

**Ortsgemeinde Osann-Monzel,  
Bebauungsplanung zur Ausweisung von Dorfgebiet und von Sondergebiet für  
Wein- und Lebensmittelanalytik, Teilbereich "Auf Zalzert", Noviander Weg**

## **Textfestsetzungen**

**(Fassung zum Satzungsbeschluss vom 13. Mai 2009)**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 2 bis 9 BauNVO werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den einzelnen Teilgebieten folgende Nutzungen festgesetzt:

##### **1.1 Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO**

Die Zweckbestimmungen werden gemäß den zugeordneten Nutzungsschablonen Nord und Süd festgesetzt.

Das zulässige betriebliche Wohnen gem. der Nutzungsschablone im südlichen Bereich ist nur im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung im nördlichen Bereich möglich.

##### **1.2 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO**

zulässig sind Nutzungen gem. § 5 BauNVO Abs. 2 Nr. 1 bis 6 BauNVO:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die zugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe

nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7-9 und Abs. 3 BauNVO:

- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstellen im Sinne des § 5 Abs. 3

Die Nutzung "Wohnen" darf in der Summe für beide MD-Flächen 480 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

##### **1.3 Teilgebiet nach §34 BauGB**

Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB

## 2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

### 2.1 Zulässige Grund- und Geschossfläche (§§ 16 und 17 BauNVO)

Für die einzelnen Teilgebiete werden gemäß den zugeordneten Nutzungsschablonen zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich ausschließlich auf die gem. Satzungskarte dargestellten Grundstücksflächen gem. § 19 BauNVO. Die ausgewiesenen Ausgleichsflächen dürfen nicht mit baulichen Anlagen überstellt werden. Die überbaubare Fläche im Gebiet SO-SÜD wird auf max. 300 m<sup>2</sup> je Wohngebäude begrenzt.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) sind die Flächen für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 (4) BauNVO nicht mitzurechnen (siehe hierzu III. Nr. 3).

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen bis zu 900 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen angelegt werden.

### 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß den den Teilgebieten zugeordneten Nutzungsschablonen festgesetzt.

Gebäude mit Flachdächern sind nur bis zur festgesetzten maximalen Traufhöhe zulässig.

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

Für die einzelnen Teilgebiete wird die zulässige Bauweise wie folgt festgesetzt:

Sondergebiet (SO)	offene Bauweise
Dorfgebiet (MD)	geschlossene Bauweise

## 4. Sonstige Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinien und Vorderkante Garage muss in Einfahrtsrichtung mindestens 5,00 m betragen. Bei einer Einfahrtsrichtung parallel zur Straße, muss der Mindestabstand zur Straße  $\geq 50$  cm betragen.

4.2. Je Wohneinheit sind auf den Privatgrundstücken zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.

4.3. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Streifen von ca. 0,30 m zur Herstellung der Rückenstützen der Randeinfassungen bereitzustellen, der im privaten Eigentum verbleibt.

4.4. Zur Einhaltung der geforderten Sicherheitsabstände und einer gleichmäßigen Ausleuchtung ist es unter Umständen erforderlich, dass Leuchten auf privatem Eigentum errichtet werden. Die Beanspruchung privater Grundstücksteile ist zu dulden.

4.5. Die im Zuge des Straßenbaus erforderlichen Böschungflächen für Auf- und Abtrag sind nicht Teil der Erschließungsanlagen. Die Angleichung erfolgt im Zuge der Bebauung der Grundstücke. Die Anlage des Böschungflächen auf den Privatgrundstücken ist zu dulden.

4.6. Das Gelände ist weitgehend auf dem ursprünglichen Höhenniveau zu erhalten, bzw. sind bei Geländeangleichungen Abgrabungen möglichen Aufschüttungen vorzuziehen. Böschungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

4.7. Nebenanlagen im Sinne des § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO werden bis 50 m<sup>2</sup> Grundfläche je Fläche unterschiedlicher Nutzung außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

## II. Baugestalterische Festsetzungen

gestrichen laut Urteil OVG 8 C 10725/9 vom 20.01.2010

1. Als Dachdeckung sind nur dunkelfarbige Dacheindeckungen (~~RAL 7000 bis RAL 8014~~) zulässig. Spiegelnde bzw. hochglänzende Materialien sind nicht zulässig.
2. Als Fassadenmaterial sind Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Glas und Holz zugelassen. Unzulässig sind glänzende Materialien, Imitationsbaustoffe, Fliesen und Kunststoffe.

