

# ORTSGEMEINDE WISSMANNSDORF BEBAUUNGSPLAN 'PETERSBERG II'

## TEXTFESTSETZUNGEN

### Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB) .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	3
1.1.3	Höhenlage der Baukörper .....	4
1.1.4	Stellung der baulichen Anlagen.....	4
<b>1.2</b>	<b>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3</b>	<b>FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE STELLPLÄTZE UND GARAGEN.....</b>	<b>5</b>
<b>1.4</b>	<b>HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN .....</b>	<b>5</b>
<b>1.5</b>	<b>FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND.....</b>	<b>5</b>
<b>1.6</b>	<b>VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>1.7</b>	<b>FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG UND DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER .....</b>	<b>6</b>
<b>1.8</b>	<b>ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN .....</b>	<b>6</b>
<b>1.9</b>	<b>FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>6</b>
1.9.1	Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken.....	6
1.9.2	Baumpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen M1 und M3 .....	7
1.9.3	Begrünung der Bachaue (Bereich M2).....	7
1.9.4	Anlage und Bepflanzung einer Rückhaltemulde im Bereich M3 .....	7
1.9.5	Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7

<b>1.10</b>	<b>ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE SONSTIGE BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b> .....	<b>8</b>
1.10.1	Anpflanzen von Straßenbäumen in Verkehrsflächen .....	8
1.10.2	Randliche Eingrünung .....	8
1.10.3	Innere Durchgrünung des Wohngebietes.....	8
<b>1.11</b>	<b>ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b> .....	<b>8</b>
	Erhalt von Obstbäumen.....	8
<b>1.12</b>	<b>SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>9</b>
	Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen .....	9
<b>1.13</b>	<b>DIE FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND</b> .....	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBauO)</b> .....	<b>9</b>
<b>2.1</b>	<b>ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN</b> .....	<b>9</b>
2.1.1	Dachform .....	9
2.1.2	Dachneigung .....	10
2.1.3	Dacheindeckung.....	10
2.1.4	Dachaufbauten .....	10
2.1.5	Fassaden- und Wandgestaltung .....	10
2.1.6	Farbgebung .....	11
2.1.7	Werbeanlagen .....	11
<b>2.2</b>	<b>GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</b> .....	<b>11</b>
<b>2.3</b>	<b>EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG</b> .....	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften sowie Richtlinien</b> .....	<b>12</b>
	<b>ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>14</b>
	<b>PFLANZENLISTE</b> .....	<b>14</b>

# 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)

## 1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone wird für das Plangebiet folgende Nutzungsart festgesetzt:

**WA= Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO**

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind :

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

**Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)**

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die GRZ mit **0,4** und die GFZ mit **0,8** festgesetzt.

Zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen kann die GRZ um bis zu 20% überschritten werden.

### Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse auf **II** als Höchstgrenze festgesetzt.

### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Für die folgenden Festsetzungen werden die dabei verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

- Bezugspunkt: Oberkante der höchsten an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche in Gebäudemitte.
- Traufhöhe (TH): Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunkts und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Im Plangebiet darf eine Traufhöhe von **6,00 m** nicht überschritten werden.

- Firshöhe (FH): Die Firshöhe ist die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunkts und der äußeren Schnittkante der beiden Dachschenkel.

Im Plangebiet darf eine Firshöhe von **10,00 m** nicht überschritten werden.

- Drempel bzw. Kniestock: Unter Drempel oder Kniestock ist die Differenz zwischen der Höhenlage der Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und der Höhenlage der Schnittkante zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand zu verstehen.

Ein Kniestock bzw. Drempel ist bis zu einer Höhe von höchstens **1,25 m** zulässig.

### **1.1.3 Höhenlage der Baukörper**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF): Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Höhenlage der Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses.

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht mehr als **0,60 m** über dem Bezugspunkt betragen.

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe gilt auch für Garagen und Nebengebäude, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind.

### **1.1.4 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die längsten Teile der Traufe sind parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten.

## 1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19, 20, 22 und 23 BauNVO)

Im Bebauungsplangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

## 1.3 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 2 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO unzulässig; auf den übrigen Grundstücksflächen sind diese zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei begrenzt.

