

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 Bereich der **Ordnungszahl 1** als

" Allgemeines Wohngebiet (WA) "

gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.2 Die Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich der **Ordnungszahl 2** als

" Mischgebiet (MI) "

gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zugelassen sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. sonstige Gewerbebetriebe mit unmittelbar zugeordneten Verkaufsflächen in untergeordnetem Umfang, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Gartenbaubetriebe

Nicht zugelassen sind:

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Tankstellen

1.3 Die Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich der **Ordnungszahl 3** als

" Gewerbegebiet (GE) "

gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zugelassen sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sofern der nach DIN 18005 Teil 1 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² (Lw") der Fläche tags (6.00 bis 22.00 Uhr) maximal 55 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 40 dB(A) beträgt.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zugelassen sind:

1. Tankstellen und
2. Anlagen für sportliche Zwecke

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

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

2.1 VOLLGESCHOSSE (§ 18 BauNVO)

- 2.1.1** Im gesamten Bereich des Plangebietes (Ordnungsziffern 1,2 und 3) wird die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse auf
"1" (1 Vollgeschoss)
festgesetzt.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
(§ 19 und § 17 Abs. 1 BauNVO)

- 2.2.1** Im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO auf

0,3

festgesetzt.

- 2.2.2** Im Bereich des **Mischgebietes** wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO auf

0,4

festgesetzt.

- 2.2.3** Im Bereich des **Gewerbegebietes** wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO auf

0,5

festgesetzt.

2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE
(§ 20 und § 17 Abs. 1 BauNVO)

- 2.3.1** Im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO auf

0,3

festgesetzt.

- 2.3.2** Im Bereich des **Mischgebietes** wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO auf

0,4

festgesetzt.

- 2.3.3** Im Bereich des **Gewerbegebietes** wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO auf

0,5

festgesetzt.

Das jeweilige Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. Die in der Planunterlage dargestellten Baugrenzen sind einzuhalten, auch wenn die vorgegebene GRZ nicht ausgeschöpft werden kann. Überschreitungen nach § 19 IV 2 BauNVO werden nicht zugelassen.

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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 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-Erschließungsstraßen-Begrenzung):

Die Höhendifferenz ist auf maximal 6% beschränkt.

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 wird die Drempelhöhe von OK Rohdecke bis OK Ringanker gemessen.

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 und 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 hellgestrichenen Putzflächen zu versehen.

Ausnahme **zugelassen** sind Holzverkleidungen und Klinkerverblendungen, deren Anteil 20 % der Gesamt-Außenwandfläche nicht überschreiten darf.

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

C. LANDESPFLERISCHE FESTSETZUNGEN

1. **Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
(gem. § 9(1) 15, 20 und 25 BauGB)
 - 1.1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
 - 1.2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem erfasst und einer örtlichen Rückhaltung zugeführt. Dazu sind im Bereich der Ausgleichsfläche flache Erdmulden anzulegen, an die sowohl die Baugrundstücke als auch die Straßenentwässerung anzuschließen sind. Das Rückhaltevolumen der öffentlichen Rückhalte mulden ist mit 50 l pro m² angeschlossener versiegelter Fläche zu bemessen. Die Einstautiefe der Mulden darf 30 cm nicht überschreiten. Die Mulden sind so anzulegen, dass auf Einzäunung oder Umpflanzung verzichtet werden kann.
 - 1.3. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) ist – mit Ausnahme des Schutzstreifens der Kanaltrasse und der für Rückhalte mulden benötigten Flächenanteile - mit standortgerechten Laubbäumen und – sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 50 Sträucher von mindestens 5 verschiedenen Arten zu pflanzen. Die Fläche soll nicht abgezäunt, sondern als Raum für Kinderspiel genutzt werden können. Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Herstellung unbefestigter Fußpfade ist zulässig, außerdem die Rückhaltung von Niederschlagswasser aus der Straßenentwässerung und von Privatgrundstücken in begrünter Erdmulden. Die Mulden sind ohne Einzäunung als Bestandteil der Erholungsflächen herzustellen und zu unterhalten. Der Überlauf der Mulden erfolgt breitflächig zu dem in der Ausgleichsfläche verlaufenden Graben. Dieser ist seiner natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen.
 - 1.4. Der im Plan gekennzeichnete Baumbestand ist zu erhalten und während der Bauphase gemäß DIN 18.920 zu schützen.
 - 1.5. Die im Plan eingetragenen Bäume und Sträucher sind mit einer Abweichung von max. 2 m am dargestellten Standort zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Vegetationsperiode nachzupflanzen.
 - 1.6. Für Bepflanzungen im Straßenraum sowie auf der öffentlichen Grünfläche sind ausschließlich standortgerechte einheimische Laubholzarten zu verwenden, z.B.:
Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), 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.
 - 1.7. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thuja) ist nur als Einzelgehölz zulässig; für Heckenpflanzungen dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden.

2. **Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen**
(gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB)
- 2.1. Pflanzungen außerhalb der Baugrundstücke sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur und der Belegung der Grundstücke, die Bepflanzung der Ausgleichsfläche in der auf die Inbetriebnahme der Niederschlagsentwässerung folgende Pflanzperiode, von der Gemeinde herzustellen.
- 2.2. Die Ausgleichsfläche ist allen neu bebaubaren Bauflächen im Bereich WA-Gebiet sowie den Verkehrsflächen zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Versiegelungsanteil angesetzt. Die Zuordnung erfolgt demnach anteilig zu 27 % auf die Verkehrsflächen und zu 73 % 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. Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde**
Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedelung beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde unseres Hauses sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.
Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde unseres Hauses rechtzeitig zu informieren.
Eine eventuelle Versetzung der o. g. Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

- 3. Hinweise der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier**

Allgemeine Wasserwirtschaft:

Im südöstlichen Geltungsbereich befindet sich eine Quellmulde, mit sich anschließendem periodisch wasserführenden Graben.
Da hohe Grundwasserstände nicht auszuschließen sind, sollten die Keller gegen drückendes Wasser geschützt werden.

Altablagerungen/Altlasten:

Für den angegebenen Bereich sind keine Altablagerungen kartiert.
Da die Überprüfung lediglich die im Altablagerungskataster erfassten Standorte berücksichtigt, kann das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen nicht ausgeschlossen werden. Auswertungsfehler bzw. Abweichungen von den Gegebenheiten vor Ort (z.B. aufgrund zwischenzeitlich geänderter Flurbezeichnungen) können ebenfalls nicht generell verneint werden.
Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie-/Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde), liegt für den Bereich bisher nicht vor. Eine diesbezügliche Prüfung ist daher nicht erfolgt.
Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte sichergestellt sein, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BbodSchG) ausgehen.
Ferner muss die generelle Bebaubarkeit, die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes, im Sinne des § 1 BauGB, gewährleistet sein.

Auf den „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ weisen wir hin.

4. **Verwendung von Niederschlagswasser**
Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung etc. zu verwenden. Die Überläufe sind an das Ableitungssystem für Niederschlagswasser anzuschließen.
5. **Nutzung des Oberbodens**
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischen zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
6. **Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz**

Boden:

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BbodschG und BbodschV) zu beachten.

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Lambertsberg, Teilgebiet „Unterm Lambertsberg II“.

Lambertsberg, den 24.02.2006

(DS)

Franz-Josef Antony
Ortsbürgermeister