3. Die nicht für Verkehrsflächen bzw. Parkplätze genutzten Freiflächen von bebauten Grundstücken sind landschaftsgärtnerisch als Grünfläche anzulegen.

### III. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

1. Das unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken mit Mulden, Rigolen oder Zisternen zurückzuhalten bzw. zu versickern. Das Rückhaltevolumen muss mind. 50 l/m<sup>2</sup> befestigte Fläche betragen. Die Überläufe der Rückhaltungsanlagen können an das öffentliche Oberflächenwasserentwässerungssystem (Regenwasserkanal) angeschlossen werden.
2. Evtl. private Rückhalteanlagen müssen einen ausreichenden Abstand (> 6 m) zu den Nachbargrundstücken einhalten.
3. Oberflächenbefestigung (gem. §§1 a, 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB); Hof- und Lagerflächen, Zufahrten und Zuwegungen, Stellplätze, Terrassen und sonstige Nutzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z. B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand/Kies, o. ä.. Auf einen entsprechenden Untergrund ist zu achten.
4. Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist verboten.

### IV. Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen

1. Ausgleichsmaßnahme A 1 und A 2 (§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15,20,25 BauGB)

Auf den im B-Plan mit A 1.1, A 1.2 und A 2.1 gekennzeichneten 6,0 m und 7,5 m breiten privaten Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Auf den Flächen sind pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Fläche je 1 Stk Laubbaum [Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14] und 15 Stk Laubsträucher [3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B., 150-200] einheimischer Arten als geschlossene Hecken mittig auf der Fläche oder lockere Gehölzgruppen auf der gesamten Fläche verteilt anzupflanzen und dem freien Wachstum zu überlassen (Rückschnitte nur dann zulässig, wenn angrenzende Wegenutzungen wesentlich gestört werden). Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Laub-Ziergehölze dürfen max. 20 % der Artenzusammensetzung ausmachen.
- Die gehölzfreien Säume / Zwischenräume sind max. 1-2 mal im Jahr zu mähen oder zu mulchen.
- Die Errichtung einer Mauer als Einfriedung ist unter folgenden Auflagen zulässig:
  - Die Mauer ist ausschließlich als Natursteinmauer oder verputzte Mauer zulässig
  - Der geschlossene Mauersockel darf in der Ausgleichsfläche A 1.1 max. 1,00 m und in den Ausgleichsflächen A 1.2, A 2.1 max. 0,70 m, jeweils gemessen ab OK-Urgelände nicht überschreiten.
  - Darüber hinaus werden transparente Aufbauten in einer Höhe von max. 0,50 m auf den Mauersockeln zugelassen, die mind. zu 75 % der sichtbaren Wandfläche aus blickdurchlässigen bzw. transparenten Anteilen / Aufbauten bestehen.
  - Der Abstand von Mauern in den im B-Plan mit A 1.1 und A 1.2 gekennzeichneten privaten Grünflächen zu der südlich angrenzenden Wirtschaftswegeparzelle muss mind. 1,00 m betragen. Die zwischen Wirtschaftsweg und Einfriedung gelegene private Grundstücksfläche ist dauerhaft flächendeckend zu begrünen (z.B. Wiese, Stauden, Bodendecker, niedrige Sträucher, o.ä.).
- Die Errichtung weiterer baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf dieser Fläche unzulässig.
- Die Ausgleichsflächen sind den unmittelbar angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet. Um die Umsetzbarkeit der naturschutzfachlichen Festsetzungen auf den Ausgleichsflächen auf Dauer sicher zu stellen, dürfen die Ausgleichsflächen auch bei

Grundstücksteilungen nicht von dem jeweils unmittelbar angrenzenden Baugrundstück gemäß § 19 BauNVO abgetrennt werden. Zusätzlich sind die naturschutzfachlichen Maßnahmen auf den Flächen durch Eintrag einer entsprechenden Baulast abzusichern. Der Nachweis muss im Rahmen des Bauantrages geführt werden.

