

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (1. - 3. Änderung)

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

1. Im durch Planzeichen ausgewiesenen Reinen Wohngebiet (WR) werden - in Orientierung am Hauptbebauungsplan - die gem. § 3 BauNVO zulässigen Nutzungsarten wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind • Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen  
§ 3 (2) BauNVO

Unzulässig sind • Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
• Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 3 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO

2. Im durch Planzeichen ausgewiesenen Sondergebiet (SO) werden - in Orientierung am Hauptbebauungsplan - die gem. § 11 BauNVO zulässigen Nutzungsarten wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind nur • Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen  
• Ferienhäuser  
• Winzerbetriebe

§ 11 (2) BauNVO

3. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird allein bestimmt durch die Grundfläche/Grundflächenzahl sowie die zulässigen Trauf-, First- und Wandhöhen. Die festgesetzte Grundfläche im Bereich der 1. Änderung bezieht sich auf die Summe der Überbaubarkeiten beider Baufenster. Die festgesetzten Grundflächenzahlen beziehen sich auf die Summe der Buchgrundstücke im gesamten Bereich der 2. bzw. 3. Änderung; anteilig festgesetzte private Grünflächen sind mitzurechnen.

## II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 1,50m nicht überschreiten. Zur Überwindung größerer Höhendifferenzen sind ausschließlich gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum (Berme) von 2,00m zulässig. Stützmauern in diesem Sinne sind auch Hangsicherungen durch Pflanzsteine.
2. Das festgesetzte Höchstmaß für Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen bezieht sich auf die faktisch ausgeführte Fußbodenoberkante im Erdgeschoss. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade), als First die Oberkante Dachabschlussprofil. Als Wandhöhe gilt die auf der talseitigen Traufseite sichtbare Wandhöhe vom Erdanschluss aufgehenden Mauerwerks bis zur Traufe.
3. Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Mindest-Dachneigung von 30° zulässig. Die Eindeckung geneigter Dächer ist in grauem Farbton gem. RAL-Farbtönen 7010 - 7037 vorzunehmen. Dacheindeckungen mit glänzenden oder spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig. Dachaufbauten aus Stahl und Glas sind zulässig. 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. Außenwandflächen sind zu verputzen. Teilweise Wandverkleidungen sind zulässig, nicht jedoch aus Kunststoff, Metall, Fliesen oder Eternit. Holzhäuser als Naturstammhäuser sind unzulässig.
5. Reklame- und Werbeanlagen sind nur straßenraumzugewandt sowie in unbeleuchteter (= nicht selbst leuchtender, ggf. aber angeleuchteter) Ausführung an der Stätte der Leistung zulässig.

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

1. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen als Mindestmaß festgesetzten Gehölze sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig.
2. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens 1 Baum je angefangene 50 m<sup>2</sup> Voll-/ Teilversiegelung / Überbauung. Hiervon ist im Bereich der 2. Änderung mindestens 1/3 in der talseitig festgesetzten privaten Grünfläche anzuordnen.
3. Bei allen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen ist für abgängige oder beschädigte Exemplare eine Ersatzpflanzung vorzunehmen; bei jungen Bäumen ist ein sachgerechter Aufbau- und Erziehungsschnitt sicherzustellen.
4. 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.

## IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Maßnahmen (§ 21 BNatSchG i.V.m. § 9 (1a) und § 135 a-c BauGB)

1. Die Versickerungsanlagen auf privaten Grundstücken sind gleichzeitig mit der Gebrauchsfertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen herzustellen.
2. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

## V. Ausnahmen (§ 31 (1) BauGB)

1. Ausnahmsweise sind auch begrünte Dächer und Energiedächer zulässig. Bei Ausführung von Dächern als begrüntem Dach oder Energiedach ist in begründeten Fällen 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 / der Bauanzeige eingereicht werden.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Eine Festlegung notwendiger Gründungsarbeiten durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 und DIN 4020 wird empfohlen; für die Standsicherheit notwendiger Böschungen bleibt DIN 4084 zu beachten. Fallbezogen wird eine Ausbildung der ins Erdreich einbindenden Gebäudeteile als wasserdichte Wannen gem. DIN 1045 / DIN EN 206 empfohlen.
4. Das anfallende Niederschlagswasser ist - wie im sonstigen Bereich der Zummethöhe - gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen in vollem Umfang auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und - schadlos für die Nachbargrundstücke - zu versickern. Entsprechende Nachweise werden vom Bauherrn beizubringen sein. Darüber hinaus ist eine Nutzung des Regenwassers - z.B. über den Einbau von Zisternen - möglich.
5. (Entsprechend der Situation im Baugebiet ist ein Anschluss an einen Schmutzwasserkanal zum Zeitpunkt der Planänderung nicht möglich. Im Plangebiet wird künftig nur das Schmutzwasser über noch herzustellende Leitungen gesammelt und an das öffentliche Abwassersystem der VG Schweich angeschlossen und entsorgt. Die Umsetzung der hierzu notwendigen öffentlichen Baumaßnahmen wird ab dem Jahr 2007 geschehen; bis dahin ist die Erschließung nicht als gesichert anzusehen). Den Bauanträgen ist ein detaillierter Entwässerungsplan beizufügen.
6. Sind Bohrungen zur Erdwärmenutzung geplant, ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.