

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### Allgemeines Wohngebiet

§ 1 Abs. 2, 5 und 6 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (teilweise) und nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 4:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Gartenbaubetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist der Nachweis der Unbedenklichkeit des Betriebes in Bezug auf die Lage des Baugebietes in der Wasserschutzzone III. Das Einvernehmen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz ist herzustellen.

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

- Anlagen für Verwaltungen 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 0,25 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse 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 nicht überschritten werden.

Die Zuwege, Stellplätze, Terrassen etc. sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder Schotterrassen) zu befestigen.

## 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 der Einzelhäuser darf 25 m und das der Doppelhäuser 35 m nicht überschreiten.

### 4 Stellplätze und Garagen

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Garagen und Katastergrenze der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten.

### 5 Höhenlage der baulichen Anlagen

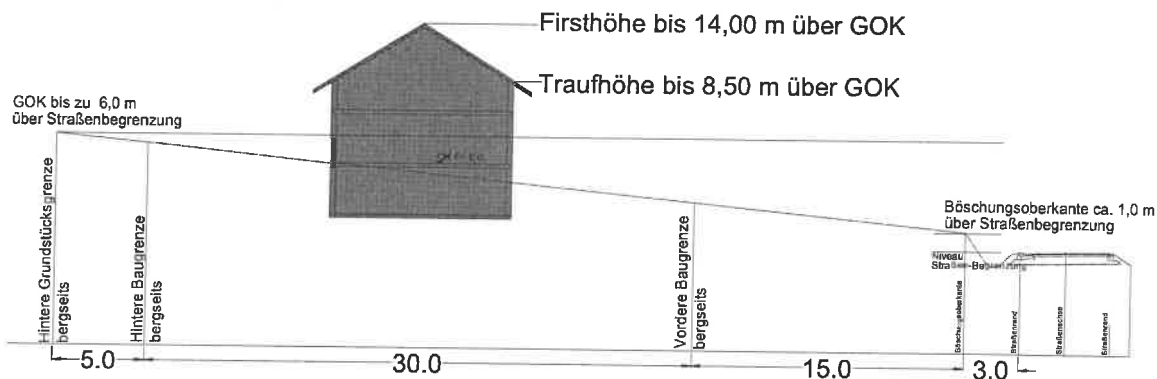
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 6 LBauO RP

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht unterhalb der vorhandenen Fahrbahndecke der Waldstraße liegen.

Die maximale Traufhöhe der Gebäude (Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) darf an allen Fassaden bezogen auf die Geländeoberfläche am Gebäude im geplanten Endzustand 8,50 m (siehe Schnittschema) nicht überschreiten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind hierbei zu berücksichtigen. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 14,0 m über der Geländeoberfläche liegen (siehe Schnittschema).

Entsprechende Geländedarstellungen (vorhandenes und geplantes Gelände) sind dem Bauantrag beizufügen.

Systemschnitt, ohne Maßstab



## Gestalterische Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

### 6 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 6.1 Außenwandflächen

- Zulässig sind verputzte Außenwände mit Farbanstrich, Natursteinsichtmauerwerk, Fassadenverkleidungen aus Naturstein, Schiefer oder unglasierten Klinkern sowie Holzverkleidungen oder Holzbauten.
- Holzhäuser als Naturstamm- oder Blockholzhäuser sind zulässig.
- Wandverkleidungen mit Fliesen sowie mit Metall oder Kunststoffelementen sind unzulässig.

### 7 Dachgestaltung

#### 7.1 Dachform und Dachneigung bei Hauptgebäuden

- Es sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit ihren Unterformen mit einer Dachneigung von 25° bis 42° zulässig. Ebenfalls zulässig sind Mansarddächer mit einer Dachneigung von 68° bis 87° für den steileren Bereich und mind. 15° für den flacheren Bereich.
- Bei Ausführung als Gründach ist eine abweichende Dachneigung zugelassen.

#### 7.2 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 7010 (Zeltgrau), RAL 7011 (Eisengrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7022 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun) und RAL 9005 (Tiefschwarz) zulässig.
- Für Teilbereiche ist eine Dacheindeckung aus Glas zulässig
- Gründächer sind zulässig.
- Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

#### 7.3 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.
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 3,0 m Breite zulässig.
- Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinien zulässig.
- Die Gesamtbreite einzelner Dachgauben und fassadenbündiger Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) dürfen 1/2 der Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in Farbe und Material dem Hauptdach entsprechend auszuführen.

#### 7.4 Gebäudegestaltung

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

## **8 Gestaltung der Außenanlagen**

### **8.1 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Sie müssen als begrünte, lichtdurchlässige Drahtgeflecht-, Eisengitter oder Holzzäune, als Hecken oder Natursteinmauern bzw. als Betonmauer mit entsprechender Natursteinverblendung oder verputzte Mauern ausgeführt werden. Nadelgehölze und Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind unzulässig.

### **8.2 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen 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. Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen. Vorhandene Böschungen einschließlich der Böschung zum Straßenseitengraben sind hiervon ausgenommen.

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Flächenhafte Anhebungen oder Abgrabungen ganzer Grundstücke oder größerer Teile derselben sind unzulässig.

### **8.3 Stützmauern**

Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig, um den Gebäuden zugeordnete Freiflächen und Stellplätze herzustellen. Sie sind als Natursteinmauerwerk (z.B. Sandstein oder Schiefer), als Betonmauer mit entsprechender Natursteinverblendung bzw. als verputzte Mauer oder begrünt auszubilden.

## **9 Grünordnerische Festsetzungen**

### **9.1 Private Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Zur Bepflanzung der privaten Grünflächen dürfen ausschließlich einheimische Gehölze, gemäß Pflanzenliste in Anhang 2, verwendet werden. Nadelgehölze sind unzulässig.

