

Textfestsetzungen

Bebauungsplan „Unterm Lambertsberg I“

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird für den westlichen, an der Kirchstraße (Ordnungszahl 1) gelegenen Teil des Plangebietes als “ **Mischgebiet (MI)**“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die Art der baulichen Nutzung wird für den restlichen Teil (Ordnungszahl 2) des Plangebietes als “ **Allgemeines Wohngebiet (WA)**“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Plangebietes werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

2.1 VOLLGESCHOSSE (§ 18 BauNVO)

2.1.1 Im Bereich des **Mischgebietes** wird die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse auf “**II**“ (**2 Vollgeschosse**) festgesetzt.

2.1.2 Im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** wird die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse auf “**I**“ (**1 Vollgeschoss**) festgesetzt.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

(§ 19 und § 17 Abs. 1 BauNVO)

2.2.1 Im Bereich des **Mischgebietes** (Ordnungsziffer 1) wird die Grundflächenzahl (**GRZ**) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO auf **0,4** festgesetzt.

2.2.2 Im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** (Ordnungsziffer 2) wird die Grundflächenzahl (**GRZ**) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO auf **0,3** festgesetzt.

2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE

(§ 20 und § 17 Abs. 1 BauNVO)

2.3.1 Im Bereich des **Mischgebietes** (Ordnungsziffer 1) wird die Geschoßflächenzahl (**GFZ**) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO auf **0,8** festgesetzt.

2.3.2 Im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** (Ordnungsziffer 2) wird die Geschoßflächenzahl (**GFZ**) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO auf **0,3** festgesetzt.

2.4 BAUWEISE

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

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendes zur Bauweise festgelegt (§ 20 Abs. 1 BauNVO): **Offene Bauweise: "o"**

Als Hausformen sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen: **Einzelhäuser**

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 BauNVO)

3.1 BAUGRENZEN

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen sind der Planunterlage zu entnehmen und richten sich ansonsten nach den Bestimmungen des § 8 LBauO in der neuesten Fassung.

3.2 BEBAUUNGSTIEFE

(§ 23 Abs. 4 BauNVO)

Die Bebauungstiefen sind der Planunterlage zu entnehmen.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

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

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Regelquerschnitt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, festgesetzt. Dabei gilt folgende Regelung bezüglich der Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) (gemessen in Hausmitte über OK-Erschließungsstraßenbegrenzung):

Die Höhendifferenz ist auf maximal 6 % beschränkt.

5. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

§ 9 (2) Satz 21 BauGB

Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist zwecks Durchführung und Unterhaltung der Oberflächenwasserleitung ein 2-Meter-breites Leitungsrecht festgesetzt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 86 LBauO)

1. GARAGEN, GARAGENZUFAHRT UND NEBENANLAGEN

(§§ 14 und 21 a BauNVO)

1.1 GARAGEN

Freistehende Garagen in Massivbauweise sind zugelassen. Ausnahmsweise können offene Carports zugelassen werden. Freistehende, offene Carports sind nicht zugelassen. Zusätzlich zur Garagenzufahrt ist ein weiterer Pkw-Stellplatz nachzuweisen.

1.3 NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Pflege und Unterhaltung der Grundstücke dienen und der Eigenart der Grundstücke nicht widersprechen, können sowohl außerhalb als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Die Zulässigkeit wird auf eine (1) Nebenanlage beschränkt.

2. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART (§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN

1. DACHFORMEN

Im Hinblick auf eine einheitliche, ruhige und das Landschafts- und Ortsbild nicht zu sehr störende Dachlandschaft, sind nur geneigte Dächer und diese nur in Form von **Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern** zugelassen.

2. DACHNEIGUNG

Die Dachneigung muß **mindestens 30° (Altgrad)** und darf **höchstens 45° (Altgrad)** betragen.

3. DREMPEL

Drempel über der letzten Geschoßdecke sind nur dann zulässig, wenn sie eine Höhe von 0,75 Meter nicht überschreiten. Dabei ist die Drempelhöhe das Differenzmaß zwischen OK Dachgeschoß-Fußboden und OK Dachhaut.

4. DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig. Die Einzelbreiten dürfen jedoch ein Sechstel (1/6) der traufseitigen Gebäudebreite (Mauerwerksmaß) nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf auf jeder Dachseite nicht mehr als die Hälfte der traufseitigen Gebäudebreite (Mauerwerksmaß) betragen.

