

Textfestsetzungen Bebauungsplan Macherpesch

I. Nutzungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

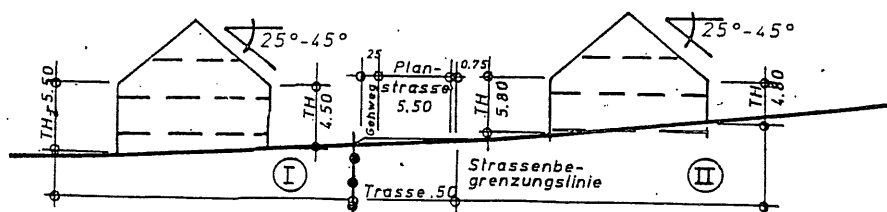
Nutzungsart nach BauNVO	Nutzungsmass nach § 17 BauNVO			Art der Bauweise
	Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl	Zahl der Voll- geschosse	
WA	GRZ 0,3	GFZ 0,6	II	O

- Die Nutzungen aus § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5) der BauNVO sind zulässig.
- Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken bis zu 1,50 m breite Böschungen als Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zu dulden.
- Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m zu dulden.

II. Gestalterische Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO

- Dachform: Sattel, Walm und beidseitige Pultdächer
- Dacheindeckungen sind bei geneigten Dächern aus nicht glänzenden Materialien in anthrazit bzw. dunklen Farbtönen auszuführen.
- Zulässige Dachneigung 25 - 45 Grad
- Einfriedungen entlang den Verkehrsflächen über 100 cm über Straßenniveau sind unzulässig.
- Als Einfriedung sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung, Maschendrahtzäune, Naturstein- und verputzte Mauern sowie Hecken standortgerechter Laubholzarten zulässig, z.B. Hainbuche, Liguster, Feldahorn.
- Die Gebäudeaußenflächen sind mit einem Putz oder Naturstein zu versehen.
Ausnahme: Klinker, jedoch ohne glänzende Oberfläche und Holzverkleidungen
- Höhenlage:
- Traufhöhe TH:
Als Traufhöhe gilt das Maß von GOK Ursprungsgelände bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenflucht und Oberkante Dachhaut.

Bereich I	Bereich II
TH 1 ≤ 4,50 m (bergseitig)	TH 1 ≤ 4,80 m (bergseitig)
TH 2 ≤ 5,50 m (talseitig)	TH 2 ≤ 5,80 m (talseitig)



III. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

1. *V2 Zur Befestigung von Zufahrten, Hofflächen und Parkplätzen sind nicht bodenversiegelnde Materialien zu verwenden, z.B. offenfugiges Pflaster, Schotterrassen, etc.*
2. *V3 Das anfallende Niederschlagswasser auf befestigten Flächen und aus der Dachentwässerung ist auf den Grundstücken in naturnah gestalteten Teichen oder Mulden zu sammeln und zurückzuhalten.*
3. *Das Fassungsvermögen muß mindestens 50 Upro Quadratmeter bedachter und befestigter Grundfläche betragen.*
- 4.1 *Die Überläufe dieser Rückhaltungen dürfen an die Regenentwässerung angeschlossen werden.*
- 4.2 *Die Überläufe der Rückhaltungsmulden der Baugrundstücke 26 bis 30 dürfen an die Rückhaltungsmulden in der Grün- und Ausgleichsfläche A 3 angeschlossen werden.*
5. *Eine Entnahme von Brauchwasser für die Gartenbewässerung ist zulässig.*
6. *In dem mit dem Bauantrag vorzulegenden Entwässerungsplan ist die Anlage darzustellen und nachzuweisen.*
7. *Die Rückhaltungsmulden in der öffentlichen Grünfläche A 3 erhalten einen Notüberlauf in Form eines Grabens, der über das gemeindeeigene Flurstück 22/2 (Bereich Schule) mit Notüberlauf in den geplanten Regenwasserkanal in der Schulstraße geführt wird.*
8. *Zur Aufnahme und Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet wird in der rückwärtigen Grünzone der Baugrundstücke Nr. 45 – 48 ein Graben ausgewiesen, der einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal erhält.*

Hinweis: - Auf dem Baugrundstück Nr. 45 ist eine Dienstbarkeit für die Rohrleitung der Grabenentwässerung (Notüberlauf) einzutragen

- Auf dem Baugrundstück Nr. 41 ist eine Dienstbarkeit für die Rohrleitung der Außenbereichsentwässerung und die RWE-Niederspannungsleitung, einzutragen.

IV. Pflanzbindungen - Pflanzpflichten (gem. § 9 (1), 25 BauGB)

1. *AI Pflanzung von mind. 3 Stück standortgerechten, einheimischen Laubbaumhochstämmen oder Obstbäumen lokaltypischer Sorten je Baugrundstück. Davon sind 2 Stück im Abstand von nicht mehr als 10m zur rückwärtigen Grenze zu pflanzen.
Als Arten können verwendet werden:
Acer campestre - Feldahorn Pyrus pyraster - Wildbirne
Malus sylvestris - Wildapfel Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus avium - Wildkirsche Sorbus aria - Mehlbeere
Hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten (zu erfragen bei SLVA Trier, bzw. in landespflegerischen Planungsbeitrag). Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.*
2. *V4 Zur Gestaltung der Außenanlagen sind hauptsächlich einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen darf max. 5 % des Gesamtgehölzanteils ausmachen. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.*
3. *Die festgesetzten Pflanzungen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Verkehrsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen.*
4. *Mindestanforderungen an zu verwendendes Pflanzgut
Laubbaum, H., 2 x v., 10-12 cm STU
Obstbaum, H, 180 cm Stammhöhe
Sträucher, 2 x v., 100-150 cm Höhe*

V. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. **V1** Der Oberboden ist gem. DIN 18915 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. **A3** Für die dargestellte öffentliche Grünfläche, die mit Hecken zu bepflanzen ist gilt: Pflanzung von Sträuchern flächig im 1 x 1 m Verband. Als Arten sind zu verwenden:

Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
schw. Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Gemeiner Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
3. **A2** In die Straßenflächen sind 12 hochstämmige heim. Laubbäume zu pflanzen (genaue Standorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzusetzen).
4. **M1** Pro Baugrundstück sind an der rückwärtigen Grenze 3 Gruppen von min. 3 – 5 Sträuchern der unter Punkt V.2. aufgeführten Arten zu pflanzen. Die Zwischenräume müssen gärtnerisch genutzt werden.
5. **M2** Die zu pflanzende Hecke auf "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind im Verband 1 x 1 m mit Bäumen und Sträuchern der unter Punkt IV.1 Pflanzpflichten und Punkt V.2. "Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" aufgeführten Arten anzulegen.
Die Hecke soll auf 10 lfdm. mindestens 5 verschiedene Gehölzarten aufweisen und müssen mindestens 4 m breit und 15 m lang sein.
6. **E1** Auf der mit E 1 gekennzeichneten Fläche ist auf Dauer extensives Grünland anzulegen (2-malige Mahd - nach 15. Juni und 15. September, Abräumen des Mähgutes, kein Dünger- oder Pestizideinsatz).