

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 1(2) und (3) BauNVO „Dorfgebiet“ (MD) sowie „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
- 1.1 Allgemein zulässig sind gem. § 1(4) i.V.m. § 1(6) BauNVO
Bereich Ziff. 1 Nutzungen nach § 4(2)1 und 2 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet)
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende HandwerksbetriebeBereich Ziff. 2; Nutzungen nach § 5(2)1, 3, 4, 5, 6 und 7 BauNVO (Dorfgebiet)
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - sonstige Wohngebäude
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Nutzungen gem. § 4(2)3 und § 5(2)2, 8 und 9 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 4(3) und § 5(3) BauNVO sind gemäß § 1(5) 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
Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird durch die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsschablone bestimmt. 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.
- 2.2 Im Bereich Ziff. 1 sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Es wird gem. § 9(1)3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² festgesetzt.
- 2.3 Die in den Schemaschnitten dargestellten Trauf-, First- oder Gebäudehöhe sind gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO als Maximalhöhe festgesetzt.

Firsthöhe:	9,50 m
Traufhöhe:	6,00 m

Der Medardusstraße zugewandte Fassaden müssen eine Traufhöhe von mind. 4,00 m einhalten.
Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
Für sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Giebelflächen, eine Maximalhöhe von 7,0 m gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt.
- 2.4 Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN sind gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 LBauO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt. Bei Abweichungen von den vorgeschlagenen Flurstücksgrenzen ist zwischen angegebenen Extremwerten zu interpolieren.
3. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist beiderseits ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen bereit zu stellen. Weiterhin ist das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf den Grundstücken zu dulden. Es wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen. Die im Bereich der Wendeanlage dargestellte Freihaltezone ist von jeglicher Art von Einfriedung freizuhalten.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

1. Für den Hauptbaukörper sind folgende Dachformen zulässig:
Parallel der Medardusstraße sind ausschließlich geneigte Dächer von 25 bis 40° zulässig.
In den übrigen Bereich sind geneigte Dächer von 25 bis 40° sowie Flachdächer zulässig

- 1.1 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei eingeschossiger Bauweise als Einzelgauben bis max. 3,00 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 50% der Trauflänge je Gebäudeseite betragen. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,50 m.
- 1.2 Geneigte Dächer sind gem. § 88(6) LBauO ausschließlich in dunkler Farbgebung (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037) zulässig
2. Je Wohneinheit sind gem. § 88 (1), Nr. 8 LBauO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

C) 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 Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert. Geeignet sind
z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
2. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens - 1 Baum/Obstbaum je angefangene 400 m² Grundstücksfläche. Davon ist ein Baum im Vorgartenbereich entlang der Erschließungsstraße vorzusehen. Hier ist je ein Feldahorn (*Acer campestre*) zu verwenden
3. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser im Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem erfaßt und einer örtlichen Rückhaltung zugeführt. Niederschlagswasser ist in die bereitgestellten Anlagen abzugeben. Die Ableitung in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

D) Zuordnung und Umsetzung landespflegerischer Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB

1. Herstellung und Fertigstellungspflege der außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Basis des zulässigen Versiegelungsanteils den Erschließungsanlagen zugeordnet. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses entfallen 10% auf die Erschließungsanlagen und 90% auf die neu bebaubaren Grundstücke.
2. Textlich festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.
3. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße durchzuführen.

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. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
6. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
7. Das Plangebiet ist nicht hochwasserfrei, es liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Mosel. Es wird eine hochwasserkompatible Bauweise empfohlen (z.B. Heizöllagerung, Abwasserschieber).
8. Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des förmlichen Geltungsbereiches umgesetzt und werden im landespflegerischen Planungsbeitrag erläutert. Es handelt sich um Maßnahmen auf Gemarkung Mehring, Flur 20, Flurstück Nr. 127 und Nr. 128.

Anhang

(Pflanzenliste für einheimische standortgerechte Laubgehölze)

A) Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn (in Sorten)
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn (in Sorten)
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche (in Sorten)
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Tilia cordata	- Winterlinde (in Sorten)
Prunus, Pyrus, Malus	- Obsthochstämme, regionale Sorten

Mindestpflanzqualität : 3x verpflanzte Hochstämme StU 12/14cm,
bei Obst auch StU 8/10 cm