

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Langsur, Ortsteil Metzdorf, Teilgebiet „Im Heidenfeld – 1. BA“

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466)

A) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 i.V.m. §19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

2.1 Traufhöhe

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand.

Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „A“

Auf den mit dem Kennbuchstaben „A“ versehenen Grundstücken darf die in der Planurkunde als NN-Höhe festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten werden.

Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „B“

Auf den mit dem Kennbuchstaben „B“ versehenen Grundstücken darf die Traufhöhe eine Höhendifferenz von 4,50 Meter im Verhältnis zur Oberkante der bergseitig angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße in Mitte der straßenseitigen Fassade, nicht überschreiten.

2.2 Maximal sichtbare Wandhöhe

Die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt angelegtes Gelände und dem obersten Wandabschluss der jeweiligen Außenwand darf 7,50 m an keiner Stelle des Gebäudes überschreiten. Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagrechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut. Ebenfalls nicht mitzurechnen sind bei den Grundstücken mit dem Kennbuchstaben „A“ die straßenseitigen Wände von Garagen bis zu einer Breite von zusammengekommen max. 7,00m.

2.3 Höhenlage Erdgeschoss (EG FFB)

Auf den mit dem Kennbuchstaben „B“ versehenen Grundstücken darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss das Niveau der erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und erschließender Straße in Mitte der straßenseitigen Fassade, nicht unterschreiten.

B) Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzte Firstrichtung ist einzuhalten. Eine Abweichung ist bis zu einem Winkel von 5 Grad zulässig. Die festgesetzte Firstrichtung gilt nicht für Zelt- und Spitzdächer sowie für Gauben, Zwerchhäuser / -giebel sowie eingeschossige Anbauten.

C) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 2 Dauerwohnungen pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte.

D) ANSCHLUß VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen und Fahrbahnränder etc. sind durch den Eigentümer zu dulden.

Ferner ist zu dulden, dass Rückstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzenden Grundstücke hineinragen können.

E) FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs: 1 Nr. 16 BauGB)

Im Plangebiet befindet sich ein unterirdisches Drainagesystem. Dieses liegt in ausreichender Tiefe, so dass es durch übliche Wohn-Baumaßnahmen nicht betroffen wird.

Durch die Drainagesysteme, die mehr oder weniger das ganze Jahr schütten, wird seit fast einem Jahrhundert der Berg entwässert. Somit hat sich der Untergrund auf diese Verhältnisse eingestellt. Durch die Entwässerung wird die Hangstabilität gewährleistet.

Daher müssen die Systeme erhalten und funktionstüchtig bleiben. Bei einem etwaigen Antreffen sind unverzüglich die Bauleitung und Vertreter der Gemeinde zu informieren, um eine Sicherung vorzunehmen.

Sollte die Schüttung markant zurückgehen, ist dieses ebenfalls weiterzuleiten - und es sind Untersuchungen im Hinblick auf die Ursache durchzuführen. Dies gilt nicht nur für den Zeitraum der Baumaßnahme, sondern auch für die Folgezeit.

Die Leitungen wurden im Bebauungsplan in Form sich überlagernder Festsetzung von „Fläche zur Regelung des Wasserabflusses“ in Verbindung mit der Kennzeichnung „Vorhandene unterirdische Leitungen“ und „Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche“ vermerkt.

F) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen

Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen, Hofflächen und den öffentlichen Fußwegen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Zur Immobilisierung von Treib- und Schmierstoffen ist bei Stellplätzen unter der Deckschicht eine mindestens 20 cm starke Feinsandschicht einzubringen.

G) ANPFLANZEN UND BINDUNGEN VON UND FÜR BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN i.V.m. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 a und b BauGB)

1. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens- 1 Baum/Obstbaum je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, zzgl. - 1 Baum/Obstbaum je angefangene 200 m² Voll-, Teilversiegelung, Überbauung oder Überdachung.
Eine Vorschlagsliste geeigneter Arten/Sorten befindet sich in Teil C, Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen.
2. Der festgesetzte Spielplatz ist in den nicht für Spielanlagen genutzten Bereichen als naturnahe Grünfläche mit Baumbestand zu entwickeln:
Anpflanzung von 1 Baum / 300 m² Spielplatzfläche, einzeln oder in Gruppen, Anpflanzung von Sträuchern gem. Liste im Anhang auf 20 % der Spielplatzfläche, in Gruppen oder als Hecken. Geländeversprünge sind als Trockenmauer herzustellen.
3. Innerhalb der durch Planzeichen mit Pflanzbindungen festgesetzten Fläche ist der Hohlweg mit den vorhandenen Vegetationsbeständen einschl. der vorh. Besonders geschützten Pflanzenarten dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Bei natürlichem Ausfall von Gebüsch und Bäumen ist ein gleichartiger Ersatz vorzusehen.
4. In den sonstigen Geltungsbereichen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Sonstiger Geltungsbereich