## 1.5 FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m § 76 LWG)

Die entsprechend gekennzeichnete Fläche im Bereich **A1** ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Auf den weiteren '*von Bebauung freizuhaltenden Flächen*' im Bereich **A2** ist die Errichtung von Anlagen (auch von ansonsten zulässigen Nebenanlagen) nur nach entsprechender Genehmigung nach § 76 LWG bzw. im Zuge einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

## 1.6 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung 'V' ist als 'Verkehrsberuhigter Bereich' (Zeichen 325/326 StVO) festgesetzt und entsprechend dieser Funktion als Mischfläche oder Straßenraum mit 'weicher' Trennung auszubauen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Fußweg' dient der fußläufigen Anbindung des Baugebietes an den bestehenden Siedlungskörper und ist mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen auszuführen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'WW' stellt eine Bestandsfestsetzung des bestehenden Wirtschaftsweges dar.

## 1.7 FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG UND DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragene Fläche für Abwasserbeseitigung dient der Anlage und dem Betrieb eines Abwasserpumpwerkes durch die Verbandsgemeindewerke.

Im Bereich der Fläche **M3** ist eine Mulde zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers gemäß den Vorgaben der Festsetzung 1.9.4 anzulegen.

## 1.8 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen mit den Kennzeichnungen **A1** und **A2** sind als Abstandsgrünflächen von Bebauung freizuhalten. Die sonstigen festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind gemäß der nachfolgenden weiteren Festsetzungen anzulegen, zu nutzen und dauerhaft zu unterhalten.

## 1.9 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

### 1.9.1 Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken

Auf den privaten Wohnbaugrundstücken ist das hier anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen) in dezentralen Mulden, Gräben, Teichanlagen / Kleingewässern und / oder breitflächig zu zurückzuhalten bzw. soweit möglich zu versickern / verdunsten. Eine hinreichende Dimensionierung dieser Anlagen ist bei einem Rückhaltevolumen von mindestens 50 l / m<sup>2</sup> versiegelter Fläche gegeben. Überschüssiges Wasser im Sinne eines Überlaufes ist den zentralen Mulden im

Ordnungsbereich **M3** zuzuleiten. Im Bereich der Baugrundstücke, die unmittelbar an den Vorfluter angrenzen (südlich der Planstraße) kann der Überlauf auch direkt dem südlich verlaufenden Vorfluter zugeleitet werden. Dieser Überlauf in den Tiefenbach darf jedoch nur breitflächig und nicht gezielt (durch Rohre, Gräben o.Ä.) erfolgen.

### 1.9.2 Baumpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen M1 und M3

Die öffentlichen Grünflächen mit den Kennzeichnungen **M1** und **M3** sind mit Walnussbäumen zu bepflanzen. Auf der Grünfläche **M3** sind 2, auf der Grünfläche **M1** 3 Walnussbäume als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen. Die unterliegenden Flächen sind als Wiesenflächen zu erhalten und extensiv zu pflegen.

### 1.9.3 Begrünung der Bachaue (Bereich M2)

Entlang des Bachs ist der 3 m breite als **M2** gekennzeichnete Streifen als Wiesenfläche zu erhalten. Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Zur Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestands sind auf der plangebietsseitigen Uferböschung des Bachs mindestens 5 Schwarz-Erlen anzupflanzen. Die Bäume sind als Solitäre mit 3 bis 4 Grundstämmen und einer Höhe von 300 bis 350 cm zu pflanzen.

### 1.9.4 Anlage und Bepflanzung einer Rückhaltemulde im Bereich M3

Im Bereich der Fläche **M3** ist eine Regenrückhaltemulde als Erdbecken mit einer flachen Sohle anzulegen. Bei der Anlage ist auf einen genügend großen Grundwasserabstand (mind. 1,5 m) zu achten. Die Böschungen der Mulde dürfen nicht steiler als im Neigungsverhältnis 1:3 angelegt werden. Sie sind mit 2 Schwarz-Erlen-Solitären der Sortierung 3 bis 4 Grundstämmen, Höhe 300 bis 350 cm zu bepflanzen. Die Vegetation des Beckens ist einer gelenkten Sukzession zu überlassen, so dass sich eine an gelegentliche Überschwemmung angepasste Vegetation entwickeln kann. Zum Schutz vor einer Verbuschung sind die Bestände alle 5 bis 6 Jahre bei winterlichem Frost zu mähen.

