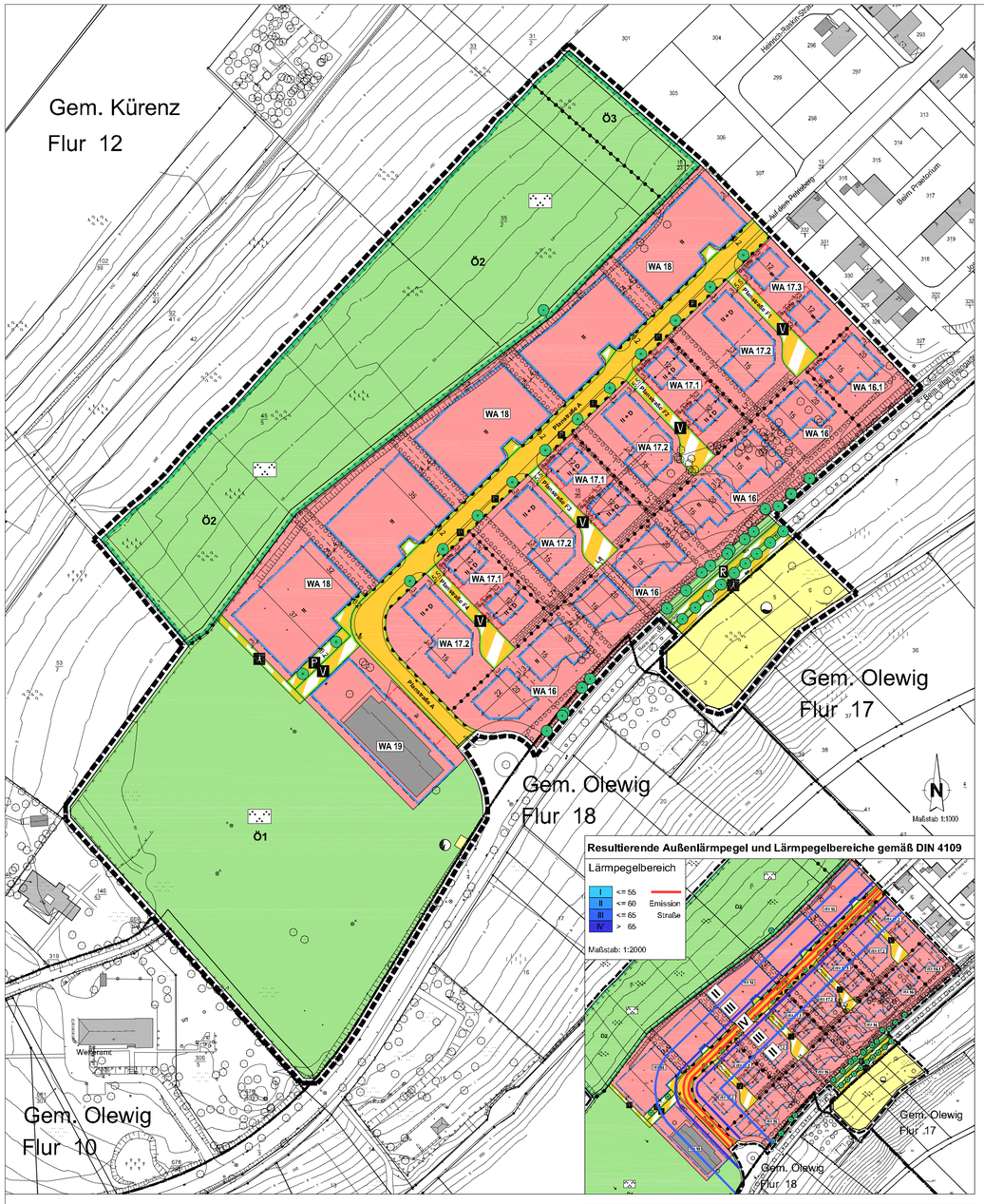
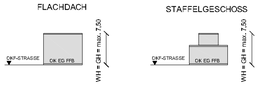
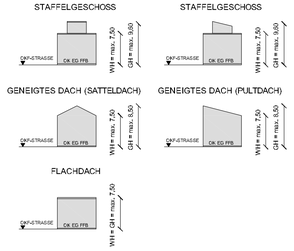


