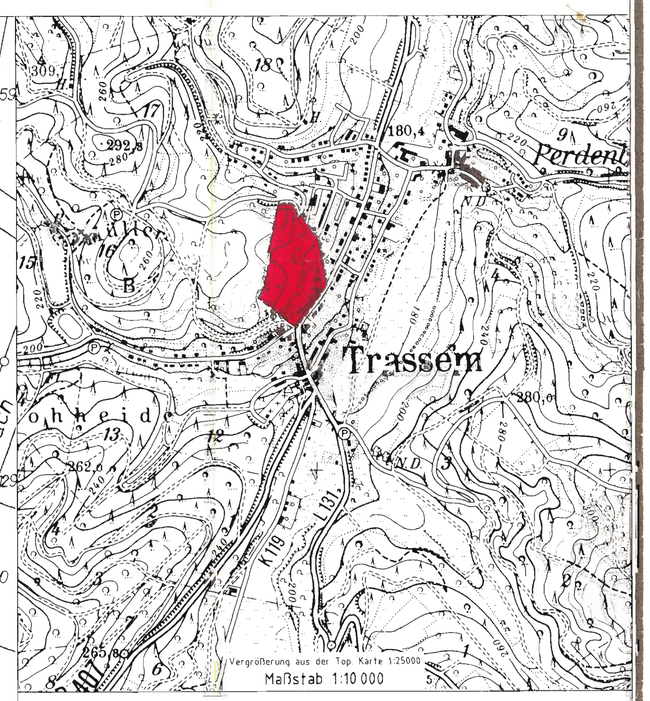
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE TRASSEM
TEILGEBIET "SÜDLICH DER SCHULSTRASSE"

WA	I
0.4	0.8
E	geneigtes Dach 25°- 42°

WA	II
0.4	0.8
ED	geneigtes Dach 25°- 42°



Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO sind nicht zulässig. *(§ 1 Abs. 6 BauNVO)*
2. Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nicht zulässig. *(§ 19 Abs. 4 BauNVO)*
3. Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch die Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
4. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden. Vor dem Garagentor ist ein Stauraum von mindestens 5 m nachzuweisen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*
5. **Schallschutzmaßnahmen** *(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*
   Wegen der von der Bundesstraße ausgehenden Lärmbelastungen wird empfohlen, im gesamten Plangebiet die Wohnungs- bzw. Nutzungsgrundrisse möglichst so zu orientieren, daß sie sowohl zu lärmbelasteten Bereichen (z.B. Schlafräume) als auch den lärmabgewandten Gebäudeseiten (Westseiten) unterteilt sind.
   Wohnhaus Saarburger Straße 52
   In den zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumen im Bereich des Wohnhauses und des zugeordneten Baufensters sind auf den lärmzugewandten Seiten (Süd-, Ost- und Nordseite) für Gebäude Fenster der Schallschutzklasse 3, auf der lärmabgewandten Seite (Westseite) Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen (s. Planzeichnung). Zur technischen Ausbildung und zu eventuell notwendigen Zusatzeinrichtungen sind die Vorgaben der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (August 1987) zu beachten.
   Wohnhaus Schulstraße 1 und sich anschließende B-Plan-Bereich zum Fußweg
   In den zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumen sind im Bereich des Wohnhauses und des ca. 80 m langen Baufensters bis zum Fußweg auf den lärmzugewandten Seiten (Süd-, Ost- und Nordseite) der Gebäude Fenster der Schallschutzklasse 2, auf der lärmabgewandten Seite (Westseite) Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen (s. Planzeichnung).
   Von den beiden Fußwegen eingeschlossene Bauflächen zwischen geplanter Erschließungsstraße und Bundesstraße
   In den zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumen sind im Bereich des o.g. Baufensters auf der direkt der Bundesstraße zugewandten Seite (Ostseite) der Gebäude Fenster der Schallschutzklasse 3, auf den teilweise der Bundesstraße zugewandten Seiten (Süd- und Nordseiten) Fenster der Schallschutzklasse 2, und auf der lärmabgewandten Seite (Westseite) Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen (s. Planzeichnung).
   Von der geplanten, 2-zeilig eingeschlossene Bauflächen unterhalb der geplanten Entwässerungsmulde
   In den zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumen sind im Bereich der o.g. Bauflächen auf den lärmzugewandter Seite (Süd-, Ost- und Nordseite) der Gebäude Fenster der Schallschutzklasse 2, auf der lärmabgewandten Seite (Westseite) Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen (s. Planzeichnung).
   Übriger Planbereich
   Im übrigen Planbereich sind in den zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumen Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 6 LBauO Rheinland-Pfalz

