

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der Nutzung
Gemäß § 1(4) und (9) BauNVO wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
- 1.1 Zulässig sind Nutzungen nach § 4(2)1 und 2 BauNVO:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4(3)1 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
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. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind gem. § 19(4), Satz 3 BauNVO unzulässig.
- 2.2 Die in den Schemaschnitten dargestellten Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sind gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO als Maximalhöhe festgesetzt.
Für sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Giebelflächen, eine Maximalhöhe von 7,00 m gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt.
- 2.3 Höhenlage der baulichen Anlage (gem. § 18(1) BauNVO i.V. mit § 10 LBauO)
Bezüglich der Höhenlage der Gebäude gilt der im Plan dargestellte Schemaschnitt als verbindliche Festsetzung.
- 2.4 Die Stellung der Gebäude entlang der B 53 ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angabe der Firstrichtung festgesetzt. Die Gebäude sind gem. § 9(1)2 BauGB hierzu parallel auszurichten.
3. Es sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
4. 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. Die im Bereich der Wendeanlage dargestellte Freihaltezone ist von jeglicher Art von Einfriedung freizuhalten. Es wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.
5. Die zur Herstellung der Straßen erforderlichen Baumaßnahmen einschließlich sich ergebender Geländeauftrag sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken vom Eigentümer zu dulden. (vergl. nachrichtliche Übernahme der Darstellung der Böschungen aus dem Straßenprojekt) Der Zustand der Böschungen kann unter Beachtung der Festsetzung B)3 verändert werden.

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

1. Dächer:
 - 1.1 Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 40° zulässig.

Dachüberstand des Ortanges max. 30 cm, der Traufe max. 40 cm
 - 1.2 Ab einer talseitig sichtbaren Wandhöhe von mehr als 6,00 m – gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut – sind Dachaufbauten (Dachgauben) Quergiebel oder Zwerchhäuser nur auf der talabgewandten Gebäudeseite zulässig.
 - 1.3 Geneigte Dächer sind gem. § 88(6) LBauO ausschl. in Schiefer, unglasierten, nicht glänzend engobierten Tonziegeln oder Betondachsteinen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7037, 8019, 8022), zulässig.
2. Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidungen, Holzmassivbauweise sowie nicht glänzende Verkleidungen. Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind unzulässig.

3. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind gem. § 88(6) LBauO bis zu einer Höhe von 1,50 m in Form bepflanzter Böschungen von maximal 1:1,5 und Stützmauern zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind Stützmauern ab einer Höhe von 2,00 m mit mind. 1,00 m breiten Zwischenräumen zu staffeln. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
4. Je Wohneinheit sind gem. § 88 (1), Nr. 8 LBauO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

<p>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</p>
--

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 500 m² Grundstücksfläche, zzgl.
 - 1 Baum / Obstbaum je angefangene 200 m² Voll-, Teilversiegelung, Überbauung oder Überdachung. Für die Grundstücke entlang der B53 gilt, dass hiervon ein Baum im Vorgartenbereich zur Gestaltung des Straßenraums zu pflanzen ist.
 Eine Vorschlagsliste geeigneter Arten / Sorten befindet sich im Anhang.
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.
4. Auf der Nordseite ist innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft eine mind. 5,00 m breite geschlossene Abpflanzung mit Sträuchern und Bäumen anzulegen. Innerhalb des „HQGesNN“ ist die Anpflanzung in eine offene gruppenweise Strauch und Heckenpflanzung überzuleiten. Die Anlage eines unbefestigten Fußweges und Kombination mit offenen Gräben zur Regenwasserableitung ist zulässig.
In den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung zulässig.
5. Die Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen entlang des Moseluferweges sind mit landespflegerischen Maßnahmen zu kombinieren. Zur Gestaltung des Ufers ist entlang des Weges eine Baumreihe mit Hochstämmen je ca. 12,00 m Pflanzabstand anzulegen. Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen sind mit Gruppen von Sträuchern der Weichholzaue einzubinden.
6. Im Bereich zwischen Mosel und der Hochwasserlinie „HQGesNN“ sind Aufschüttungen und Nebenanlagen (z.B. auch Gartenhäuser) unzulässig.
7. Bis zur Bebauung der Grundstücke mit Wohngebäuden sind diese mind. einmal jährlich zwischen dem 01. Juni und dem 01. August zu mähen. Nutz- und Zierpflanzen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, dürfen hierbei erhalten werden.

<p>D) Zuordnung und Umsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB</p>

1. Herstellung und Fertigstellungspflege der am Nordrand dargestellten Ausgleichsflächen und der zu bepflanzenden Flächen für die Wasserwirtschaft am Moselufer sind auf der Basis des zulässigen Versiegelungsanteils den nach Nov. 06 bebaubaren Grundstücken zugeordnet.
2. Textlich und zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.
3. Unter D Nr. 1 erwähnte naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße durchzuführen.

E) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB

1. An Gebäuden mit lärmempfindlichen Nutzungen sind zur Einhaltung der zulässigen Orientierungswerte für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume (Wohnräume, Schlafräume und Kinderzimmer) nur zulässig wenn folgende Bedingungen eingehalten werden:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB Raumarten	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen</i>	<i>Büroräume und ähnliches</i>
<i>II</i>	30	-
<i>III</i>	35	30
<i>IV</i>	40	35

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

Die unmittelbar der B 53 zugewandten Gebäudeseiten liegen hierbei im Lärmpegelbereich IV, der übrige Bereich ist dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

In den betroffenen Aufenthaltsräumen ist für ausreichende Belüftung zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass zur Sicherstellung des erforderlichen Schallschutzes geringere Maßnahmen ausreichen.

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. Bei der talseitigen Bebauung entlang der Erschließungsstraßen werden – sofern im Kellergeschoss Schmutzwasser anfällt – zur Kellerentwässerung Schmutzwasserhebeanlagen empfohlen.
5. Das Gebiet ist nicht hochwasserfrei. Es liegt teilweise innerhalb des Hochwasserereignisses HQ 200 NN. Es wird eine hochwasserkompatible Bauweise empfohlen (z.B. Mobile Anlagen zum Verschließen von Fenstern und Türen, Heizöllagerung, Abwasserschieber etc.).
6. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:
Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
7. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
8. Wegen der Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden Weinberge kann es durch den zu erwartenden landwirtschaftlichen Verkehr sowie durch Schädlingsbekämpfung in den Weinbergen zur Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung kommen.

Anhang

(Pflanzenliste für einheimische standortgerechte Laubgehölze)

A) Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnuß
Prunus avium	- Süßkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Prunus, Pyrus, Malus	- Obsthochstämme

Mindestpflanzqualität : 2x verpflanzte Hochstämme StU 10 / 12 cm,
bei Obst auch StU 6 / 8 cm

B) Straßenbäume (mit Kennziffer):

Acer platanoides	- Spitzahorn (auch in grünlaubigen Sorten)
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn (auch in grünlaubigen Sorten)
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnuß
Prunus avium „Plena“	- gefülltblühende Süßkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia platyphyllos	- Linde (auch in Sorten)

Mindestpflanzqualität : 3x verpflanzte Hochstämme StU 18 / 20 cm.