

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE MESSERICH

Teilgebiet "Kokelberg"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Ausnahmen nach § 4(3) - 5 BauNVO sind unzulässig.
- Das **ausgewiesene Maß** der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
- Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem. § 20(3) BauNVO in Ansatz zu bringen.
- Mit Ausnahme der mit Ziffer „1“ bezeichneten Bereiche sind gem. § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
- Garagen
- Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampe eine Neigung von max. 12% nicht übersteigt.
- Tateis dürfen Garagen nur 1-geschossig in Erscheinung treten, bzw. sind als Bestandteil des Hauptbaukörpers zu integrieren.
- Freistehende Garagen sind mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach auszuführen.
- Soweit nicht anders festgesetzt, darf das Erdgeschoss max. 0,5 m über OK Straße liegen. Im übrigen gelten die eingetragenen Fußbodenhöhen über NN als max. zulässige Höhenlage. Unterschreitungen sind zulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 84(6) LBauO

- Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angabe der Hauptfächrichtung festgesetzt.
- Es sind geneigte Dächer von 24° - 40° Dachneigung zulässig. Bei Ausföhrung als Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
- Die Firsthöhe über EG-Fußboden darf max. 8,0 m betragen.
- Die Traufhöhe darf bei 2-geschossiger Bauweise max. 6,7 m betragen. Sie wird gemessen von OKFF Unter-/ Kellergeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
- Drempel sind bei 1-geschossiger Bauweise nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Sie werden von OK Decke bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut gemessen.
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 3,0 m Einzelbreite zulässig. Das Gebäudedach muß mind. 10° geneigt sein.
- Dachbedeckung
- Die geneigten Dachflächen sind mit anthrazitgrauem oder schieferblauem oder ziegelfarbenem, nicht brenndem und nicht glasertem Material einzudecken.
- Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Fuß-, Sockel- und Sichtschutzmauern nicht als Einmündung zulässig. Es ist ein Zaun in Holzbauweise bis max. 1,2 m Höhe zulässig.
- Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
- Abgrabungen gem. § 21(1) LBauO sind auf der Straßenseite der Gebäude unzulässig.
- Stützmauern und Böschungen
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 2,0 m zulässig.
- Böschungen sind in wechsellagernden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
- Geeignet sind z.B. Schotterrasen, weittüftiges Pflaster, Rasengittersteine o.ä.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1) 20 BauGB

- Der Oberboden ist vor Beginn aller Erdarbeiten gem. DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuföhren. Er darf nicht auf extensiv genutztem Grund oder auf anderen landschaftspflegerisch bedeutsamen Flächen abgelagert werden.
- Auf der mit „E1“ bezeichneten Kompensationsfläche sind in Kap. 6 der Begründung (Landschaftsplanung) aufgeführten Maßnahmen durchzuführen.

D) Pflanzbindungen gem. § 9(1) 25 BauGB

- Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum oder hochstammiger Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Hierfür sind folgende einheimischen Laubbaumarten geeignet:
 - Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Winterlinde (Tilia cordata), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Vogelkirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus), hochstammige Obstbäume lokaltypischer Sorten u.a.
- Mindestanforderungen:
 - Laubbaum: Hochstamm 2xv 10 - 12 cm Stammumfang, Obstbaum: Hochstamm mind. 180 cm Stammhöhe
- Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen des Baugebietes sind ausschließlich einheimische Laubgehölze zu verwenden, z.B.:
 - Bäume: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Zitterpappel (Populus tremula), Wildpappel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyramidalis) u.a.
 - Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Wildrosen (Rosa corymbifera, Rosa canina, Rosa tomentosa u.a.), Weiden (Salix caprea, Salix oxycarpa), Berberitze (Berberis vulgaris), Kornelkirsche (Cornus mas), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) u.a.
- Mindestanforderungen:
 - Laubbaum (Heister): 3xv 200 - 250 cm Höhe
 - Sträucher: 2xv 60 - 100 cm Höhe
- Für Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken sind zu 90% Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelbäumen ist auf Privatgrün nur als Solitärgehölz zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