Gemarkung Metzdorf, Flur 4, Flurstück Nr. 266:

Umwandlung von Ackerland in Grünland mit Streuobst nach FUL, Grünlandvariante 2, Anpflanzung von Obst- oder Nussbäumen als Baumreihe mit max, 12 m Abstand, Einbringen von Lesesteinhaufen.

2. Sonstiger Geltungsbereich

Gemarkung Metzdorf, Flur 3, Flurstück Nr. 45/2 tlw.:

Aushagerung und Wiederherstellung von Halbtrockenrasen am Galgenberg, Sicherung der Standortqualitäten besonders geschützter Pflanzen- und Tierarten durch gezielte Entbuschungsmaßnahmen, extensiver Beweidung mit Schafen und Mahd nach Erfordernis. Das Mähgut ist dabei abzufahren.

3. Sonstiger Geltungsbereich

Gemarkung Langsur Flur 4, Flurstücke Nr. : 420/45, 9, 10, 6/1, 415/8, 417/8, 419/44:

Umwandlung von Weinbergsflächen in Extensivgrünland mit Gebüsch, Trockenmauern und Lesesteinhaufen, Dauerhafte Nutzungsaufgabe und Entwicklung mit gesteuerter Sukzession zu magerem Offenland mit ca. 25% Gebüschanteil zur Gestaltung ökologisch vielfältiger Randbereiche.

H) **ZUORDNUNG UND UMSETZUNG NATURSCHUTZRECHTLICHER MASSNAHMEN** (§ 9 Abs.1a Satz 2 BauGB)

1. Textlich und zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.
2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße im ersten Bauabschnitt durchzuführen.
3. Herstellung und Fertigstellungspflege der außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Basis des zulässigen Versiegelungsanteils den Erschließungsanlagen zugeordnet. Es entfallen 17% auf die Erschließungsanlagen und 83% auf die neu bebaubaren Grundstücke.

II. **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2005 (GVBl. S. 154). i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

I) **DACHGESTALTUNG**

1. Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig. Für Spitz- und Zeltdächer beträgt die Mindestdachneigung 22°, höchstens 40°.

Nicht zulässig sind Pultdächer (auch höhenversetzte und seitlich versetzte Pulte), ferner höhenversetzte Satteldächer soweit bei diesen das Höhenversatzmaß 2,00 m überschreitet.

2. Als Dacheindeckung sind nur zulässig: Nicht glasierte (engobierte) Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus nicht hochglänzendem Metall in jeweils nur einer einheitlichen Färbung pro Gebäude.

Gründächer (bepflanzte Dächer) sind ebenfalls zulässig.
Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dachflächen wird zugelassen.

3. Dachaufbauten (z.B. Gauben) sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser sind nur in einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig. Der jeweilige Abstand zueinander sowie zum seitlichen Dachrand beträgt mind. 2,00 m.
4. Ausgenommen von den Festsetzungen der Ziffern 1 bis 3 sind die Dächer von
 - Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO.

J) GESTALTUNG DER AUßENANLAGEN

1. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, wie diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen.
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke, sind aufeinander abzustimmen.
2. Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind als Natursteinmauerwerk (z.B. ortstypischer Kalkstein), als Betonmauer mit entsprechender Natursteinverblendung bzw. als verputzte Mauer oder begrünt auszubilden.

K) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

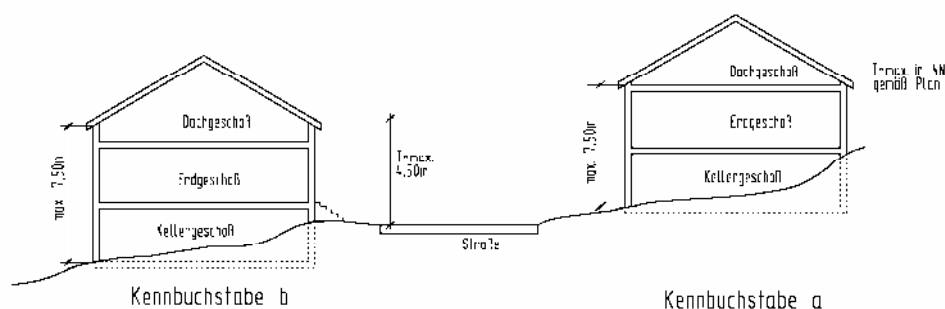
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

