

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

1. Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt:

Im Bereich der Ordnungsziffer A wird nach § 4 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Absatz 2:

Wohngebäude

die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sowie die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die übrigen Ausnahmen nach BauNVO § 4, Absatz 3 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

In den Bereichen der Ordnungsziffern B und C wird nach § 6 BauNVO "Mischgebiet" (MI) festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen nach § 6 Absatz 2:

Wohngebäude

Geschäfts- und Bürogebäude

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

sonstige Gewerbebetriebe

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nutzungen nach § 6 Absatz 2, Nr. 6 bis 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sowie die Ausnahme nach § 6 Absatz 3

(Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, es wird festgesetzt:

für den Bereich der Ordnungsziffer A: GRZ = 0,30

für den Bereich der Ordnungsziffer B: GRZ = 0,40

für den Bereich der Ordnungsziffer C: GRZ = 0,60

Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. Die in der Planunterlage eingetragenen Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen GRZ - Werte nicht ausgeschöpft werden können.

Für die Bereiche der Ordnungsziffer A und B gilt außerdem: Bei der Ermittlung der Grundfläche ist eine Überschreitung nach § 19 BauNVO nicht zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

3. Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage

Die festgesetzte maximale Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut) sowie die Gesamthöhe (Firstpunkt) der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

	max. Wandhöhe	max. Gesamthöhe
Ordnungsziffer A (WA)	4,50 m	11,00 m
Ordnungsziffer B (MI)	4,50 m	11,00 m
Ordnungsziffer C (MI)	6,50 m	12,00 m

Als Bezugspunkt für die Festsetzungen der maximal zulässigen First- und Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut, gemessen in der Mitte der Wand) wird in den Bereichen der Ordnungsziffer A und B gemäß § 18 BauNVO die Straßenoberfläche der neuen Erschließungsstraße, für den Bereich der Ordnungsziffer C die jeweils angrenzende, vorhandene Hoffläche festgesetzt. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte (= Straßenachse) gemessen.

4. Zahl der Vollgeschosse:

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffern A und B ist eine eingeschossige Bebauung zulässig. Eine Überschreitung der Geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschoss im Dachraum im Sinne des § 2 Absatz 4 LBauO handelt. Dabei darf jedoch die vorgeschriebene Wand- und Firsthöhe (Bezugspunkt wie vor) nicht überschritten werden.

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffern C wird für Betriebsgebäude eine I-geschossige Bebauung vorgeschrieben, wobei Verwaltungsgebäude bzw. -trakte und Wohngebäude auch II-geschossig errichtet werden dürfen.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

6. Bauweise:

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist offene Bauweise festgesetzt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, Reihenhäuser dagegen sind unzulässig.

B. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sind gemäß TA-Lärm sowie nach DIN 18005, Beiblatt 1 die zulässigen Schalleistungspegel als Lärmkontingentierungen in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln in dB(A)/m² gem. Plandarstellung einzuhalten.

Diese betragen im Bereich der Ordnungsziffer B:

für das westliche Grundstück = 781 m²: 55 / 40 dB(A)/ m² Tag-/Nacht-Wert

für das östliche Grundstück = 827 m²: 55 / 40 dB(A)/ m² Tag-/Nacht-Wert

Diese betragen im Bereich der Ordnungsziffer C1:

für Grundstück = 2.300 m²: 60 / 45 dB(A)/ m² Tag-/Nacht-Wert

Setzt die künftige Nutzung der Gesamtfläche und/oder einzelner Teilflächen aus wirtschaftlichen Gründen optimierter gewerblicher Nutzungen andere, höhere Schalleistungen voraus oder sind solche aus betrieblichen Gründen erforderlich, so ist in dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. der Betriebsgenehmigung nachzuweisen, dass durch aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der betroffenen schutzwürdigen Bebauung des neuen Misch- bzw. des neuen Wohngebietes nicht überschritten werden.

C Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

1. Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten

Im Bereich der Ordnungsziffer A (WA) und B (MI) sind geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 45° zulässig. Eine Abwinkelung des Satteldaches in der Giebelspitze zum Krüppelwalm ist erlaubt. Der Dachüberstand des Ortganges darf 15cm, der Traufe 30cm nicht überschreiten.

Im Bereich der Ordnungsziffer C (Mischgebiet) sind Betriebsgebäude als Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 20-45° zulässig. Der Dachüberstand darf 30cm nicht überschreiten.

Drempel sind zulässig, wobei die jeweils vorgeschriebene Wandhöhe nicht überschritten werden darf.

