

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE

R I V E R I S

Teilgebiet "Auf der Hütte"

**Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB
und Hinweise / Empfehlungen**

Stand: 15.05.2002

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird festgesetzt:

1.1 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entspr. § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 „Sondergebiet“ (SO) entspr. § 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Anlage eines Lagerplatzes. Zulässig ist ausschließlich die Nutzung als unselbständiger Lagerplatz für Baumaterial, Baumaschinen und Baufahrzeuge.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

In den WA-Gebieten ist abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nicht zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch die Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.

2.2 Trauf- und Firsthöhen

Die zulässigen **Firsthöhen** werden wie folgt festgesetzt:

- Im „WA 1“, „WA 2“ und „WA 4“: max. 11,00 m über Fertig-Fußbodenhöhe im Untergeschoß (OKFF UG)
- Im „WA 3“: max. 12,50 m über Fertig-Fußbodenhöhe im Untergeschoß (OKFF UG) bzw. bei Verzicht auf Untergeschoß max. 11,00 m über Fertig-Fußbodenhöhe im Erdgeschoß (OKFF EG)

Die zulässigen **Traufhöhen** werden festgesetzt auf:

- max. 6,50 m über OKFF UG im „WA 1“, „WA 2“ und „WA 4“
- max. 6,75 m über OKFF UG im „WA 3“ bzw. bei Verzicht auf Untergeschoß max. 6,50 m über OKFF EG

2.3 Erdgeschoß- bzw. Untergeschoßhöhen

Die Höhenlage des Erdgeschosses (EG) bzw. Untergeschosses (UG) wird in Bezug auf die Fertig-Fußbodenhöhe (OKFF) und die Fertighöhe der Straße bzw. des Wirtschaftsweges nach dem Endstufenausbau wie folgt festgelegt (Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Grundstücksmitte mit der Straßenachse):

- Im „WA 1“ und „WA 2“ für die oberhalb der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke: Untergeschoß (OKFF UG) max. 0,50 m über Straßenoberkante (OKS)
- Im „WA 2“ für die unterhalb der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke und im „WA 4“: Erdgeschoß (OKFF EG) max. 0,50 m über Straßenoberkante (OKS)
- Im „WA 3“: Untergeschoß (OKFF UG) max. 0,50 m über Oberkante Straße (OKS) bzw. Wirtschaftsweg (OKW); alternativ bei Verzicht auf Untergeschoß: Erdgeschoß (OKFF EG) max. 3,00 m über Oberkante Straße bzw. Wirtschaftsweg

2.4 Anzahl der Wohnungen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ bis „WA 4“ nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2.5 Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden. Die Tiefe der Garagenzufahrt muss von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen mindestens 5 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3. Sonstige Festsetzungen

3.1 Herstellung des Straßenkörpers

Die für die Anlage der Erschließungsstraße erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Baugrundstücke sind nicht Bestandteil der Erschließungsanlage und sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Zur Herstellung des Straßenkörpers der geplanten Erschließungsstraße sind in den angrenzenden Baugrundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis ca. 0,5 m zu dulden.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz

1. Firstrichtungen

Die eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

2. Dachneigungen / Dachformen

Im gesamten WA-Gebiet sind für Wohngebäude geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 42° zulässig. Pultdächer sind ausschließlich als versetzte Pultdächer mit einem Versatzmaß von max. 0,75 m zulässig. Bei Ausführung als begrüntes Dach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung zugelassen werden.

Für Garagen und Nebengebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 42° oder begrünte Flachdächer zulässig.

3. Dachüberstände

Die max. zulässigen Dachüberstände betragen:	Traufe	0,50 m
	Ortgang	0,50 m

4. Dachgauben

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig. Die Breite einer Einzelgaube darf max. ein Sechstel der Trauflänge, jedoch nicht mehr als 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf auf jeder Dachseite in der Addition nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen. Dacheinschnitte in der Dachfläche sind nicht zulässig.

5. Dacheindeckung

Entsprechend der vorhandenen Dachlandschaft der Altortslage ist die Dacheindeckung bei geneigten Dächern nur in grauen Farbtönen (RAL 7009 „grüngrau“ bis RAL 7021 „schwarzgrau“) bzw. in den Farben „sepiabraun“ (RAL 8014) oder „graubraun“ (RAL 8019) auszuführen.

6. Drempe

Drempe sind zulässig. Die höchst zulässige Drempehöhe beträgt 1,00 m. Als Drempehöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der Fußbodenoberkante der obersten Geschoßdecke und der Oberkante Dachkonstruktion, gemessen in der Ebene der Außenwandfläche.