1. Die eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Von der durch die Baugrenzen und die Hauptfirstrichtung vorgegebenen Gebäudestellung kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn dadurch z.B. eine vorgesehene Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht wird.
2. Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 42° zulässig. Bei Ausführung als begrünztes Dach oder Niedrigenergiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung zugelassen werden. Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig. *(§ 31 Abs. 1 BauGB)*
3. Dachgauben sind in jeder Art und Dachneigung zulässig. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf auf jeder Dachseite in der Addition nicht mehr als die Hälfte der traufseitigen Gebäudelänge betragen. Abstände sind nicht zulässig.
4. Die Dacheindeckung ist in matten Deckungsmaterialien (Ziegel und Schiefer) und in einem Farbton matter und schwarzer Farbe (RAL 7000 und 8019) zulässig. Glänzende Materialien (RAL 7010, 7016) sind nicht zulässig. Dachflächen sind bis zu einer Dachneigung von 15° mit Ausnahme von Glasdächern begrünt bzw. kiesbedeckt zu errichten. Ausnahmen bis zu einer Dachneigung von 10° sind zulässig.
5. Dachgauben sind in der Gestaltung und Ausführung der Hauptdachfläche anzupassen. Die zulässige Dachgaubenhöhe beträgt 0,80 m. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dachgauben nicht zulässig.
6. Als Außenwandflächen sind nur heimische Sichtmauerwerke sowie heimischer Naturstein zulässig. Nicht zulässig sind Wandverkleidungen aus Metall, Kunststoff oder Asbestzement sowie eine einheitliche Putzoberflächen und aus Metall oder glänzenden Materialien.
7. Werden Garagen an den Grenzen zusammengebaut, so sind Traufe, Höhe und Dachform aufeinander abzustimmen.
8. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens ist mindestens 0,30 m über der Straßenoberkante zu errichten, bezogen auf die mittlere Stelle des Grundstücks an der Straßenbegrenzung.

Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1. **Stützmauern**
   Stützmauern sind straßenseitig zur Geländeabfangung als Natursteinmauern bis 1,5 m Höhe in Ausnahmefällen bis 2,0 m Höhe zulässig.
2. **Einfriedungen**
   Als Vorgartenbegrenzung sind hangseitig Sockelmauern bis max. 0,5 m Höhe zulässig. Talseitig sind Einfriedungen ausschließlich mit Laubgehölzen bis max. 1,0 m Höhe abzugrenzen. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen aus Holz- oder Maschendrahtzäune bis max. 1,5 m Höhe zulässig. Zwischen den Grundstücken ist eine einreihige Gehölzpflanzung von bis zu 1,8 m Höhe zulässig. Hiervon unberührt bleibt § 45 des Nachbarrechtsgesetzes. Zu verwenden sind heimische Sträucher (Pflanzliste C). Die Anpflanzung von Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
3. **Mindestbepflanzung**
   Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuläufe, landschaftsgerecht zu begrünen und als Grünflächen anzulegen. Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche sind als Mindestbepflanzung festgesetzt: 1 Laubbaum (Pflanzliste B oder Obstbaum in Pflanzliste B).
   Eine Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Durch landschaftsplanerische festgesetzte Bäume sind auf diese Festsetzung voll anzurechnen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 8a BNatSchG

