

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Trassem; Teilgebiet „Kehrbachstraße“

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1 Allgemeines Wohngebiet – WA

(§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

1. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO),
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (31 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1 Grundflächenzahl

(§§ 17 und 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2 Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Absatz 2 Nr. 4 i.V.m. Absatz 6 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

Bei der Ausführung eines Flachdachs ist der obere Messpunkt die Oberkante der Attika. Bei Satteldach ist der obere Messpunkt der höchste Punkt des Firstes.

C) NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Dies gilt analog auch für Nebenanlagen.

D) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Höchstens zulässig pro Wohngebäude sind 1 Wohnung und 5 Ferienwohnungen.

E) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20, 25 BauGB)

1 Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen

Die privaten Freiflächen sind zur Gliederung der Flächen landschaftsgärtnerisch anzulegen. Je angefangener 200 m² versiegelter/überbauter Fläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste A und B zu orientieren.

2 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig.

3 Rückhaltung von Oberflächenwasser

Das auf dem Grundstück anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück selbst in einer Brauchwasserzisterne und einer dahinter geschalteten offenen Mulde zurückzuhalten. Für die Mulde ist ein Mindestrückhaltevolumen von 50 l/m² versiegelter Fläche nachzuweisen.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

F) DACHGESTALTUNG

1 Dachneigung

Zulässig sind nur Flachdächer bis max. 5° Neigung und Satteldächer mit Dachneigung zwischen 15° und 30°.

Ausgenommen von den Festsetzungen sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO.

2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung für Satteldächer sind nur unglasierte Dachsteine, Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem Metall in den Farbtönen dunkelrot, anthrazit und dunkelgrau zulässig – entsprechend RAL 3000 – 3005, 3007, 3009, 3011, 2013, 7012, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 9004. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

Als Eindeckung für Flachdächer sind nur nicht glänzende oder reflektierende Materialien und Folien zulässig – entsprechend RAL 7012, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 9004. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

Dacheindeckungen aus Zink sind für Dachgauben bei Satteldächern zulässig.

G) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Je Ferienwohnung sind 1 Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1 Stamm- und Wurzelschutz

Die nicht unmittelbar von Bebauung betroffenen Einzelbäume sind während der Bauphase durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen zu schützen. Dieser Schutz umfasst den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Gehölze. Bei Freilegung von Wurzelwerk ist dieses fachgerecht zu schneiden; größere Schnittstellen (>2cm Durchmesser) sind fachgerecht zu behandeln (Wurzelverschluss).

2 Schutz des Mutterbodens

Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. DIN18915 und DIN19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG, BBodschV) zu beachten.

3 Artenschutz

Die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die zu rodenden Bäume und Gehölze sind vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten auf eventuelle Quartiere von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten dürfen Rodungs- und Fällungsarbeiten nur im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. erfolgen. Zum Abriss vorgesehene Gebäude sind vor Beginn der Abrissarbeiten auf eventuelle Fledermausquartiere und Bruthabitate von gebäudebrütenden Vogelarten zu überprüfen.

4 Denkmalschutz

Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

5 Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Detaillierte Hinweise bzgl. der Messung der Radonkonzentration sind der Begründung zu entnehmen.

6 Pflanzliste

Im Geltungsbereich sind primär die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

A Bäume 1. Ordnung

| Deutscher Name | Lateinischer Name |
|----------------|-------------------|
| Stieleiche | Quercus robur |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Winterlinde | Tilia cordata |

B Bäume 2. Ordnung

| Deutscher Name | Lateinischer Name |
|-----------------------------------|-------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Schwarzerle (nur am Sprengelbach) | Alnus glutinosa |

C Gehölzpflanzungen

| Deutscher Name | Lateinischer Name |
|--------------------|-------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Hasel | Corylus avellana |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Traubenholunder | Sambucus racemosa |
| Wildrosen | Rosa spec. |