

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Holzerath, Teilgebiet „Zur Lay“

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)**

A) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO

nur in so weit überschritten werden, als insgesamt eine GRZ von 0,4 bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück nicht überschritten wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1 Traufhöhe

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 3,75 m über Erdgeschossfertigfußbodenniveau (EG FFB).

Bei Anordnung versetzter Ebenen gilt die jeweilige Erdgeschossenebene als Bezugspunkt.

Für Pultdächer gilt das Maß von 3.75 m über EG FFB an der unteren Traufseite des Pultes. An der oberen Traufseite beträgt dieses Maß max. 4.75 m.

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.2 Höhenlage Erdgeschoss (EG FFB)

2.2.1 *Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „a“*

Auf den mit dem Kennbuchstaben „a“ versehenen Grundstücken darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss eine Höhendifferenz von 3,50 Metern im Verhältnis zu dem in der Planurkunde gekennzeichneten Bezugspunkt der talseitig angrenzenden Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.

2.2.3 Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „b“

Auf den mit dem Kennbuchstaben „b“ versehenen Grundstücken darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss eine Höhendifferenz von 1,00 Meter im Verhältnis zu dem in der Planurkunde gekennzeichneten Bezugspunkt der bergseitig angrenzenden Straßenverkehrsfläche weder über- noch unterschreiten.

2.3 Maximal sichtbare Wandhöhe auf der Talseite

Zusätzlich zu den Regelungen unter 2.1 und 2.2 darf die talseitig sichtbare Wandhöhe zwischen Oberkante Gelände und Schnittpunkt Wand / Dachhaut ein Maß von maximal 6,50 m (bei Pultdachausbildung von 5,95 m) an keiner Stelle der talseitigen Traufhöhe(n) überschreiten. Giebelflächen werden hierbei nicht hinzugerechnet. Auf die Möglichkeit zum Geländeangleich z.B. durch Anschüttung unter Beachtung von Festsetzung II) K oder eine Höhen versetzte Bauweise (z. B. Split-Level-Bautyp) wird hingewiesen.

B) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1. Hauptfirstrichtung

Die Gebäude sind so zu errichten, dass eine klare Hauptfirstrichtung ausgebildet wird (Längenverhältnis Hauptfirst zu Nebenfirst mind. \geq 60%).

2. Abweichende Bauweise

In der festgesetzten abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Haustypen beträgt für Einzelhäuser max. 25 m, für Doppelhäuser maximal 30 m.

C) FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Zwischen Garagen und Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten.

D) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt

- 2 Dauerwohnungen pro Einzelhaus bei Einzelhausbebauung,
- 2 Dauerwohnungen pro Doppelhaushälfte bei Doppelhausbebauung.

E) ANSCHLUß VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass

Rückstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

i.V.m.

FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen

1. Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
Zur Immobilisierung von Treib- und Schmierstoffen ist bei Stellplätzen unter der Deckschicht eine mindestens 20 cm starke Feinsandschicht einzubringen.

Maßnahmen auf den Baugrundstücken

2. Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind standortgerecht anzulegen und zu pflegen. Dabei sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern einheimischer und standortgerechter Arten zu bepflanzen und extensiv zu pflegen, wobei je Grundstück mindestens 2 Obsthochstämme zu verwenden sind.

Maßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen

3. Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind gemäß Planzeichnung zu bepflanzen. Von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten für die Pflanzung von Einzelbäumen kann jeweils um max. 3,0 m abgewichen werden. Für die Pflanzungen sind Gehölze (möglichst Tiefwurzler) nach Maßgabe der Artenliste in Teil C zu verwenden.

G) MAßNAHMEN IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

(§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Auf der mit „K1“ gekennzeichneten Fläche ist ein Nadelholzbestand von ca. 0,8 ha im Quellbereich des Kieweringsbaches zu beseitigen und die Fläche langfristig durch gelenkte Sukzession in einem Moorbirkenbruchwald umzuwandeln.

