

## 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**Allgemeines Wohngebiet**

§ 1 Abs. 2, 5 und 6 BauNVO

§ 1 Abs. 6 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 sowie nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

- Wohngebäude

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Dienstleistungsbetriebe

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen

- Gartenbaubetriebe und

- Tankstellen

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Eine Überschreitung der Zweigeschossigkeit ist nicht zulässig, auch wenn es sich um Vollgeschosse im Untergeschoss oder Dachgeschoss handelt. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur unter Einhaltung der maximalen Zweigeschossigkeit zulässig.

#### 2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

§ 17 Abs. 1 i.V. mit Abs. 2 BauNVO

§ 19 Abs. 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht überschritten werden.

### Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

### 3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es sind ausschließlich **Einzelhäuser** und **Doppelhäuser** zulässig. Die Gesamtlänge einzelner Gebäude darf bei Doppelhäusern 35 m und bei Einzelhäusern 18 m nicht überschreiten.

### 4. Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, allerdings hinter der straßenseitigen Baugrenze, zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Katastergrenze der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Zwischen Garagen / Carports und Katastergrenze der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten, sofern die Baugrenze keinen größeren Abstand vorgibt. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 3 Meter von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

### 5. Gebäudestellung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäude sind so zu orientieren, dass die Wohngebäude an der zur Straße gelegenen Baugrenze ausgerichtet sind.

Eine Befreiung von der Orientierung der Gebäude entlang der Baugrenzen und der Hauptfirstrichtung kann erteilt werden, wenn nur dadurch eine vorgesehene Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht wird. Die Notwendigkeit der Abweichung von der Hauptfirstrichtung zur Nutzung von Sonnenenergie ist nachzuweisen und das Einverständnis der Gemeinde einzuholen.

### 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

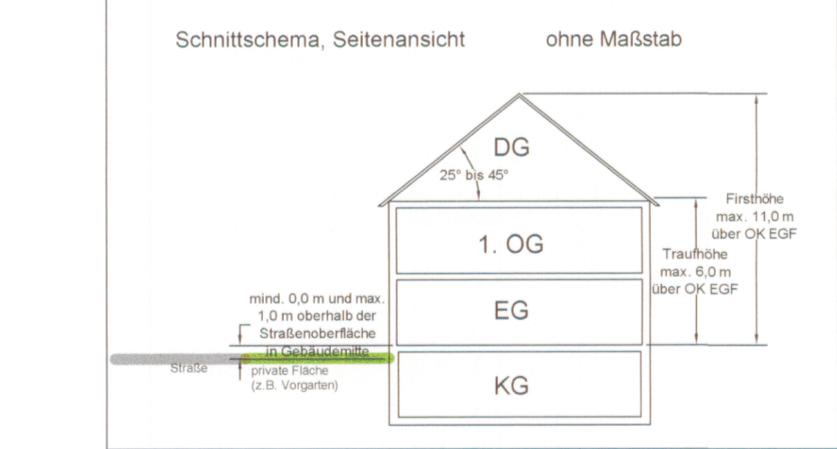
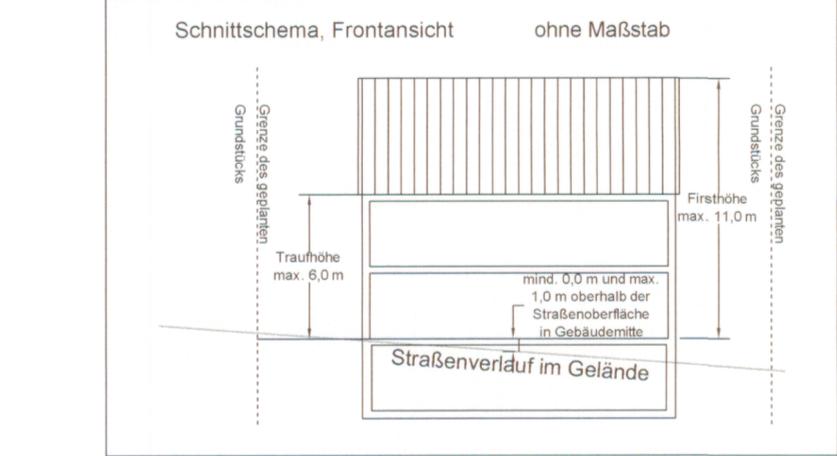
In Wohngebäuden sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

### 7. Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. mit § 9 Abs. 2 Bau GB i.V. mit § 88 Abs. 6 LBauO RP

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude ist in Gebäudemitte mindestens 0,0 Meter und maximal 1,0 Meter über der Straßenbegrenzung zu errichten (gemäß Höhenplan der Straßenplanung, siehe Schnittschema).

Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) darf maximal 6,0 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegen (siehe Schnittschema). Die max. Traufhöhe gilt nur für Hauptdächer.



## 8. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 8.1 Außenwandflächen

- Zulässig sind verputzte Außenwände mit Farbanstrich, Natursteinsichtmauerwerk, Fassadenverkleidungen aus Naturstein, Schiefer oder unglasierten Klinkern sowie Holzverkleidungen oder Holzbauten.

- Holzhäuser als Rundstammblockholzhäuser sind unzulässig.

- Wandverkleidungen mit Fliesen sowie mit Metall oder Kunststoffelementen sind unzulässig. Ausnahmen sind im Einzelfall im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde möglich.

### 9. Dachgestaltung

#### 9.1 Dachform und Dachneigung bei Hauptgebäuden

- Es sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 25 ° bis 45 ° zulässig. Ferner sind versetzte Satteldächer mit einem Versatzmaß unter 1,50 m zulässig.

- Bei Ausführung als Gründach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung zugelassen werden.

- Dachüberstände sind auf 60 cm an der Traufe und auf 60 cm am Ortgang zu begrenzen.

#### 9.2 Dacheindeckung

- als Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachziegeln und Dachpfannen sowie Schiefer in dunkler Färbung - entsprechend RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3005 (Weinrot), RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 3009 (Oxidrot), RAL 3011 (Braunrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008(Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun) zulässig.

- Dacheindeckungen aus Zink sind zulässig.

- Für Teilbereiche ist eine Dacheindeckung aus Glas zulässig.

- Gründächer sind zulässig.

- Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

#### 9.3 Dachaufbauten

- Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art (Schornsteine, Antennen etc.) die Höhe der Hauptfirstlinie nicht überragen.

- Dachaufbauten müssen mindestens 1,25 m von den Giebelseiten entfernt sein.

- Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinien zulässig.

- Die Gesamtbreite einzelner Dachgauben und fassadenbündiger Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) dürfen 2/3 der Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

- Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in Farbe und Material dem Hauptdach entsprechend auszuführen. Die Eindeckung von Dachaufbauten ist abweichend von der Eindeckung des Hauptdaches in Zink zulässig.

#### 9.4 Gebäudegestaltung

- Doppelhäuser müssen in Dachform, Dacheindeckung, Dachneigung und Traufhöhe einander angepaßt werden.

### 10. Grünordnerische Festsetzungen

#### 10.1 Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auf den Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksgröße ein hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen, pflegen, erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Obstbäume (StU mind. 14/16) zu ersetzen.

Auf den Grundstücken am südwestlichen und südlichen Rand des Baugebietes sind die Bäume in einem Abstand von 2 bis 4 m entlang der Südwest- bzw. Südgrenze der Grundstücke zu pflanzen, um das Neubaugebiet möglichst bald in die Landschaft zu integrieren. Der Abstand zwischen den Einzelbäumen soll 10 m nicht überschreiten. Das Nachbarrechtsgesetz Rhld.-Pf. ist, auch für andere Pflanzungen, zu beachten.

Nadelgehölze sind maximal ein Baum pro Baugrundstück als Solitär zulässig.

Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

### 11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Ausgleichsfläche A1: Retentions- und Versickerungsfläche mit Bäumen**

Gemarkung Esingen, Flur 1, Flurst. 154

Auf der Parzelle Flur 1 Flurstück 154 sind für die Versickerung aller im Neubaugebiet anfallenden und nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwässern vier flache Mulden auszuheben, maximale Tiefe 70 cm. Die Böschungen sind flach mit einem Verhältnis von 2:1 landschaftsgerecht auszubilden. Die Retentions- und Versickerungsmulden sind mit einer an feuchte Bodenverhältnisse angepassten, kräuterreichen Wiesenmischung gegen Erosionsschäden anzusäen. Der Überlauf der Mulden wird in einen vorhandenen Graben geleitet.

