

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14
telefon: 06507 99 22 88
telefax: 06507 99 22 87
e mail: info@hoegner-la.de
internet: www.hoegner-la.de

BEBAUUNGSPLAN
der Ortsgemeinde **TRITTENHEIM**
"TRITTENHEIM SÜD - 1. ÄNDERUNG "

TEXTFESTSETZUNGEN
SEPARATE FASSUNG

aktueller Stand: **01.06.10**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB sowie § 1 BauNVO

1. Im ausgewiesenen Dorfgebiet (MD) werden die in § 5 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:
 - a) Unzulässig sind
 - Kleinsiedlungen
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche und sportliche Zwecke
 - Tankstellen

§ 5 (2) Ziff. 2, 7, 9 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO
 - b) Unzulässig sind
 - Vergnügungsstätten

§ 5 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO

2. Im ausgewiesenen Mischgebiet (MI) werden die in § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:
 - a) Unzulässig sind
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziff. 2 in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebietes

§ 6 (2) Ziff. 5, 7, 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO
 - b) Unzulässig sind
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziff. 2 außerhalb überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebietes

§ 6 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO

3. Das Maß der baulichen Nutzungen (siehe Nutzungsschablone) wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Bezugshöhe ist die Straßenoberkante in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade).

4. In Baugebietsteilen mit besonderer Bauweise (b) sind die Gebäude einseitig ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Wo im Bestand bereits eine Bebauung beidseitig ohne seitlichen Grenzabstand existiert, ist sie weiterhin zulässig. Eine Längenbeschränkung für zusammenhängende Fassaden besteht nicht.

5. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
Ausnahme: Im Dorfgebiet ist ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen für landwirtschaftliche Nebenanlagen zulässig, landschaftsseitig jedoch nur bis zur dargestellten erweiterten Baugrenze.

B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. §9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) und (6) LBauO sowie § 9 (6) BauGB sowie § 1 BauNVO

1. Selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m gegenüber dem Ausgangsniveau sind unzulässig, wenn notwendige Böschungen eine Neigung von 1:3 überschreiten.
2. Sichtschutzmauern sind als Einfriedungen straßenseitig nicht zulässig.
3. Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung über 24° zulässig.
4. Drempele sind bei eingeschossiger Bauweise bis max. 70 cm, bei mehrgeschossiger Bauweise bis max. 30 cm zulässig.
5. Zulässig sind im Dorfgebiet nur Standgauben mit einer Breite von max. 1,20 m (lichter Abstand Außenpfosten). Mehrere Dachgauben dürfen zusammen die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten; der Abstand der Gauben vom Giebel darf ihre Höhe nicht unterschreiten.
6. Reklame- und Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB

1. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens
1 Baum je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche zzgl.
1 Baum je angefangene 200 m² Versiegelung / Überbauung.
Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubbäume zulässig.
Die Erhaltung von vorhandenen Bäumen auf den Grundstücken ist hierbei anzurechnen.
2. An den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft ist eine mindestens 2-reihigen Strauchhecke aus einheimischen standortgerechten Gehölzen anzupflanzen.
3. Pflanzenlisten für einheimische, standortgerechte Laubgehölze:
Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn),
Aesculus hippocastaneum (Rosskastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss)
Prunus avium (Süßkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Prunus-Pyrus-Malus (Obsthochstämme)
Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Hochstämme StU 10/12 cm, bei Obst auch StU 6/8 cm
Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere), Rosa canina (Hundsrose), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher
4. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen im Umfang von 50 l Speichervolumen je 1 m² angeschlossener versiegelter Fläche auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen. Überschüssiges nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist in die bestehenden, öffentlichen Abwasseranlagen (Trennsystem) zu übergeben.
5. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken bleibt § 10 (3) LBauO zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze Zufahrten Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen soweit die Zweckbestimmungen nichts anderes erfordert.

E) Sonstige Festsetzungen

Für die durch Planzeichen festgesetzten 20 kV-Erdkabeltrassen ist eine 1 m breite Schutzzone einzuhalten die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung – insbesondere von solcher mit tiefgehender Bewurzelung – freizuhalten ist. Ausnahmen sind bei Einbau eines ausreichenden Durchwurzelungsschutzes nach technischen Erfordernissen möglich. Im Umkreis von Transformatorenstationen ist eine Schutzzone von allseitig 2 m einzuhalten.

F) Hinweise

1. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Nachweis der Erfüllung der Festsetzungen) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplanes dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.
2. Eine Entwässerung der Kellergeschosse der neuen Gebäude im freien Gefälle ist nicht in allen Fällen möglich.
3. Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
4. Soweit Schutzbereiche bestehender wie geplanter Elektrizitätsleitungen durch Baumaßnahmen tangiert werden, ist das RWE im Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Dies gilt insbesondere für die bestehende 20 kV-Freileitung bis zu deren Demontage.
5. 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.
6. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
7. Die Zulässigkeit von Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme bleibt der Einzelfallprüfung vorbehalten.
8. Das DSchPFIG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
9. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.