochstämme)z. B.:

Winterrambour, Pleiner Mostbirne, Boskoop, Nägelsches Birne, Bohnapfel, Hauszwetsche, Roter Trierer, Nancy Mirabelle, Schattenmorelle, Walnuß, u.a.

Sträucher: z.B.

- Acer campestre	Feldahorn
- Cornus sanguinea	Hartriegel
- Corylus avellana	Hasel
- Rosa glauca	Hechtrose
- Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Populus tremula	Espe
- Prunus spinosa	Schlehe
- Rosa canina	Hundsrose
- Rosa multiflora	Büschelrose
- Salix caprea	Salweide
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

- Viburnum opulus Wasserschneeball
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Pflanzqualitäten: (Mindestgrößen)

- Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 12- 14
- Obstbäume: Hochstamm, StU 8-10
- Heister: 2xv, 200 - 250
- Sträucher: 2xv, 100 - 150

D) Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen § 1a(3) § 9(1a) u. §§ 135a - c BauGB

1. Die festgesetzten Bepflanzungen auf öffentlichen Grundstücken sind spätestens ein Jahr nach Herstellung der Erschließung herzustellen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen, soweit dies Maßnahmen zur Verkehrssicherheit erfordern.
Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind mit der Bezugsfertigkeit der Gebäude in der nächstmöglichen Pflanzzeit, spätestens innerhalb von zwei Jahren, herzustellen. Die Pflanzungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan mit Bauantrag nachzuweisen.
2. Die außerhalb des Plangebietes ausgewiesene Fläche E 3, Streuobstwiese, wird gemeinschaftlich den bebaubaren Grundstücken zugeordnet.
Die ausgewiesenen Flächen E 1, Ufergehölzstreifen und E 2, Versickerungsbereich, werden den Erschließungsmaßnahmen zugeordnet. Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahme erfolgt durch den Bauträger.

E) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB

1. Zum Schutz lärmempfindlicher Nutzungen sind für die in der Übersichtskarte aufgeführten Gebäude 1 bis 9 zur Bahnstrecke passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenster der Klasse III erforderlich. In beiden Bereichen sind zusätzlich in allen Schlafräumen und in Aufenthaltsräumen Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Die Abschätzung der erforderlichen Schalldämm-Maße von Fenstern und Außenwänden erfolgte nach DIN 4109. Für ausgewählte Rechenpunkte wurden die Beurteilungspegel und die notwendigen passiven Maßnahmen ermittelt, unter der Annahme ungünstiger Randbedingungen:
 - Schalldämm-Maß der Außenwände $R'_w \geq 40 \text{ dB}$
 - Fensterflächenanteil $S_{F/W} \leq 40 \%$
 - Grundfläche des Raumes $S_G \geq 10 \text{ m}^2$.
 Weichen die tatsächlichen Maße von den oben angesetzten ab, so können sich andere Schallschutzfensterklassen ergeben. Es können Ausnahmen von den getroffenen Maßnahmen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweise

1. Die Entwässerungseinrichtungen und Rückhaltemulden im Bereich der Straßen und öffentlichen Grünflächen werden in Lage und Ausdehnung im Rahmen der Entwässerungsplanung detailliert.
2. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
3. In Bereichen mit Schichtwasser müssen die Keller druckwasserdicht ausgeführt werden.
4. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung etc. zu verwenden.
5. Schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) sollten zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden.
6. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
7. Der Oberboden ist zu Beginn aller Bauarbeiten gem. DIN 18915 abzuschieben, ordnungsgemäß zwischen zu lagern und bei Herstellung der Freianlagen zu verwenden.
8. Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen tonige Sandsteine des Rotliegend. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit der Wassergefährdungsklasse 1 oder günstiger entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

9. Dem Bebauungsplan sind landespflegerische Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet. Sie sind in Teil 2 der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag) beschrieben. Die Sicherung der Umsetzung der geplanten Maßnahmen erfolgt durch Baulast.
10. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. auffällige Abfallablagerungen, geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier unverzüglich zu informieren.