

# Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB in seiner aufgrund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) bekanntgemachten Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 27.04.1993 (BGBl. I S. 466)

A) Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
3. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).

B) Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze und Garagen bis zu einer GRZ von maximal 0,35 bezogen auf das Gesamtgrundstück überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2. Niveau des Erdgeschossfußbodens, Trauf- und Firsthöhe

- 2.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf auf der gesamten straßenseitigen Breite des Grundstückes nicht unterhalb der Höhenlage des Fahrbahnrandes (Fahrbahndecke im Endausbauzustand) liegen.
- 2.2 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist in Gebäudemitte maximal 0,5 Meter über der Höhenlage des Fahrbahnrandes (Fahrbahndecke im Endausbauzustand) zu errichten.
- 2.3 Die Traufhöhe (Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut mit der Außenkante Außenwand) darf maximal 4,50 Meter über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss liegen.
- 2.4 Die Firsthöhe (absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes) darf nicht mehr als 9,50 Meter über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss liegen.

C) Flächen für Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1. Pro Wohnung sind Flächen für mindestens zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.
2. Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5,00 Meter zurückgesetzt werden.

D) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal drei Wohnungen zulässig.

E) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Die öffentlichen Fußwege, die Stellplätze und sonstige zu befestigende unbebaute Flächen (Hofflächen, Terrassen, Zufahrten, etc.) der bebauten Grundstücke sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.
2. Auf den privaten Baugrundstücken ist je m<sup>2</sup> tatsächlich versiegelter Fläche ein Rückhaltevolumen für unbelastetes Niederschlagswasser von 10 l nachzuweisen. Hierfür eignen sich insbesondere flache bewachsene Erdmulden. Zisternen und sonstige Auffangeinrichtungen sind nur geeignet, sofern sie eine natürlich wirkende Grundentleerung aufweisen.  
Um ein schadloses Ableiten überschüssigen Niederschlagswassers zu gewährleisten, sind sämtliche Anlagen für die Regenwasserbewirtschaftung mit

Bebauungsplan,  
Teilgebiet  
„Großes Röder,“  
OG Damflos

5.4 Die Dacheinde Hauptdach ents

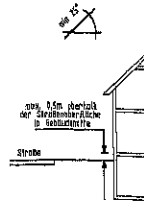
III. Nachrichtliche

Wasserschutz

Das Baugebiet „Trinkwassereinnahmen sind die stattd. Ausnah

## Teil C: Hinweise

1. Zu Ziffer B 2:



Schnitts

2. Zu Ziffer E 1:

Geeignet sind dene Decke, S

3. Zu Ziffer E 2:

Soweit in den Kennzeichnung leitungen sind dung anderen den. Die erford Eintauf erfolgen

4. Artenlisten zu

Für Pflanzunge rechte Laubhol

Bäume 1. Ordn

Traubeneiche (Prunus avium u.a.,

Bäume 2. Ordn

Eberesche (S. campestris), ho

Sträucher

Wildrosen (Roi dom (Crataegi (Salix aurita) u

Für die Pflanz verwenden:

Weissdorn (C. caprea), Feida

5. Schutz des O

Der Oberbode Blatt 2, abzust zung zuzuführ

6. Bodenverhält

Die im Bereic geeignete Eig gestörtem Ba Bodenpressun

Im Einzelnen e  
• Bei der Du vorliegende nur mit Ma

die Rückhaltung  
Niederschlagswasser

(GB)

Maßnahmen und  
z, zur Pflege und  
und Landschaft

Schutz, zur Pflege und  
Natur und Landschaft  
Bäumen, Sträuchern

ngsbereiches

Nutzung

er textlichen  
tionsmaßnahmen

lung auf dem  
ndlich)

zuweisen. Hierfür eignen sich insbesondere flache bewachsene Erdmulden. Zisternen und sonstige Auffangeinrichtungen sind nur geeignet, sofern sie eine natürlich wirkende Grundentleerung aufweisen. Um ein schadloses Ableiten überschüssigen Niederschlagswassers zu gewährleisten, sind sämtliche Anlagen für die Regenwasserbewirtschaftung mit einem kontrollierten Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.

3. Auf den als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Teilen der Baugrundstücke dürfen Düngemittel und Pestizide jeglicher Art nicht angewendet werden.
4. Die Fläche K 1 dient zur Anlage flacher, mit Mutterboden abgedeckter und dauerhaft begrünter Erdmulden zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Mit den Mulden und dazugehörigen Böschungen ist ein Abstand von mindestens 5 m zum Bachlauf einzuhalten. Die maximale Tiefe der Mulden darf 0,40 m nicht überschreiten. Die gesamte Muldenfläche ist mit mindestens 15 cm Mutterboden abzudecken und zu begrünen. Eine Umzäunung erfolgt nicht. Düngemittel und Pestizide dürfen nicht angewendet werden.
5. Die Flächen K2 und K 3 bleiben der natürlichen Sukzession überlassen. Veränderungen des Gewässerlaufes auf Fläche K 3 werden geduldet und dürfen nicht rückgängig gemacht werden.