7. Fassadengestaltung

Die Außenwandflächen sind als Putzfassaden in hellen Farbtönen auszuführen. Zulässig sind außerdem Holzfassaden, Natursteine und Klinker sowie Metallverkleidungen in flächenmäßig untergeordnetem Umfang. Nicht zulässig sind Fassadenverkleidungen aus Fliesen- oder Kunststoffelementen sowie Holzblockhäuser und Naturstammhäuser.

8. Einfriedungen

Talseitig sind Vorgärten mit Laubgehölzen bis max. 1,0 m Höhe abzugrenzen. Als Vorgartenbegrenzung sind außerdem Sockelmauern bis max. 1,0 m Höhe zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Zäune bis max. 1,25 m Höhe zulässig. Die zulässige Höhe von Gehölzpflanzungen zwischen den Grundstücken richtet sich nach § 45 des Nachbarrechtsgesetzes. Zu verwenden sind heimische Gehölze (vgl. Pflanzliste C). Die Anpflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Fichten, Thuja) zur Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig. Im „WA 3“ und „WA 4“ sind Einfriedungen mindestens 1 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

9. Böschungen, Anschüttungen, Stützbauwerke

Für alle Wohngebiete („WA 1“ bis „WA 4“) gelten folgende Festlegungen:

- Die Höhe der Anschüttungen darf talseitig nur bis zur Oberkante Kellergeschoßfußboden erfolgen.
- Die Böschungen sind ab einer Anschüttungshöhe von 2,0 m über dem Urgelände mit einer Berme zu untergliedern.
- Die max. zulässige Böschungsneigung beträgt 1:1,5.
- Die Anlage von Stützmauern ist nur zwischen Erschließungsstraße und straßenabgewandter (= hinterer) Baugrenze zulässig. Die max. zulässige Höhe der Stützmauern beträgt 1,50 m, ausgenommen Garagenzufahrten. Größere Höhenunterschiede sind über Stützmauern zu terrassieren. Beton-Stützmauern sind zu begrünen (s. Pflanzliste D).

Im „WA 3“ und „WA 4“ sind Böschungen, Anschüttungen und Stützmauern nur im Rahmen der Vorgaben des Regelschnitts C-C zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1. Mindestbepflanzung

- 1.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge, landschaftsgerecht zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu unterhalten.
- 1.2 Je 250 qm Grundstücksfläche wird als Mindestbepflanzung festgesetzt:
1 Laubbaum lt. Pflanzliste B oder 1 Obstbaum lt. Pflanzliste B. Durch Planzeichen bereits zeichnerisch festgesetzte Bäume sind auf diese Festsetzung voll anzurechnen.
- 1.3 Nadelgehölze dürfen nur als Solitärgehölze gepflanzt werden. Ihr Anteil darf 10% der Gesamtzahl der Gehölze nicht überschreiten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 8a BNatSchG

1. Oberboden

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzutragen und für vegetationstechnische Zwecke zu sichern bzw. einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

2. Versiegelung (Vermeidungsmaßnahme V 1)

Fußwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind nur mit durchlässigen Materialien (z.B. Öko-Pflaster, Porenpflaster, Schotterrasen, hydraulisch gebundene Decke) auszuführen, ausgenommen Hauszugänge bis max. 1,50 m Breite.

3. Ersatzmaßnahme E 1

Die im Plan gekennzeichnete Ersatzfläche E 1 (Gemarkung Riveris, Flur 2, „Vor der Laikaul“) ist als Streuobstwiese extensiv zu nutzen:

- 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mähgutes
- fachgerechte Baumpflege
- Nachpflanzungen von Obst-Hochstämmen für abgängige Obstbäume innerhalb von 2 Jahren
- Verpflanzung der vorhandenen durch die Bebauung gefährdeten jungen Obstbäume in den Bereich der Ersatzfläche E 1.

Zuständig für die Durchführung dieser Maßnahme ist die Ortsgemeinde Riveris.

4. Ersatzmaßnahme E 2

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wird die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Öko-Konto-Fläche nördlich des Burgkopfes (Gem. Riveris, Flur 9, Parz. 1/4 - Teilfläche -) in dem abgegrenzten Teilausschnitt in Anspruch genommen.

Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. Pflanzgebot

Die festgesetzten Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Bezug des Hauses bzw. nach Inbetriebnahme des Lagerplatzes durchzuführen und auf Dauer zu unterhalten. Die Pflanzungen außerhalb der Privatgrundstücke sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Tiefbauarbeiten von der Gemeinde durchzuführen und auf Dauer zu unterhalten.