In jedem Privatgarten sind mindestens drei großkronige Laubbäume gemäß der Pflanzenliste in Hinweis 25 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **10.1 Regelung der Niederschlagswasserbewirtschaftung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB

Zur Rückhaltung und Versickerung des von den bebauten Grundstücken anfallenden, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers (vgl. ATV Arbeitsblatt A 138) sind bei Neubaumaßnahmen naturnah gestaltete, dauerhaft begrünte Retentionsmulden anzulegen. Für die Bemessung der Versickerungsmulden (Volumen) sind pro Quadratmeter vollversiegelter Fläche 50 l Muldenvolumen anzusetzen. Die Mulden sind mit einem Überlauf zu versehen, der an den Straßenseitengraben anzuschließen ist. Auskolkungen bei den Einläufen sind mittels geeigneter baulicher Maßnahmen zu vermeiden. Das Muldensystem ist in die Grundstücksplanung einzubeziehen. Der jeweilige flächenbezogene Versiegelungsgrad ist nach den Abflussbeiwerten der aktuellen DIN 1986-2 zu ermitteln.

### **10.2 Erhalt vorhandener Gehölzbestände**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Auf den bebaubaren Grundstücken sind vor, während und nach der Baumaßnahme alle Laubbäume mit einem Durchmesser über 20 cm, in einem Meter Stammhöhe gemessen, bei gesicherter Standfestigkeit zu erhalten und vor Schäden durch den Baubetrieb zu schützen.

### 10.3 Ausgleichsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB

Die **Ausgleichsfläche C** ist nach Art einer forstlichen Aufforstung im Raster von 2,0 x 0,8 m mit Buchen und Erlen aufzuforsten und entsprechend ihres Entwicklungsstandes zu pflegen. Zum Schutz gegen Wildverbiss ist die Fläche nach erfolgter Aufforstung für mindestens fünf Jahre einzuzäunen. Am westlichen Rand entlang der hinteren Grenze der Baugrundstücke ist innerhalb der Fläche C ein 12 m breiter abgestufter Waldrand aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung (gem. Pflanzliste) zu pflanzen.

Die **Ausgleichsfläche D** ist als nach Westen und nach Osten abgestufte Wind- und Sichtschutzpflanzung entlang der L 166 anzulegen.

Der Streifen im Norden zu Ausgleichsfläche C ist als abgestufter Waldrand anzulegen.

Die Pflanzung wird mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste und im 1 x 1 m Raster vorgenommen.

Die Ausgleichsflächen dürfen nicht gärtnerisch gestaltet oder genutzt werden.

## 11 Umsetzung und Zuordnung der landespflegerischen Maßnahmen

§ 9 Abs. 1a BauGB und §§ 135 a-c BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen durch Entfernung standortfremder Bestockung sind innerhalb des Winterhalbjahres nach der Fertigstellung der Gebäude durchzuführen. Die Neupflanzungen auf den Ausgleichsflächen C und D sind im ersten Jahr nach der Rodung, auf der bereits eingezäunten Fläche, durchzuführen.

Die Ausgleichsflächen C und D werden mit den vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (laut textlicher Festsetzung 10.3) komplett den neuen privaten Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Diebskopf“ der Ortsgemeinde Damflos zugeordnet.

## Hinweise / Empfehlungen

### 12 Hinweise im Zusammenhang mit der Lage des Baugebiets in der Wasserschutzzone III

#### 12.1 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. die Lagerung von Heizöl) richtet sich nach den entsprechenden Fachgesetzen und Verordnungen. Die Einhaltung der notwendigen Vorsichtsmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Lagerung von Heizöl ist außerhalb der Wohngebäude nicht gestattet.

#### 12.2 Erdwärmesonden

Die Errichtung von Erdwärmesonden mittels Tiefbohrungen ist nur nach Einzelfallprüfung und Festlegung spezieller Auflagen (u.a. Abdichtung des Ringraumes, geringere Toxizität des Wärmeträgers) möglich. Gegebenenfalls ist die sachgerechte Durchführung der Auflagen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro zu überwachen und zu bestätigen. Die damit verbundenen Kosten sind von den Bauherren zu tragen.

### 13 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 Versickerungsmulden anzuschließen.

Die Gebäude sind vor austretendem Schichtwasser und Versickerungswasser zu schützen.

Dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Entwässerung beizufügen.

#### **14 Wasserversorgung:**

Im Einzelfall kann in Teilbereichen je nach Art der Bebauung und der vorgesehenen Entnahmenhöhen in den einzelnen Gebäuden eine private dezentrale Druckerhöhung erforderlich werden. Die Hausinstallation ist unter Berücksichtigung der DIN 1988 auszuführen.

#### **15 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die notwendigen Böschungflächen des Straßenkörpers liegen z.T. 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.

#### **16 Müllentsorgung**

Die Abfälle müssen an der Waldstraße bereitgestellt werden.

#### **17 Garagen-Flachdächer**

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

#### **18 Gestaltung**

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

#### **19 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.

#### **20 Geologie**

Die Anforderungen der DIN 1054 sind zu berücksichtigen.

#### **21 Behandlung des Oberboden**

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen.

#### **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 Grenzabstände für Pflanzen

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

## 25 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 25. genannten, weniger anspruchsvollen Arten vorgeschlagen, die an die kühlen und feuchten Klimabedingungen und die sauren Böden im Untersuchungsgebiet angepaßt sind.

## 26 Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten:

### Bäume 1. Ordnung

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

### Bäume 2. Ordnung

<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

### Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder