

# Textliche Festsetzungen

## A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 1(2) und (3) BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
- 1.1 Zulässig sind gem. § 1(4) i.V.m. § 1(6) BauNVO Nutzungen nach § 4(2)1 und 2 BauNVO.
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1(5) BauNVO unzulässig.
2. In den mit (A) und (B) bezeichneten Bereichen sind gem. § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
3. Bei Ermittlung der Geschosßflächenzahl (GFZ) sind im Bereich (D) und (E) Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände gem. § 20(3) BauNVO nicht mitzurechnen.
- 3.1 Garagengeschosse sind gem. § 21a BauGB auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
- 3.2 Die Errichtung von Tiefgaragen, Halbtiefgaragen oder Parkdecks (max. 1 Geschoß) ist im Bereich (D) und (E) auch ohne Darstellung von Baugrenzen zulässig. Bei Ermittlung der Geschosßfläche bleiben gem. § 21a Abs. 4 BauNVO Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen unberücksichtigt.
4. Die im Bereich der Wendeanlage dargestellte Freihaltezone ist von jeglicher Art von Einfriedung freizuhalten.
5. Je Wohneinheit sind gem. § 9(1)4 BauGB mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

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

1. Im Bereich (A) und (B) sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 5(2) LBauO für den Hauptbaukörper ausschl. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig. Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach von 30° - 45° oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.  
Dachüberstand des Ortsganges max. 30 cm, der Traufe max. 40 cm. Bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach kann gem. § 31(1) BauGB ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden.
2. Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO:  
Maßgeblich für das maximal zulässige Gebäudevolumen ist die Eintragung in den Schemaschnitten i.V.m. der Nutzungsschablone. Die jeweiligen Höchstwerte dürfen nicht überschritten werden.  
Die Firsthöhe und Traufhöhe werden jeweils gemessen von OKFF / EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Von der Festsetzung ausgenommen sind Treppenhäuser, Aufzugschächte o.ä.
- 2.1 Festsetzung der maximal zulässigen Sockelhöhe:  
Bereich Ziffer (A) (B) (C) max. 0,50 m über OK Projektstraße  
Bereich Ziffer (D) (E) es gelten die auf NN bezogenen Einträge in den Schemaschnitten als Obergrenze
3. Dachaufbauten (Dachgauben) sind gem. § 5(2) i.V.m. § 88(6) LBauO nur bei eingeschossiger Bauweise, unter Beachtung der Maximalwerte im Schemaschnitt, bis max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite zulässig.
4. Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036), unglasierten Pfannen sowie als vorbewitterte 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.
5. Bei straßenseitiger Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche gem. § 17(2) LBauO ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer max. Tiefe von 0,30 m haben die Grundstückseigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen (z.B. Rückenstützen, Böschungen) und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf Ihren Grundstücken zu dulden.
6. Im Bereich (C) (D) (E) ist mind ein Stellplatz je Wohneinheit in einer Tiefgarage / Halbtiefgarage oder Garage / Carport anzuordnen.

**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 mit Ausnahme vorhandener befestigter Flächen, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
2. Die vorhandene Betonbodenplatte ist in nicht bebauten Teilbereichen mit Drainageöffnungen zu versehen und mit Oberboden in 35 cm Stärke anzudecken.  
Pro Grundstück ist zudem eine Baumpflanzöffnung in der Mindestgröße von 2,0 x 2,0 m herzustellen.
3. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum/Obstbaum zu pflanzen.  
Eine Vorschlagsliste geeigneter Arten/Sorten befindet sich im Anhang.
4. 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 Umsetzung und Zuordnung 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 100% auf die Erschließungsanlagen und 0% auf die neu bebaubaren Grundstücke.
2. Textlich und zeichnerisch 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.

**E) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB**

1. Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.  
Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>erforderliches Schalldämm-Maß <math>R'_{w,res}</math> des Außenbauteils in dB Raumarten</b>	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen</i>	<i>Büroräume und ähnliches</i>
<i>II</i>	30	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.)

Soweit bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern im Rauminnern nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall):

Schlafräume nachts	(22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)	30 dB
Wohnräume tagsüber	(06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	35 dB
Büroräume tagsüber	(06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	40 dB
Läden tagsüber	(06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	45 dB

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 wird, dass zu Sicherstellung der o.g. Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen.“

2. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht sind nördlich der in der Karte 1 dargestellten Isophonelinie 55°dB(A) ausschließlich Nebenräume zulässig bzw. Aufenthaltsräume so anzuordnen, dass notwendige Öffnungen ausschließlich auf der der Schallquelle abgewandten Seite angeordnet werden.

---

## Hinweise

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. Zur Müllentsorgung der am Stichweg angeordneten Gebäude, die nicht unmittelbar an einer Wendeanlage Typ 3 gem. EAE 85/95 angeschlossen sind, sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Wendepalte abzustellen.
3. Damit durch die Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden keine hydraulischen und hydro-chemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.  
Erdwärmesonden sind Anlagen zur Benutzung des Grundwassers und benötigen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.
4. 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.
5. Bezüglich der Anschlußmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthöhen der Kanalplanung maßgeblich.
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. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen (aufgeschütteter Untergrund bis zu einer Tiefe von 2,0 m) zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.  
Hierbei sind hinsichtlich des Untergrundes besondere Vorkehrungen in Bezug auf Frostsicherheit, Bodenverbesserungen, Sicherungsmaßnahmen bei Ausschachtung etc. zu treffen. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung sind bei Erdarbeiten zu beachten.  
Sollten bei Erdarbeiten bisher nicht bekannte Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, so sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen.
9. Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des förmlichen Geltungsbereiches umgesetzt und werden im landespflegerischen Planungsbeitrag erläutert.  
Es handelt sich um Maßnahmen im Ökopol der VG Schweich Gem. Fell Flur 3 die Nr. 248, Größe 0,1249 ha und die Nr. 249, Größe 0,1377 ha, dies entspricht 0,626 ha Gesamtfläche.

## 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