SCHEMASCHNITT FÜR WA 16, WA 16.1, WA 17.3, WA 18



SCHEMASCHNITT FÜR WA 17.1, WA 17.2, WA 19



OK EG FFB = Oberkante Erdgeschoß Fertigfußboden
OKF-STRASSE = Oberkante Fertigausbau Straße

Verfahren	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	02.11.2006
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	18.09.2007
3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	13.03.2007
4. Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	22.03.2007
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	06.09.2007
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer Auslegung vom **26.09.2007** bis **26.10.2007**	18.09.2007
7. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	18.12.2007
8. Ausfertigung	29.02.2008
9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	11.03.2008

Für die Richtigkeit der Planunterlage

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem aktuellen Bestandsnachweis des Baulandumlegungsverfahrens Petrisberg sowie dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand: 04.10.2007) übereinstimmen.

gez. Arthkamp
Trier, den 12.02.2008 Stadtvermessungsamt

Für die städtebauliche Planung

gez. S. Kaes-Torchiani
Trier, den 29.02.2008 Beigeordnete

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) wird hiermit ausgefertigt und seine Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB und § 24 Abs. 3 GemO angeordnet. Es wird bestätigt, das die Beschlüsse ordnungsgemäß zu Stande gekommen sind.

gez. Klaus Jensen
Trier, den 29.02.2008 Der Oberbürgermeister

Zweckbestimmung: Fußweg

Zweckbestimmung: Radweg

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Trafostation

Zweckbestimmung: Retentionsfläche

6. Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von Bäumen

Erhalt von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Zweckbestimmung: Stellplätze

Ga Zweckbestimmung: Garagen

Na Zweckbestimmung: Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger

GH/WH Gebäudehöhe / Wandhöhe

ART D. BAUL. NUTZUNG	WA 16 (Wohnen an der Promenade)	WA 17 (Wohnen an der Promenade)	WA 18 (Höfe)	WA 19 (Loftwohnen)
WANDHÖHE/ GEBÄUDEHÖHE	SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND SCHEMASCHNITTE	SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND SCHEMASCHNITTE	SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND SCHEMASCHNITTE	SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND SCHEMASCHNITTE
GRZ	0,25 ÜBERSCHREITUNG BIS 0,4 SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	0,25 ÜBERSCHREITUNG BIS 0,4 SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	0,5 ÜBERSCHREITUNG BIS 0,8 SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	0,5 ÜBERSCHREITUNG BIS 0,8 SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BAUWEISE	o / E	o / E	a	o / E

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

z.B. II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise

o Offene Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten **WA 16, WA 16.1, WA 17.1, WA 17.2, WA 17.3, WA 18 und WA 19** sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO **zulässig**:

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

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten **WA 16, WA 16.1, WA 17.1, WA 17.2, WA 17.3, WA 18 und WA 19** werden folgende Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 16 BauNVO)

2.1.1 Terrassen sind in allen Wohngebieten bei der Ermittlung der Regel-GRZ nicht mit anzurechnen. Sie sind auf die gem. § 19 BauGB Abs. 4 Satz 2 BauNVO bzw. gem. nachfolgender Festsetzung zulässigen Überschreitung der GRZ anzurechnen (siehe Festsetzung 2.1.2 bis 2.1.4) Garagen, sofern sie im Hauptbaukörper integriert werden, sind bei der Ermittlung der Regel-GRZ anzurechnen.

2.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten **WA 16, WA 16.1, WA 17.1, WA 17.2 und WA 17.3** ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von **0,25** durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis maximal **0,4** zulässig.

2.1.3 In dem allgemeinen Wohngebiet **WA 18 und WA 19** ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von **0,5** durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis maximal **0,8** zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die **Wandhöhe** wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen der Oberkante Fertigausbau-Straße und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bei Flachdächern inkl. Attika), zu messen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die maximale Wandhöhe mit der maximalen Gebäudehöhe gleichgesetzt (siehe Schemaschnitte auf der Planzeichnung).
Die **Gebäudehöhe** wird definiert als das Maß zwischen Oberkante Fertigausbau-Straße und der Oberkante des Daches (bei Flachdächern inkl. Attika), zu messen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (siehe Schemaschnitte auf der Planzeichnung).

