



**Bebauungsplan
"Zellerberg"**
mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Zellerhof"
in der Gemeinde Mehring
Kreis Trier-Saarburg

Textliche Festsetzungen



Juni 2012



Textliche Festsetzungen

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Mehring war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Mehring,

den _____

Jürgen Kollmann

- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen,

im Juni 2012

(Stempel)

(Unterschrift)



Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 6 BauNVO)

Für die Plangebiete wird die Art der baulichen Nutzung als "Mischgebiet" (Mi) gemäß § 6 BauNVO sowie "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

In den Bereichen **Mi (Mischgebiet)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Veranstaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig.

Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO, wie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes, werden nicht zugelassen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die allgemein zulässig sind, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Im Bereich **WA (allgemeines Wohngebiet)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen.



Textliche Festsetzungen

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Mischgebiet (Mi) und allgemeinen Wohngebiet (WA) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

(X steht für die Bezugsstraßen A bis E gemäß Planeintrag)

	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse
Mi 1	0,6	1,2	II
Mi 2	0,5	1,0	III
Mi 3	0,5	1,0	II
Mi 4	0,5	1,0	II
Mi 5	0,5	1,0	II
WA 1	0,4	0,8	II
WA 2	0,4	0,8	II
WA 3	0,4	0,8	II
WA 4	0,4	0,8	II

Im Mischgebiet (Mi) sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig.

Hinweis:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und ihren Zufahrten, Nebenanlage im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten nicht überschritten werden.

I.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Im Gebiet WA 3 und WA 4 sind nur Einzelhäuser zulässig.



Textliche Festsetzungen

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
Mi 1	offene	Einzel-, Doppelhäuser
Mi 2	offene	Einzel-, Doppelhäuser
Mi 3	offene	Einzel-, Doppelhäuser
Mi 4	offene	Einzel-, Doppelhäuser
Mi 5	offene	Einzel-, Doppelhäuser
WA 1	offene	Einzel-, Doppelhäuser
WA 2	offene	Einzel-, Doppelhäuser
WA 3	offene	Einzelhäuser
WA 4	offene	Einzelhäuser

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

I.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt.

I.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen etc.), Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen müssen einen Mindestabstand zu der angrenzenden Straße von 3,0 m, die Garagenausfahrten einen Mindestabstand zur Straße von 5,0 m einhalten.



Textliche Festsetzungen

I.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Es werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt mit der Zweckbestimmung landwirtschaftliche Wege, Fuß- und/oder Radwege, Zufahrten für Wohnmobilstellplätze und deren Kombination gemäß Planeintrag.

I.7 Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Mischgebiete Mi wird die Anzahl der privat genutzten Wohneinheiten/Wohnungen pro Wohngebäude auf vier begrenzt. Ferienwohnungen (Ferienwohnungen sind mögliche Wohnungen oder Zimmer, in der Gäste gegen Bezahlung für einen bestimmten kurzen Zeitraum ihren Urlaub verbringen können) dürfen zusätzlich errichtet werden.

Für die Wohngebiete WA wird die Anzahl der privat genutzten Wohneinheiten/Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzt. Ferienwohnungen (Ferienwohnungen sind mögliche Wohnungen oder Zimmer, in der Gäste gegen Bezahlung für einen bestimmten kurzen Zeitraum ihren Urlaub verbringen können) dürfen maximal bis zwei zusätzlich errichtet werden.

I.8 Mindestgröße der Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Wohngebiete (WA1 bis WA4) sowie die Mischgebiete Mi1 bis 5) wird eine Mindestgröße der Grundstücke bei Doppelhäusern mit 300 m² und bei Einzelhäusern mit 400 m² festgesetzt.

I.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Gemäß Abgrenzung in der Planzeichnung sind für die schutzbedürftigen Räume die zur B 53 orientiert sind, Schallschutzfenster der Klasse II gemäß DIN 4109 bei allen Wohngebäuden (WA 3C) einzusetzen.