H) UMSETZUNG UND ZUORDNUNG DER MAßNAHMEN

(gemäß §9 Abs. 1a BauGB)

1. Die Pflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Bautätigkeit durchzuführen
2. Ein Anteil von 15% an den Kosten der Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden der Gemeinde zugeordnet.
3. Die Kosten für die randliche Begrünung des Baugebietes und ein Anteil von 85% an den Kosten der Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden den Baugrundstücken zugeordnet.

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 Gesetz vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 303), i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

I) DACHGESTALTUNG

1. Dächer sind ausschließlich zulässig als Satteldächer, Krüppelwalmdächer, versetzte Sattel- / Pultdächer sowie Pultdächer. Letztere jedoch nur in so weit, als die Neigung des Pultes zur Talseite gerichtet ist.
Die Dachneigung beträgt jeweils mindestens 25° und höchstens 45°. Für Pultdächer beträgt sie mind. 15°.
2. Ausgenommen von den Festsetzungen unter H) 1 sind die Dächer von
 - Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
 - Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten.Die Dächer von Garagen und Carports haben eine Mindestdachneigung von 10° aufzuweisen.
3. Als Dacheindeckung sind nur zulässig: Nicht glasierte Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus Metall in einheitlicher Färbung – entsprechend RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Karminrot), RAL 3003 (Rubinrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL 5004 (Schwarzblau), 5008 (Graublau), 7012 (Basaltgrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau), 8007 (Rehbraun) bis 8022 (Schwarzbraun), sowie 9005 (Tiefschwarz).

Zulässig sind des weiteren Eindeckungen aus Glas sowie Gründächer (bepflanzte Dächer).
4. Dachaufbauten (z.B. Gauben etc.) dürfen die Höhe der Hauptfirstlinie nicht überragen. Dachaufbauten technischer Art (z.B. Antennen, Schornsteine, etc.) dürfen die Höhe der Hauptfirstlinie um maximal 1,50 Meter überragen.
Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art im übrigen nur zulässig, soweit deren jeweilige Breite im einzelnen maximal 2,50 m nicht übersteigt und diese mindestens 1,25 m voneinander und von den Giebelseiten entfernt sind.

Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Fassadenbreite des Hauptgebäudes nicht überschreiten und müssen mindestens 1,25 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.

5. Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind zulässig, soweit sie ein Maß von 60 cm, gemessen im rechten Winkel zur Fassade, nicht überschreiten.

J) GESTALTUNG DER AUSSENWÄNDE

1. Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich folgende Materialien zulässig:
 - Außenputz mit Farbanstrich,
 - Natursteinsichtmauerwerk,
 - sichtbare Holzkonstruktionen jeglicher Art, einschließlich Block- und Rundholzbauweise
2. Zulässige Fassadenverkleidungen sind des weiteren Naturstein, Schiefer, unglasierte Klinker oder Holz.

K) ANZAHL DER STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Pro Wohnung sind Flächen für mindestens zwei Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carpports) nachgewiesen werden.

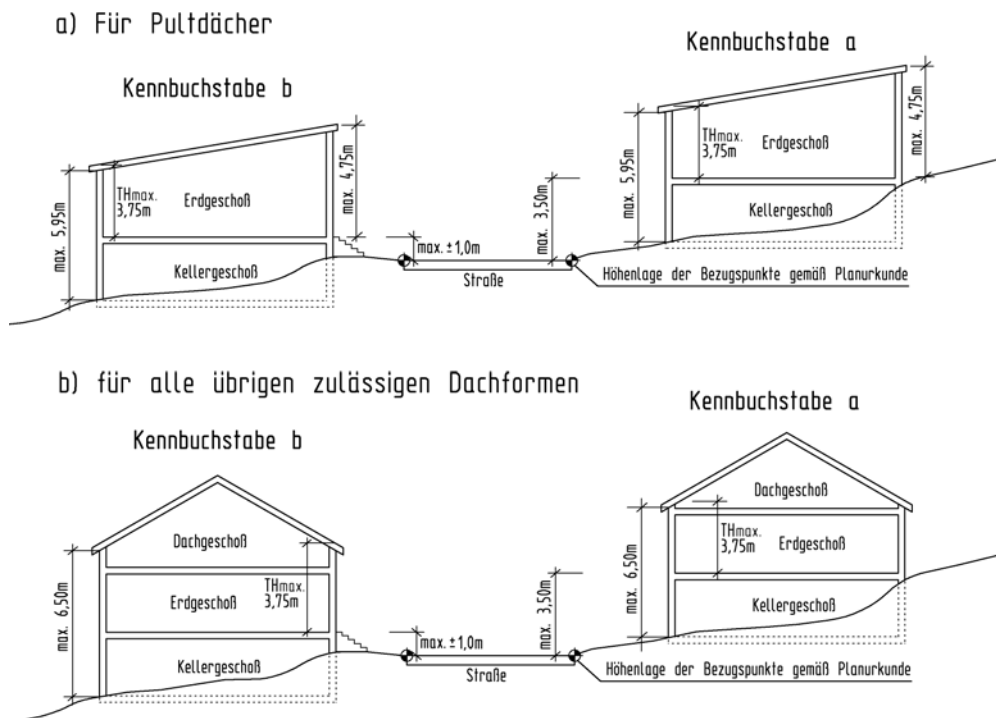
L) VERÄNDERUNGEN DER GELÄNDEOBERFLÄCHE / BÖSCHUNGEN

