

Textliche Festsetzungen

A)	Art und Maß der baulichen Nutzung
1.	Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt. Es sind ausschließlich die jeweils aufgeführten Nutzungsarten zulässig.
1.1	„allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4(2)1 und 3 BauNVO - Wohngebäude - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
1.1.1	Nutzungen gem. § 4(2)2 sowie Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.
2.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
2.1	Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird durch die Nutzungsschablone bestimmt. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO unzulässig.
2.2	Bei Ermittlung der Geschößflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
2.3	Im gesamten Plangebiet sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
2.4	Festsetzung der Firsthöhe/Gebäudehöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO: Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch die Schemaschnitte bestimmt. Für die Bezugsebene der Firsthöhe und Traufhöhe / Gebäudehöhe sind jeweils die Schemaschnitte maßgeblich. Alle Angaben beziehen sich auf den Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Bei Errichtung von Pultdächern wird als Differenz zwischen Trauf- und Firsthöhe maximal 3,5 m festgesetzt.
2.5	Dort, wo sich die Baugrenzen mit dem Gebäudebestand oder den Leitungsschutzstreifen grafisch decken, gelten diese als maßliche Festlegung.
3.	Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 15% nicht übersteigen.
4.	Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN sind gem. § 18(1) BauNVO i.V.m. § 10 LBauO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt. Zwischen angegebenen Extremwerten ist zu interpolieren. Bei versetzten Ebenen gilt der höchste Punkt des Erdgeschosses.
5.	Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zur Herstellung von Straßenböschungen, erforderlichen Grundstücksanteile sowie beiderseits ein Streifen von jeweils 0,50 m zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen."

B)	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO
1.	Soweit in den zeichn. Darstellungen eine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, sind die Gebäude gem. § 9(1)2 BauGB hierzu parallel auszurichten. In den übrigen Bereichen ist die Gebäudestellung frei wählbar.
2.	Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 5(2) LBauO für den Hauptbaukörper ausschl. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig. Der Dachüberstand des Ortsganges beträgt max. 30 cm, an der Traufe max. 40 cm.
3.	Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036), unglasierten Pfannen sowie als vorbereitete Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.
4.	Dachaufbauten (Dachgauben) sind gem. § 5(2) i.V.m. § 88(6) LBauO bis max. 1/3 der Firstlänge je Gebäuseseite zulässig. Bei Errichtung von Fledermausgauben in Verbindung mit einem Walmdach beträgt die Breite der Einzelgaube max. 8,0 m. Ab einer talseitig sichtbaren Wandhöhe von mehr als 6,0 m - gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut - sind Dachgauben nur auf der talabgewandten Gebäuseseite zulässig.
5.	Bei der Ausführung von Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung baulicher Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeangleichs zu Nachbargrundstücken sind folgende Auflagen einzuhalten - Herstellen der Böschungen in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3, ab einer Höhe von 1,5 m sind die Böschungen durch 0,50 - 1,00 m breite Bermen zu unterbrechen - Stützmauern (zulässig: Natursteinmauer, natursteinverblendete Mauer, verputzte oder begrünte Mauer) sind ab einer Höhe von 1,50 m mit mind. 1,00 m breiten Zwischenräumen zu staffeln

C)	Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1) 15, 20 und 25 BauGB
----	--