Im Mi 1A sind bei Wohnnutzung ebenfalls für die schutzbedürftigen Räume, die zur B 53 orientiert sind, Schallschutzfenster der Klasse III, bei den übrigen ebenfalls der Klasse II gemäß DIN 4109 einzusetzen.



Textliche Festsetzungen

I.10 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Flächen markiert, deren Böden eine Kupferbelastung ≥ 100 mg/kg aufweisen und beim Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze - Mensch zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen können.

Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) ist der Anbau von Nahrungspflanzen (für den Verzehr geeignete Nutzpflanzen) mit Ausnahme von Kernobst und Wein, unzulässig.

Hinweis:

Die Nutzungseinschränkung kann auf Antrag des jeweiligen Grundstückeigentümers von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Trier, wieder aufgehoben werden. Der zur Aufhebung der Nutzungseinschränkung erforderliche Handlungsbedarf ist hierbei einzelfallbezogen mit der SGD Nord, Trier, abzustimmen (siehe auch Seite 17-18).

Hinweis:

Bei der Abfuhr von Bodenmaterial sind die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen (z. B. LAGA) zu beachten.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform und -materialien

Die Dächer der Hauptgebäude in den Mischgebieten (Mi1 bis Mi5) sind als Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetztes Pultdach (maximales Versatzmaß = 2 m) auszuführen und mit Schiefer (Natur- oder Kunstschiefer), Metall, Ziegel oder Dachbetonsteinen der Farbe Schwarz bis Schiefergrau zu decken.

Im Gebiet WA 3 und WA 4 sind nur Flachdächer zulässig für deren Dachhaut keine Materialien vorgeschrieben werden, die Randeinfassung ist jedoch als nicht glänzend auszuführen, für die Dachhaut ist ebenfalls nur die Farbe schwarz bis schiefergrau zulässig. Für die Gebiete WA 1 bis WA 2 wird keine Dachform vorgeschrieben.

Als Hinweis zum zulässigen Farbspektrum sollen beispielhaft folgende RAL-Farben dienen:

- Schwarz bis Schiefergrau: z. B. RAL 7015, 7016 und 1721 sowie
- Mischöne aus diesen Farben.

Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

Glasierte Oberflächen bei Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachbegrünung und Sonnenkollektoren (Fotovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen) auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für die Mischgebiete Mi 1 bis Mi 5 mit 20° bis 45° festgesetzt. Im WA 3 und WA 4 werden Flachdächer vorgeschrieben mit einer Dachneigung von 0° bis 10°. Bei den Gebieten WA 1 und WA 2 wird die Dachneigung mit 0° bis 45° festgesetzt. In den Gebieten WA 3 und WA 4 ist ein Flachdach mit Dachneigung 0 - 10° festgesetzt.

