

# TEXTFESTSETZUNGEN

## I. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1. Nutzungart nach BauNVO §§1-11

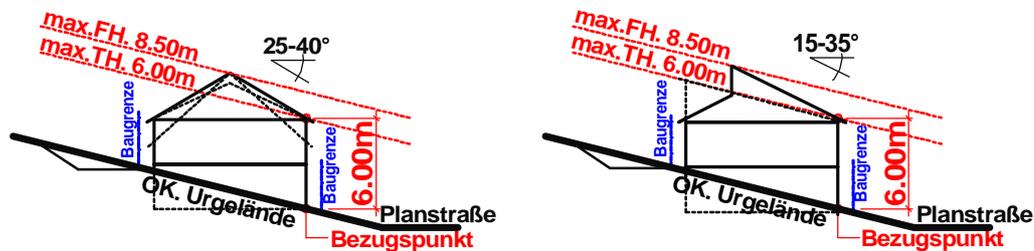
Nutzungsmass nach §16 BauNVO

**WA**  
Allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO

Grundflächen- zahl	Geschossfl.- zahl	Zahl der Vollgesch.
<b>0.35</b>	<b>0.7</b>	<b>II</b>

2. Höhenfestsetzung gem. §16 (2) Nr.4 und § 18 (1) BauNVO

Die max. Traufhöhe (TH) von OK. Urgelände (Bezugspunkt) bis Schnittpunkt der Gebäudeaußenflucht und Oberkante Dachhaut wird i.M.d. aufgehenden Wand mit max. 6.00 m parallel zum Urgelände festgesetzt.  
Die max. Firsthöhe (FH) darf i.M. 8.50 m parallel zum Urgelände gemessen nicht überschreiten.  
Die max. Firsthöhe von Pultdächern mit First an der Gebäudeaussenflucht darf die max. TH. von 6.00m nicht überschreiten. Begründete Ausnahmefälle sind zu prüfen und ggfs. zulässig.



- Die Überschreitung der GRZ - Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
- Die Nutzungen nach § 4 BauNVO - allgemeines Wohngebiet (WA) - sind mit Ausnahme Abs. 3 Nr. 4 + 5 (Gartenbau und Tankstellen) sowie § 14 Abs. 1 (Kleintierhaltung) BauNVO zulässig.
- Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttung bzw. Abgrabungen bis zu 1.00 m in die Grundstücksfläche zu dulden.
- Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0.25 m und einer Tiefe von ca. 0.5 m zu dulden.
- Der Ausbau der Straßen und die Beleuchtung muß entsprechend der EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) erfolgen.
- Zur Installation der notwendigen Straßenbeleuchtung sowie zur Herstellung der geforderten Sicherheitsabstände zum Straßenrand sind in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen Straßenbeleuchtungsmaste einschl. deren Zuleitung bis zu einem Tiefenmaß von mind. 0.50 m zu dulden.
- Die Zufahrt und Erschließung der Baugrundstücke darf nur über die Erschließungsstrasse aus dem Baugebiet erfolgen.
- Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden.  
Garagen sind nur als eingeschossige Baukörper oder als Kellergarage zulässig. Sie dürfen nur in einem strassenseitigem Abstand von 5.00 m errichtet werden.
- Hofflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Sand / Kies.
- Die Rücknahmeflächen sind als Grünland zu nutzen. Bepflanzungen mit Obstbaumgehölzen sind zulässig. In diesen Flächen ist keine Bebauung zulässig, auch keine "Genehmigungsfreien Anlagen" .