Die Muldenflächen, ihre Böschungen und die umgebenden Wiesenflächen sind 1 mal / Jahr im Spätsommer bei trockenen Bodenverhältnissen zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist auszuschließen.

Entlang der Südgrenze des Grundstücks sind in einem Abstand von jeweils 10 m zwischen den Einzelbäumen kleinkronige Laubbäume parallel zur Straße zu pflanzen, pflegen, erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen. Auch zwischen den Mulden sind einzelne kleinkronige Laubbäume zu pflanzen.

### 12. Zuordnungsfestsetzung

§ 9 Abs. 1a BauGB

Die Ausgleichsflächen werden, entsprechend ihrem Anteil an der Versiegelung, mit den vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (laut Textlicher Festsetzung 11 und Hinweis 24)

- zu 18,6 % den neuen öffentlichen Verkehrsflächen und

- zu 81,4 % den privaten Bauflächen

innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Auf Wieschen“ zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche und der Versickerungsfläche sind spätestens nach Fertigstellung der Erschließung des 1. Bauabschnitts durchzuführen.

Die Pflanzungen auf den Privatgrundstücken (Festsetzung 10.1) sind spätestens nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes vorzunehmen.

### Hinweise / Empfehlungen

### 13. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungsrflächen liegen auf den privaten Grundstücken. Die Eigentümer haben die zur Herstellung und Instandhaltung des Straßenkörpers notwendigen Arbeiten zu dulden. Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und Gehwegbegrenzungen, sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können.

### 14. 20- KV-Leitung

Für die geplante Erdkabeltrasse 20-kV-Leitung des RWE ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln freigehalten werden muss.

### 15. Bodendenkmäler

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Trier-Saarburg sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.

### 16. Flächenbefestigungen:

Private Wege, Hofflächen und Stellplätze etc., von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sollten mit offenporigen/durchlässigen Belägen befestigt werden, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

### 17. Entwässerung

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an die privaten Versickerungsmulden anzuschließen.Die Gebäude sind vor austretendem Schichtwasser und Versickerungswasser zu schützen.

### 18. Garagen-Flachdächer

Garagen-Flachdächer sollten als bewachsene Gründächer (extensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratüberdeckung von 0,15 m) gestaltet werden.

### 19. Gestaltung

Bei der Dach- und Fassadengestaltung der Gebäude sollte die Farb- und Materialwahl über die verbindlichen Festsetzungen hinaus die ortsüblichen Gestaltungsmerkmale berücksichtigen.

**20. Geologie**

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### 21. Behandlung des Oberboden

Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen. Nach Abschluß der Bauarbeiten ist - soweit notwendig - eine Tiefenlockerung durchzuführen.

### 22. Rodungsarbeiten

Rodungsarbeiten sind nur im Winterhalbjahr in der Zeit vom 30. September bis zum 1. März durchzuführen.

### 23. Schutz bestehender Gehölzbestände

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände innerhalb und angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

### 24. Böschungen

Bei der Böschungsbefestigung innerhalb der Grundstücke wird die Anlage naturnaher Trockenmauern empfohlen.

### 25. Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

### 26. Externe Ausgleichsfläche A2

Gemarkung Esingen, Flur 1, Flurst. 93/1

Auf dem südlichen Teil des Grundstücks Flur 1 Flurstück 93/1 werden in einem Raster von 10 mal 10 m hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten gepflanzt, gepflegt und bei Bedarf nachgepflanzt. In die Neupflanzung sind die vorhandenen Obstbäume zu integrieren. Die Wiese unter den Obstbäumen ist extensiv mit einer zweischürigen Mahd (Ende Juni und Ende August) zu pflegen. Dabei ist das Mähgut abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln ist unzulässig.

### 27. Pflanzempfehlungen

Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere die unter Punkt 28 genannten Arten vorgeschlagen.

### 28. Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Fagus sylvatica (Rotbuche),

Fraxinus excelsior (Esche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans nigra (Walnuss), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Pyrus pyrastrer (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), sowie lokale Apfel- und Birnensorten

Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss)

Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa spec. (Div. Wildrosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflanzgrößen, wenn nicht anders festgelegt:

Hochstamm, StU mind. 14/16, Heister, 2-3xv, mind. 200-250, Strauch, 2-3xv, > 60/100

Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10