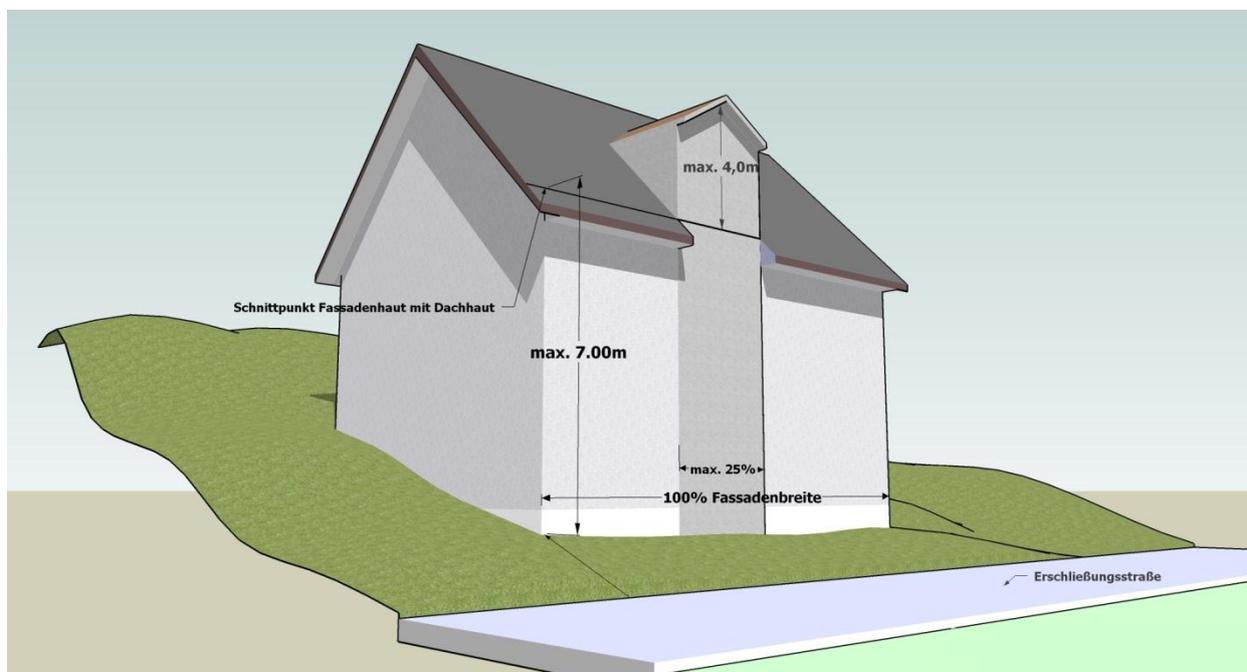
Für Nebengebäude in den Mischgebieten ist die zulässige Dachneigung auf 15° bis 45° festgesetzt. Garagen und Carports sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.

Textliche Festsetzungen

II.1.3 Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhe, maximale Höhe baulicher Anlagen

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, gemessen von der Oberkante Geschossdecke (FFB) bis Oberkante Fußpfette, zulässig. Zwerghäuser und Dachaufbauten dürfen die Traufhöhen um bis zu 2,0 m überschreiten.

Bei den talseitigen Fassadenflächen darf die sichtbare Fassade max. 7,0 m hoch ausgeführt werden. 25 % der Fassadenbreite darf diese Höhe bei der, der Straße zugewandten Fassade, um 4 m überschreiten (z. B. für durchgehende Gaubenfassaden). Definiert wird die Fassadenhöhe vom tiefsten Sockelpunkt der Fassaden bis zur Schnittkante untere Dachhaut mit äußerer Fassadenhaut. Überstehende Sparrenlagen werden nicht berücksichtigt.



Skizze zur Fassadenhöhe

Gebiet	maximale Traufhöhe ($T_{h_{max}}$)	maximale Höhe bauliche Anlagen/Firsthöhe
Mi 1	6,50 m	11,0 m
Mi 2	9,0 m	13,0 m
Mi 3	5,0 m	10,0 m
Mi 4	6,0 m	10,0 m
Mi 5	7,0 m	11,0 m
WA 1	4,50 m	8,0 m
WA 2	6,0 m	10,0 m
WA 3	-	4,0 m
WA 4	-	6,0 m

