

ORTSGEMEINDE MEHREN

Bebauungsplan ‚Auf der Acht‘

TEXTFESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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)

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: Firsthöhe (höchster Teil der Dachfläche) **max 9,00 m**. Die Höhe wird stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

- a) bei bergseitiger bzw seitlicher Erschließung die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche in Wandmitte
- b) bei talseitiger Erschließung das bergseitig angrenzende natürliche Gelände in Wandmitte.

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

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. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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)¹

Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Fußweg‘ als Anbindung an den Spielplatz und mit der Zweckbestimmung ‚Wirtschaftsweg‘ vorgesehen. Der Fußweg ist mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenbelag auszuführen.

Stellplätze

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

8 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Im Bebauungsplan wird unterhalb der Entlastungsleitung des geplanten Regenüberlaufes in der Planstraße A auf Vorgabe der Struktur- und Genehmigungsdirektion, Nord hinsichtlich der Oberflächenwasserbewirtschaftung eine Rückhaltung in Form einer zentralen Rückhalte mulde festgesetzt.

9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung wird für die südlich des Wendehammers, Planstraße D liegenden Grundstücke eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigenbetriebs Abwasseranlagen der VG Daun festgesetzt (vgl. Planzeichnung).

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

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr.1 LBauO)²

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind hochglänzende Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig.

¹ Hinweis: Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

² Hinweis: Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sollten hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben vermieden werden.

Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sowie alle Arten von glänzenden oder glasier-ten Materialien sind unzulässig.

C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Alle Pflanzungen auf diesen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauabschnittes (Abnahme) der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch
- Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch
- Straßenbäume: Hochstämme, 16 - 18 cm StU
- Obstbäume: Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang
- Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind - soweit nicht anders festgesetzt - mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten. Die Pflanzung buntlaubiger oder panaschierter Sorten sowie von Kugelformen ist unzulässig. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste „F“ empfohlen. Für die Begrünung von Fassaden werden die in Liste „D“ enthaltenen Schling- und Kletterpflanzen festgesetzt. Innerhalb der Schutzstreifen von Erd- und Freileitungen ist die Pflanzung von Bäumen I. und II. Ordnung generell unzulässig.

2. Festsetzungen über Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet

Anlage von Baumhecken (Massnahme 1)

Entsprechend den Planeinträgen in der Planurkunde und dem Plan „Landespflegerisches Zielkonzept“ sind 5,00 m breite, dreireihige Gehölzpflanzungen anzulegen und

dauerhaft zu unterhalten. Diese sind ausschließlich aus Bäumen I. Ordnung gemäß Liste „A“ (5 % der Pflanzenanzahl), Bäumen II. Ordnung gemäß Liste „B“ (10 % der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gemäß Liste „C“ (85 % der Pflanzenanzahl) anzulegen. Der Pflanzstreifen ist im Dreiecksverband mit 1,00 m Reihen- und 1,50 m Pflanzabstand anzulegen. Zur Erzielung eines möglichst natürlichen Gesamteindrucks wird auf die Vorgabe eines Pflanzschemas verzichtet. Hinsichtlich Sortierung, Pflege, etc. gelten die Vorgaben gemäß den „Allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen“.

Anlage von Strauchhecken (Massnahme 2)

Entsprechend den Planeinträgen in der Planurkunde und dem Plan „Landespflegerisches Zielkonzept“ sind 3,00 m breite, dreireihige Gehölzpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Diese sind ausschließlich aus Bäumen II. Ordnung gemäß Liste „B“ (10 % der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gemäß Liste „C“ (90 % der Pflanzenanzahl) anzulegen. Der Pflanzstreifen ist im Dreiecksverband mit 1,00 m Reihen- und 1,50 m Pflanzabstand anzulegen. Zur Erzielung eines möglichst natürlichen Gesamteindrucks wird auf die Vorgabe eines Pflanzschemas verzichtet. Hinsichtlich Sortierung, Pflege, etc. gelten die Vorgaben gemäß den „Allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen“.

