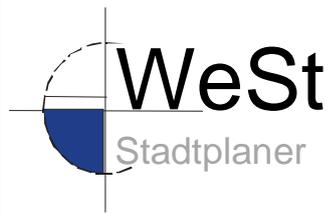


2010



## **BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE TRIMPORT, TEILGEBIET: „DIEVERWIES“**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Satzungsexemplar



# ORTSGEMEINDE TRIMPORT

## Bebauungsplan ‚Dieverwies‘

---

### TEXTFESTSETZUNGEN

---

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

---

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

- (1) Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
  2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (4) Unzulässig sind:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
  2. Anlagen für Verwaltungen,
  3. Gartenbaubetriebe,
  4. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt.

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit  $Z = II$  festgesetzt



### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.

### Begriffsdefinitionen

Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe definiert:

- Die 'Traufhöhe' (TH) von **6,00 m** - gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche bis zur Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut - darf nicht überschritten werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf eine 'Firsthöhe' (FH) von **10,00 m** unter Beachtung o.g. Bezugspunktes nicht überschritten werden.

### 3 Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

#### (1) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

### 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ( § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

### 5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### Stellplätze

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

### 6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen begrenzt.



## 7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

---

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

---

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr.1 LBauO)<sup>1</sup>**

Zur Gestaltung der Außenfassaden sollen natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Holz, Naturstein verwendet werden. Unzulässig sind Holzblockhäuser in Vollstammbauweise (Stämme größer als 20,0 cm Durchmesser) mit Ecküberplattungen.

### **2 Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)**

#### **2.1 Dachform/-neigung**

Im Plangebiet sind geneigte Dächer für Hauptgebäude mit einer Neigung von 20° bis 48° zulässig. Lediglich bei der Anlage von begrünten Dächern darf die Minstdachneigung unterschritten werden.

Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Dachform und –neigung frei.

#### **2.2 Dachaufbauten**

Die Summe ihrer Breiten darf  $\frac{1}{2}$  der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

#### **2.3 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachpfannen in dunkler und matter Färbung sowie Schiefer - RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 702 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8011 (Nußbraun), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8015 (Kastanienbraun), RAL 8016 (Mahagonibraun), RAL 8017 (Schokoladenbraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blaßbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) – und Metall zulässig.

### **3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Für Einfriedung der Grundstücke sind nur landschaftstypische Hecken (z.B. Hainbuche) und Holzzäune, bei den Vorgärten auch als Mauern, zulässig. Auf der straßenzugewandten Seite dürfen sie eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und müssen 0,50 m Abstand zum Straßenrand einhalten.

---

<sup>1</sup>

Hinweis:

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sollten hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben vermieden werden.



---

## C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

---

### 1. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (VSM) entsprechend Maßnahmenplan

#### **VSM 1: Erhalt der vorhandenen Vegetation**

Nicht notwendig zu entfernende Einzelbäume sind zu erhalten.

#### **VSM 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

#### **VSM 3: Räumung von Überschussmassen auf eine zugelassene Lagerstätte**

Die bei der Bebauung anfallenden Überschussmassen sind nach Abschluss ordnungsgemäß zu entsorgen, um weitere Verdichtungen im Planungsraum zu vermeiden.

### 2. Kompensationsmaßnahmen (KM)

#### **KM 1: Pflanzung von Sträuchern und Laubgehölzen (Hochstämme) II. Ordnung/Obstgehölzen**

Zur randlichen Eingrünung sind gemäß Maßnahmenplan 27 Laubbäume II. Ordnung bzw. Obstgehölze jeweils als Hochstamm im Abstand von 10 m zu pflanzen. Zusätzlich dazu ist eine Strauchpflanzung mit einer Breite von 3,0 m im Randbereich vorzusehen. Im Bereich des Pflanzstreifens sind bauliche oder sonstige Anlagen wie Gerätehütten, Komposthaufen etc. unzulässig.

#### Pflanzabstand der Bäume

Der Abstand der Einzelbäume von 10 m stellt innerhalb einer anzulegenden Strauchhecke einen sinnvollen Abstand dar, da ein dichter Gehölzkomplex mit unterschiedlichen Schichtungen anzustreben ist:

Baumschicht (Höhe > 5 m),

Strauchschicht (1,5 m - 5,0 m)

#### Pflanzung der Sträucher

Die Hecke ist 5-reihig anzulegen (Reihenabstand: 0,5 m), Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 0,5 m. Auf diese Weise wird eine effektive Einbindung des Plangebietes in die Landschaft gewährleistet.

