

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB sowie § 9 BauNVO

1. Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt und in Anwendung des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO in folgende Nutzungen sowie Betriebsarten gegliedert. Es sind ausschließlich die jeweils aufgeführten Nutzungsarten zulässig.
  - 1.1 **Bereich Ziff. 1 „allgemeines Wohngebiet“ (WA)** gem. § 4(2)1 und 3 BauNVO
    - Wohngebäude
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.
  - 1.2 **Bereich Ziff. 2 „Dorfgebiet“ (MD)** gem. § 5(2)1, 3, 4, 7 und 8 BauNVO
    - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
    - sonstige Wohngebäude,
    - Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
    - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
    - Gartenbaubetriebe.Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes können als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. Ausnahmen nach § 5(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.
  - 1.3 **Bereich Ziff. 3 „Mischgebiet“ (MI)** gem. § 6(2)1, 2 und 5 BauNVO
    - Wohngebäude
    - Geschäfts- und Bürogebäude
    - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.
  - 1.4 **Bereich Ziff. 4 „Mischgebiet“ (MI)** gem. § 6(2)2 bis 5 BauNVO
    - Geschäfts- und Bürogebäude
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.
  - 1.5 **Bereich Ziff. 4.1 „Mischgebiet“ (MI)** gem. § 6 i.V.m. § 1(4) und § 1(9) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsgewerbe und Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung“  
Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.
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  
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Die ausgewiesenen Werte beziehen sich auf das Grundstück ohne die im Plan ausgewiesenen anteiligen privaten Grünflächen. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind im Bereich Ziff. 1 und 4.1, unzulässig (gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO).
  - 2.2 Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
  - 2.3 Im Bereich Ziffer 1 sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. In den Bereichen Ziffern 2 und 3 sind gem. § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
  - 2.4 Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen, Terrassen etc.) sowie Stellplätze und Garagen können, bis zur Linie des 200-jährigen Hochwasser, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 10% nicht übersteigen. (§ 9(1)4 BauGB)
  - 2.5 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. Ausnahmen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind gem. § 31(1) BauGB zulässig, soweit dies aus energetischen Gründen erforderlich wird.

- 2.6 Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO: Die in der Planzeichnung dargestellten maximal zulässigen Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sind als max. zulässige Obergrenze festgesetzt. Von der Festlegung ausgenommen sind Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Schornsteine u.ä.  
Die Firsthöhe und Traufhöhe wird jeweils gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
- 2.6.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN sind gem. § 18(1) BauNVO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt. Zwischen angegebenen Extremwerten ist zu interpolieren.
3. Dort, wo sich die Baugrenzen mit dem Gebäudebestand grafisch decken, gilt der Bestand als maßliche Festlegung.
4. Folgende Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 23(3) BauNVO zulässig:  
Im Bereich Ziff. 4.1 darf gem. § 22(4) BauNVO innerhalb desselben Grundstücks eine Baulänge von 50 m überschritten werden.