Pflanzung von Strassenbäumen (Massnahme 3)

In den Straßenverkehrsflächen ist je 100 m² Verkehrsfläche mindestens ein Straßenbaum der Pflanzlisten „A“ oder „B“ zu pflanzen. Im übrigen gelten die Vorgaben gemäß den „Allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen“.

Mindestdurchgrünung privater Flächen (Massnahme 4)

Je 200 m² überschrittener nicht überbaubarer privater Grundstücksflächen sind mindestens

1 Baum I. Ordnung	gem. Liste „A“	oder
1 Baum II. Ordnung	gem. Liste „B“	oder
2 Obstbäume	gem. Liste „E“	und jeweils zusätzlich
5 Sträucher	gem. Liste „C“	

zu pflanzen. Dabei sollen auf rückwärtige Grundstücksbereichen vorrangig hochstämmige Streuobstbäume der Liste „E“ verwendet werden. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Im Übrigen gelten die Vorgaben gemäß den „Allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen“.

Anlage einer Streuobstwiese (Massnahme 5)

Auf den in der Planurkunde entsprechend dargestellten Flächen sind hochstämmige Obstbäume der Liste „E“ in einer Mindestpflanzdichte von 1 Baum je 150 m² überschrittener dargestellter Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Obst-

bäume sind in den ersten fünf Standjahren jährlich einmal zu schneiden (Erziehungsschnitt). Danach erfolgt der Erhaltungsschnitt im Abstand von zwei Jahren. Die Flächen, auf denen die Obstbäume gepflanzt werden, sind als extensives Dauergrünland herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist zu beseitigen. Im übrigen gelten die Vorgaben gemäß den „Allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen“.

Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen (Massnahme 6)

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).

Festsetzungen von Flächen und Massnahmen zur breitflächigen Versickerung des Niederschlagswassers (Massnahme 7)

Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen wie wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien.

Das anfallende Niederschlagswasser ist weitgehend auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden.

Das erforderliche Rückhaltevolumen für das Neubaugebiet beträgt gemäß: - Vorgabe der Struktur- und Genehmigungsdirektion: Rückhaltung von 15 l/m² befestigter Fläche als dezentrale Rückhaltung auf jedem privaten Grundstück.³

Für die Ableitung sollten die Gräben/Rinnen so ausgebildet sein, dass auch dort Teilwassermengen versickern können.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (vgl. landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan)

Maßnahme 8 – Biotopentwicklungsmaßnahmen in den Waldorten 89a und b des Gemeindewaldes Mehren
(Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffswirkungen in den Wasserhaushalt, die Biotopfunktion und das Landschaftsbild)

³ Hinweis: Die Bereitstellung des geforderten, dezentralen Rückhaltevolumens auf den privaten Grundstücken ist auch in Form von Regenwasserzisternen mit einem Drosselabfluss und einem Notüberlauf möglich. Die Zisterne kann als kombinierter Brauchwasser und Retentionsbehälter (z.B. als Betonfertigteile) genutzt werden (vgl. hierzu Entwässerungsplanung zum Neubaugebiet, HSI Trier).

Folgende Einzelmaßnahmen sind auf der Ersatzfläche zu ergreifen:

Waldort 89a (Teilfläche; 2,6 ha):

Entwicklung eines laubbaumdominierten Mischwaldes durch Einbringung von Laubbaumarten der natürlichen Waldgesellschaft (vorzugsweise Buche),
 Flächiger Voranbau der Laubbäume mit Ausnahme des jüngeren Teils im NO,
 Erhaltung und Förderung der vorhandenen Laubbaumstrukturen,
 Entwicklung der Einzelbaumstabilität der Nadelbäume.

Waldort 89a (Teilfläche; 1,0 ha):

Anlage eines 20 bis 30 m tiefen Waldrandes,
 Entnahme vorhandener Fichtenbestockung,
 Erhaltung vorhandener Laubbäume,
 Pflanzung standortheimischer Strauch- und Baumarten.