Bezugspunkt für die festgesetzte Wand-/ Gebäudehöhe ist :
- im Wohngebiet **WA 16, WA 16.1, WA 17.1, WA 17.2 und WA 17.3** : die jeweils erschließende Planstraße F (1 bis 4)
- im Wohngebiet **WA 18 und WA 19** : die Planstraße A

In den Wohngebieten WA 16 bis WA 19 gelten folgende maximal zulässigen Gebäudehöhen (siehe auch Schemaschnitt):

WA 16, WA 16.1, WA 17.3 und WA 18 :
Maximale Wand-/Gebäudehöhe: 7,50 m

WA 17.1, WA 17.2 und WA 19 :
bei Gebäuden ohne Geschoss über 1. OG:
- bei Gebäuden mit: **Flachdach :** maximale Wand-/Gebäudehöhe: 7,50 m
- bei Gebäuden mit: **geneigtem Dach** : maximale Wandhöhe 7,50 m; maximale Gebäudehöhe 8,50 m

bei Gebäuden mit Geschoss über 1. OG:
- bei Gebäuden mit: **Flachdach :** maximale Wand-/Gebäudehöhe: 9,60 m
- bei Gebäuden mit: **Pultdach :** maximale Gebäudehöhe: 9,60 m

Wird im **WA 19** der Gebäudebestand (Kfz-Wartungshalle) übernommen, gilt eine maximal zulässige Gebäudehöhen von 9,50 m.

Im **WA 17.1, 17.2 und WA 19** sind oberste Geschosse bei einer Gebäudehöhe von mehr als 8,50 m nur als Staffelgeschoss (siehe Schemaschnitte) zulässig.

Im Gebiet **WA 18** kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Gbäudehöhen um bis zu 0,7 m zugelassen werden, wenn sich durch die vom Erschließungsträger vorgenommene Gestaltung des Geländes entsprechende Unterschiede zwischen der Höhe des festgesetzten Bezugspunktes und dem Gelände ergeben (§ 30 Abs. 2 BauGB).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zur überbaubaren Grundstücksfläche an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, müssen einen Mindestabstand von 0,20 m zu diesen einhalten (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO).

3.2 In dem Wohngebiet **WA 18** wird eine **abweichende Bauweise** (a) gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, wobei die Länge der Hausformen aber höchstens 50 m betragen darf. Je Grundstück darf die zur Planstraße A hin orientierte Baugrenze maximal 60 % überbaut werden (siehe auch Festsetzung 14.1).

3.3 In dem Baugebiet **WA 17.1** wird die Firstrichtung verbindlich durch Eintrag in der Planzeichnung vorgegeben.

3.4 Wird keine Firstrichtung verbindlich vorgegeben, müssen die Gebäude parallel oder senkrecht zur jeweiligen Erschließungsstraße (Planstraße F1 bis F4) errichtet werden. Untergeordnete Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Balkone usw. können ausnahmsweise davon abweichen.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen in Verbindung mit Flächen für Gemeinschaftsparkanlagen für bestimmte räumliche Bereiche
(§12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 In dem Baugebiet **WA 16** sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücks/fläche zulässig, maximal jedoch bis zu einer Tiefe der jeweils auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücks/fläche.

4.2 In dem Baugebiet **WA 16.1, WA 17.1, WA 17.2, WA 17.3 und WA 18** sind Stellplätze, Carports und Garagen und Gemeinschaftsparkanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks/fläche und in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

4.3 In dem Baugebiet **WA 19** sind Stellplätze, Carports und Garagen und Gemeinschaftsparkanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks/fläche zulässig; in den dafür festgesetzten Bereichen sind nur Stellplätze und Carports zulässig.

4.4 Die Errichtung oberirdischer mehrgeschossiger Parkanlagen ist in allen Baugebieten unzulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

5.1 In dem Wohngebiet **WA 16 und WA 17.2** sind hochbauliche Nebenanlagen in Form von Gebäuden innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücks/fläche zulässig, außerhalb der überbaubaren Grundstücks/fläche jedoch nur bis zu einem umbauten Raum bis 20 cbm.