2. Erhaltungsfestsetzung

Die im Plan gekennzeichneten Baum- und Gehölzbestände sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen.

3. Baumstandorte

Die im Plan eingezeichneten Standorte der neu zu pflanzenden Bäume können geringfügig (max. 2 m) verändert bzw. bei Erfordernis angepasst werden. Zu verwenden sind die im Plangebiet vorhandenen jungen Obstbäume bzw. die in der Pflanzliste genannten Baumarten.

4. Pflanzliste

Im Plangebiet sind beispielsweise die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

A. Bäume I. Ordnung

(Mindestanforderung: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm)

Traubeneiche	Quercus petraea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus

B. Bäume II. Ordnung

(Mindestanforderung: Hochstämme 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm)

Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus

Obsthochstämme (Lokalsorten):

Apfel, Birne, Zwetschge

C. Gehölzpflanzungen

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Wildrosen°	Rosa spec.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Hainbuche [°]	Carpinus betulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Feldahorn	Acer campestre

[°] Art u.a. auch für geschnittene Hecken geeignet

D. Wand- bzw. Mauerbegrünung

Efeu	Hedera helix
Geißblattarten	Lonicera spec.
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (selbstkletternd)
Weinrebe	Vitis vinifera

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. RWE (20 kV-Freileitung)

Beim Einsatz von Baumaschinen verweisen wir auf das Merkblatt „Bagger und Krane – Elektrische Freileitungen“ der Bau-Berufsgenossenschaft und machen darauf aufmerksam, dass ein Abstand von mindestens 5 m zwischen den Leiterseilen und den weitest ausladenden Teilen der Baumaschinen einzuhalten ist. Eine Ausfertigung des Merkblattes fügen wir als Anlage bei.

2. Rheinisches Landesmuseum Trier

Da jedoch bei den zu erwartenden Erdbewegungen erfahrungsgemäß Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten und oft aus Unkenntnis zerstört werden, bitten wir in jedem Falle, uns den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig anzuzeigen und die örtlich eingesetzten Firmen anzuweisen, etwa zutage kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG § 17) unverzüglich zu melden.

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

Hinweise und Empfehlungen

1. Sichtfelder

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind vor Beginn der Baumaßnahme in Absprache mit der Straßenmeisterei Hermeskeil herzustellen. Sie sind von allen die Sicht beeinträchtigenden Hindernissen, wie z.B. Böschungen, Mauern, Einfriedungen und Bepflanzungen, auf Dauer freizuhalten. Die vorhandene Böschung ist zur Herstellung der erforderlichen Mindestsichtweiten entsprechend zurückzunehmen.

2. Regenwasserrückhaltung und -nutzung

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird die Anlage von Regenwasserzisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 3 cbm empfohlen. Bei einer vorgesehenen Nutzung des Niederschlagswassers sind die vom Gesundheitsamt im „Merkblatt zur Nutzung von Regenwasser in Haushalten“ aufgezeigten technischen Regeln zu beachten (s. Anhang der Begründung zum Bebauungsplan).

3. Baugrundbeschaffenheit / Gründungen

Aufgrund der Hanglage und der Ergebnisse des vorliegenden Bodengutachtens (BÜRO FÜR UMWELTPLANUNG SPOO & PITTNER GMBH 2001/2002) wird den Grundstückseigentümern empfohlen, Untersuchungen zur Standsicherheit der Baugruben, zur Baugrundbeschaffenheit und zu den erforderlichen Gründungsmaßnahmen durchführen zu lassen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 1054 und des o.g. Gutachtens zu beachten, das bei der Verbandsgemeindeverwaltung Ruwer angefordert bzw. eingesehen werden kann.

4. Erdwärmenutzung

Für eine geplante Erdwärmenutzung ist bei der Kreisverwaltung Trier-Saarburg, untere Wasserbehörde, eine Erlaubnis zu beantragen.

5. Nivellement

Aufgrund der Hangneigungen ist zur Höhenbewältigung ein Nivellement des Grundstücks erforderlich, das mit dem Bauantrag eingereicht werden soll. Neben dem vorhandenen Geländeverlauf ist dabei auch der geplante Geländeverlauf und die Einfügung des Baukörpers in einem Schnitt darzustellen, der die gesamte Grundstückstiefe umfasst.

6. Freiflächengestaltungsplan

Zum Nachweis der geplanten Gestaltung des Grundstücks einschließlich der Bepflanzung kann die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans verlangt werden.