

## Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Johannisberg II“

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

#### A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
2. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind **zulässig** die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BauNVO
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. **Lediglich ausnahmsweise zugelassen** werden können die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO:
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.
4. **Nicht zulässig** sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO:
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

#### B) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nur in so weit überschritten werden, als insgesamt eine GRZ von 0,4 bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück nicht überschritten wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

##### 2. Höhe baulicher Anlagen

###### 2.1 Traufhöhe

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 3,75 m über Erdgeschossfertigfußbodenniveau (EG FFB). Bei Anordnung versetzter Ebenen gilt die jeweilige Erdgeschossebene als Bezugspunkt.

Für Pultdächer gilt das Maß von 3.75 m über EG FFB an der unteren Traufseite des Pultes. An der oberen Traufseite beträgt dieses Maß max. 4.75 m.

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

## 2.2 Firsthöhe

Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m über Erdgeschossfertigfußbodenniveau (EG FFB).

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.

## 2.3 Höhenlage Erdgeschoss (EG FFB)

### 2.3.1 *Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „a“*

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf eine Höhendifferenz von 4,50 Metern im Verhältnis zu dem in der Planurkunde gekennzeichneten Bezugspunkt der talseitig angrenzenden Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.

### 2.3.2 *Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „b“*

Auf den mit dem Kennbuchstaben „b“ versehenen Grundstücken darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss eine Höhendifferenz von 1,50 Meter im Verhältnis zu dem in der Planurkunde gekennzeichneten Bezugspunkt der bergseitig angrenzenden Straßenverkehrsfläche weder über- noch unterschreiten.

**(Auf die vorrausichtliche Notwendigkeit von privaten Abwasserhebeanlagen zu Lasten der Bauherren bei Tiefenlage der Bodenplatte wird hingewiesen. Die Anschlusshöhen des Kanals können bei den VG-Werken erfragt werden.)**

## 2.4 Maximal sichtbare Wandhöhe auf der Talseite

Die talseitig sichtbare Wandhöhe zwischen der Oberkante des angelegten Geländes nach Baufertigstellung und Schnittpunkt Wand / Dachhaut darf ein Maß von maximal 6,50 m an keiner Stelle der talseitigen Traufhöhe(n) überschreiten.

Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut. Auf die Möglichkeit zum Geländeangleich z.B. durch Anschüttung unter Beachtung von Festsetzung II) K oder eine Höhen versetzte Bauweise (z. B. Split-Level-Bautyp) wird hingewiesen.

## **C) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Abweichung von der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung ist bis zu einem Winkel von 5 Grad zulässig.

## **D) FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

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

Zwischen Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 3 Metern von der in Satz 1 genannten Grundstücksgrenze einzuhalten.

## **E) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt

- 2 Dauerwohnungen pro Einzelhaus bei Einzelhausbebauung,
- 2 Dauerwohnungen pro Doppelhaushälfte bei Doppelhausbebauung.

**F) ANSCHLUß VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können.

**G) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**i.V.m.**

**FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN sowie BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

**Öffentliche Maßnahmen:**

1. Auf Fläche K1 ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine wechselnd breite, zwei- bis dreireihige Hecke mit in lockeren Abständen in die Pflanzung integrierten Bäumen 2. Ordnung zu pflanzen. Die restlichen Flächen sind einzusäen und extensiv zu pflegen.
2. Auf Fläche K2 ist das Feldgehölz zu erhalten. Auf den übrigen Flächen sind mindestens 20 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Straucharten zu bepflanzen. Die zu verwendenden Arten sind der Artenliste unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ zu entnehmen. Die restlichen Flächen sind einzusäen und extensiv zu pflegen. Der durch Planzeichen zur Erhaltung festgesetzte Obstbaum ist freizustellen und dauerhaft zu pflegen.
3. Auf Fläche K3 (sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes) sind die vorhandenen Nadelforste zu räumen und durch gelenkte Sukzession in Verbindung mit truppweiser Vorpflanzung mit Traubeneiche, Buche und Hainbuche in Laubwald zu überführen. Aufkommende Nadelgehölze oder nicht heimische Laubgehölze sind bis zum Erreichen eines Bestandsschlusses im Abstand von 3-5 Jahren zu entfernen.
4. Die vorstehenden Kompensationsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen werden zu 71,7 % den Baugrundstücken und zu 28,3 % den öffentlichen Erschließungsflächen zugeordnet.
5. Die Umsetzung der Maßnahmen auf den Flächen K1 und K2 hat in der nach Abschluss der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Umsetzung der Maßnahmen auf Fläche K3 hat innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn zu erfolgen.