## 2. Ausgleichsmaßnahme A 2 (§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15,20,25 BauGB)

Auf den im B-Plan mit A 2.2 gekennzeichneten, 5 m breiten Grünfläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Auf der Fläche ist eine geschlossene 2-3 reihige Hecke aus Laubsträuchern im 1x1 m Verband anzupflanzen und dem freien Wachstum zu überlassen (Rückschnitte nur dann zulässig, wenn angrenzende Nutzungen wesentlich gestört werden). Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Auf 10 lfm sind mind. 5 Arten zu verwenden, Laub-Ziergehölze dürfen max. 20 % der Artenzusammensetzung ausmachen. Die äußeren Standorte der Pflanzen müssen mind. 2 m Abstand zum Nachbargrundstück (Flurstück 150) einhalten.
- Die gehölzfreien Säume zum Nachbargrundstück sind max. 1-2 mal im Jahr zu mähen (Abräumen des Mähgutes) oder zu mulchen.
- Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf dieser Fläche unzulässig.
- Die Ausgleichsflächen sind den unmittelbar angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet. Um die Umsetzbarkeit der naturschutzfachlichen Festsetzungen auf den Ausgleichsflächen auf Dauer sicher zu stellen, dürfen die Ausgleichsflächen auch bei Grundstücksteilungen nicht von dem jeweils angrenzenden Baugrundstück gemäß § 19 BauNVO abgetrennt werden. Zusätzlich sind die naturschutzfachlichen Maßnahmen auf den Flächen durch Eintrag einer entsprechenden Baulast abzusichern. Der Nachweis muss im Rahmen des Bauantrages geführt werden.

## 3. Ausgleichsmaßnahme A 2 (§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15,20,25 BauGB)

Auf den im B-Plan mit A 2.3 gekennzeichneten Standorten (Varianz +/- 2 m) sind 8 hochstämmige, mittelgroße Laubbäume anzupflanzen und dem freien Wachstum zu überlassen (Rückschnitte nur dann zulässig, wenn angrenzende Nutzungen wesentlich gestört werden), Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die Pflanzen müssen mind. 4 m Abstand zum Nachbargrundstück (Flurstück 150) einhalten.

## 4. Ausgleichsmaßnahme A 4 (§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15,20,25 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind zusätzlich folgende Bepflanzungen durchzuführen:

- Anpflanzung eines hochstämmigen Laub- oder Obstbaumes je angefangene 300 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf den haus- und betriebsnahen Grünflächen (nicht auf ausgewiesenen Ausgleichsflächen).
- Anpflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je 5 oberirdische PKW-Stellplätze in Pflanzbeet oder Baumscheibe von mind. 2 m Durchmesser.

## 5. Gehölzverwendung (§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15,25 BauGB)

Zur Gestaltung der häuslichen und betrieblichen repräsentativen Freiflächen und privaten Gartenflächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist auf diesen Flächen ausschließlich als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig.

## 6. Liste möglicher Gehölzarten (nicht abgeschlossen) (§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- A 1.1, 1.2, 2.1: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Speierling (*Sorbus domestica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) [Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14]  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Wildrosen (*Rosa spec.*)
- A 2.2: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Speierling (*Sorbus domestica*), Zier-Laubbäume [Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14]  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Laub-Ziersträucher: [3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B., 150-200]
- A 2.3 Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Speierling (*Sorbus domestica*), Zier-Laubbäume [Hochstamm, 3xv, m.B., 16-18]
- A 4: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Speierling (*Sorbus domestica*), Obstbäume in Arten gem. Anbauempfehlungen der Landwirtschaftskammer oder Ziergehölze; [Hochstamm, 3xv, m.B., 14-16]

## 7. Umsetzung (§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- A 1.1 bis 2.3: In der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweils ersten errichteten Gebäudes der zugeordneten Nutzungsfläche umzusetzen.
- A 4: In der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweils zugehörigen Gebäudes bzw. der Betriebsfläche umzusetzen.