5.2 In den Wohngebieten **WA 18 und WA 19** sind hochbauliche Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstück/fläche zulässig.

5.3 In den Wohngebieten **WA 16.1, WA 17.1 und WA 17.3** sind hochbauliche Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstück/fläche und in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 In den Wohngebieten **WA 16, WA 16.1, WA 17.1, WA 17.2, WA 17.3 und WA 18** sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

6.2 In dem Wohngebiet **WA 19** sind maximal acht Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

7. Öffentliche Grünflächen und ihre Gestaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 (Maßnahmen), 25 BauGB)

7.1 Die öffentliche Grünfläche **Ö1** hat die ergänzende spezielle Zweckbestimmung „ Erdskulptur" und dient primär als Erholungsfläche. Sie ist extensiv ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zu unterhalten und soll als artenreiche Blumenwiese mindestens 1x und höchstens 3x jährlich gemäht werden. Die Herstellung von Fußwegen und der freiraumbezogenen Erholung dienenden Ausstattungselementen (z. B. Bänke) ist zulässig.

7.2 Die öffentliche Grünfläche **Ö2** ist als parkartiger Erholungswald zu bewirtschaften. Dabei ist der bestehende, an die Wohnbebauung angrenzende geschlossene Waldrand schrittweise, unter Berücksichtigung der Stabilität des Gesamtwaldbestandes zu einem naturnahen Waldmantel umzubauen. Hierzu sind auf einem ca. 30 m tiefen Randstreifen Bäume erster Ordnung sukzessive zu entnehmen, wobei vorrangig Nadelbäume entfernt und Laubbäume (bevorzugt einheimische Arten) zu Solitären entwickelt werden. In den entstehenden Lücken erfolgt eine Initialpflanzung heimischer Sträucher.

7.3 Die öffentliche Grünfläche **Ö3** ist; als mehrstufiger artenreicher Waldmantel (mit Strauchdominanz) zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Entsprechende Regelungen wurden bereits im BU 20-2 getroffen. Ö3 ist als Ausgleichsfläche (A3) im Planverfahren BU 20-2 den Eingriffen im BU 20-2 zugeordnet.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen um Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

8.1 Von befestigten Flächen ablaufendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Dabei sind pro m² versiegelter Fläche (z. B. Baufläche, Verkehrs/fläche) 30 l Rückhaltevolumen nachzuweisen.

8.2 In den Wohngebieten **WA 16, WA 16.1, WA 17.1, WA 17.2, WA 17.3, WA 18 und WA 19** sind dabei folgende Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des von den Grundstücks/flächen anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers (vgl. DWA-A-138; Arbeitsblatt: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser; DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., April 2005) zur Auswahl :

a) bis 30 cm tiefe, dauerhaft begrünte Versickerungsmulden (z. B. Rasenmulden/ Wiesenmulden) für eine Versickerung des Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone, auch mit darunter eingebauten Rigolen,
b) Brauchwasserzisternen mit zusätzlichem Rückhalteraum und eingebautem kontinuierlichen Drosselabfluss. Dabei kann die Zisterne bis zur Höhe des Drosselab/flusses als Brauchwasserspeicher verwendet werden. Der Speicheranteil ohne Drosselab/fluss ist auf den erforderlichen Regenwasserrückhalt nicht anrechnungsfähig. Der Drosselab/fluss des als Rückhaltung verwendeten Teils der Zisterne darf je angeschlossener 10 m² versiegelter Fläche maximal 0,1 Liter pro Minute betragen.

Der jeweilige flächenbezogene Versiegelungsgrad sowie die Abflussverminderung durch begrünte Dächer sind nach den Ab/flussbeiwerten des aktuellen DWA-A-138 zu ermitteln. Die Versickerungsmulden und Zisternen sind hinsichtlich erforderlichem Mindestvolumen der baulicher Ausprägung (s. o.) auf Dauer funktionsfähig zu erhalten.
Zur Betriebssicherheit: bei extremen Niederschlagsereignissen sind die Mulden und Zisternen mit einem Überlauf zu den öffentlichen Retentionsmulden zu versehen.
Alle privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind so anzulegen, dass Nachbargrundstücke durch deren Ab/fluss nicht beeinträchtigt werden. Mulden und Rigolen müssen einen Mindestabstand von 2 m zu allen Nachbargrenzen haben.