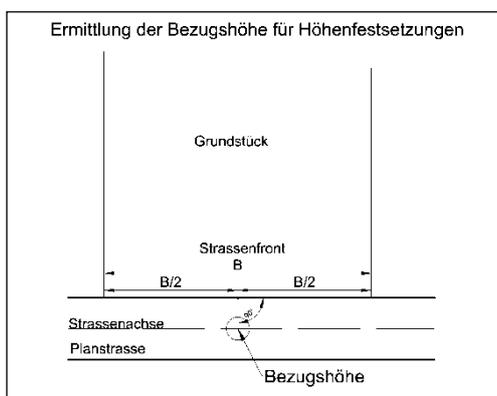
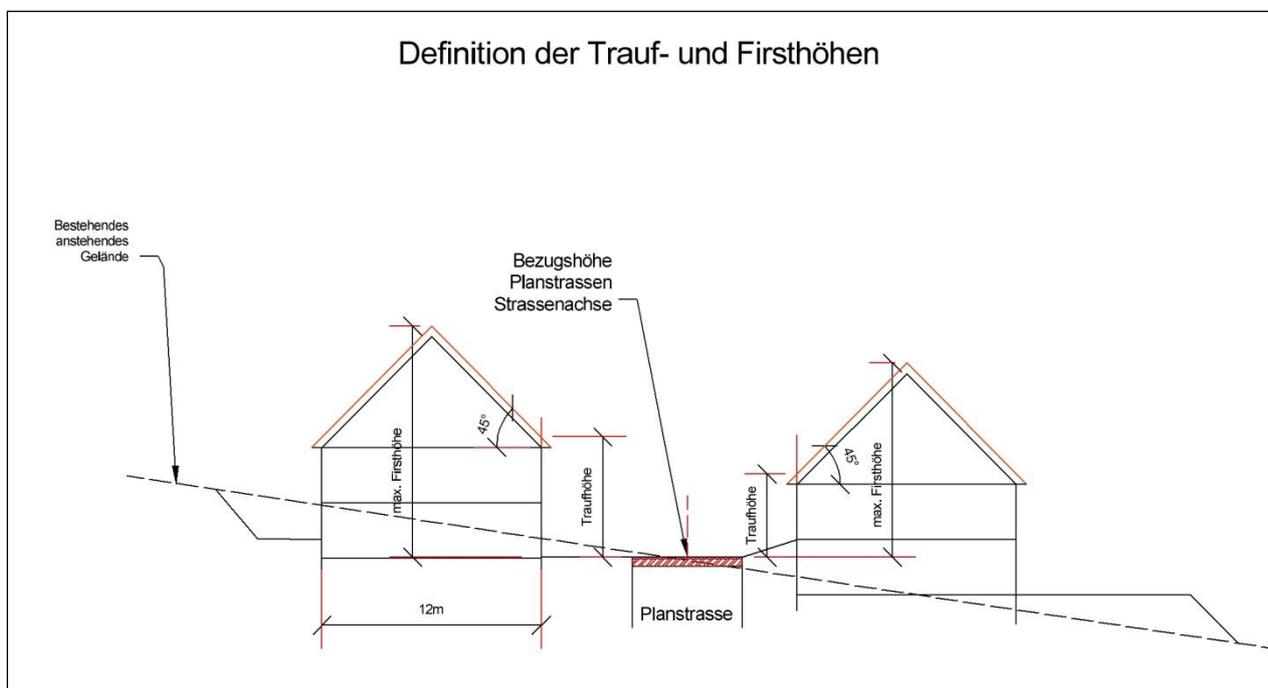


Textliche Festsetzungen

Im WA 3 und WA 4 darf die Höhe durch Anlagen für die Erzeugung regenerativer Energien die maximale Höhe baulicher Anlagen um maximal 0,8 m (0,5 m über Attika, Attika max. 0,3 m) überschreiten.

Bei Flachdächern darf eine Attika die maximale Höhe baulicher Anlagen um höchstens 30 cm überschreiten.

Beispielhafte Skizze zur Ermittlung der Trauf- und Firshöhen (Beispiel)

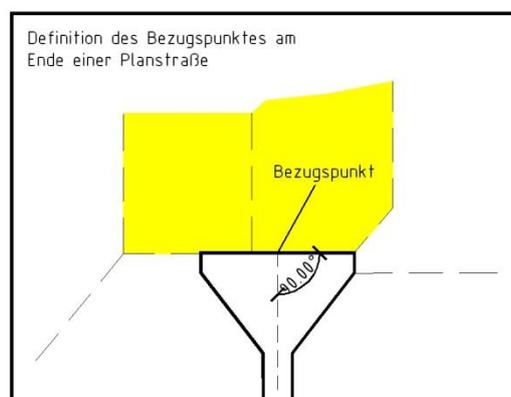




Textliche Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe, Firsthöhe und Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Als Bezugshöhe ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (Planstraße A - H), gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen (siehe Skizze).

