

## A) Art und Maß der baulichen Nutzung

### A) 1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6(2)1, 2, 4 und 5 BauNVO.

**Zulässig sind:**

**Bereich Ziff. 1**

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Nutzungen sind gem. § 1 (5) und (6)1 BauNVO **nicht zulässig**:

- Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
- Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO

#### 1.2 „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4(2)1 und Ausnahmen nach (3)2 BauNVO

**Zulässig sind:**

**Bereich Ziff. 2**

- Wohngebäude  
hierzu zählen auch Räume für freiberuflich tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (vergl. § 13 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Folgende Nutzungen sind gem. § 1(5) und (6)1 BauNVO **nicht zulässig**:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmen nach § 4(3)1, 3, 4 und 5 BauNVO

### A) 2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1)2 BauGB, §§ 22 BauNVO

- 2.1. Im Bereich Ziff. 1 wird gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb desselben Grundstücks darf eine Baulänge von 50 m überschritten werden.

### A) 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird durch die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsschablone bestimmt. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind zulässig. 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.

- 3.2 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFB EG) wird gem. § 18(1) BauNVO als zulässige Obergrenze wie folgt festgesetzt.  
Im Bereich Ziff. 1 und 2 max. 0,50 m über OK Gelände

**B) Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen / Flächen für Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

1. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig. Von der Einschränkung ausgenommen sind Garagen, Carports, Stellplätze und Terrassen.

**C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO**

1. Dächer
  - 1.1 Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer in Form von Satteldach, Walmdach und Zeldach mit einer Dachneigung bis von 15° bis 40° sowie im Bereich Ziff. 1 Flachdächern zulässig.
  - 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 bei eingeschossiger Bauweise als Einzelgauben zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m.
2. Fassadenmaterial:  
Zulässig sind Putz, Sichtmauerwerk mit heimischem Naturstein, sowie Holzskelettbauweise mit Putzflächen. Fachwerkhäuser und Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind unzulässig.
3. Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO nur am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht statthaft. Lichtwerbungen und Werbeanlagen an Gerüsten und Dächern sind unzulässig.
4. Zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten ist ein Streifen von jeweils 0,30 m bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.
  - 4.1. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 88 (1) Nr. 3 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

**D) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1)25 BauGB**

1. 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, Schotterrassen u.a.
2. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken in flachen Rückhaltemulden, unterirdischen Stauräumen oder Zisternen (mit Retentionsvolumen) zurückzuhalten, zu versickern bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Das Fassungsvermögen beträgt mindestens 50 l pro m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche. Überschüssiges Niederschlagswasser wird an die öffentlichen Ableitungssysteme abgegeben.
3. Die Begrünung der privaten Grundstücke im Bereich Ziffer 2 hat zu erfolgen mit mindestens 1 Baum/Obstbaum je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, zzgl.- 1 Baum/Obstbaum je angefangene 250 m<sup>2</sup> Voll-, Teilversiegelung, Überbauung oder Überdachung. Eine Vorschlagsliste geeigneter Arten/Sorten befindet sich im Anhang.

4. Textlich und zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

#### E) Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1. Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß <i>R'<sub>w,res</sub></i> des Außenbauteils in dB Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungs- räume in Beherbergungsstät- ten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Für Schlafräume ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

In der Tabelle werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5m, Raumtiefen ca. 4,5m und Fensterflächenanteil bis 40%) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich 3 die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) (Schallschutzklasse 2) aufweisen.

Die Lärmpegelbereiche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind in Karte 3 dargestellt.

#### Hinweise

1. Oberboden, 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. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

3. Ein Anschluss von Grunddrainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
4. Bezüglich der Anschlußmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthöhen der Kanalplanung maßgeblich.
5. Die Zulässigkeit von Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
6. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten. Sollten bei Ausführung der Maßnahme Spuren, Überreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen.
7. In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>) in und über einzelnen Gesteinshorizonten festgestellt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten begutachten zu lassen.  
Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:
  - Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
  - Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
  - Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
  - Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
  - Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
  - Abgeschlossene Treppenhäuser
8. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Auf der Zehnt“ wird der Bebauungsplan „Im Päsch I“ und „Im Päsch I, 1.Änderung“ aufgehoben.
9. Vorschlagsliste für Anpflanzungen:

### **Bäume**

Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
hochstämmige Obstbäume, regional typische	Sorten

### **Sträucher**

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Acer campestre	Feldahorn
Populus tremula	Espe