8.3 In den Wohngebieten **WA 18 und WA 19** ist durch geeignete Maßnahmen (Gründächer, Verwendung versickerungsfähiger Materialien für Stellplätze und Nebenanlagen) sicherzustellen, dass die ab/flusswirksame grundstücksbezogene Versiegelung maximal 60 % in den Baugebieten **WA 16, WA 16.1, WA 17.1, WA 17.2 und WA 17.3** maximal 40 % der gesamten Grundstücks/fläche beträgt.

8.4 Flachdächer von Garagen in den Baugebieten **WA 16, WA 16.1, WA 17.1, WA 17.2, WA 17.3, WA 18 und WA 19** (sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden) sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Garagendächern ist zulässig.

8.5 Dach- und Fassadenflächen aus unbeschichtetem Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

8.6 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Ab/flussbeiwert von höchstens 0,6 gemäß DWA-A-138 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

9. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB)

Die Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Wasserrückhaltung ist als Wiesenfläche anzulegen und ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zu unterhalten. Die Böschungsflächen sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Umzäunung ist in die Gehölzpflanzung zu integrieren. Zulässig sind die mit der Funktion als Rückhaltebecken in Verbindung stehenden baulichen Anlagen (Zu- und Überläufe; Zufahrt).

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte (**L7 und L8**) umfassen folgende Befugnisse;

L7: Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur erstmaligen Herstellung und dauerhaften Unterhaltung von Entwässerungsleitungen für **Schmutzwasser**
L8: Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur erstmaligen Herstellung und dauerhaften Unterhaltung von Entwässerungsleitungen für **Schmutz- und Regenwasser**

Zur Sicherung der Leitungen bzw. der Schutzstreifen vor Beschädigungen und zur Erhaltung der Zugänglichkeit müssen diese von jeglichen Bauten, Mauern und tiefwurzelnden Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freigehalten werden. Ebenfalls dürfen keine schwer beweglichen Güter auf den beschriebenen Trassen gelagert werden, damit die Leitungen in Störungsfällen zugänglich sind.

11. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.1 Die eingetragenen Bäume sind zu sichern bzw. zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

11.2 Je volle 350 m² Grundstücks/fläche ist ein hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.

11.3 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Bäumen zu gliedern. Es ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum-Hochstamm, Mindeststammdurchmesser 8,0 m (ausgewachsen), je 4 Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist in öffenen, begrünten Pflanzscheiben mit einer Mindestgröße von 4 m² je Baum durchzuführen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

11.4 Für Gehölzpflanzungen an den Grundstücksgrenzen sind heimische Laubgehölze zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.

11.5 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als dauerhaft begrünte Flächen anzulegen und mit Laubbäumen und -sträuchern zu gliedern. Dabei sind die Mindestabstände gem. Nachbarschaftsrecht zu beachten. Bauliche Anlagen, z.B. Gartenhäuser, sind hier nicht zulässig.

12. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzuhalten. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.
Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegel-bereich	erforderliches Schalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteils in dB Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Soweit bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern im Rauminnern nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel / Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringender Schall):

Schlafräume nachts: (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 30 dB
Wohnräume tagsüber: (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 35 dB
Büroräume tagsüber: (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 40 dB
Läden tagsüber: (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 45 dB

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass zur Sicherstellung der o.g. Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen.

13. Umsetzung und Zuordnung der externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Dem Bebauungsplan BU 21 werden 0,57 ha Maßnahmen zur naumahen Waldentwicklung auf den städtischen Waldflächen: Abteilung 325 c, Gemarkung Irsch, Flur 14, Flurstücke 52/6 und 52/7 (Ökokontoflächen der Stadt Trier) zugeordnet. Diese werden zu 77 % den Bauflächen (Nettobauland) und zu 23 % den öffentlichen Verkehrs/flächen zugeordnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz

14. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

14.1 In den Wohngebieten **WA 17.1 und WA 17.2** sind bei Gebäuden mit Flachdach oberhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m Geschosse nur zulässig, wenn sie zur Planstraße F (1 bis 4) gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,50 m zurücktreten.