Die Gehölze sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind umgehend (in der nächsten Pflanzperiode) zu ersetzen"

#### **KM 2: Pflanzung von Laubgehölzen (Hochstämme) II. Ordnung/Obstgehölzen**

Zur inneren Durchgrünung und zur weiteren Kompensation des Eingriffes in das Landschaftsbild, sind pro 100 qm Grundstücksfläche 1 Laubbaum II. Ordnung zu setzen sind (15 Grundstücke á rd. 700 m<sup>2</sup>/ Grundstück, ergibt 7 Bäume/Grundstück, dabei werden die unter KM 1 zu pflanzenden Gehölze mit berechnet. Insgesamt sind rd. 105 Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.



### Beispiel für die Begrünung eines Baugrundstücks:

Angenommene Grundstücksgröße: 700 m<sup>2</sup>

Pro 100 m<sup>2</sup> Grundstückfläche: 1 Laubbaum II. Ordnung

Ergibt 7 Bäume/Grundstück

Die Gehölze sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten.

Ausgefallene Gehölze sind umgehend (in der nächsten Pflanzperiode) zu ersetzen"

### **PFLANZLISTEN:**

#### **Pflanzliste**

#### **A Heimische Bäume (Hochstamm)**

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

#### **B Liste Regionaler Obstsorten (Hochstamm) (gehören zu Bäumen II. Ordnung)**

<b>Apfelsorten</b>	<b>Birnensorten</b>	<b>Süßkirschen</b>	<b>Pflaumen</b>
Apfel von Groncels	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszweitsche
Boikenapfel	Grüne Jagdbirne	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Danziger Kantapfel	Poiteau	Schneiders Späte Knorpel	
Geflammtter Kardinal	Wasserbirne		
Gelber Bellefleur			
Graue Herbstrenette			
Großer Rheinischer			
Bohnapfel			

Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 8/10 cm in 1 m Höhe.

#### **C Sträucher**

##### Pflanzauswahl/Pflanzqualität

*Prunus spinosa* – Schlehe, verpfl., o.B., 3TR, 60-100 cm

*Crataegus monogyna* – Weißdorn, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm

*Viburnum lantana* – Schneeball, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm

*Sambucus nigra* – Holunder, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm

*Euonymus europaeus* – Pfaffenhütchen, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm

*Cornus sanguinea* – Roter Hartriegel, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm

Die Strauchhecke soll eine durchschnittliche Höhe von 3 bis 5 m entwickeln, um einen effektiven Sichtschutz darzustellen. Der max. Abstand der Sträucher beträgt 0,5 m, der max. Abstand der Reihe weist 0,5 m auf.

Die Pflanzung wird als „Gleichschenkliger Dreieckverband“ ausgeführt: Die Pflanzen benachbarter Reihen stehen versetzt, also „auf Lücke“ und bilden ein gleichschenkliges Dreieck. Hieraus ergibt sich ein geringerer Reihenabstand als der Pflanzverband in der Reihe. Auf diese Weise entsteht ein dichter Gehölzkomplex, der sowohl eine Einbindung des Plangebietes in die Landschaft als auch für eine Vielzahl von Lebewesen ein hochwertiges Habitat darstellt.

Umsetzung der Maßnahmen:

Die Bepflanzung des Plangebietes (Laubbaum- Strauchpflanzung) muss nach der Fertigstellung der Erschließungsanlagen und nach der Nutzungsfähigkeit der jeweiligen Wohngebäude zu erfolgen, damit die Pflanzen durch Baumaßnahmen im Grundstücksbereich nicht beeinträchtigt werden.

Ausgefallene Gehölze sind umgehend (in der nächsten Pflanzperiode) zu ersetzen.

**Ersatzmaßnahme EM/Zuordnung:**

Folgende Fläche ist als Ersatzfläche vorgesehen:

OG Trimport, Flur 3, Fl.-St. Nr. 47/6 Fläche: 4.600 m<sup>2</sup>

Hauptentwicklungsziel: Entwicklung von Magerrasen und Halbtrockenrasen

Die Fläche wurden bisher landwirtschaftlich als Wiese und verstärkt als Weide genutzt. Da eine weitere landwirtschaftliche Nutzung (Beweidung und Mahd) durch den Landwirt nicht mehr wirtschaftlich ist, soll dieser Offenlandbereich als Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden.