In der Planzeichnung ist die Bezugsstraße durch die Buchstabenergänzung der Planstraße den einzelnen Baugebieten (z. B. WA 1H = WA1, Bezugsstraße H) zugeordnet.



Bei Grundstücken am Ende einer Stichstraße / Wendeanlage ist die Bezugshöhe am Schnittpunkt der Mittelachse mit dem Straßenende definiert. Bei Grundstücken, an denen die Grundstücksseite nicht komplett an die Planstraße angrenzt, ist der an der Planstraße angrenzende Teilabschnitt in der Mitte maßgeblich.

II.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal 50 % der Gesamtlänge zulässig.

Zulässig sind Spitzgauben, Walmdachgauben und Schleppgauben.

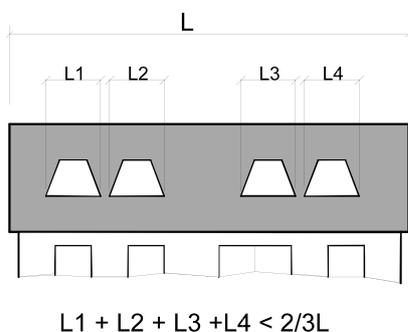


Bild 1: Schema Dachaufbauten



Textliche Festsetzungen

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe, gleicher Form und gleichem Material auszuführen. Sie sind auf der Dachfläche bis maximal 1 m unter der Firstlinie (vertikal gemessen) und bis zur Trauflinie (Schnittpunkt äußere Wandhaut mit Dachhaut) zu errichten. Im Gebiet WA 3 und WA 4 sind auf den Flachdächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Sie dürfen dabei die maximale Höhe bis zu 0,8 m (0,5 m + 0,3 m Attika) überschreiten.

Eine Attika darf bei Flachdächern die maximale Höhe baulicher Anlagen um bis zu 0,3 m überschreiten.

II.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig.

Naturstammhäuser aus naturbelassenen und maschinell bearbeiteten Rundstämmen sind unzulässig.

Für Flächen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auch Glas und glasähnliche Materialien sowie Metall und Kunststoffe zulässig.

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung sind auch nichtglänzende Metalle zulässig.

II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig, außer sie sind aus besonderen technischen und umweltschützenden Gründen (z. B. für Lagerflächen bei umweltgefährdenden Stoffen) notwendig.

II.4 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind teilweise beidseitig der Planstraße Böschungen auf privaten Grundstücksflächen bis zu 2,50 m Höhe erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen. Als Anhaltspunkt sind die größten geplanten Böschungen in der Planzeichnung dargestellt, kleinere Abweichungen durch die technische Ausführung sind aber immer möglich. An den Planstraßen, an denen keine Böschungen dargestellt sind, sind ebenfalls kleinere Böschungen möglich und ebenfalls zu dulden. Ebenfalls sind Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen und Schilder im Grundstück zu dulden. § 126 BauGB gilt entsprechend.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.



Textliche Festsetzungen

Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt der Abgrabung, zulässig.

II.5 Antennen und Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 LBauO)

Antennen:

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 6 LBauO). Sie sind der Farbe des Daches anzupassen.

Werbeanlagen:

In den Gebieten Mi2, Mi3, Mi4, Mi5 sowie WA1, WA2, WA3 und WA4 sind Werbeanlagen nur bis zu einer maximalen Größe von 1,0 m x 1,0 m (H x B) zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 1 LBauO) und dürfen eine Höhe von 2,0 m (bezogen auf anstehenden Boden) nicht überschreiten. Sie sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig.

Im Gebiet Mi1 sind Werbeanlagen zulässig. Sie dürfen den Verkehr aber nicht behindern oder beeinträchtigen. Blendwirkungen durch Beleuchtung sind zu vermeiden.

II.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straßenseite bis zu 1,0 m Höhe zulässig (Bezugshöhe Straßenrand).

Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m, gemessen vom anstehenden Gelände, betragen.

