



Gehört zur Genehmigungs-
verfügung

vom 22.01.1999

Az: 6-61-30-12

Kreisverwaltung Trier-Saarburg

Stm.

Gemeinde Riol

Bebauungsplan "In der Herrenacht"

Textliche Festsetzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081) in Kraft seit 01.01.1998
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (Inv-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 08. März 1995 (GVBl. S. 19) in Kraft seit 01. April 1995
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153)
- Landespflegegesetz (LPfIG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991 S. 11), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz vom 05. April 1995 (GVBl. S. 69)

Die Artenauswahllisten des landespflegerischen Planungsbeitrages sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung und den textlichen Festsetzungen als Anhang beigelegt.

Für den Bebauungsplan gelten in Ergänzung zur Planzeichnung folgende Festsetzungen:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die **Art der baulichen Nutzung** wird gemäß § 4 BauNVO als WA = allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr 3-5 nicht Bestandteil des WA werden und somit nicht zulässig sind.

1.2 Die max. **Firsthöhe** beträgt 12 m. Bezugspunkt ist die Oberkante der das Grundstück erschließenden Straßenachse, gemessen im rechten Winkel zur Mitte der Gebäudefront.

2. Größe der Baugrundstücke

Es wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 400 m² festgesetzt.

3. Bauweise

Zulässig ist Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer maximalen straßenseitigen Hauslänge von 25 m (abweichende Bauweise).

4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen der Anlage von Gräben und Mulden zur Versickerung, Rückhaltung und Ableitung des im Plangebiets anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Für die zentrale Behandlung des Oberflächenwassers wird ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.

6. Pflanzbindungen

6.1 Bei Baugrundstücken ist in den Gartenbereichen pro volle 200 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum entsprechend Liste 1 und 2 im Anhang zu pflanzen. Baumpflanzungen im Vorgarten werden darauf angerechnet.

Bei Anlage von Stellplätzen ist für jeweils drei Stellplätze ein Laubbaum gemäß Liste 1, bei beengten Verhältnissen ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind mit der Bezugsfertigkeit der Gebäude in der nächstmöglichen Pflanzzeit, spätestens innerhalb von zwei Jahren, herzustellen.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Es wird empfohlen sich für die Pflanzung kleinkroniger Laubbäume an der Liste 2 im Anhang zu orientieren.

- 6.2 Im Vorgarten und Straßenbereich nicht zulässig ist:
- die flächige Verwendung nichteinheimischer Zwerggehölze als Bodendecker
 - Nadelgehölze für Einfriedungen
 - reine Nadelgehölzpflanzungen

7. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den Privatgrundstücken

- 7.1 Das anfallende **Niederschlagswasser** ist auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern. Hierzu ist je qm versiegelter Fläche ein Speichervolumen von 50 l auf den Grundstücken herzustellen. Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Nicht versickerbare und verdunstbare Wässer sind durch einen Überlauf in die Anlagen zur Ableitung von Oberflächenwasser einzuleiten.
- 7.2 Die unmittelbare Einleitung in den Untergrund (z.B. über Schluckbrunnen) ist unzulässig.
8. Die **Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** sind wie folgt zu gestalten:
- 8.1 In den mit A1 bis A4 gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten.
- 8.2 In den Flächen A1 bis A5 sind auf der dem Baugebiet zugewandten Böschungsoberkante lückige, in Gruppen angeordnete, zweireihige Baum- und Strauchpflanzungen auf mindestens 60 % der Länge der jeweiligen Ausgleichsfläche anzulegen.
In der Fläche A1 ist zusätzlich parallel zum Graben eine Obstbaumreihe mit Hochstämmen in max. 12 m Pflanzabstand anzulegen.
- 8.3 In der Fläche A6 ist entlang des Wirtschaftsweges eine lückige in Gruppen angeordnete, vierreihige Baum- und Strauchpflanzung auf mindestens 70 % Länge anzulegen. In der Restfläche ist pro 120 qm ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiese anzulegen. Es sind maximal zwei Schnitte zulässig, jedoch keine Mahd vom 1.11 bis 15.6. des Folgejahres. Das Mähgut ist zu entfernen. Einsatz von Dünger und Pflanzenbehandlungsmitteln - ausgenommen Wundverschlussmittel - ist nicht zulässig.
- 8.4 Die nicht bepflanzten Teilflächen der Flächen A1 bis A5 sind als Gras- und Krautsaum extensiv zu unterhalten und wie unter 8.3 2. Absatz beschrieben zu pflegen.
- 8.5 Auf der im zweiten Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Teilfläche A7 ist eine Streuobstwiese zu entwickeln, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind regional typische Obstbäume gemäß Planzeichnung als Hochstamm auf extensiv bewirtschafteter Wiese zu pflanzen. Pflege wie unter 8.3 2. Absatz beschrieben. Zur Berücksichtigung nachbarlicher Regelungen ist eine Abweichung der Baumstandorte von den festgesetzten Standorten um bis zu 3 m zulässig.
- 8.6 Für die festgesetzten Pflanzungen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Auswahl aus der Artenliste 1 im Anhang zu verwenden.

- 8.7 Pflanzungen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen bereits im Vorgriff auf die Bebauung durchgeführt werden, spätestens aber für die Fläche A6 innerhalb von zwei Jahren nach Bau der Erschließungsstraßen und für die Fläche A7 innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

9. Leitungsrechte

- 9.1 Die in der Planzeichnung mit L1 gekennzeichneten Leitungsrechte umfassen das Befugnis des Oberlieggers zur Ableitung der von seinem Grundstück abfließenden Niederschlagswässer.
- 9.2 Das in der Planzeichnung mit L2 gekennzeichnete Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Verbandsgemeindewerke zur Verlegung und Unterhaltung eines Schmutzwasserkanals.

10. Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen

- 10.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen werden die mit A1 bis A5 gekennzeichneten Flächen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet.
- 10.2 Die im Bebauungsplan mit A6 und A7 gekennzeichneten Flächen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden als Sammelersatzmaßnahmen den zu erwartenden Eingriffen auf Privatgrundstücken -zusätzlich zu den auf den Privatgrundstücken getroffenen Festsetzungen- zugeordnet

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen werden in den Bebauungsplan gem. §9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO aufgenommen:

1. Dächer

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** zwischen 35° und 50° zulässig. Sattel und Walmdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Für Garagen und Nebenanlagen wird eine Dachneigung von 25° bis 50° festgesetzt.

- 1.2 Die **Dacheindeckung** ist in grauem Farbton (RAL 7010, 7015, 7016 und 7026) vorzunehmen. Abweichungen im Rahmen der natürlichen Farbenvielfalt des Schiefers sollten zulässig sein. Solaranlagen und Kombinationen mit Glas sind zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude sind auch begrünte Dächer zulässig.

2. Kniestöcke (Drempel)

Bei eingeschossiger Bauweise und soweit das 2. Geschöß als Vollgeschöß im Dachraum gemäß § 2 Abs. 4 LBauO ausgebildet wird, ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Ansonsten ist die Ausbildung eines Kniestocks unzulässig. Die Höhe des Kniestocks ist zu messen in der Verlängerung der Gebäudeaußenkante von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Dachhaut. Bei Rücksprüngen in der Fassade sind um bis zu 0,5 m höhere Kniestöcke zulässig.

3. Sockelhöhe

Die maximale Sockelhöhe zu messen bis Oberkante Rohdecke des Erdgeschossfußbodens beträgt 0,50 m. Bezugspunkt ist die Oberkante der das Grundstück erschließenden Straßenachse gemessen im rechten Winkel zur Gebäudefront. Steigt oder fällt das natürliche Gelände zum Bezugspunkt, so ist die zulässige Sockelhöhe um diese Höhendifferenz zu erhöhen bzw. zu reduzieren.

4. Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte

- 4.1 Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Breite von max. 2,0 m zulässig. In der Summe darf die Länge der Dachaufbauten nicht mehr als 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand zu Ortgang, Graten und Kehlen muß mindestens 1 m betragen. Der Mindestabstand zum First und zur Traufe beträgt 0,75 m.

- 4.2 Mehrere Dachflächenfenster auf einer Dachfläche sind in gleicher Höhe anzuordnen.

- 4.3 Dacheinschnitte sind nur auf den straßenabgewandten Dachflächen zulässig. Ihre Breite darf 4 m, max. jedoch 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

4. Fassadengestaltung

Fassaden sind als verputzte Wandflächen in hellen Farbtönen auszuführen. Unzulässig sind Wandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff sowie Metall.

Unzulässig sind Holzhäuser als Naturstammhäuser oder Blockholzbauweise.

5. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke

- 5.1 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflußbeiwert von 0,6 oder geringer (z.B. Kleinpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken) zulässig.
- 5.2 Böschungen über 1 m Höhe sind mit wechselnden Neigungen von 1:2 bis max. 1:3 zulässig und geländegerecht zu modellieren.
- 5.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
- 5.4 Vor Garagen und Car-ports ist ein Stauraum von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche frei zu halten. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

6. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

- 6.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind ausschließlich Holzzäune, Naturstein- oder verputzte Mauern bzw. solche Mauern mit aufgesetzten Holzzäunen bis zu einer Höhe von 80 cm sowie Schnitthecken bis zu einer Höhe von 120 cm zulässig.
- 6.2 An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Darüber hinaus sind an die Gebäude anschließende Mauern bis max. 2 m Höhe und 5 m Länge als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz zulässig.

Hinweise ohne Festsetzungscharakter:

- Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 3 abzuschleppen, zu lagern und sinnvoll wieder zu verwenden.
- Die Verpflichtung der Grundstückseigentümer zur dauerhafte Pflege der Gräben zur Ableitung des Oberflächenwassers auf den Privatgrundstücken ist außerhalb des Bebauungsplans zu sichern (im Rahmen einer Entwässerungssatzung, Grunddienstbarkeit oder Baulast).

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung / mit Wirkung vom / rückwirkend vom in Kraft.

Ort:

Datum:

(Bürgermeister)

Anhang - Artenlisten des Landespflegerischen Planungsbeitrags

Artenliste 1:

Bäume

- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Kastanie, (*Aesculus hippocastanum*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Marone (*Castanea sativa*)
- hochstämmige Obstbäume, regional typische Sorten:
z.B.: Winterrambour, Erbachhofer, Hauszwetschge, Walnuß

Sträucher

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Berg-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Büschelrose (*Rosa multiflora*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Espe (*Populus tremula*)
- Eibe (*Taxus baccata*)

Liste 2:

kleinkronige Bäume: (gilt nicht für Ausgleichsmaßnahmen)

- Spitzahorn, Veredlung, (*Acer plat.* „Columnare Ley I)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Schmalkronige Hainbuche (*Carpinus betulus* „Fastigiata“)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Zierapfel (*Malus* „Red Sentinel“, „Whitney Crab“ u.a.)

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 14 - 16

Heister: 2xv, 200 - 250

Straucher: 2xv, 150 - 200

Obstbäume: Hochstamm StU 8-10