1. Pro Wohnung sind auf den Baugrundstücken Flächen für mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze nachgewiesen werden.
2. Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5,00 m zurückzusetzen.
Bei Eckgrundstücken beträgt der Abstand der Garagenseitenwand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 2,50 m.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1. Zu Ziffer I) A 2:

Systemschnitte zur Verdeutlichung der festgesetzten Gebäudehöhen:



2. Nutzung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen in Zisternen gesammeltes unbelastetes Niederschlagswasser als Brauchwasser zu verwenden. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser gegenüber dem Gesundheitsamt meldepflichtig sind.

Die hierfür erforderlichen Leitungen sind farblich zu kennzeichnen und dürfen gemäß den Bestimmungen der Trinkwasserverordnung an keiner Stelle an das öffentliche Netz angekoppelt sein.

3. Liste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere folgende Arten vorgeschlagen:

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Buche (*Fagus sylvatica*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Walnuss (*Juglans regia*).

Bäume 2. Ordnung:

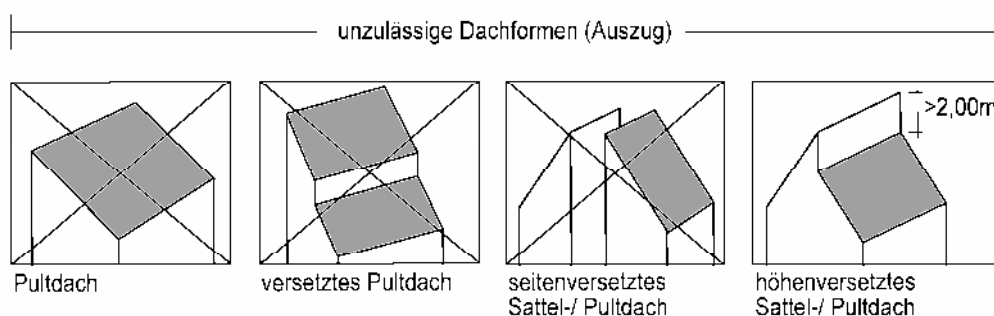
Mehlbeere (*Sorbus aria*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), sowie regionaltypische Obstsorten

Sträucher:

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Blüten-Hartriegel (*Cornus mas*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), div. Wildrosen (*Rosa sp.*).

4. Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

5. Zu Ziffer II) H.1: Unzulässige Dachformen**6. Schutz des Oberbodens**

Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen.

7. Private Abwasserhebeanlagen

Für die Schmutzwasserentsorgung unterhalb des Straßenniveaus (Kellerentwässerung) der Grundstücke talseits der Erschließungsstraße kann die Ableitung im freien Gefälle u.U. nicht ermöglicht werden. Für die Kellerentwässerung dieser Bebauung ist aus diesem Grund ggf. eine Hebeanlage notwendig, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten des jeweiligen Bauherren fällt.

Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken Trier-Land abgefragt werden.

8. Nachträgliche Grundstücksteilungen

Für den Fall einer nachträglichen Teilung einzelner Flurstücke müssen mit den Verbandsgemeindewerken Festlegungen in Bezug auf die Erstellung und die Kostenübernahme eines so genannten Zweitanschlusses getroffen werden. Kosten von Zweitanschlüssen sind den VG-Werken in der tatsächlichen Höhe zu erstatten.

9. **Nachbarrechtsgesetz**

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen sind die Ausführungen des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

10. **Ingenieurgeologie**

Es werden dringend projektbezogene Baugrunduntersuchungen für die einzelnen Baugrundstücke empfohlen. Diese gehen zu Lasten der Bauherren. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

11. **Abfälle**

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.

12. **Regionales Energiekonzept**

Die Vorgaben des regionalen Energiekonzeptes sind bei der Gebäudeplanung zu beachten. Auf die Förderung von Regenerativen Energieträgern wird hingewiesen.

13. **Vorhandene Trockenmauern**

Vorhandene Trockenmauern die in Gartenbereichen zu liegen kommen sollten nach Möglichkeit erhalten und zur Gartengestaltung weiterverwendet werden. Die bei Erschließung des Gebietes abgebrochenen Trockenmauern werden in der Nähe des Baugebiets zwischengelagert. Die Mauersteine werden den Anliegern zur Gestaltung ihrer Gartenmauern zur Verfügung gestellt.