II.7 Private Stellplätze

Gemäß § 45 LBauO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24.07.2000 sind bei freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern 2 Stellplätze pro Wohnung zu errichten. Pro Ferienwohnung ist mindestens ein Stellplatz zu errichten.



III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

III.1.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen Nr. 1 und 2:

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 1 und 2 im Norden des Plangebiets (Lage siehe B-Plan) sind verteilt zwischen den Versickerungsmulden insgesamt 29 Bäume der Artenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Des Weiteren sind auf mindestens 100 m² Gehölze der Artenliste D mit einem Exemplar pro 2,25 m² als geschlossene Gehölzpflanzung zu den angrenzenden Weinbauflächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Bepflanzung ist auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Rücksicht zu nehmen.

Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturnahe Wildblumenwiese anzulegen.

Flächen Nr. 3, 4 und 5:

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 3, 4 und 5 im Westen und Süden des Plangebiets (Lage siehe Bebauungsplan) sind verteilt zwischen den Versickerungsmulden insgesamt 40 Bäume der Artenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Des Weiteren sind auf mindestens 200 m² Gehölze der Artenliste D mit einem Exemplar pro 2,25 m² als geschlossene Gehölzpflanzung zu den angrenzenden Weinbauflächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Bepflanzung ist auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Rücksicht zu nehmen.

Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturnahe Wildblumenwiese anzulegen.

Fläche Nr. 6

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche Nr. 6 - Lage siehe Bebauungsplan und Konflikt- und Maßnahmenplan) sind mindestens vier Bäume der Artenliste A oder B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.



Textliche Festsetzungen

Des Weiteren sind auf mindestens 100 m² Sträucher der Artenliste D mit einem Exemplar pro 2,25 m² als geschlossene Gehölzpflanzung zu den angrenzenden Weinbauflächen im Westen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Bepflanzung ist auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Rücksicht zu nehmen.

Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturnahe Wildblumenwiese (RSM 8.1 Biotopentwicklung) anzulegen.

Fläche Nr. 7

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen rund um den jüdischen Friedhof (siehe Konflikt- und Maßnahmenplan) sind unter Berücksichtigung des Friedhofes und der geplanten Wege (Gehweg, Aussichtsplattform) vier Bäume der Artenliste A oder B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Des Weiteren sind auf mindestens 20 m² Sträucher der Artenliste D mit einem Exemplar pro 2,25 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Bepflanzung ist auf den angrenzenden Friedhof Rücksicht zu nehmen.

Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturnahe Wildblumenwiese (RSM 8.1 Biotopentwicklung) anzulegen.

Auf der Fläche für die Abwasserbeseitigung im Süden des Plangebietes wird eine Versickerungsmulde angelegt. Im Umfeld der Mulde sind sechs Bäume der Artenliste A oder B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Des Weiteren sind auf mindestens 20 m² Sträucher der Artenliste D mit einem Exemplar pro 2,25 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung soll vorrangig entlang der B 53 erfolgen.

Auf der verbleibenden Fläche ist eine Wiese anzulegen (RSM 8.1 Biotopentwicklung mit Zugabe feuchtnasser Standorte).

Hinweis:

In diesem Bereich ist die bestehende Trockenmauer als Reptilienlebensraum weitgehend zu erhalten. Die auf wenigen Metern abgebrochene Mauer wird für die Herstellung einer zusätzlichen Trockenmauer unmittelbar vor Ort wiederverwendet.

Fläche Nr. 9

Auf der Grünfläche südlich der B 53 sind 9 Bäume der Artenliste B (3 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.



Textliche Festsetzungen

Bei den Flächen 2, 3, 4, 5 und 6 sind die Gehölze in einem 3 m breiten, lückenlosen Streifen anzulegen. Dieser Strauchstreifen muss so gepflegt werden, dass er dauerhaft 2 m höher als die angrenzenden Weinstöcke ist. Zudem ist auf der gesamten Länge ein mindestens 1 m hoher Erdwall zu errichten.