14.2 In dem Wohngebiet **WA 19** sind bei Gebäuden mit Flachdach oberhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m Geschosse nur zulässig, wenn sie zur Planstraße A gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,50 m zurücktreten.

14.3 Zur Fassadengestaltung sind nur nicht reflektierende Materialien und Farben zulässig. Soweit die Fassaden/flächen der Energiegewinnung oder - einsparung dienen, sind auch reflektierende Bauteile (z.B. transparente Wärmedämmung, Verkleidungen mit Solarpanels etc.) zulässig.

Dächer:

14.4 In den Baugebieten **WA 16, WA 16.1, WA 17.3 und WA 18** sind nur Flachdächer zulässig.

14.5 In dem Baugebiet **WA 17.1, WA 17.2 und WA 19** sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 25° zulässig. Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- und Tonnendächer sind unzulässig.

14.6 In dem Baugebiet **WA 17.1, WA 17.2 und WA 19** dürfen Geschosse über dem ersten Obergeschoss nur mit Flachdach oder Pultdach ausgebildet werden.

14.7 Die Dacheindeckung von nicht begrünten Dächern ist nur in schwarzem bis grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbvielfalt von Schiefer zulässig. Für die Dacheindeckung dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden; zulässig sind jedoch - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - in die Dachflächen integrierte Anlagen zur Energiegewinnung.

15. Einfriedungen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

15.1 Im **WA 18** müssen die Grundstücke entlang der Planstraße A durch eine Wandscheibe / Sichtschutzmauer mit einer Höhe von 2,00 m eingefriedet werden. Die Einfriedung muss auf der der der Erschließungsstraße A zugewandten Baugrenze errichtet werden; sie kann auf maximal 1/3 der Länge der Baugrenze um maximal 1,50 m parallel ins Baugrundstück zurück versetzt werden.

15.2 In den Wohngebieten **WA 16, WA 16.1, WA 17.1, WA 17.2, WA 17.3, WA 18 und WA 19** sind Einfriedungen zu den Nachbargrenzen und zur freien Landschaft nur mittels Hecken aus heimischen Laubgehölzen - auch in Verbindung mit einem innenliegenden Drahtzaun - zulässig.

15.3 In den Wohngebieten **WA 16, WA 16.1, WA 17.1, WA 17.2, WA 17.3 und WA 19** sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum nur in Form einer geschnittenen Hecke aus heimischen Laubgehölzen - auch in Verbindung mit einem innenliegenden Drahtzaun- und / oder einer Wandscheibe / Sichtschutzmauer mit einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

16.1 Das gesamte Plangebiet war vormals militärisch genutzt. Altablagerungen wurden bzw. werden nach einem mit der zuständigen Fachbehörden abgestimmten Konzept entsprechend den Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes untersucht und saniert. Soweit im Einzelfall weitere Altablagerungen gefunden werden, ist deren Sanierung oder Sicherung mit der unteren Ab/allbehörde bei der Stadt Trier abzustimmen.

16.2 Im Plangebiet ist mit auf/stauendem Sickerwasser zu rechnen.

DIN-VORSCHRIFTEN / REGELWERKE

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth Verlag, Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, die Regelwerke des DWA über die deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef. Die entsprechenden DIN-Vorschriften bzw. Regelwerke werden auch im Verfahren gem. § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Trier bereit gehalten.

HINWEISE

Bei der Errichtung von Wohngebäuden im BU 21 wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen die Anlage von Brauchwasserzisternen empfohlen.

BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften

BU 21
Petrisberg West

Gemarkung Kürenz, Flur 12
Gemarkung Olewig, Flur 10, 17 und 18

BU 21

Registrier-Nr. **517**

Stand: 10/2007
Satzungsbeschluss

TRIER

Petrisberg West

G:\61\61Grafik\70 - Bebauungsplanung \BU 21\Plandokumente \bu21_satzungsbeschluss.dwg