E) Hinweise

- Pflanzungen auf den Grundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Pflanzungen außerhalb der Baugrundstücke und auf öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur von der Gemeinde durchzuführen.
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplanes dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.
- Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und in den Gebäuden als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung etc.) zu verwenden.
- Eine Nutzung der Sonneneinstrahlung zur Warmwasserbereitung und Beheizung der Gebäude mit Energiedächern wird empfohlen.
- Die im Plan dargestellten Böschungen stellen teilweise einen vorübergehenden Zustand dar und sind nicht Teil der Erschließungsanlage. Die seitseitigen Böschungen entstehen durch Auffüllung der Hausvorflächen; die bergseitigen Böschungen werden in private Auffüllmaßnahmen und Anlagen von Stützmauern integriert. Die vorübergehende Inanspruchnahme der Grundstücke ist zu dulden.
- Soweit Schutzstreifen von Leitungen durch Baumaßnahmen betroffen sind, ist das RWE im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
- Schutzräume
- Es wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan bezüglich der Errichtung von Schutzräumen hingewiesen.
- Die Funktionsfähigkeit des Durchlasses unter dem Bahnkörper in km 9,410 im Bereich der Kompensationsfläche E1 ist auf Dauer sicherzustellen.

LEGENDE

DE MIT (H) BEZEICHNETEN ERÄUTERUNGEN GELTEN ALS HINWEISE. ALLE ÜBRIGEN ALS FESTSETZUNGEN.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II ZAHLE DER VOLLESGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE Z.B.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GRUNDFLÄCHENZAHLE GESCHOSSFLÄCHENZAHLE FULLESCHHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

HINWEIS AUF NUTZUNGSCHABLONE

BAUWEISE, BEGRENZUNGEN

- NUR EINZELHAUSER ZULASSIG
- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE (H)

ERSCHLIESSUNG

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄHLE
- SCHUTTSCHIEBE
- VERKEHRSFÄHLE, BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (FUSSWEG)
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GRÜNFLÄCHEN, LANDESPFLEGEFLÄCHEN, PFLANZBINDUNGEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ERHALTUNG GEHÖLZ
- ANPFLANZEN GEHÖLZ
- ANPFLANZEN EINZELBAUM

SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

- HAUPTFÄCHRICHTUNG
- VORH. GEHÄLZREIHE ÜBER NN
- BÖSCHUNG
- FESTGESETZTE EG-HÖHE ÜBER NN
- SCHUTZSTREIFEN DER FREILEITUNG 20 kV
- TRAFOSTATION

BESTANDSANGABEN

DIE FÜR DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES VERWENDETEN SIGNATUREN ENTSPRECHEN, SOWEIT NICHT AUF GEFÜHRT DEN ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERKARTEN UND VERMESSUNGSKARTE N.N. 19/02

Verfasser:

STOLZ + KINTZINGER
STADTPLANER SRL - ARCHITECTEN BDA
MAARSTR. 25 - TRIER - T. 24026 - F. 24028

BIELEFELD+GILICH

LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDA
F. 24027 - T. 24027-100000 - F. 24027-100000
K. 24027-100000 - F. 24027-100000

ERSTELLT:
10/07/98
19/06/99

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen der Gemeinde-Behörden sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bezeugt.

RECHTSVERBINDLICH

(Siegel) gez. W. Berger

RECHTSVERBINDLICH

(Siegel) i.A. gez. Brüdert

RECHTSVERBINDLICH

(Siegel) gez. W. Berger

FOTOTECHNISCHE MONTAGE DER KATASTERKARTEN * HERGESTELLT BEZIRKSREGIERUNG TRIER - REFERAT 34 * STAND DER PLANUNTERLAGE: FEBRUAR 1994

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Messerich