Waldort 89b (1,0 ha):

Sicherung von Alt- und Totholz auf mind. 10 % der Fläche.

(Ersatzmaßnahme zum Ausgleich der Eingriffswirkungen in die Boden-, Wasser- und Biotopfunktion, das Landschaftsbild und den Klimahaushalt)

3. Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Zeitliche Umsetzung / Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB:

Die durch private Baumaßnahmen bewirkten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch auf den Privatgrundstücken auszuführende grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen, so dass hier keine öffentlichen Maßnahmenkosten anfallen. Die durch die Erschließung und sonstige öffentliche Maßnahmen bewirkten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Maßnahmen 3 (Straßenbäume), 5 (Streuobstwiese) und 8 (externe Maßnahmen auf Waldstandorten) ausgeglichen.

Pflanzenlisten

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung

<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde

Liste „B“ - Bäume II. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
-----------------------	-----------

<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	-	Walnußbaum
<i>Populus tremula</i>	-	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	-	Elsbeere

Liste „C“ - Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Rhamnus catharticus</i>	-	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rosa tomentosa</i>	-	Filzrose
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	-	Purpurweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball

Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen

<i>Clematis i. A.</i>	-	Waldrebe
<i>Fallopia aubertii</i>	-	Knöterich
<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	-	Kletterhortensie
<i>Lonicera i. A.</i>	-	Heckenkirsche (kletternde Arten)
<i>Parthenocissus i. A.</i>	-	Wilder Wein
<i>Vitis coignetiae</i>	-	Wilder Wein
<i>Vitis cult.</i>	-	Weinrebe
<i>Wisteria i. A.</i>	-	Blauregen

(oder Sorten hieraus)

Liste „E“ - Streuobst

Apfelsorten:

Baumanns Renette	Goldpramäne	Landsberger Renette
Bittenfelder Sämling	Grafensteiner	Ontario
Bohnapfel	Jakob Fischer	Winterrambour
Boskoop	Jakob Lebel	Zuccalmaglios Renette
Danziger Kantapfel	Kaiser Wilhelm	

Birnsorten:

Alexander Lucas	Gellerts Butterbirne	Williams Christ
-----------------	----------------------	-----------------

Clapps Liebling
Conference

Gute Luise
Vereinsdechantbirne

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten
Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten
(wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)

Liste „F“ - Heckenpflanzen

<i>Acer campestre</i>		Feldahorn
<i>Berberis i. A.</i>	-	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>		Buche
<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>		Liguster, Rainweide
<i>Viburnum opulus</i>	-	Schneeball

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.
- 3 Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des
Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beach-
ten.
- 4 Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten.
- 5 Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu
tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und
pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- 6 Trinkwasserverordnung:

Dachablaufwasser/Verwendung im häuslichen Bereich

Gemäß des § 3 der am 01.01.2003 in Kraft getretenen TrinkwV ist innerhalb des
häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung
für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen
gestattet.

Zum Wäschewaschen ist grundsätzlich Trinkwasser zu verwenden bzw. es muß eine Anschlussmöglichkeit zum Reinigen der Wäsche mit Trinkwasser vorhanden sein.

Anzeigepflichten

Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 TrinkwV dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 2 TrinkwV)

Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein. Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis ‚Kein Trinkwasser‘ zu kennzeichnen.

7 Brandschutztechnische Hinweise:

Die bereitzustellende Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes, Ausgabe 1978, zu bestimmen. Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermengen können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222
- Löschwasserteiche gemäß DIN 14210
- Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 (mind. Kennzahl 800)
- große unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230
- offene Gewässer mit Löschwasserentnahmestellen gemäß DIN 14210

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt bzw. überparkt werden und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf maximal 140 m betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorzug zu geben.

8 Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.

Ulmen, Oktober 2012