### 1.9.5 Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Pflanzausfälle außerhalb der durch Pflegehiebe ausdünnenden Gehölzpflanzungen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Pflanzungen dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind ausschließlich Arten der im Anhang ersichtlichen Artenlisten zu verwenden.

Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist im Bereich der öffentlichen Grünflächen zu vermeiden bzw. auf ein standortgerechtes Mindestmaß zu reduzieren.

## **1.10 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE SONSTIGE BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

### **1.10.1 Anpflanzen von Straßenbäumen in Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' sind mit Bäumen zu begrünen. Hierzu ist je 50 lfd. m Straße mindestens 1 Laubbaum als Hochstamm, mindestens 14 – 16 cm Stammumfang, mit Ballen, innerhalb des Straßenraums zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind mit mindestens 4 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben zu versehen. Es sind Arten der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu verwenden. Durch fachgerechte Pflege sind die Bäume dauerhaft zu unterhalten.

### **1.10.2 Randliche Eingrünung (Bereich A3)**

Innerhalb des 5,00 m breiten Pflanzstreifens im Bereich **A3** ist eine durchgängige, zweireihige Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung anzulegen. Die Sträucher sind im Dreieckverband mit 1,5 m Abstand als verpflanzte Sträucher der Höhe 100 bis 150 cm zu pflanzen. Alle 15 lfd. m ist ein Baum der Sortierung Heister, 2 mal verpflanzt, Höhe 175 bis 200 cm zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als extensiv zu pflegende Kraut- und Staudensäume anzulegen und zu unterhalten.

Innerhalb des Leitungsschutzstreifens der Hochspannungsleitung ist auf Baumpflanzungen zu verzichten.

### **1.10.3 Innere Durchgrünung des Wohngebietes**

Auf den Privatgrundstücken ist je ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm oder je ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzgröße soll die Sortierung 10 bis 12 cm Stammumfang für Laubbaum-Hochstämme bzw. 8 – 10 cm Stammumfang bei Obstbaum-Hochstämmen und 200 bis 250 cm für Solitäre nicht unterschreiten.

## **1.11 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1. Nr. 25 b BauGB)

### **Erhalt von Obstbäumen**

Die mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzten Bäume sind zu erhalten und durch Pflege- und Schnittmaßnahmen nachhaltig im Bestand zu sichern. Die Bäume sind in die neu anzulegende Randeingrünung des Plangebiets zu integrieren.



## 1.12 SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### **Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen**

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135 a BauGB sowie §§ 18 – 21 BNatSchG)

Die landespflegerischen Maßnahmen in den öffentlichen Flächen sind spätestens in der Pflanzperiode umzusetzen, die auf den Beginn des Straßenbaus folgt. Die Maßnahmen auf den privaten Grundstücken sind in der Pflanzperiode umzusetzen, die auf den Bezug des jeweiligen Gebäudes folgt.

Die darüber hinaus benötigten landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen sind auf geeigneten externen Ausgleichsflächen zu erbringen. Ihre Durchführung / Umsetzung sowie Zuordnung zu den Eingriffen wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gewährleistet.

## 1.13 DIE FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers inklusive der Bankette sind auch auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5,00 m - gemessen ab Straßenbegrenzungslinie – zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden. In den unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen angrenzenden Bereichen der privaten Grundstücksflächen sind bis zu einer Tiefe von 0,25 m ggf. für den Straßenbau notwendige Rückenstützen für Bordsteine zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBauO)

### 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 2.1.1 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer in Form des Satteldaches (SD), Krüppelwalmdachs (KW) und Pultdaches (PD) zulässig.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig bis zu einer Länge von zwei Drittel des Hauptfirstes.

Dachüberstände dürfen 0,50 m nicht überschreiten.

### 2.1.2 Dachneigung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt die zugelassene Dachneigung für Hauptgebäude 30° bis 48°. Für Nebengebäude und Garagen sowie Hauptgebäude mit Pultdächern können ausnahmsweise niedrigere Neigungen bis zu einem Minimum von 10° zugelassen werden.