Das Aufwertungsziel ist die Offenhaltung der Wiesen und Weiden im Wechsel mit prägnanten Gehölzkomplexen und Einzelbäumen. Da bereits in den Randbereichen der Flächen eine Entwicklung der Schlehe einsetzt, ist davon auszugehen, dass es mittelfristig zu einer völligen Verbuschung des Hangbereichs kommt, wenn keine Bewirtschaftung mehr erfolgt.

Um dies zu verhindern, sollen die Offenlandflächen langfristig gesichert werden, indem sie entweder durch eine regelmäßige Mahd oder durch eine Beweidung mit Ziegen (Gehölzverbiss) und Schafen, offengehalten werden. Durch die Reduzierung bzw. den Verzicht auf Düngemittel, sollen Arten entwickelt werden, die auf eine geringe Nährstoffzufuhr angewiesen sind. Eine Mahd ist ab dem 15. Juli eines jeden Jahres durchzuführen. Die vorhandenen prägnanten Gehölzkomplexe (Einzelbäume sowie Strauch- und Baumhecken) sind zu erhalten.

Durch die sich ergebende Biotopvielfalt, hervorgerufen durch den Wechsel von Gehölzkomplexen und extensiv genutzten, mageren Wiesen/Weiden, kommt es neben einer Qualitätssteigerung des Landschaftsbildes, auch zu einer Verbesserung der Bedingungen für floristische und faunistische Arten (z.B. Neuntöter).

Zusammenfassung der Ersatzmaßnahmen (Abstimmung mit der UNB):

1. die Ausbreitung von Schlehen und sonstigem Gebüsch ist zu stoppen
2. die bereits vorhandenen Bestände sind zurückzudrängen, so dass innerhalb des markierten Teilbereichs (vgl. Abb. 10) nur trockenes, flachgründiges Magergrünland mit (wenigen) einzelnen Bäumen zu finden ist
3. die Fläche ist dauerhaft so zu bewirtschaften, dass die Naturschutzziele (Entwicklung von Magerrasen und Halbtrockenrasen) optimal gewährleistet sind
4. Bekämpfung expansiver Neophyten
5. extensive Wiesennutzung der freigestellten Bereiche (max. zweimalige Mahd im Jahr, 1. Mahd nicht vor dem 15. Juli)

Die Offenhaltung bzw. Entfernung von Gehölzen im Wiesenbereich muss unmittelbar nach Satzungsbeschluss erfolgen.

Ausgefallene Gehölze sind umgehend (in der nächsten Pflanzperiode) zu ersetzen.

Der Verkehrsfläche sind 351,58 m<sup>2</sup>, der Siedlungsfläche 2.282,28 m<sup>2</sup> zuzuordnen.



---

## **D. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften**

---

- 1 Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
- 2 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-  
nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält  
die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.

---

## **E Sonstige Hinweise**

---

- 1 Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen darf. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
- 2 Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht gem. § 17 DSchPflG.  
Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkastel-Wittlich, Birkenfeld, Bitburg-Prüm, Daun und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.
- 3 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die Vorgaben der einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN 1054, DIN 4124 etc.) zu berücksichtigen.  
Besonderes Augenmerk ist dabei auf in Zusammenhang mit Karsterscheinungen auftretende Baugrundproblematiken (Subrosion, Erdfälle etc.) in den mesozoischen Karbonat- und Sulfatgesteinen zu richten.  
Die sulfatreichen Mergelgesteine des Mittleren Muschelkalks gelten allgemein als rutschungsanfällig.
- 4 Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten.
- 5 Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt Hausmüll oder sich etc.) angetroffen werden oder sich sonstigen Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.



- 6 Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet (Hinweis 1 zu BA1)  
Das auf den Grundstücken von überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll möglichst auf dem jeweiligen Grundstück bewirtschaftet und zwischengespeichert werden. Dazu sollen primär Rasenflächen u.a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Niederschlagswasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich (z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen sichergestellt werden.
- Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o.g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser in das vorhandene Mischwassersystem eingeleitet wird.
- 7 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Ulmen, November 2010

Dipl.-Ing. Rolf Weber, Stadtplaner

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Trimport, Teilgebiet: „Dieverwies“.

Trimport, den 03.11.2010

(S)

gez Alfons S c h i l z  
Ortsbürgermeister