

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Laufeld, Teilgebiet „Borwiese“

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- A) **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

- 1 **Allgemeines Wohngebiet**
(§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:

- o Wohngebäude,
- o die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- o Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozialen, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- o Gartenbaubetriebe,
- o Tankstellen,
- o Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- o sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- o Anlagen für Verwaltungen.

- B) **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

- 1 **Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche**
(§§ 17, 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

- 2 **Überschreitung der zulässigen Grundfläche**
(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

3 Höhe baulicher Anlagen

Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches; bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z. B. Schonsteine, Antennen, Aufzugschächte etc..

Unterer Messpunkt ist die Höhe der erschließenden Straße im Endausbau vor dem Haus in Mitte der straßenseitigen Fassade.

Dachform	Maximale Firsthöhe in m
Satteldach	9,50
Krüppelwalmdach	9,50
höhenversetztes Pultdach mit gegenläufiger Dachneigung	9,50
Walmdach	9,50
Zeltdach	9,50
Pultdach	8,50
Flachdach	7,00*

* Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der maximalen Oberkante der Attika.

C) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude beträgt

- bei einem Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten,
- bei einem Doppelhaus maximal 1 Wohneinheit je 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, Fahrbahnräder, Entwässerungsmulden etc., sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichtet, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

E) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1 Maßnahme 1 – Versickerungsfördernde Maßnahmen

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gemäß DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Dies gilt nicht für Flächen, für die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z. B. Arbeiten mit Schadstoffen oder wassergefährdenden Stoffen) oder nachgewiesener betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist. Das Oberflächenwasser von schadstoffbelasteten Flächen darf nicht ohne vorherige Reinigung eingeleitet werden.

2 Maßnahme 2 - Rodungsarbeiten

Gehölzrodungen sind nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen, um die Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden.

3 Maßnahme 3 - Artenschutz

Potentielle Einzelquartiere, die durch den Abriss des Gebäudes verloren gegangen sind, sind im direkten Umfeld an Gebäuden oder Bäumen durch zwei künstliche Fledermausquartiere (Fledermausflachkästen z. B. Fa. Schwegler) auszugleichen. Dadurch kann eine potentielle Betroffenheit von Einzelquartieren kompensiert werden.

Um den Verlust eventueller Fledermausquartiere in Baumhöhlen auszugleichen, sind sechs Fledermauskästen (Fledermaushöhlen) in der Umgebung an Gehölzen anzubringen (z. B. Fa. Schwegler).

Um den Verlust eventueller Niststätten in Bäumen für diverse Vogelarten zu vermeiden, sind vier Nistkästen (Nisthöhlen) in der Umgebung an Gehölzen anzubringen (z. B. Fa. Schwegler).

Als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Halbhöhlenbrütern im Zusammenhang mit dem erfolgten Gebäudeabriß sind zwei Halbhöhlenkästen an Gebäuden im Umfeld des Plangebietes anzubringen (z. B. an öffentlichen Gebäuden).

Auf Grund der nicht erfolgten ökologischen Baubegleitung bei den Rodungsarbeiten sind im lokalräumlichen Umfeld zusätzlich neue Strukturen, welche auch als Winterquartier genutzt werden können, für die Tierarten zur Verfügung zu stellen:

- 4 x Fledermaus Großraum- und Überwinterungshöhle z. B. 1FW (Firma Schwegler Natur)
Die Nisthöhlen müssen mindestens ein- bis zweimal pro Jahr vom Kot befreit und gereinigt werden. Während der Wintermonate soll die Fledermaushöhle jedoch nicht geöffnet werden, um extreme Temperaturschwankungen im Innenraum zu vermeiden. Auch zur Wochenstubenzeit ist eine Kontrolle und Reinigung zu unterlassen.
- 4 x Allgemeiner Schläferkobel z. B. 1KS (Firma Schwegler Natur)
Der Schläferkobel ist im Frühjahr bei steigenden Temperaturen zu reinigen. Im Spätfrühjahr und Sommer ist eine Kontrolle aufgrund der potenziellen Jungenaufzucht untersagt. Eine zweite Reinigung hat im Herbst bei sinkenden Temperaturen zu erfolgen.

Hinweis: Die Standorte für die Errichtung der Nist- und Quartierskästen sind der Karte im Anhang des Fachbeitrags Umweltbelange zu entnehmen.

F) Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für den im Plangebiet befindlichen Schmutzwasserkanal wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Verbandsgemeindewerke) festgesetzt. Diese Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBI. S. 365) zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBI. S. 47) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

G) Dachgestaltung

1 Zulässige Dachformen und Neigungen:

Dachform	Dachneigung in Grad	
	Mindest Dachneigung	Maximale Dachneigung
Satteldach	25°	45°
Krüppelwalmdach	25°	45°
höhenversetztes Pultdach mit gegenläufiger Dachneigung*	25°	45°
Walmdach	15°	30°
Zeltdach	15°	30°
Pultdach	15°	30°
Flachdach	-	5°

*Das zulässige Versatzmaß für höhenversetzte Pultdächer beträgt maximal 1,50 Meter.

2 Ausgenommen von den Festsetzungen zu Ziffer 1 sind die Dächer von

- Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
- Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten.

H) Stellplätze und Garagen (Anzahl und Beschaffenheit)

- 1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.
- 2 Zwischen den Vorderseiten von Garagen (Zufahrtsseite), welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zwischen den Vorderseiten von halboffenen und offenen Garagen, wie Carports und den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagen- bzw. Carportseitenwand ein Abstand von mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 3 Zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie muss bei einer Parallelstellung (Garage steht mit der Längsseite parallel zur Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 0,50 m eingehalten werden.

I) Grundstückseinfriedungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Einfriedungen baulicher Art (Mauern und Zäune), von der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,50 m zurückzuversetzen.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1. Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu ist ein Mindestrückhaltevolumen von 50 l/m² befestigter Fläche nachzuweisen. Die Rückhaltung kann beispielsweise über eine Retentionszisterne, -mulde

oder -rigole erfolgen. Jede dieser Rückhaltemöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen. Durch den Grundablass wird gewährleistet, dass das Rückhaltevolumen beim nächsten Regenereignis wieder zur Verfügung steht. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an die Straßenentwässerung, der bei Vollfüllung der Rückhaltung anspringt.

Das Entwässerungskonzept der einzelnen Grundstücke ist im Bauantrag dazustellen und das benötigte Volumen nachzuweisen.

2. Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

3. Straßenrandgrün

Die öffentlichen Grünflächen können als blütенreiche Bienenwiese entwickelt werden. Hier bietet sich regiozertifiziertes Saatgut der Region 7 von Saaten-Zeller mit der Kategorie „Feldrain und Saum (Zur Anlage von mehrjährigen bis dauerhaften Blühstreifen in der Kulturlandschaft) an.

4. Artenschutzrechtliche Belange

Bei der Entfernung der Vegetationsdecke sind artenschutzrechtliche Belange, wie das Prüfen der Vegetationsdecke auf Vorkommen von Bodenbrütern oder geschützten Arten, zu beachten

5. Lärm- und Lichtemissionen

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen sollten im Rahmen der Bauarbeiten weitestgehend vermieden werden, um Vögel und Säugetiere u.a. bei Brut, Durchzug, beim Ruhen oder Jagen nicht zu stören (Einsatz von modernen Arbeitsgeräten, keine unnötige Beleuchtung beim Bau und der folgenden Nutzung).

Laufeld, den ... 25. JAN. 2022



K.-J. Junk
Karl-Josef Junk
- Ortsbürgermeister -