Alle Dächer – mit Ausnahme einseitig geneigter Pultdächer – müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

### 2.1.3 Dacheindeckung

Die Dächer sind mit Natur- oder Kunstschiefer, Tonziegeln oder Dachbetonsteinen der Farbbereiche dunkelrot, dunkelbraun, dunkelgrau, anthrazit und schwarz zu decken. Glänzende Materialien sind unzulässig; engobierte (matt lackierte) Ziegel sind zulässig.

Für untergeordnete Teilbereiche, wie z.B. Dachrandeinfassungen, Gaubeneinfassungen, Kaminverkleidungen, Vordächer ist die Verwendung von Zink- bzw. Titanblech und Kupfer zulässig.

Dachbegrünungen sind zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) dürfen in Dachflächen integriert werden.

### 2.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite und eine Einzelbreite von 2,00 m nicht überschreiten, wobei ein Abstand von 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie soll mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander, jedoch nicht übereinander oder in zwei Reihen zulässig.

### 2.1.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden oder in Holz auszuführen. Zusätzlich ist die Verwendung von nicht glänzendem, strukturiertem zink-/ titanfarbendem Blech zugelassen, jedoch nur auf jeweils maximal 10% der Fassadenfläche pro Einzelwand.

Die Verwendung von Sandstein bzw. Sandsteinverkleidungen zur Herstellung von Sockeln, Gewänden und Gesimsen ist zulässig.

Unzulässig sind Vorhängefassaden aus Kunststoffteilen sowie die Verwendung von glänzendem Klinker.

Ebenfalls unzulässig sind Holzhäuser in Vollstambauweise.

### 2.1.6 Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außen liegende Mauern und die Grundstückseinfriedungen sind nur weiß und aus weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne (Pastelltöne) zulässig.

Hiervon ausgenommen sind materialbedingte Farbtöne von zulässigen anderen Fassaden- und Wandmaterialien (z.B. Holz, Zinkblech o.ä.).

Glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben sind als Außenanstriche der Wandflächen unzulässig.

### 2.1.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibenden zulässig. Unabhängig von Gebäuden der Leistung errichtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1 m<sup>2</sup> pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeausleger sind so anzuordnen, dass hierdurch die maximale Traufhöhe nicht überschritten wird. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## 2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO sowie § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Die nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als gärtnerische Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken wie Fußwege, Stellplätze, Einfahrten und Terrassenflächen sind mit offenfugigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder breitfugige Pflaster) auszuführen.

## 2.3 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur landschaftstypische Hecken und Sträucher (z.B. Hainbuche, Beeresträucher) sowie Holzzäune zulässig. Auf der straßenzugewandten Seite dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m – gemessen ab der tatsächlich ausgebauten unmittelbar angrenzenden Straßenoberfläche – nicht überschreiten. Auf der straßenzugewandten Seite müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 0,50 m vom tatsächlich ausgebauten Fahrbahnrand einhalten.

Stützmauern als Abgrenzungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

### 3 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

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 Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' und die DIN 18 916 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten' sind zu beachten.
4. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
5. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
6. Bei Bauvorhaben innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Schutzstreifens entlang der 20-kV-Freileitung sind folgende Punkte zu beachten:

Gemäß den VDE-Bestimmungen 0210/12.85 müssen die allseitigen Mindestabstände von 5,00 m bezogen auf eine Dachneigung von 15° zwischen den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Seilen bei größtem Durchhang der 20-kV-Freileitung und den geplanten Bauwerksteilen eingehalten werden.

Um feststellen zu können, ob dieser Abstand tatsächlich eingehalten wird, sind die kompletten Planunterlagen der im Bereich des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung vorgesehenen Bauvorhaben der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH in Trier zur eingehenden Prüfung und Stellungnahme zuzusenden. Ggf. können dabei zur Einhaltung der einschlägigen Vorschriften Änderungen der geplanten Neubauten nötig werden.

Falls auf den Gebäuden im unmittelbaren Bereich der 20-kV-Freileitung Antennenanlagen aufgestellt werden, ist ein allseitiger Schutzabstand von den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Leiterseilen bei größtem Durchhang vorgenannter Leitung von mindestens 3,00 m vorzusehen.

Die Bedachung der Häuser ist nach DIN 4102 vorzusehen.

