

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 1 Abs. 6 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 sowie nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie nicht störende Bürobetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Es ist maximal ein Vollgeschoß zulässig.

Eine Überschreitung der Eingeschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschoß im Dachraum im Sinne des § 2 Abs. 4 LBauO RP handelt.

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

§ 17 Abs. 1 i.V. mit Abs. 2 BauNVO

§ 19 Abs. 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

Flächen für Stellplätze, deren Zufahrten sowie die Grundstückszufahrten und -zugänge sind in einer teilversiegelnden Ausführung (Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen u. vergleichbares) anzulegen und somit nicht auf die GRZ anzurechnen.

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4 Stellplätze und Garagen

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

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie sind ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 3 Meter von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im grundstücksrückwärtigen Teil zulässig.

4.1 Zahl der Stellplätze und Garagen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO RP i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO RP und § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück herzustellen.

5 Gebäudestellung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäude sind so zu orientieren, daß die Wohngebäude an der zur Straße gelegenen Baugrenze ausgerichtet sind.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In Wohngebäuden sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

7 Anschluß von Grundstücken an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungsflächen liegen auf den privaten Grundstücken. Die Eigentümer haben die zur Herstellung und Instandhaltung des Straßenkörpers notwendigen Arbeiten zu dulden.

Gestalterische Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO RP i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO RP und § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

8 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

8.1 Außenwandflächen

- Wandverkleidungen mit Fliesen sowie mit Metall oder Kunststoffelementen sind unzulässig.

9 Dachgestaltung

9.1 Dachform und Dachneigung

- Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 38° zulässig.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

9.2 Dacheindeckung

- Für Dacheindeckungen zulässige Farben nach RAL-Nr. sind:
 - 7015 schiefergrau
 - 7016 anthrazitgrau
 - 7021 schwarzgrau
 - 7024 graphitgrau
 - 7026 granitgrau

- Für Teilbereiche ist eine Dacheindeckung aus Glas zulässig
- Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

9.3 Dachaufbauten

- Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art (Schornsteine, Antennen etc.) die Höhe der Hauptfirstlinie nicht überragen.
- Dachaufbauten müssen mindestens 1,25 m von den Giebelseiten entfernt sein.
- Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinien zulässig.
- Die Gesamtbreite einzelner Dachgauben und fassadenbündiger Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) dürfen 2/3 der Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in Farbe und Material dem Hauptdach entsprechend auszuführen.

9.4 Gebäudegestaltung

- Doppelhäuser müssen in Dachform, Dacheindeckung, Dachneigung und Traufhöhe einander angepaßt werden.
- Bei eingeschossiger Bauweise ist ein Drempel zulässig.
- Reklame und Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in Höhe des Erdgeschosses mit einer Gesamtgröße bis 1,0 m² zulässig.

10 Gestaltung der Außenanlagen

10.1 Einfriedungen

Einfriedungen müssen als begrünte, lichtdurchlässige Drahtgeflecht-, Eisengitter oder Holzzäune, als Hecken oder Natursteinmauern bzw. als Betonmauer mit entsprechender Natursteinverblendung ausgeführt werden. Im Bereich der Sichtfelder sind nur Einfriedungen zulässig, welche die Sicht aufgrund ihres Materials oder ihrer Höhe nicht behindern.

10.2 Müllbehälter

Mülltonnen und Müllbehälter sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen und, soweit sie nicht in geschlossenen Räumen oder Müllabstellanlagen untergebracht sind, mit einem begrünten Sichtschutz zu umgeben.

10.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur in solchem Maße vorgenommen werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind.

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke, sind aufeinander abzustimmen.

Flächenhafte Anhebungen ganzer Grundstücke oder größerer Teile derselben sind unzulässig.

10.4 Stützmauern

Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig, um den Gebäuden zugeordnete Freiflächen und Stellplätze herzustellen. Sie sind als Natursteinmauerwerk, als Betonmauer mit entsprechender Natursteinverblendung oder begrünt auszubilden.

11 Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. mit § 9 Abs. 2 Bau GB i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO RP

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf auf der gesamten straßenseitigen Breite des Grundstückes nicht unterhalb der Straßenbegrenzung liegen.

Bergseitig ist die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens maximal 0,5 Meter über der Straßenbegrenzung zu errichten. Bezugspunkt ist dabei die Oberkante Fertigfußboden am höchstgelegenen Punkt des Gebäudes auf dem Baugrundstück über N.N. an der Straße (siehe Schnittschema).

Die Traufhöhe darf maximal 4,5 m über der Straßenbegrenzung liegen. Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt Außenwand – Dachhaut am höchstgelegenen Punkt des Gebäudes auf dem Baugrundstück über N.N. an der Straße (siehe Schnittschema).

Die Firsthöhe darf nicht mehr als 5,0 m über der Oberkante der Vollgeschoßdecke liegen.

12 Grünordnerische Festsetzungen

12.1 Mindestbepflanzungen im öffentlichen Straßenraum

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Entlang der Erschließungsstraßen ist je angefangene 20 - 30 m Länge Verkehrsfläche mind. 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzqualität mind. 3xv, Stammumfang 16/18). Es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden.

Für die Bepflanzung im Straßenraum werden insbesondere folgende Arten vorgeschlagen:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

12.2 öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen sind landschaftsgerecht zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind die Arten der textlichen Festsetzung 13.1 zu verwenden.