## 8. Zuordnung (§§ 1a und 135 BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zugeordnet:

- A 1.1 zu 100 % dem MD-Gebiet  
A 1.2, A 2.1, A 2.2, A 2.3 zu 100 % dem SO-Gebiet  
A 4 jeweils zu 100 % dem Baugrundstücken bzw. Nutzungsflächen

## V. Sonstige Hinweise und Empfehlungen

### 1. Externe Ausgleichsmaßnahme A 3

Auf Gemarkung Monzel, Flur 19, Flurstücke 65, 68, 70 (Eigentum der Ortsgemeinde Osann-Monzel) wird als externe Ausgleichsmaßnahme A 3 Folgendes festgelegt:

Aufforstung Laubwald mit vorgelagertem Waldtrauf.

Der Wald ist als Naturwald ohne weitere forstwirtschaftliche Nutzung zu entwickeln. Die Nutzung ist auf Dauer zu erhalten, in die Forsteinrichtung zu übernehmen und über vertragliche Verpflichtung der Ortsgemeinde vor Satzungsbeschluss rechtlich zu sichern.

Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die Maßnahme ist zu 46 % der Bebauung im MD-Gebiet und zu 54 % der Bebauung im SO-Gebiet zugeordnet.

## 2. Oberboden

Anfallender Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu Halten und vor Vergeudung zu schützen, § 202 BauGB. Da rüber hinaus ist die DIN 18915 in der aktuellen Fassung zu beachten.

## 3. Vorhandene Gehölze

Zum Schutz von bestehenden Gehölzen und deren Wurzelwerk während der Bauarbeiten gilt die DIN 18920.

## 4. Untergrund

Im Bereich der Bauflächen ist mit unterschiedlichen Untergrundverhältnissen mit wasser- und frostempfindlichen Böden zu rechnen. Zur Bemessung von Gründungs- und Sicherungsbauteilen wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens unter Beachtung der DIN 1054 empfohlen.

## 5. Einfriedungen

Gem. §17(2) LBauO sollen Einfriedungen (Mauern, Zäune, etc.) in einem Mindestabstand von 50 cm zum Fahrbahnrand angeordnet werden.

## 6. Dach- und Fassadenbegrünung

Die extensive, flächige Begrünung (Vegetationstragschicht und Drainschicht: ca. 8-10 cm) von Flachdächern mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Dachfläche wird empfohlen.  
Es wird weiter empfohlen, sichtbare Gebäudewände, die auf einer Fläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> keine Öffnung oder konstruktive Gliederung aufweisen, durch Rankpflanzen flächig zu begrünen.

## 7. Grundwassersicherung

Mit zufließendem Hangwasser ist zu rechnen, daher sind bei Planung und Bau entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

## 8. Brauchwassernutzung

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Empfohlen wird die Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.

## 9. Wasserversorgung

Zur Wasserversorgung der höher gelegenen Bauparzellen steht unter Umständen nur ein Vordruck von 1,3 bis 2,0 bar zur Verfügung. Ob der Einbau einer Druckerhöhungsanlage erforderlich ist, hat jeder Anschlussnehmer eigenverantwortlich zu überprüfen.

## 10. Energiesparmaßnahmen / Nutzung regenerativer Energien

Die Durchführung aktiver und passiver Maßnahmen zur Energieeinsparung oder zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Erdwärme) wird empfohlen.

## 11. Altlasten / Bodenbelastungen

Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. Werden bei der Baumaßnahme Abfälle (z.B. Hausschutt, Hausmüll, etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.

## 12. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten zutage kommende Funde sind gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflugeschutzgesetzes dem Rheinischen Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier unverzüglich anzuzeigen.