**F) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen /  
Erhaltung von Bäumen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Die in der Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind mit einer Abweichung von max. 3 Meter am festgesetzten Standort zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
2. Pro angefangene 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken jeweils ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume können hierbei angerechnet werden.
3. Auf den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung festgesetzten Teilen der Baugrundstücke ist

entweder:

pro angefangene 80 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum

oder:

pro angefangene 50 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum

nach Maßgabe der Artenlisten (siehe Teil C „Hinweise und Empfehlungen“) zu pflanzen. Jegliche Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

4. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitär zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
5. Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu schützen.
6. Die durch Planzeichen zur Anpflanzung festgesetzten Sträucher sind als Wildgehölzhecken anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**G) Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen gemäß § 9  
Abs. 1a BauGB und §§ 135 a-c BauGB**

1. Pflanzungen im Straßenraum sind spätestens 1 Jahr nach dem Endausbau der Straße durchzuführen.
2. Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind innerhalb von 3 Jahren nach Bezugsfähigkeit des Gebäudes herzustellen.
3. Die landespflegerischen Maßnahmen K 1 - K 3 sowie Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen sind den neuen Verkehrsflächen sowie allen neu bebaubaren Grundstücken zugeordnet. Auf der Grundlage der zulässigen Versiegelung wird folgender Verteilungsmaßstab zugrunde gelegt:  
Dem Bauabschnitt 1 (Grundstücke westlich der Kreisstraße K 100) sind die Flächen K 1 und K 2 sowie alle öffentlichen Grünflächen westlich der Kreisstraße K 100 zugeordnet. Die Verteilung der Kosten erfolgt anteilig zu 25 % auf die Verkehrsflächen und zu 75 % auf die Baugrundstücke.  
Dem Bauabschnitt 2 (Grundstücke östlich der Kreisstraße K 100) sind die Flächen K 3 sowie alle öffentlichen Grünflächen östlich der Kreisstraße K 100 zugeordnet. Die Verteilung der Kosten erfolgt anteilig zu 23 % auf die Verkehrsflächen und zu 77 % auf die Baugrundstücke.

**II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 38 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und  
Abs. 6 LBauO i. d. F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365)  
i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

1. Äußere Gestaltung der Hauptgebäude



Versiegelung wird folgender Verteilungsmaßstab zugrunde gelegt:  
Dem Bauabschnitt 1 (Grundstücke westlich der Kreisstraße K 100) sind die Flächen K 1 und K 2 sowie alle öffentlichen Grünflächen westlich der Kreisstraße K 100 zugeordnet. Die Verteilung der Kosten erfolgt anteilig zu 25 % auf die Verkehrsflächen und zu 75 % auf die Baugrundstücke.  
Dem Bauabschnitt 2 (Grundstücke östlich der Kreisstraße K 100) sind die Flächen K 3 sowie alle öffentlichen Grünflächen östlich der Kreisstraße K 100 zugeordnet. Die Verteilung der Kosten erfolgt anteilig zu 23 % auf die Verkehrsflächen und zu 77 % auf die Baugrundstücke.

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) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

1. **Äußere Gestaltung der Hauptgebäude**

Generell sind die Außenfassaden der Gebäude zu verputzen und mit einem Farbanstrich in hellen Farbtönen zu versehen. An Stelle von Außenputz sind auch Fassadenverkleidungen zulässig, sofern diese nicht aus vollflächigem glasiertem Klinker und Kunststoffelementen bestehen.  
Weiterhin zulässig sind Holzbauten und Holzblockhäuser in voll sichtbarer Naturstammbauweise.

2. **Dachform**

Dächer von Hauptgebäuden sind nur als Sattel-, Walm-, oder Krüppelwalmdächer zulässig.

3. **Dachneigung**

Die Dachneigung von Gebäuden muß mindestens 25° betragen. Ausgenommen hiervon sind die Dächer von Garagen und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Dächer von zulässigen Gauben und Zwerchhäusern und die Dächer von Anbauten.

4. **Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachziegel 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), RAL 9005 (Tiefeschwarz) zulässig.

5. **Dachaufbauten**

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

5.2 Dachaufbauten sind nur zulässig als Satteldachgauben und Schieppgauben, deren jeweilige Breite im einzelnen maximal 3,00 m nicht übersteigt und die mindestens 1,25 m von den Giebelseiten entfernt sind.

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

der Genehmigungsverfügung  
Abs. 2 BauGB auf die  
die Geltendmachung der  
ins- oder Formvorschriften  
er Abwägung sowie die  
worden. Auf die Fälligkeit  
tschädigungsansprüchen (§  
worden.



irgr eister



**Be**

Plan-

Projek

**M**

**1**

**31.**

Blattgrö

5.4 Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in Farbe und Material dem Hauptdach entsprechend auszuführen.