**B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) und (6) LBauO sowie § 9(6) BauGB**

- 1. Für den gesamten Bebauungsplan-Bereich**
- 1.1 Im Bereich Ziff. 1, 2 und 3 sind unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe gem. § 5(2) LBauO für den Hauptbaukörper ausschl. geneigte Dächer von 25° - 45° Dachneigung zulässig. Im Bereich Ziff. 4 und 4.1 sind für den Hauptbaukörper Sattel- und Pultdächer von 15° - 45° Dachneigung zulässig. Bei Errichtung von Pultdächern wird als Differenz zwischen Traufhöhe und OK Dach maximal 3,5 m festgesetzt.  
Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
- 1.2 Geneigte Dächer sind ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder „nicht glasierten“ Pfannen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037) sowie vorbewitterter 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.
- 1.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur in den Bereichen Ziff. 1, 2 und 3 bei eingeschossiger Bauweise als Einzelgauben bis max. 2,0 m Breite zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.
- 1.4 Bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen ist gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche jeweils ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten.
- 1.4.1 Grundstücke im Bereich der L145 sind, mit Ausnahme Betriebs bedingter Zufahrten, vollständig einzufrieden.
- 1.5 Als Fassadenmaterial sind zulässig:  
Putz, Sichtmauerwerk mit heimischem Naturstein, sowie Holzskelettbauweise mit Putzflächen. Fachwerkhäuser und Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind unzulässig.
- 2. Für den Bereich des Dorf- und Mischgebietes**
- 2.1 Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO nur 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 Dienstleistung zu beschränken. Die Reklame- und Werbeanlagen dürfen an Gebäuden nicht über der Traufe hervorragen. Lichtwerbungen und Werbeanlagen an Gerüsten und Dächern sind unzulässig.  
Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.
- 2.2 Abfallcontainer o.ä. Anlagen müssen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen durch mind. 2,00 m hohe Wände, Erdwälle und / oder dichte Bepflanzung abgeschirmt werden.

**C) Private und öffentliche Grünflächen gem. § 9(1)15 BauGB**

- 1. Dauerkleingärten**
- 1.1 Bei den dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten sind Aufschüttungen sowie die Errichtung von Zäunen und Lauben nicht zulässig. Vorhandene Zäune sind zu beseitigen.
- 1.2 Die Dauerkleingärten erhalten keinen Wasseranschluß. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verwenden.

- 1.3 Pro 200 m<sup>2</sup> Kleingarten ist jeweils ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
2. Spielplätze, Park und sonstige öffentliche Grünflächen  
Die öffentlichen Grünflächen sind mit Laubgehölzen zu gliedern und extensiv zu unterhalten. Sie dienen neben der Erholung und dem Kinderspiel auch der Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser in Erdmulden. Die Herstellung dieser Anlagen sowie von Fußwegen und Spielflächen ist zulässig.

<b>D) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB</b>
---

1. Im Bereich zwischen Mosel und der Hochwasserlinie „HW 200“ sind Aufschüttungen unzulässig.
2. Für die Befestigung von Park- und Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten, Fußwegen etc. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen u.a.
3. In den Bereichen Ziff. 1, 2 und 3 ist das anfallende Niederschlagswasser einer örtlichen Versickerung zuzuführen. Dazu sind auf den Privatgrundstücken flache, bewachsene Erdmulden o.ä. mit einem Fassungsvermögen von mindestens 50 l pro m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Überschüssiges Niederschlagswasser wird an die öffentlichen Ableitungssysteme abgegeben.
4. Auf den Flächen K1 sind durch Abgrabungen miteinander verbundene nasse Flächen herzustellen. Sie sind mit Durchlässen so an die Mosel anzuschließen, daß sie bei Hochwasser durchströmt werden. Die Flächen bleiben nach Initialbepflanzung sich selbst überlassen und entwickeln sich zu Auwäldern und Röhrichten oder werden in Teilbereichen ohne Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden freigehalten.
5. Die mit A gekennzeichneten Flächen sind als Obstwiesen vom Eigentümer auf Dauer zu unterhalten. Lücken sind mit hochstämmigen Obstbäumen aufzufüllen. Der Unterwuchs ist mind. einmal pro Jahr zu mähen.