1. Böschungen dürfen nur in solchem Maße vorgenommen werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Die Böschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen.
Ab einer Höhe von 1,50 m sind die Böschungen durch 0,5 m – 1,0 m breite Bermen zu unterbrechen.
2. Flächenhafte Anhebungen oder Abgrabungen ganzer Grundstücke oder größerer Teile (mehr als 40% der im Bauland gelegenen jeweiligen Baugrundstücksfläche) sind unzulässig. Bei diesem Maß ist die Grundfläche der Baugrube für die zu errichtenden baulichen Anlagen mit einzurechnen.
3. Stützmauern sind nur zulässig in Natursteinbauweise, mit Natursteinverblendung, als verputzte oder begrünte Mauern. Ab einer Höhe von 1,50 m sind diese mit mindestens 1,0 m breiten Zwischenräumen zu staffeln.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1. Zu Ziffer I A2):

Systemschnitte zur Verdeutlichung der festgesetzten Gebäudehöhen:



2. Nutzung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

3. Liste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die nachstehenden Pflanzlisten sind als Vorschläge für die zu verwendenden Arten zu sehen. Der Stammumfang der anzupflanzenden Einzelbäume und führenden Gehölze soll mindestens 14 cm betragen. Pflanzdichte und Pflanzabstände sind den nachfolgenden Pflanzschemata zu entnehmen.

**Artenliste zur Anlage der Gehölzpflanzungen zur landschaftlichen Einbindung
(Landschaftsgehölze) und zur Bepflanzung des Straßenraums**

Botanischer Name	Deutscher Name	Funktion innerhalb einer heckenartigen Pflanzung
Fagus sylvatica	Buche	<u>F</u> F = führend, D = dienend,
Quercus petraea	Traubeneiche	F G begleitend,
Quercus robur	Stieleiche	F <u>besondere Eignung.</u>
Betula pendula	Hängebirke	F, (D) (eingeschränkte Eignung)
Sorbus aucuparia	Eberesche	<u>E</u> , G
Populus tremula	Zitterpappel	(F), (G)
Salix caprea	Salweide	F, (D)
Carpinus betulus	Hainbuche	<u>E</u> , G
Prunus avium	Vogelkirsche	<u>E</u>
Rhamnus frangula	Faulbaum	(F), G
Rubus fruticosus	Brombeere	(F), G
Sambucus racemosa	Traubenholunder	(F), (G), D
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	(F), (G), D
Cytisus scoparius	Besenginster	(F), (D)
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	<u>F</u>
Prunus spinosa	Schlehe	<u>F</u> , (G)
Crataegus monogyna	Weißdorn	F, (G)
Rosa canina	Hundsrose	<u>E</u> , G
Corylus avellana	Hasel	<u>F</u> , D
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	F, G
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	F, <u>G</u>
Rubus idaeus	Himbeere	D
Cornus sanguinea	Hartriegel	<u>E</u> , G