5. DACHEINDECKUNG

Die Dacheindeckung ist in harter Deckung nur in den Farben **“anthrazit, braun und rot“** auszuführen.

6. DACHÜBERSTÄNDE

Die maximal zulässigen Maße der Dachüberstände werden wie folgt festgelegt:

Traufseitig: **0,50 Meter, zuzüglich Regenrinne**

Ortgangseitig: **0,50 Meter**

7. AUSSENANSTRICHE, AUSSENPUTZE UND VERBLENDUNGEN

Die Außenwandflächen sind mit hell gestrichenen Putzflächen zu versehen.

Ausnahmsweise zugelassen sind Holzverkleidungen und Klinkerverblendungen, deren Anteil 20 % der Gesamtaußenwandfläche nicht überschreiten darf.

Nicht zugelassen sind Wandverkleidungen aus Metall und Kunststoff sowie stark strukturierte Putzoberflächen.

C. LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 10(3) LBauO wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem erfaßt und einer örtlichen Versickerung zugeführt. Dazu sind auf den Privatgrundstücken flache, bewachsene Erdmulden o.ä. mit einem Fassungsvermögen von 50 l pro m² versiegelter Grundfläche anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann.
Ist eine vollständige Rückhaltung auf den Privatgrundstücken wegen Platzmangel oder wasserundurchlässiger Böden nicht möglich, wird überschüssiges Niederschlagswasser an die Flächen für die Wasserwirtschaft K 1 abgegeben. Niederschlagswasser von den unmittelbar angrenzenden Grundstücken wird breitflächig direkt den Versickerungsflächen zugeführt. Die oberhalb der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke und die Straßenentwässerung werden über einen offenen Graben an die Fläche für die Wasserwirtschaft angebunden.
3. Auf Fläche K 1 sind flache, begrünte Erdmulden für die Versickerung des Niederschlagswassers von den Privatgrundstücken und aus der Straßenentwässerung anzulegen. Von hier aus wird überflüssiges Niederschlagswasser durch breitflächigen Überlauf in die angrenzende Talmulde abgegeben. Die nicht für Rückhalte mulden benötigten Flächenteile sind mit standortgerechten Laubbäumen oder mit Obstbäumen zu bepflanzen
4. Mit K 2 bezeichnete Flächen werden mit hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten bepflanzt.
5. Auf den Flächen K 1 und K 2 dürfen Dünger und Pestizide nicht ausgebracht werden.

Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25 BauGB

1. Die im Plan gekennzeichneten Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.

2. Pro angefangene 200 m² bebauter oder versiegelter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
3. Die im Plan eingetragenen Bäume sind mit einer Abweichung von max. 2 m am dargestellten Standort zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4. Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend, auf den Flächen K 1 und K 2 ausschließlich standortgerechte einheimische Laubholzarten zu verwenden, z.B.:

Bäume 1. Ordnung: Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Feldulme (*Ulmus minor*) u.a.

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), hochstämmige Obstbäume in Lokalsorten u.a.

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Wildrosen (*Rosa canina* u.a.), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Schlehe (*Prunus spinosa*) u.a.

5. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitär zulässig; für Heckenpflanzungen dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden.

Festsetzungen nach § 8 u. § 8a BNatSchG

1. Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezug des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Pflanzungen außerhalb der Baugrundstücke sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur und der Belegung der Grundstücke von der Gemeinde herzustellen.
2. Die Flächen K 1 und K 2 sind gemäß § 8 a (4) BNatSchG allen neu bebaubaren Bauflächen sowie den Verkehrsflächen zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Versiegelungsanteil angesetzt. Die Zuordnung erfolgt demnach anteilig zu 25 % auf die Verkehrsflächen und zu 75 % auf die Baugrundstücke.

EMPFEHLUNGEN/HINWEISE

1. Hinweis des Rheinischen Landesmuseums Trier

Da bei den zu erwartenden Erdbewegungen erfahrungsgemäß Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten und meist aus Unkenntnis zerstört werden, wird gebeten, dort den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig anzuzeigen und die örtlich eingesetzten Firmen anzuweisen, etwa zutage kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes (DSchPflG § 17) unverzüglich zu melden.

Das Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege Amt Trier - im Reg.-Bez. Trier und im Landkreis Birkenfeld ist unter der Rufnummer 0651 - 9774-0 (Rheinisches Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1) zu erreichen.

2. Verwendung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 50 l/m² aufzufangen und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung etc. zu verwenden.

3. Nutzung des Oberbodens

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

4. Bodenverhältnisse

Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.