

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt und in Anwendung des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO in folgende Nutzungen sowie Betriebsarten gegliedert:
 - 1.1 Bereich Ziff. 2 und 2.1 „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6(2) 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 1.2 Im Bereich Ziff. 3 und 4 sind ausschließlich Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude zulässig.
 - 1.3 Einzelhandelsbetriebe gem. § 6(2)2 BauNVO (Verkauf an Endverbraucher) mit Warengruppen des Food-Bereiches sind gem. § 1(4) BauNVO ausschließlich im Bereich Ziff. 2 und 2.1 zulässig.
 - 1.4 Nutzungen nach § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sowie Ausnahmen gem. § 6(3), BauNVO sind gem. § 1(6) BauNVO unzulässig.
2. Als Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1)1 BauGB gelten die nach § 17 BauNVO festgesetzten Höchstwerte.
3. Die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzten Traufhöhen (TH min / max) sind gemäß § 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO als maximal zulässige Ober bzw. Untergrenzen festgesetzt.

Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OK öffentlicher Verkehrsfläche, Meßpunkt ist die geometrische Mitte des Hauptbaukörpers. Die Traufhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
 - 4.1 Der Bereich der Ziffer 3 wird als geschlossene Bauweise festgesetzt. Der Hauptkörper ist zwingend zweigeschossig auszubilden. Zwischengebäude zu Nachbarparzellen müssen eine Traufhöhe von mindestens 3,0 m aufweisen.
 - 4.2 Im Bereich der dargestellten Baulinie wird die maximal zulässige Wandhöhe auf 3,0 m über OK ZOB festgesetzt. Wand und / oder Gebäude sind ohne Öffnungen zum ZOB zu errichten.
 - 4.3 Die Errichtung von Tiefgaragen, Halbtiefgaragen oder Parkdecks (max. 1 Geschoss) ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Die zulässige Geschößflächenzahl darf hierbei gem. § 21a Abs. 5 BauNVO um bis zu 0,3 überschritten werden. Die Flächen v.g. Anlagen bleiben bei der Berechnung der GRZ unberücksichtigt.
5. Dort wo sich die Baugrenzen mit dem Gebäudebestand grafisch decken, gilt der Bestand als maßliche Festlegung.

B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) und (6) LBauO sowie § 9(6) BauGB

1. Dächer:
Zulässig sind geneigte Dächer sowie Flachdächer.
Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
- 1.1. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 4,00 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 40% der Trauflänge je Gebäudeseite betragen.
2. Bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen ist gegenüber dem öffentlichen Fußweg jeweils ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1)15, 20 und 25 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Fußwegen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
Auch der jeweilige Unterbau ist wasserdurchlässig zu halten.
2. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist mind. ein Baum für jeweils 6 Stellplätze zu pflanzen.
3. Die Fläche für die Wasserwirtschaft ist naturnah zu gestalten und mit Einzelbäumen zu bepflanzen.
4. Die dargestellten öffentlichen Grünflächen sind durch Bepflanzung mit Einzelbäumen und Baumgruppen zu gestalten.
5. Für Pflanzungen sind überwiegend Laubgehölze zu verwenden, z.B.
 1. Bäume
 - Buche (Fagus sylvatica)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Elsbeere (Sorbus torminalis)
 2. Sträucher
 - Hasel (Corylus avellana)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
 - Berberitze (Berberis vulgaris)
 - Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)

D) Festsetzungen nach § 9 (1) 24 BauGB

1. Im Bereich der Ziffer 3 sind die Fenster von Aufenthaltsräumen von der neuen Ortsumgehungsstraße und vom Bereich des ZOB abgewandt zu orientieren. Andernfalls sind für Aufenthaltsräume passive Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 zu treffen (siehe D 2).
2. Die Gebäude entlang der Straßen sind mit passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 zu errichten. (vergl. Übersichtskarte mit Darstellung der Lärmpegelbereiche. Die erforderlichen Luftschalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - in Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – ergeben sich auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Tabelle 8 ff:

Lärmpegelbereiche (LPB) für den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 für die Bebauung entlang der Straßen in Abhängigkeit von der Gebäudefassade

Teilgebiet Nr. *)	Gebäudefassade ¹⁾	Lärmpegelbereich
1	Straßenfronten zur Prümzurlayer Straße	LPB IV
	Straßenfronten zur Ortsumgehung	LPB V
	seitliche Fassaden zur Ortsumgehung	LPB IV
2, 3	Straßenfronten zur Ortsumgehung und ZOB	LPB V
	seitliche Fassaden zur Ortsumgehung	LPB IV
4	Straßenfronten zur Ortsumgehung	LPB V
	Straßenfronten zum Kreisel und zur Niederweiser Str.	LPB V
	Straßenfronten zur Prümzurlayer Straße	LPB IV
5	Straßenfronten zur Ortsumgehung und ZOB	LPB V
6	Straßenfronten zur Prümzurlayer Straße	LPB IV

*) Nummern: siehe „Übersichtskarte Lärmpegelbereiche“

1) Erläuterungen:

Straßenfronten: Gebäudefassaden, entlang der angegebenen Straßen, die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Achse der nächstgelegenen Straße bilden.

seitliche Fassaden: Fassaden der Gebäude entlang der angegebenen Straßen, die einen Winkel größer 60 bis 120 Grad zur Achse der nächstgelegenen Straße bilden.

Der Nachweis des passiven Schallschutzes ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen.

F) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB

1. Die Zuordnungsfestsetzung mit dem Verteilungsmaßstab aus der Ursprungsplanung behält ihre Gültigkeit. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ein Ersatzgeld für die Durchführung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 10(3) LNatSchG zugeordnet.

2. Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen mit ihren Bepflanzungen erfolgt im Zuge des Vorstufenausbaus der Straßen.

Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
2. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, so ist darauf hinzuweisen, daß tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden verkarstete Kluftgrundwasserleiter des Muschelkalk erfassen. Damit durch die Bohrung keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
3. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet soll einer örtlichen Rückhaltung und Versickerung zugeführt werden. Dazu sind auf den Privatgrundstücken flache, bewachsene Erdmulden, Mulden-Rigolen-Systeme o.ä. anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Das Fassungsvermögen dieser Anlagen soll mind. 50 l pro m² versiegelte Fläche betragen. Die nutzbare Muldentiefe darf 30 cm nicht überschreiten. Der Notüberlauf aus diesen Anlagen kann in den Ortskanal abgegeben werden.
4. Zur Müllentsorgung der am Stichweg (ohne Wendeplatte mit 18,0 m Durchmesser) angeordneten Gebäude sind die Mülltonnen jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Prümzurlayer Straße bzw. ZOB abzustellen.
5. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
6. Außerhalb des Geltungsbereiches werden landespflegerische Kompensationsmaßnahmen auf gemeindeeigenen Grundstücken durchgeführt. Die geplanten Maßnahmen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag zur Begründung erläutert.
7. Der Teilbereich des Bebauungsplanes der durch den aktuellen Bebauungsplan überplant wird, tritt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
8. Empfehlungen für die Teilgebiete 1 bis 6 (gem. „Übersichtskarte Lärmpegelbereiche“):
Die Fenster von zum Schlafen genutzten Räumen sollten zur Gebäudefassade, die von der nächstgelegenen Straße abgewandt ist, orientiert werden. Andernfalls sollten schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Terrassen sollten auf der von der nächstgelegenen Straße abgewandten Gebäude-seite angelegt werden.