III.1.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Straßenbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den im Bebauungsplan dargestellten Stellen innerhalb der Planstraße A für Baumpflanzungen sind im Straßenraum mindestens 12 Bäume der Artenliste B (3 x v.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von dem im Bebauungsplan dargestellten Standort kann abgewichen werden. Die Baumstandorte sind an die Grundstückszufahrten abzustimmen. Des Weiteren sind in den übrigen Planstraßen B bis H insgesamt acht Bäume der Artenliste B (3 x v.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der Grün- und Abstandsfläche der B 53 sind 4 Bäume der Artenliste B (3 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

III.1.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind externe Maßnahmen im Gemarkungsgebiet der Gemeinde Mehring vorgesehen. Auf insgesamt 32 144 m² finden Gehölzpflanzungen auf Acker- und Brachflächen statt.

III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.2.1 Schutz des Mutterbodens

(§ 202 BauGB)

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.

III.2.2 Begrünung der privaten Grundstücke

Die Privatgrundstücke sind mit einem Baum der Artenliste A oder B pro Grundstück zu bepflanzen.

Des Weiteren sind mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Auswahl der Sträucher ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.



Textliche Festsetzungen

Auf den Grundstücken des Baugebiets, angrenzend zu den bestehenden Weinberglagen, soll die Bepflanzung vorrangig entlang der Grenze zu den landwirtschaftlichen Flächen erfolgen, um zusätzlich zu der Bepflanzung der öffentlichen Maßnahmenflächen einen Schutz vor Emissionen aus der Bearbeitung der Weinbergsflächen zu erreichen. Es wird empfohlen, die Begrünung vor Bezug der Wohngebäude als geschlossene Strauchhecke anzulegen. .

III.2.3 Bodenbeläge

Die Zuwegungen und Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden.



IV. Sonstige Hinweise

IV.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 4020 und DIN 4124 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Standsicherheit des Untergrundes untersucht werden. Das Bodengutachten kann bei der Verbandsgemeinde Schweich, Bauabteilung, eingesehen werden.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen, es sollte insbesondere auf Standsicherheit und Grundwasserspiegel untersucht werden.

IV.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde, Kreis Trier-Saarburg, einzuholen ist.

IV.4 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff ins Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung einzuholen ist.

IV.5 Hinweise zu Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Im Baugebiet sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Kenntnisse hierüber vorliegen oder sich ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Trier, zu informieren (Tel. +49 651 4601-0).



Textliche Festsetzungen

Es sind jedoch auf den weinbaulich genutzten Flächen im Boden erhöhte Kupferwerte festgestellt worden. Diese sind in der Anlage zum Umweltbericht in einem Lageplan für jede einzelne Baustelle dargestellt. Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind) ist der Ausbau von Nahrungspflanzen (für den Verzehr geeignete Nutzpflanzen), mit Ausnahme von Kernobst und Wein, unzulässig.

Die Nutzungseinschränkung kann auf Antrag des jeweiligen Grundstückeigentümers von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Trier, wieder aufgehoben werden. Der zur Aufhebung der Nutzungseinschränkung erforderliche Handlungsbedarf ist hierbei einzelfallbezogen mit der SGD Nord, Trier, abzustimmen.

IV.6 Hinweise zu möglichen Radonbelastungen

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. 06131/6033-1263 oder im Internet (www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Radon-Informationsstelle/) eingeholt werden.

IV.7 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger z. B. die Gemeindeverwaltung sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Direktion Landesarchäologie Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum (Tel. 0651/9774-143)) zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Direktion diese, sofern notwendig, überwachen kann.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.09.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.



Textliche Festsetzungen

4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie die Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

Es wird auf den jüdischen Friedhof sowie die vermuteten Gräberfelder gemäß Planzeichnung hingewiesen. Bei der Abgrenzung der Gräberfelder handelt es sich um die ungefähre Lage, genaue Abgrenzungen sind nicht bekannt. Sollten Baumaßnahmen im Bereich des Gräberfeldes erforderlich sein, ist vorab rechtzeitig das Rheinische Landesmuseum in Trier zu informieren.