<b>E) Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1)25 BauGB</b>
--

1. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ergänzen.
2. Die dargestellten Gehölze (Bäume und Sträucher) sind mit einer Abweichung von max. 2,0 m am vorgesehenen Standort zu pflanzen.
3. Die als private Grünflächen dargestellten Teile der Baugrundstücke sind mit Bäumen zu bepflanzen und auf Dauer ohne Dünger- und Pestizideinsatz zu unterhalten.
4. Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend Laubholzarten zu verwenden, z.B.:
  - Bäume 1. Ordnung:  
Stieleiche (*Quercus robur*), Spitzahorn, (*Acer platanoides*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*) u.a.
  - Bäume 2. Ordnung:  
Obstbäume lokaler Sorten als Hoch- oder Halbstämme, Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Birke (*Betula pendula*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), u.a.
  - Sträucher:  
Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Wildrosen (*Rosa canina* u.a.), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), u.a.
5. Für Pflanzungen auf Fläche K1 sind z.B. folgende Gehölze geeignet:
  - Bäume:  
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Bruchweide (*Salix fragilis*)
  - Sträucher:  
Grauweide (*Salix cinerea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Korbweide (*Salix viminalis*)

**F) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB**

1. Versickerungsanlagen und Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Die Durchführung der nach Naturschutzrecht zugeordneten Maßnahmen sowie die Pflanzungen außerhalb der Baugrundstücke sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur und der Belegung der Grundstücke von der Gemeinde herzustellen.
2. Die Herstellung und Fertigstellungspflege der öffentlichen Grünflächen sowie der Flächen K1 (Flurst. 29/1 und 30) sind gemäß § 9(1a)Satz 2 auf der Grundlage des Versiegelungsanteils zu 73% allen neu bebaubaren Grundstücken zugeordnet.

**G) Festsetzungen nach § 9 (5) 1 BauGB**

1. Im „Lärmpegelbereich III und IV“ sind für Aufenthaltsräume passive Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise vom November 1989 - zu treffen.  
Die erforderlichen Luftschalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – ergeben sich auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Tabelle 8 ff. Die Außenbauteile sind so auszuführen, daß sie mindestens folgende resultierende bewerte Schalldämmmaße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen.

Lärmpegelbereich	<i>Raumarten</i>		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
III	40	35	30
IV	45	40	35
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.			

(Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.)

Im gesamten Geltungsbereich sind zum Schlafen genutzte Räume mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen müssen den Anforderungen gemäß DIN 4109 Kapitel 5.4 entsprechen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Maßnahmen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

**H) Sonstige Festsetzungen**

1. Der im Auftrag des Landes Rhld.-Pfalz, vertreten durch das Straßen- und Verkehrsamt Trier, aufgestellte Ausbauentwurf des „ Kreisverkehrsplatz L 145 “ ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Art des Straßenausbaus ist dem Straßenbauentwurf zu entnehmen. Hierzu zählen folgende Planunterlagen:
  - Gestaltungsplan, M 1:250
  - Deckenhöhenplan, M 1:250
  - Regelquerschnitt „Kreisel“, M 1:25
  - Regelquerschnitte „L145“, M 1:25
  - Regelquerschnitt „Weg“ zum Gewerbegebiet Päschen I, M 1:25
  - Regelquerschnitt „Cerisierstraße“, M 1:25
  - Regelquerschnitt „Kapellenstraße“, M 1:25

---

## **Hinweise**

1. Innerhalb des Plangebietes ist mit unterschiedlichem Baugrund zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.  
Es wird empfohlen, alle Mauern mit Erdanschluß gegen drückendes Wasser zu schützen.
- 1.1 Das Gebiet unterhalb der Moselbahnstraße ist nicht hochwasserfrei. Es wird eine hochwasserkompatible Bauweise empfohlen (z.B. Mobile Anlagen zum Verschließen von Fenstern und Türen, Heizöllagerung, Abwasserschieber).
2. Die Entwässerungseinrichtungen und Rückhaltegräben im Bereich der Straßen und öffentlichen Grünflächen werden in Lage und Ausdehnung im Rahmen der Entwässerungsplanung detailliert. Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Ausführungsplanung vorbehalten. Der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite fest.
3. Zur Müllentsorgung der am Stichweg (ohne Wendeplatte mit 18,0 m Durchmesser) angeordneten Gebäude sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Wendeplatte abzustellen.
4. Für die ausgewiesenen Dauerkleingärten gelten die Anforderungen des BKleingG.