12.3 private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Im Bereich der Wohnbauflächen ist pro Grundstück je 250 m² Grundstücksfläche ein mindestens mittelkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen darf einen Anteil von 10% des Gehölzbestandes nicht übersteigen. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.1 Flächen A und B – Struktureiche Versickerungsflächen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB

Die Flächen A und B sind als artenreiche Wiesen zu entwickeln. Es sind Laubbäume und Hecken heimischer Arten zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Heckenpflanzungen haben mit einer Mischung verschiedener Arten zu erfolgen, wobei der Anteil einer einzelnen Art max. 20 v.H. betragen darf. Der Anteil an Bäumen hat im Verhältnis zu Sträuchern 1 : 10 zu betragen.

Als Fortsetzung der bestehenden Obstbaumreihe ist auf der Versickerungsfläche B eine Bepflanzung mit hochstämmigen Obstbäumen (ca. 6 Stck) (Pflanzqualität: mind. 3 x v., m.B., St.-Umf. 8/10) vorgesehen. Bestehende Obstbäume sind auf beiden Flächen zu erhalten und in die neu angelegten Flächen zu integrieren.

Flächenversiegelungen z.B. für Nebenanlagen und Wege sowie das Einrichten offener Feuerstellen sind nicht zulässig. Die Fläche dient ebenfalls der Versickerung des Niederschlagswassers aus Verkehrsflächen sowie von privaten Grundstücken.

Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen; d.h. sie sind max. 2 x jährlich zu mähen, wobei der erste Mahdtermin nicht vor dem 15.6. eines Jahres erfolgen darf. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist auszuschließen.

Bei der Bepflanzung der Versickerungsflächen A und B sowie der Anlage der Heckenstrukturen sind heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten zu verwenden.

Es werden insbesondere folgende Arten vorgeschlagen:

Bäume 1. Ordnung:

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

Bäume 2. Ordnung:

Birke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*), Zitterpappel (*Populus tremula*), lokale Apfel- und Birnensorten.

Sträucher:

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Ohrweide (*Salix aurita*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), div. Wildrosen (*Rosa sp.*).

13.2 Fläche C – Wind- und Sichtschutzhecke

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB

Am südlichen Bebauungsrand des Baugebietes ist ein Gehölzstreifen von 12 m Breite anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Der Südseite vorgelagert ist ein im Mittel 1,5 m breiter Krautsaum zu entwickeln. Die Heckenpflanzungen haben mit einer Mischung verschiedener Arten zu erfolgen, wobei der Anteil einer einzelnen Art max. 20 v.H. betragen darf. Der Anteil an Bäumen im Verhältnis zu Sträuchern hat 1 : 10 zu betragen. Die Fläche ist zusätzlich als Versickerungsfläche zu nutzen.

Hinweise

14 Entwässerung

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an den Regenwasserkanal anzuschließen.

15 Gestaltung

Bei der Dach- und Fassadengestaltung der Gebäude sollte die Farb- und Materialwahl über die verbindlichen Festsetzungen hinaus die ortsüblichen Gestaltungsmerkmale berücksichtigen.

16 Geologie

Ingenieurgeologie:

Die Anforderungen der DIN 1054 sind zu berücksichtigen.

Hydrogeologie:

Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Siltsteine und Tonschiefer des Unterdevon.

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit im Primärkreislauf nach der alten Einstufung der Wassergefährdungsklasse 0 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Für den Bau von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde notwendig.

17 Bodendenkmäler

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Trier-Saarburg sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.

18 Behandlung des Oberboden

Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gemäß DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen. Vor Auftrag des Oberbodens ist der Baugrund der späteren Vegetationsflächen mindestens 60 cm tief z.B. durch Aufreißen zu lockern.

19 Rodungsarbeiten

Rodungsarbeiten sind nur im Winterhalbjahr in der Zeit vom 30. September bis zum 1. März durchzuführen.

20 Schutz bestehender Gehölzbestände

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände innerhalb und angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

21 Grenzabstände für Pflanzen

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

22 Empfehlungen für Gehölzpflanzungen

Die Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sollten bevorzugt mit heimischen und standortgerechten, züchterisch nur wenig bearbeiteten Arten erfolgen. Die Arten der textlichen Festsetzungen 13.1 werden empfohlen.

23 Externe Kompensationsfläche D:

Umwandlung von Nadelwaldbeständen in Laubmischwald

Zur Umwandlung des Nadelwaldbestandes sind die Fichten und Douglasien einzuschlagen. Die vorhandenen Laubhölzer sind zu erhalten. Im Bereich des Bachlaufes hat eine Initialpflanzung aus Erlen und Eschen zu erfolgen. Weiden sind durch Stecklinge auszubringen. Die übrige Fläche bleibt der Eigenentwicklung durch Sukzession überlassen. Durch Ansamung aufkommende Nadelgehölze sind zu entfernen.

24 Externe Kompensationsfläche E:

Umwandlung von Nadelwaldbeständen in Laubmischwald

Auf der Fläche von insgesamt 3,8 ha ist ein Teilbereich von 1,56 ha mit Buchen zu unterpflanzen. Die Laubholzarten sind zu erhalten. Auf 1 ha entfallen ca. 6000 Jungpflanzen. Vor der Pflanzung ist der Nadelholzbestand weiter aufzulichten. Die Fichten sind als Schutz vor Sonneneinstrahlung zu belassen. Nach ca. 20 Jahren sollen die Fichten entfernt und ein reiner Laubholzbestand entstanden sein.

25 Erweiterung des Baugebiets

Die Ortsgemeinde Thomm plant das Baugebiet nach Süden zu erweitern. Die geplante Erweiterung ist dem Anhang zu der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.