C 1)	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.1	Je Grundstück ist eine Zisterne mit einem Mindestretentionsvolumen von 50 l pro m² bebauter oder versiegelter Grundstücksfläche anzulegen. Bis zum Drosselablauf kann die Zisterne als Brauchwasserspeicher verwendet werden. Überschüssige Niederschlagswassermengen können mittels Notüberlauf an das öffentliche Oberflächenentwässerungssystem angeschlossen werden. Der Drosselabfluss der Zisterne wird auf 0,5 Liter pro Sekunde festgelegt.
1.2	Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o.ä.
C 2)	Pflanzbindungen / Pflanzgebote
2.1	Die auf den Baugrundstücken oder öffentlichen Grünflächen vorhandenen, vitalen, hochstämmigen Obstbäume sind – soweit bautechnisch möglich - zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu schützen. Bei baubedingtem Verlust ist in der nächstfolgenden Vegetationsperiode artgleicher, einfacher Ersatz zu pflanzen. Die zu erhaltenden bzw. als Ersatz gepflanzten Bäumen können auf die Festsetzung C 2.4 angerechnet werden.
2.2	Auf den im B-Plan als öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind - mit Ausnahme der Rückhaltegräben (vgl. A 5) folgende Maßnahmen umzusetzen: Unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände zur unterirdischen Regenwasserleitung und zur Stromleitung sind auf der Gesamtfläche 15 Laubbäume 1. und 2. Ord. und 500 Laubsträucher in Einzelstellung oder kleinen Gruppen anzupflanzen. Für die Bepflanzung ist die Erstellung eines Ausführungsplanes erforderlich. Nach Beendigung der Pflanzarbeiten sind die Restflächen mit einer kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen und nachfolgend der gelenkten Sukzession zu überlassen, d.h. max einmalige Mahd oder Mulchen im Jahr.
2.3	Die Rückhaltegräben sind nach Beendigung der Bauarbeiten ohne Abdecken von Oberboden der gelenkten Sukzession überlassen bleiben, d.h. max. alle 3-5 Jahre zu mulchen. Auf den Abgrabungsböschungen sind je 50 m² Fläche 1 Laubbaum 2. Ord. und 10 Sträucher einzeln oder in kleinen Gruppen anzupflanzen.
2.4	Je Baugrundstück sind 2 Laubbäume 2. Ord. oder hochstämmigen Obstbäumen anzupflanzen. Mindestens 1 Baum ist auf der straßenseitigen Grundstücksfläche anzupflanzen. Die gem. C 2.1 zu erhaltenden bzw. bei Abgang zu ersetzenden Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden.
2.5	Zur Gestaltung der privaten Grünflächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig. Auf öffentlichen Grünflächen dürfen nur ausschließlich Laubgehölze verwendet werden.
2.6	Für die o.g. Pflanzgebote sind als Arten z. B. zu verwenden: <u>Bäume 1. Ord.:</u> Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde) [Hochstamm / Stammbusch, 3xv, m.Db., 14-16] <u>Bäume 2. Ord.:</u> Acer campestre (Feldahorn), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehrbereere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), [Hochstamm, 3xv, m.Db., 14-16] hochstämmige Obstbäume entsprechend der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP [Hochstamm, 3xv, 14-16 cm] <u>Sträucher:</u> Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (Weißdorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gem. Schneeball) [Solitär, 3xv, m.B., 125-150]

D)	Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB
1.	Die Kosten für die landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen sind zugeordnet: C 2.1 je nach Standort zu 100 % öffentlicher Fläche oder zu 100 % privatem Baugrundstück C 2.2 zu 80 % den Baugrundstücken und zu 20 % der Erschließungsstraße C 2.3 zu 100 % den Retentionsanlagen C 2.4 / C 2.5 zu 100 % den Baugrundstücken
2.	Die Maßnahmen sind spätestens umzusetzen: C 2.1 In der dem Abgang nächstfolgenden Pflanzperiode C 2.2 / C 2.3 in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Retentionsanlagen C 2.4 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der jeweiligen Gebäude

HINWEISE

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
2. Im Plangebiet ist mit zufließendem Hangwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, entweder auf eine Unterkellerung zu verzichten oder eine grundwassersichere Bauweise zu wählen. Drainagewasser muss durch geeignete Maßnahmen wieder zur Versickerung gebracht werden.
3. Das unbelastete Oberflächenwasser aus der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.
4. Der Oberboden ist gem. DIN 18915 abzuschleiben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
5. In Teilbereichen ist die Installation einer Druckerhöhungsanlage erforderlich. Nähere Angaben sind bei den VG-Werken zu erhalten.
6. Sollten bei Ausführung der Maßnahme Spuren, Überreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen.
Das DSchPlIG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
7. Es werden 2 externe Ausgleichsflächen festgesetzt:
A 1: Gemarkung Gladbach, Gladbachtal (ca. 9.070 m²):
Entfernen der Fichten und Entwicklung naturnaher Auenwälder über Sukzession
A 3: Gemarkung Gladbach, Flur 2, div. Flurstücke südwestlich des B-Plan-Geltungsbereiches:
Ergänzung der Streuobstwiesen durch Neuanpflanzung von Obstbaum-Hochstämmen im Verband
Beide Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße umzusetzen.
Die Maßnahmen sind zu 20 % der Erschließungsstraße und zu 80 % den Baugrundstücken zuzuordnen.
8. Die seit 7.2.2000 rechtsgültige Ergänzungssatzung "Im Borngraben - Verlängerung" wird teilweise überplant. Der überplante Teilbereich wird mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes „Aufm großen Graben“ außer Kraft gesetzt.