1. **Oberboden**
   Der Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten abzuschieben (DIN 18915 Blatt 3, Abtragung mit für vegetationstechnische Zwecke geeigneten Geräten) und in geeigneter Form zu lagern.
2. **Versiegelung** (Vermeidungsmaßnahme V 1)
   Öffentliche und private Fußwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind nur mit durchlässigen Materialien (z.B. Rasenpflaster mit weiten offenen Fugen, Schotterrasen, hydraulisch gebundene Decks) auszuführen, ausgenommen hiervon sind max. 1,5 m breite Wege.
3. **Niederschlagswasser** (Ausgleichsmaßnahme A 1)
   Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken durch Gräben und primär über Rasenflächen und flache Mulden durch die belebte Bodenzone zu versickern. Außerdem ist das Anlegen von Teichen oder Regenwassercisternen möglich. Je 30 qm versiegelter Fläche ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 1 cbm vorzusehen. Ist eine vollständige Versickerung nachweisbar nicht möglich, müssen die Mulden einen Überlauf erhalten, der das Niederschlagswasser über den Plan dargestellten Entwässerungsmulden zugeführt wird, wo es teilweise versickern soll. Das gesamte Niederschlagswasser ist auf den zwischen dem unteren Abschnitt der geplanten Erschließungsstraße entlang den Grundstücken (Parzellen 207, 208, 209, 210, 211 und teilweise 215), die nicht an ein Überlaufsystem angeschlossen sind, je 30 qm versiegelter Fläche ein Rückhaltevolumen von mindestens 1,5 cbm vorzusehen. Bei Querung der im Plan dargestellten Entwässerungsmulden sind die Abflußquerschnitte zu gewährleisten. Es darf kein Oberflächenwasser in die Hausanschlußkanäle der Ortsgemeinde Trassem eingeleitet werden.
4. **Ersatzmaßnahme E 1**
   Für die im Plan gekennzeichnete Ersatzfläche E 1 ist die Grünfläche extensiv zu pflegen bzw. zu nutzen. Es werden folgende Bewirtschaftungsregelungen festgesetzt:
   - Freistellen der in Verbuschung befindlichen Bereiche durch fachgerechte Pflege. Offenhaltung der Flächen durch 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mähgutes bzw. durch Extensivbeweidung (max. Großvieheinheiten 1,4 pro ha ohne Düngung, kein Bioziedeinsatz, fachgerechte Baumpflege durchführen. Neupflanzungen von Obst-Hochstämmen gem. Pflanzliste A (für abgängige Obstbäume). Belassen von abgebrochenen Bäumen und Ästen im Bestand.

   Zuständig für die Durchführung dieser Maßnahme ist die Ortsgemeinde.
5. **Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen** (§ 8a BNatSchG)
   Die Festsetzung der landespflegerischen Ersatzmaßnahme E 1 ist den Grundstücken und den neuen Straßenflächen zugeordnet. Entsprechend der Verursachung sind die Kosten für die Ersatzmaßnahme E 1 den Grundstücken und den Straßenflächen zugeordnet. Die Kosten für die Durchführung dieser Maßnahme können nach § 8a BNatSchG entsprechend erhoben werden.
   Die gesamten Kosten sollen auf die insgesamt überplanten, zur Erschließung vorgesehenen Grundstücke umgelegt werden. Näheres regelt eine Satzung.

Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

1. Die festgesetzten Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind binnen eines Jahres nach Bezug des Hauses durch den Grundstückseigentümer durchzuführen und auf Dauer zu unterhalten. Die Pflanzungen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind innerhalb eines Jahres ab Abschluß der Tiefbauarbeiten von der Gemeinde durchzuführen und zu unterhalten.
2. Die im Plan als einzelnstehende Bäume und Gehölzbestände sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen.
3. Die in der Liste bezeichneten Standorte sind mit den in der Pflanzliste aufgeführten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Es sind nur die in der Pflanzliste angeführten Gehölze zu verwenden und sind der Pflanzliste entsprechend zu pflanzen.
4. Die Bepflanzung der Ortsrandeingrünung am südwestlichen Baugebietsrand ist gemäß Pflanzliste A (Bäume und Sträucher) (Vermeidungsmaßnahme V 4) mit einheimischen Gehölzen durchzuführen und auf Dauer zu unterhalten. Hierfür besonders geeignete Gehölze sind in der Pflanzliste C enthalten.
5. Im Plan sind primär die nach folgenden Plänen zu pflanzenden Bäume und Sträucherarten für Verbindung festgelegt.

Pflanzliste

A. **Bäume I. Ordnung**
(Mindestanforderung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm)

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde*	Tilia cordata
Nußbaum	Juglans regia

(* Art vor allem auch im Straßenraum geeignet)

B. **Bäume II. Ordnung**
(Mindestanforderung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm)

Feldahorn*	Acer campestre
Vogelkirsche*	Prunus avium
Hainbuche*	Carpinus betulus
Baumhasel*	Corylus colurna
Eberesche*	Sorbus aucuparia

Obstbochstämme (Lokalsorten):
Apfel, Birne, Zwetsche, Kirsche

C. **Gehölzpflanzungen**

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn*	Crataegus monogyna
	Crataegus laevigata
Wildrosen*	Rosa spec.
Liguster*	Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Hainbuche*	Carpinus betulus
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Feldahorn	Acer campestre
Traubenholunder	Sambucus racemosa

(* Art u.a. auch für geschnittene Hecken geeignet)

D. **Wand- bzw. Mauerbegrünung**

Efeu	Hedera helix
Knöterich	Polygonum aubertii
Pfeifenstrauch	Wisteria chinensis
Gießblattarten	Lonicera spec.
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"

Hinweise

1. Sichtdreiecke
   Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von allen die Sicht beeinträchtigenden Hindernissen, wie z.B. Böschungen, Mauern, Einfriedungen und Bepflanzungen, auf Dauer freizuhalten.
2. Regenwasserverwendung
   Bei einer vorgesehenen Nutzung des Niederschlagswassers sind die vom Gesundheitsamt im "Merkblatt zur Nutzung von Regenwasser im Haushalten" aufgezeigten technischen Regeln zu beachten.
3. Baugrundbeschaffenheit
   Aufgrund der Hanglage wird den Grundstückseigentümern empfohlen, Untersuchungen zur Standsicherheit der Baugruben und zur Baugrundbeschaffenheit durchführen zu lassen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 1054 zu beachten.

LEGENDE
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
BAUWEISE, BEGRENZUNGEN
ERSCHLIESSUNG
GRÜNFLÄCHEN, ANDESPFLEGEFLÄCHEN, PFLANZBINDUNGEN
SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN
DEZEMBER '97

FORTSETZUNG LEGENDE

KARNATZ-BOCK
Architekt BDA Landschaftsarchitekt BDLA
54290 Trier, Ostallee 25 (0651) 9775240

Planzeichen für den Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Gemäß Bescheinigung des Katasteramtes Trier vom 8.11.1995 stimmen die Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 3.8.1995 gem. § 2(1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Am 18.7.1997 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB der Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 15.12.1997 die Bebauungsplan-Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung gem. § 9 (8) BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß vom 15.12.1997 gebilligt.

Der Satzungsbeschluß ist gem. § 2(6) BauGB am 23.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan RECHTSVERBINDLICH.

Trassem, den 24.7.1997 – Ortsbürgermeister –
Trassem, den 26.11.1997 – Ortsbürgermeister –
Trassem, den 12.12.1997 – Ortsbürgermeister –
Trassem, 15.12.1997 – Ortsbürgermeister –
Trassem, 15.12.1997 – Ortsbürgermeister –

Gemarkung Trassem

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Trassem