## II. Gestalterische Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO

1. Dachform : Es sind geneigte Dächer in Form von beiseitig, vesetzten Pultdächern und Satteldächer zulässig.  
Einseitige Pultdächer mit First an der Traufseite unterliegen der max. Traufhöhe.
2. Dacheindeckungen sind bei geneigten Dächern aus nicht glänzenden Materialien in Grautönen nach RAL-Nr. 7005, 7010, 7011, 7012, 7015, 7016, 7022, sowie 8003, 8004 und 8007 auszuführen.
3. Zulässige Dachneigung für : Sattel- und Walmdächer 25 - 40 Grad / beiseitige, versetzte Pultdächer 15 - 35 Grad
4. Die Gebäudeaußenflächen sind mit einem Putz, Naturstein oder Holzverkleidungen zu versehen.
5. Einfriedung sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung, Maschendrahtzäune, Naturstein- und verputzte Mauern, Hecken standortgerechter Laubholzarten (z.B. Hainbuche, Liguster, Feldahorn) sowie Stützmauern bis max. 2.00 m Höhe zulässig.
6. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind ab einer Höhe von 1.50m mit einer mind 0.60m breiten Berme zu untergliedern. Böschungen sind mind. im Verhältnis 1 / 2 oder flacher auszubilden.

## III. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §§ 1a, 9(1) Nr. 20 BauGB

### Pflanzbindungen / Pflanzpflichten

1. Erhaltungsmaßnahme  
Die auf der im B-Plan mit E 1 und E 2 gekennzeichneten Flächen stehenden Laubgehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Grundfläche ist extensiv zu pflegen. Die Fläche ist von jeglicher betrieblicher Nutzung, Aufschüttung, Abgrabung oder Bebauung auf Dauer freizuhalten.
  2. Stellplätze, Terrassen, Hofflächen und Zufahrten sind mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. Drainpflaster, offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen o.ä.
  3. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten (Fassungsvermögen: mind. 50l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche). Dies kann z.B. erfolgen durch:  
- breitflächige Versickerung des anfallenden Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone  
- Sammlung des Niederschlagswasser in Teichen oder Zisternen  
Die Notüberläufe können breitflächig auf die unterliegenden Grünländer abgeschlagen werden.  
In dem mit dem Bauantrag vorzulegenden Entwässerungsplan sind die Versickerungsanlagen bzw. die Anlage der unterirdischen Rückhaltungen darzustellen und nachzuweisen.
- Hinweise :
- Das Wasser aus den Stauräumen kann als Brauchwasser im außerhäuslichen Bereich, insbesondere für die Garten- und Rasenbewässerung verwendet werden. Dabei sind die Vorschriften der Trinkwasserversorgung und der einschlägigen Satzungen der Verbandsgemeinde Kröv-Bausendorf zu berücksichtigen.
3. Pro Baugrundstück ist ein mittelgroßer Laubbaum in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigung des jeweiligen Gebäudes anzupflanzen. Die Bäume sind vorzugsweise an der talseitigen Grundstücksgrenze anzupflanzen. Es sind Hochstamm, 3xv, mit Ballen und Stammdurchmesser von 12-14 cm zu verwenden.
  4. Zur Gestaltung der privaten Grünflächen sind überwiegend Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen darf max. als Solitärgehölz erfolgen und insgesamt max. 10% des Gesamtgehölzanteils ausmachen.
  5. Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (Umsetzung der Richtlinie RAS-LG4 für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4)
  6. Durchführung von Gehölzschnitt an und Fällung von Bäumen nur im Zeitfenster 1. Oktober bis Ende Februar zum Schutz brütender Vögel und anderer wildlebender Tiere vor vermeidbaren Beeinträchtigungen in ihren Lebensstätten (Umsetzung des BNatSchG).
  7. In der Randzone des südwestlichen Baugrundstückes sind zur Einbindung in die freie Flur mind. 3 Sträuchergruppen mit je 3 Laubholzsträuchern (Größe 1,00 - 1,25) zu pflanzen.
  8. Für die Baumpflanzungen können folgende Arten verwendet werden: Ahorn û Acer in Arten z.B. Acer rufrinerve, Rottorn û Crataegus laevigata, Esche û Fraxinus excelsior oder Fraxinus ornus oleaceae, Vogelkirsche û Prunus avium, Eberesche û Sorbus aucuparia, Mehlbeere û Sorbus intermedia, Hochstamm, 3xv, m.B., 12-14 cm Stammumfang sowie Hochstamm-Obstbäume heimischer Sorten.

- Hinweise:
- bei Abgrabungen muss jahreszeitlich und witterungsabhängig mit Aufschluss von Schichtwasser gerechnet werden.
  - Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für archäologische Denkmalpflege zu informieren.