Artenliste zur Anlage der privaten Freiflächen – Gartengehölze

Botanischer Name	Deutscher Name
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Syringa spec.	Flieder
Weigelia spec.	Weigelie
Rosa spec.	Strauchrosen
Deutzia magnifica	Deutzie
Malus spec.	Zierapfel
Kerria japonica	Kerrie, Ranunkelstrauch

Sortenliste zur Anpflanzung von Obstgehölzen

Äpfel:

Baumanns Renette, Bohnapfel, Goldrenette von Blenheim, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Luxemburger Renette, Maunzenapfel, Mosel-Eisenapfel, Nordhausen, Roter Eiserapfel, Schafsnase, Weißer Trierer, Wiltshire, Winterrambour

Birnen:

Eichbirne, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Luxemburger Mostbirne, Nägelsches Brennbirne, Oberösterreichischer Weinbirne, Pastorenbirne, Pleiner Mostbirne, Rotbirne, Schweizer Mostbirne, Siegessicher Mostbirne, Stuttgarter Geishirtle, Weilersche Mostbirne

Zwetschen und Mirabellen:

Bühler Zwetsche, Eifeler Mirakose, Hauszwetsche, Wangenheim

Kirschen:

Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knorpel

Walnuss

Walnuss Sämling Nr. 26

Edeleberesche

Rosina Edeleberesche

Pflanzschemata zur Anlage der Gehölzpflanzungen zur landschaftlichen Einbindung

 **Führende Gehölze**

Führende Gehölze sollen als Träger der Funktion einer Pflanzung nachhaltig deren Gerüst bilden. Sie bauen im wesentlichen die Oberschicht des Endbestandes auf und sollen von Anfang an ausreichenden Wuchsraum haben.

 **Begleitende Gehölze**

Diese haben, abgesehen davon, daß sie in der Anwachs- und Entwicklungsphase der Pflanzung (zusammen mit den führenden und dienenden) für einen möglichst schnellen Bestandesschluss zu sorgen, die Aufgabe, in der Altersphase untere Schichten und/oder den Bestandesrand zu bilden.

 **Dienende Gehölze**

Die dienenden Gehölze sollen ganz bewusst nur eine Aufgabe auf Zeit erfüllen und dann – nach Möglichkeit durch Konkurrenzdruck durch die Nachbarn – ausgeschaltet werden. Sie sollen also zeitlich begrenzt den potentiellen Wuchsraum der verbleibenden Gehölze einnehmen.

Heckenartige Gehölzpflanzung, führende Gehölze in Einzelstellung (1m-Raster)

Heckenartige Gehölzpflanzung, führende Gehölze in Zweiergruppen (1m-Raster)

Heckenartige Gehölzpflanzung, führende Gehölze in doppelter Anzahl (1m-Raster)

4. **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.

5. **Zu Ziffer II) I 1: Zulässige Dachformen**



6. **Schutz des Oberbodens**

Der Oberboden ist gem. DIN 18915 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

7. **Private Abwasserbeanlagen**

Für Kellergeschosse, die einen Anschluß an den Schmutzwasserkanal benötigen, können aufgrund der im Einzelfall nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals ggf. Abwasserhebeanlagen erforderlich werden, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten der jeweiligen Bauherren fallen. Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken Ruwer abgefragt werden.

8. **Altablagerungen / Altlasten**

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche /visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, umgehend zu informieren.

9. **Boden**

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgend ist gemäß § 2 Abs. (1) Nr. 3 BNatSchG der Boden so zu erhalten, dass er seine Funktionen im Naturhaushalt erfüllen kann und ist gemäß § 2 Abs. (1) Nr. 12 BNatSchG die Zerschneidung und der Verbrauch von Landschaft so gering wie möglich zu erhalten.

10. **Ingenieurgeologie**

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

11. **Schutzzonen zu oberirdischen und unterirdischen Leitungen**

Die Schutzzone von 5 m Umkreis um den geplanten 20-kV-Kabelaufführungsmast ist von Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freizuhalten.

In der 1 m breiten Schutzzone zum geplanten Erdkabel sind Baulichkeiten und Pflanzungen mit tiefgehenden Wurzeln unzulässig.