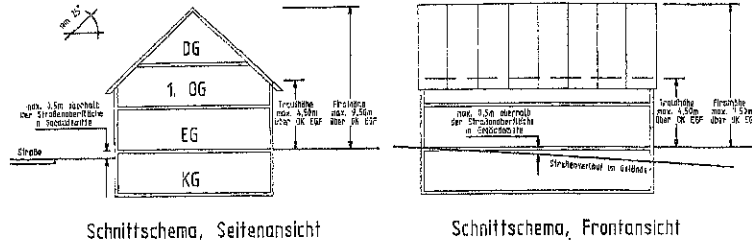
### III. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

#### Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet liegt in Schutzzone III/5 des Wasserschutzgebietes Nr. 528 "Trinkwassertalsperre Nonnweiler" (RVO vom 15.01.96). Bei allen Baumaßnahmen sind die Auflagen der Rechtsverordnung einschließlich eventuell gestatteter Ausnahmen zu beachten.

## Teil C: Hinweise und Empfehlungen

### 1. Zu Ziffer B 2:



### 2. Zu Ziffer E 1:

Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen.

### 3. Zu Ziffer E 2:

Soweit in den Häusern Brauchwasserzapfstellen installiert werden, ist eine Kennzeichnung mit "Kein Trinkwasser" erforderlich. Brauchwassertransportleitungen sind durch farbliche Kennzeichnung, Beschriftung oder Verwendung anderen Materials deutlich von dem Trinkwassersystem zu unterscheiden. Die erforderliche Trinkwassermischpeltung muß im sogenannten freien Einlauf erfolgen.

### 4. Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Für Pflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend standortgerechte Laubholzarten zu verwenden, z.B.:

#### Bäume 1. Ordnung

Traubeneiche (*Quercus petraea*), Feldulme (*Ulmus minor*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*) u.a.,

#### Bäume 2. Ordnung

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*), Feldahorn (*Acer campestre*), hochstämmige Obstbäume in Lokalsorten u.a.

#### Sträucher

Wildrosen (*Rosa canina* u.a.), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna* u.a.), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Ohrweide (*Salix aurita*) u.a.

Für die Pflanzung der Wildgehölzhecken sind folgende Laubholzarten zu verwenden:

Weißdorn (*Crataegus monogyna* + *Crataegus laevigata*), Salweide (*Salix caprea*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

### 5. Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgernutzung zuzuführen.

### 6. Bodenverhältnisse

Die im Bereich des Baugebietes anstehenden Böden weisen überwiegend geeignete Eigenschaften für Bauwerksgründungen auf, in Teilbereichen mit gestörtem Baugrund sind jedoch auch hier Einschränkungen der zulässigen Bodenpressung sowie Maßnahmen der Sondergründung zu beachten.

Im Einzelnen sind u.a. folgende Punkte besonders beachtenswert:

- Bei der Durchführung von Erdarbeiten zur Geländeregulierung sind die vorliegenden Erdstoffe teilweise bei steifer und bei weicher Konsistenz nur mit Maßnahmen der Bodenverbesserung mit Bindemitteln einbaufähig.

## 5. Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleiben, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

## 6. Bodenverhältnisse

Die im Bereich des Baugebietes anstehenden Böden weisen überwiegend geeignete Eigenschaften für Bauwerksgründungen auf, in Teilbereichen mit gestörtem Baugrund sind jedoch auch hier Einschränkungen der zulässigen Bodenpressung sowie Maßnahmen der Sondergründung zu beachten.

Im Einzelnen sind u.a. folgende Punkte besonders beachtenswert:

- Bei der Durchführung von Erdarbeiten zur Geländeregulierung sind die vorliegenden Erdstoffe teilweise bei steifer und bei weicher Konsistenz nur mit Maßnahmen der Bodenverbesserung mit Bindemitteln einbaufähig. Zu berücksichtigen ist hierbei insbesondere die spätere Gründungssituation von Gebäuden im Bereich der Auffüllungen.
- Aufgrund des gering durchlässigen Untergrundes sind Baugruben und Arbeitsraumverfüllung mit Drainageeinrichtungen zu versehen, oder es ist alternativ eine Bauwerksabdichtung gegen drückendes Wasser vorzunehmen.

## 7. Grundwasser

Ein Anschluß von Grunddrainagen an das Niederschlagswasser-Ableitungssystem wird in einzelnen Fällen nicht möglich sein. Der Anschluß der Grunddrainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Es wird dringend

empfohlen, alle Gebäudetelle mit Erdanschluß gegen drückendes Wasser zu schützen.

## 8. Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme

Das Baugebiet befindet sich in der Schutzzone eines zugunsten des Talsperrenverbandes Nonnweiler abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes / Heilquellenschutzgebietes. Bei der Durchführung von Tiefenbohrungen sind spezielle Anforderungen und Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelantragprüfung jeweils festgelegt werden.

## 9. Entwässerungsplan

Den Bauunterlagen der Einzelvorhaben ist ein detaillierter Entwässerungsplan beizufügen.

## 10. Wasserschutzgebiet

Aufgrund der Lage des Baugebietes in der Schutzzone III / 5 des Wasserschutzgebietes sind die jeweiligen Einzelvorhaben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft in Trier zur Stellungnahme vorzulegen.