Garagen und Nebengebäude sind in der gleichen Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes oder als extensiv begrüntes Flachdach zu errichten. Dachaufbauten sind als Schlepp- und Spitzgauben erlaubt. Hierbei ist ein seitlicher Abstand zur Giebelwand von mindestens 1m einzuhalten. Die Höhe der Gauben darf max. 1,40m betragen, die Breite des Gaupenfensters muss kleiner sein als seine Höhe (stehende Formate), wobei die Breite des Fensters max. 1,20 m betragen darf. Bei Spitzgauben darf das Gaupendach abgewalmt werden.

Dacheinschnitte in den Längsfronten als Balkone oder Loggien sind unzulässig.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

Fassade:

Im Bereich der Ordnungsziffer A und B sind als Fassadenmaterial Putzflächen als Kellenstrich- oder Reibputze erlaubt, Putzflächen mit Musterstrukturen sind unzulässig. Holzhäuser in Holzskelettbauweise sind erlaubt, Holzhäuser in Holzblockbauweise (z. B. Rundstamm) sind nicht zulässig.

Die Fensterformate müssen stehend sein, d. h. die Breite der Fenster muss kleiner sein als ihre Höhe.

Im Bereich der Ordnungsziffer C sind als Fassadenmaterial Putze, farbbeschichtete, nichtblendende Metallverkleidungen oder Holzverkleidungen erlaubt.

Dach:

Die Dacheindeckung ist in anthrazit-farbenem, dunkelbraunem, dunkelrotem oder rotbraunem Material auszuführen (z.B. Natur-, Kunstschiefer, Dachziegel, Betondachsteine), die Eindeckung darf nicht glänzen oder spiegeln. Dachverglasungen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind erlaubt. Bitumenrollbahnen und Wellplatten dürfen nicht als Oberschicht verwendet werden.

3. Gestaltung der Außenanlagen

Im Bereich der Ordnungsziffer A und B sind zur Herstellung einer Terrassenebene auf dem Baugrundstück Aufschüttungen bzw. Abtragungen erlaubt. Zur Angleichung an das Urgelände dürfen ausschließlich Böschungen in unregelmäßigen Neigungen erstellt werden, zur Böschungsbefestigung dürfen keine Pflanzringsysteme verwendet werden. Die Böschung muss im Verhältnis 1:3 oder flacher angelegt werden, wobei die notwendigen Böschungen nur auf dem eigenen Grundstück liegen dürfen. Sie sind im Jahr der Erstellung einzugrünen.

Zur Herstellung von ebenen Gartenflächen und Terrassen sind Stützmauern unzulässig, sie sind ausschließlich im Bereich von Kellerzufahrten (Garagen im KG, Zugänge usw.) zulässig, sie sind zu begrünen oder als offenfugige Natursteinmauern auszuführen.

Einfriedungen sind als Staketenzäune (max. 0,90 m hoch) oder als Hecken (max. 1,20m hoch) aus heimischen Heckengehölzen zulässig.

Im Bereich der Ordnungsziffer C gilt: Aufschüttungen und Abtragungen sind nur auf dem Betriebsgrundstück erlaubt. Container, oberirdische Stellplätze o.ä. Anlagen sind gegenüber den Nachbargrundstücken durch Wände oder dichte Bepflanzungen abzuschirmen. Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Notwendige Zaunanlagen zur Sicherung des Betriebsgrundstücks sind entlang der Grundstücksgrenzen nur jeweils (vom Betriebsgrundstück aus gesehen) vor den Bepflanzungen erlaubt.

D 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 25a BauGB

Für die Bereiche der Ordnungsziffer A und B gilt:

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
2. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in flachen, max. 30 cm tiefen, bewachsenen Erdmulden zurückzuhalten. Dabei ist außerhalb der privaten Grünflächen ein Fassungsvermögen von mind. 25 l pro m² bebauter und versiegelter Fläche nachzuweisen. Notüberläufe sind an die Straßentwässerung bzw. an die Sammel-Rückhaltungen auf den privaten Grünflächen anzuschließen. Eine Sammlung und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
3. Auf der privaten Grünfläche am Südrand des Geltungsbereiches sind naturnah gestaltete flache Erdmulden zur Sammel-Rückhaltung von Niederschlagswasser durch die Verbandsgemeindewerke zu erstellen. Die Herstellung ist durch die Grundstückseigentümer zu dulden. Die Anlagen sind so zu gestalten, dass auf eine Einzäunung verzichtet werden kann. Das nachzuweisende Rückhaltvolumen beträgt 50 l pro m² Erschließungsstraße und 25 l pro m² zulässiger versiegelter Baufläche (zusätzlich zu den von den Bauherren herzustellenden Mulden). Die Flächen sind nach Herstellung der Mulden durch die VG-Werke von den Grundstückseigentümern extensiv ohne Düngung oder Pestizidanwendung zu pflegen; die Mulden sind in Ausdehnung und Tiefe zu erhalten.
4. Die im Plan festgesetzte Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf der privaten Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches dient der Eingrünung eines Gewerbebetriebes. Sie ist flächig mit einheimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Der Abstand zwischen den Sträuchern beträgt max. 1,50 m, zwischen den Laubbäumen max. 10 m. Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren.
5. Vorhandener Baumbestand auf den privaten Grünflächen ist zu erhalten und während der Bauphase der Retentionsmulden gemäß DIN 18.920 zu schützen. Bäume außerhalb der Grünflächen sind nach Möglichkeit zu erhalten, anderenfalls durch Neupflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu ersetzen.
6. Für Grundstückseinfriedungen sind Holz-Lattenzäune sowie Schnitthecken und freiwachsende Hecken aus Laubholzarten zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind unzulässig.

Für den Bereich der Ordnungsziffer C gilt:

7. Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind z.B. weiffugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Flächen, auf denen mit Schadstoffen gearbeitet wird) oder aufgrund nachgewiesener betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.

Für alle Bereiche der Ordnungsziffern A, B und C gilt:

8. Für festgesetzte Pflanzgebote sind standortgerechte Laubholzarten zu verwenden. Geeignet sind z.B.:

Bäume:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus robur*), Obstbäume (lokale Sorten)

Sträucher:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wildrosen (*Rosa canina*, *R. rubiginosa* u.a.),

E Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen und Duldungsvorschriften gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 26 BauGB

1. Notwendige Böschungen, Abgrabungen bzw. technische Anlagen (z. B. Betonrückenstützen für Pflasterrinnen, Beleuchtungskörper), soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.
2. Auf den privaten Grünflächen ist die Herstellung von Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser durch die VG-Werke zu dulden. Die Unterhaltung obliegt den Grundstückseigentümern.
3. Das eingetragene Leitungsrecht dient der erstmaligen Herstellung von Ableitungs- und Rückhalteanlagen durch die VG-Werke sowie der Einleitung und Durchleitung von Niederschlagswasser aus der Straßenentwässerung sowie des überlaufenden Niederschlagswassers von den Grundstücken nördlich der Erschließungsstraße.
4. Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind die Bäume ggf. auf der Grundstücksgrenze und deren Einwirkungen durch Wurzelwerk und Baumkronen auf den privaten Grundstücken zu dulden.

F Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB

1. Die Herstellung und Fertigstellungspflege der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind wie folgt zugeordnet:
 - die private Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches ist dem entsprechenden Baugrundstück mit der Ordnungsziffer C zugeordnet.
 - die privaten Grünflächen am Südrand des Geltungsbereiches sind den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet.Die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Flurstück 83/2 in Flur I sind auf der Grundlage der zu erwartenden Versiegelung zu 60 % der Erschließungsstraße und zu 40 % den nördlich der Erschließungsstraße liegenden Baugrundstücken - mit Ausnahme von Bereich C - zugeordnet.
2. Die festgesetzte Bepflanzung im Straßenraum sowie die Durchführung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Ortsgemeinde spätestens 2 Jahre nach Beginn des Vorstufenausbaus für die Erschließungsmaßnahmen.

G Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
2. Ein Anschluss von Grunddrainagen an das Niederschlagswasser-Ableitungssystem ist bei einem Teil der Grundstücke nicht möglich. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluss gegen drückendes Wasser zu schützen und/oder ggf. Drainagewasser in die Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser zu pumpen. Der Anschluss von Drainagen an den Schmutz- oder Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
3. Die sich bei der Herstellung der Erschließungsstraßen ergebenden Böschungen und Abgrabungen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden und in die Gestaltung der Außenanlagen zu integrieren.
4. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. Zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
5. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme.
Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
6. Sollten bei Ausführung der Maßnahme Spuren, Überreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen.
Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
7. Im Bereich des Plangebietes befanden sich zwei Westwallbunkeranlagen. Diese Anlagen sind gesprengt worden.
Die Westwallbunkeranlagen sind als Gefahrenquelle beseitigt worden. Die Beseitigung ist keine vollständige Beseitigung der damals errichteten Bunkeranlagen; Bunkertrümmer in erheblichen Mengen können sich im Boden, in der Regel an der Bodenoberfläche nicht sichtbar, befinden. Die ungefähre Lage der ursprünglichen Bunker ist auf der Planurkunde nach den Angaben des Bundesvermögensamtes dargestellt.
8. An dem Schnittpunkt der Grundstücke Gemarkung Habscheid, Flur 9, Flurstücknummer 12/13 (ehem. 12/4), 12/1 und 10 befinden sich eventuell weitere Bunkeranlagen.