

## Textliche Festsetzungen Teilgebiet „Weiherstraße“, Niederstedem

### **A) Art und Maß der baulichen Nutzung**

1. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „**Mischgebiet**“ (MI) festgesetzt. Es sind ausschließlich Nutzungen nach § 6(2)1, 2, 3 und 5 BauNVO zulässig:
  - Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Nutzungen gem. § 6(2)4, 6, 7 und 8 sowie Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- 2.1 Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO  
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO unzulässig.
- 2.2 Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
- 2.3 Es sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
3. Das in der Planzeichnung festgesetzte Fahr- und Leitungsrecht umfaßt folgende Befugnisse:  
Bereich Flurstück Nr. 22/14  
Befugnis der jeweiligen Oberlieger zur Ein- und Durchleitung des von deren Grundstück abzuleitenden, nicht versickerbaren Niederschlagswassers bzw. Außengebietswassers.  
Bereich Flurstück Nr. 20/2  
Fahrrecht zugunsten der VG sowie der hinterliegenden Grundstückseigentümer  
Der Bereich des Fahr- bzw. Leitungsrechtes ist vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu unterhalten und von baulichen Anlagen sowie Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten.
4. Die privaten Grünflächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

### **B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO**

1. Dächer:
  - 1.1 Als Dachform sind aussch. Geneigte Dächer von 25° - 45° Dachneigung zulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebengebäude und untergeordnete Baukörper (z.B. Verbindungstrakte). Pultdächer sind, mit Ausnahme von Nebengebäuden, unzulässig.
  - 1.2 Geneigte Dächer sind gem. § 88(6) LBauO aussch. In Schiefer, Kunstschiefer (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031), Dachpfannen, Dachziegel sowie als Zinkstehfalzeindeckungen zulässig.
  - 1.3 Dachaufbauten sind nur bei eingeschossiger Bauweise als Einzelsatteldach- oder Einzelschleppgauben mit maximal 2 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten sowie von Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.
2. Die zulässige Erdgeschoßhöhe wird wie folgt festgelegt:  
Die Höhe des Fertigbodens des Erdgeschosses (OKFFB), gemessen in Gebäudemitte, darf max. 1,0 m über Urgelände liegen.
3. Für die zulässige Trauf- und Firsthöhe gelten die im Schemaschnitt dargestellten Höhen als Maximalwert. (vgl. Schemaschnitt).
4. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:1,5 und 1:3 als

- bepflanzte Böschungen auszuführen. Eine Kombination mit Stützmauern aus Naturstein bzw. mit Natursteinverblendung, Pflanzelementen aus Beton, oder Drahtschotterkörben ist zulässig.
5. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17(2) LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen und Nebenanlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten, bei Wendeanlagen beträgt der Abstand 1,0 m.  
Darüber hinaus ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beiderseits ein Streifen von jeweils 0,50 m zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.
  6. Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidungen. Holzhäuser in Vollstammbauweise sind unzulässig.

**C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1)15, 20 und 25 BauGB**

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
2. Anfallendes Niederschlagswasser ist in flachen, max. 30 cm tiefen bewachsenen Erdmulden zurückzuhalten. Der Notüberlauf erfolgt in die bereitgestellten öffentlichen Anlagen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Es ist generell ein Fassungsvermögen von mind. 50 l pro m<sup>2</sup> bebauter und versiegelter Fläche nachzuweisen. Begrünte Dächer werden bei einer Schichtdicke von unter 10 cm zu 30%, bei mehr als 10 cm zu 50% auf das nachzuweisende Retentionsvolumen angerechnet.
3. Für jeweils angefangene 200 m<sup>2</sup> versiegelte oder überbaute Fläche ist ein hochstämmiger Baum oder Obstbaum zu pflanzen. Es sind ausschließlich einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die innerhalb des gleichen Grundstücks vorhandenen Bäume sind auf die rechnerisch ermittelte Summe anzurechnen.
4. Für Grundstückseinfriedungen sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

**D) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB**

1. Die nach C) 3 festgesetzten Pflanzgebote sind den Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zugeordnet. Bei Grundstücksteilungen ist sicherzustellen, dass die Zuordnung der Pflanzgebote zu den bebaubaren Flächen erhalten bleibt und deren Bepflanzung durch den Verursacher des Eingriffes erfolgt. Die Anpflanzungen sind innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfähigkeit durchzuführen.

**Hinweise**

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleifen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen
3. Sollten bei Ausführung der Maßnahme Spuren, Überreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen.  
Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
4. Ein Teilbereich der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung „Niederstedem“ wird überplant und tritt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.