IV.8 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

IV.9 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwege, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen.

Es soll pro Gebäude eine Zisterne errichtet werden, die bei Vollfüllung des Volumens einen Notüberlauf in die angrenzende öffentliche Grünfläche bzw. Regenwasserkanäle hat.

Das Wasser sollte des Weiteren in Rasenmulden bei 0,3 m Tiefe zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden, die in die privaten Grünflächen zu integrieren sind.

Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmals um bis zu 20 % reduzieren.

Drainageleitungen dürfen nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Es wird empfohlen auf Drainagen zu verzichten und die Keller wasserdicht auszuführen.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim Gesundheitsamt angezeigt werden (Trinkwasserverordnung seit 01.01.2003).



Textliche Festsetzungen

Es wird auf die Bestimmungen der "Allgemeinen Entwässerungsnutzung" der Verbandsgemeindewerke Schweich hingewiesen (siehe Anlagen).

IV.10 Hinweise zur Bauverbotszone an der B 53

Gemäß § 9 Abs. 1 FStr.G sind auf freier Strecke die Bauverbotszonen (20 m gemessen vom äußersten Straßenrand) zu beachten. Die Bauverbotszone gilt für Hochbauten aller Art, Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen. Es wird empfohlen, Bauvorhaben im Umfeld der B 53 mit dem LBM Trier (0651/9796-0) abzustimmen.



Textliche Festsetzungen

ANHANG 1

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Gemeine Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Roß-Kastanie	(<i>Aesculus spec.</i>)
Nussbaum	(<i>Juglans regia</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1a und Nr. 2a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1, Abs. 2, Satz 1 Nachbarrecht RLP im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Speierling	(<i>Sorbus domestica</i>)
Wildkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyraeaster</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Elsbeere	(<i>Sorbus torminalis</i>)
Baumhasel	(<i>Corylus colurna</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Sand-Birke	(<i>Betula pendula</i>)



Textliche Festsetzungen

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(Malus domestica)
Gartenbirne	(Pyrus communis)
Süßkirsche	(Zuchtformen von Prunus avium)
Mirabelle	(Prunus domestica x cerasifera)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Sauerkirsche	(Prunus cerasus)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1b und 2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1, Abs. 2, Satz 1 Nachbarrecht RLP im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Grau-Weide	(Salix cinerea)
Ohr-Weide	(Salix aurita)
Silber-Weide	(Salix alba)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)
Korb-Weide	(Salix viminalis)
Holunder	(Sambucus nigra)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Zweigflügeliger Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)



Textliche Festsetzungen

Artenliste D: Straucharten

Besenginster	<i>(Cytisus (= Sarothamnus) scoparius)</i>
Eibe	<i>(Taxus baccata)</i>
Felsenbirne	<i>(Amelanchier ovalis)</i>
(Roter) Hartriegel	<i>(Cornus sanguinea)</i>
Hasel	<i>(Corylus avellana)</i>
Hundsrose	<i>(Rosa canina)</i>
Pfaffenhütchen	<i>(Euonymus europaea)</i>
Schlehe	<i>(Prunus spinosa)</i>
Traubenkirsche	<i>(Prunus padus)</i>
Weißdorn	<i>(Crataegus monogyna)</i>
Berberitze	<i>(Berberis)</i>
Kornelkirsche	<i>(Cornus mas)</i>
Holunder	<i>(Sambucus nigra)</i>
Rotdorn	<i>(Crataegus laevigata)</i>
Hainbuche	<i>(Carpinus betulus)</i>
Schneeball	<i>(Viburnum lantana, Viburnum opulus, "sterile")</i>
Spierstrauch	<i>(Spirea spec.)</i>
Wacholder	<i>(Juniperus communis)</i>

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1, Abs. 2, Satz 1 Nachbarrecht RLP im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste E: Kletterpflanzen

- Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)
- Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)
- Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)
- Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)