7. Beim Einsatz von Baumaschinen im Bereich der Freileitung ist das Merkblatt 'Bagger und Krane – Elektrische Freileitungen' der Bau-Berufsgenossenschaft zu berücksichtigen. Es muss ein Abstand von mindestens 5,00 m zwischen den Leiterseilen und den weitest ausladenden Teilen der Baumaschinen eingehalten werden.
8. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 sind zu beachten.
9. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
10. Der Beginn von Erd- und Bauarbeiten ist gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig dem Rheinischen Landesmuseum Trier anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden.

Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler, Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung (u.a. auch Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren. Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für den ehemaligen Regierungsbezirk Trier und den Landkreis Birkenfeld ist jederzeit unter der Rufnummer 0651/9774-0 (Rheinisches Landesmuseum, Weimarer Allee 1) zu erreichen.

11. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser erfolgt nach §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG
12. Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z.B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an. Überschüssiges Brauchwasser ist gemäß den Vorgaben des Entwässerungskonzeptes in die Kanalisation abzugeben.

---

Die Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes ‚Petersberg II‘ der Ortsgemeinde Wißmannsdorf

### Anhang

## ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### PFLANZENLISTE

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.<sup>1</sup>

#### **Bäume für die Pflanzung auf den öffentlichen Grünflächen M1 und M3:**

##### Walnüsse:

Franquette      Mayette      Parisienne      Klon Nr. 26      Klon Nr. 120

#### **Bäume zur Begrünung der Bachaue (Fläche M2) und der Rückhalteulde im Bereich M3**

Schwarz-Erle

#### **Bäume zur Pflanzung in den Verkehrsflächen:**

Hochstämme für Straßenbepflanzung, Stammumfang mind. 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Tilia cordata 'Greenspire'	-	Stadt-Linde
Tilia cordata 'Erecta'	-	Winter-Linde 'Erecta'
Tilia cordata 'Rancho'	-	Kleinkronige Winter-Linde
Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie'	-	Straßen-Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Acer platanoides 'Cleveland'	-	Spitz-Ahorn 'Cleveland'
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Betula pendula	-	Hänge-Birke

#### **Bäume und Sträucher für die randliche Eingrünung und zur Inneren Durchgrünung des**

##### **Wohngebietes:**

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Acer campestre	-	Feldahorn
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Betula pendula	-	Gemeine Birke
Corylus avellana	-	Hasel
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Rosa canina	-	Hundsrose
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe

1

#### **Wichtiger Hinweis:**

Zur Vermeidung von Florenverfälschungen wird die Verwendung von autochthonen ('standortsheimischen') Pflanzen regionaler Herkunft, d.h. hier der Westeifel, empfohlen.

**Obstbäume zur Inneren Durchgrünung des Wohngebietes:**

Obstbaum-Hochstämme heimischer und regionaltypischer Sorten nach der Liste regionstypischer Obstsorten der LLVA Trier

**Äpfel:**

Bohnapfel	Boskopp	Erbacher	Mosel-Eisenapfel
Porzenapfel	Roter Bellefleur	Roter Eisenapfel	Roter Trierer
Schafsnase	Wiesenapfel	Winterrambour	

weitere bewährte Sorten:

Brettacher	Graue Herbstrenette	Hauxapfel
Jakob Fischer	Jakob Lebel	Kaiser Wilhelm Mosel-
goldapfel	Rote Sternrenette	Spätblühender Tafelapfel
Wiltshire	Zuccamaglios Renette	

**Birnen:**

Pleiner Mostbirne	Rotbirne
Sievenicher Mostbirne	Winter Nelisbirne

weitere bewährte Sorten:

Pastorenbirne	Nelliches Birne
Gute Graue	Winterforellenbirne

**Süßkirschen:**

Büttners rote Knorpelkirsche	Hedelfinger
Schneiders späte Knorpelkirsche	Große schwarze Knorpelkirsche
Werdersche Braune	

**Essbare Ebereschen:**

Konzentra  
Mährische Eberesche  
Rosina

**Walnüsse:**

Franquette	Mayette	Parisiene
Klon Nr. 26	Klon Nr. 120	

**Mispeln:**

Gemeine Mispel	Großfrüchtige Mispel
Königsmispel	Riesenmispel

**Edelkastanien**