**Private Maßnahmen auf den Baugrundstücken**

1. Je 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Privatgrundstücksfläche ist mindestens 1 mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum (gem. Pflanzliste unter „Empfehlungen, Hinweise“) bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Davon ist auf jedem Grundstück jeweils ein Baum gemäß Plandarstellung, mit einer zulässigen Abweichung von maximal 5 m zum angegebenen Pflanzstandort, zu pflanzen.
2. Baum- bzw. Gehölzpflanzungen haben in der nach Abschluss der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
3. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.
4. Die Zufahrten zu Stellplätzen sind nur in einer teilversiegelten Ausführung (Pflaster mit hohem Fuganteil, Rasensteine, Schotterrassen u. vergleichbares) zulässig.

## **II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2009 (GVBl. S. 104) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

### **H) DACHGESTALTUNG**

1. Dächer sind ausschließlich zulässig als Satteldächer, Krüppelwalmdächer, versetzte Sattel- / Pultdächer sowie Pultdächer. Pultdächer sind insgesamt jedoch nur in so weit zulässig, als die Neigung des Pultes zur Talseite gerichtet ist.  
Die Dachneigung beträgt jeweils mindestens 25° und höchstens 38°. Für Pultdächer beträgt sie mind. 15°.  
Das Höhenversatzmaß bei versetzten Sattel- bzw. Pultdächern darf nicht mehr als 1,50 Meter (von Oberkante Dachhaut zu Oberkante Dachhaut) betragen.
2. Ausgenommen von den Festsetzungen unter H) 1 sind die Dächer von
  - Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
  - Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten.
3. Als Dacheindeckung sind nur zulässig: Nicht glasierte Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus Metall, jeweils in dunkler Färbung – entsprechend RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz).  
  
Zulässig sind des Weiteren Eindeckungen aus Glas sowie Gründächer.
4. Dachaufbauten (z.B. Gauben etc.) dürfen die Höhe der Hauptfirstlinie nicht überragen. Dachaufbauten technischer Art (z.B. Antennen, Schornsteine, etc.) dürfen die Höhe der Hauptfirstlinie um maximal 1,50 Meter überragen.  
Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art im übrigen nur zulässig, soweit deren jeweilige Breite im einzelnen maximal 2,50 m nicht übersteigt und diese mindestens 1,25 m voneinander und von den Giebelseiten entfernt sind.  
Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Fassadenbreite des Hauptgebäudes nicht überschreiten und müssen mindestens 1,25 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.
5. Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind zulässig, soweit sie ein Maß von 40 cm, gemessen im rechten Winkel zur Fassade, nicht überschreiten.

### **I) GESTALTUNG DER AUSSENWÄNDE**

1. Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich folgende Materialien zulässig:
  - Außenputz mit hellem Farbanstrich entsprechend RAL 1000 (Grünbeige), RAL 1001 (Beige), RAL 1002 (Sandgelb), RAL 1013 (Perlweiß), RAL 1014 (Elfenbein), RAL 1015 (Hellelfenbein), RAL 7032 (Kieselgrau), RAL 7035 (Lichtgrau), RAL 7038 (Achatgrau), RAL 7044 (Seidengrau), RAL 7047 (Telegrau 4), RAL 9001 (Cremeweiß), RAL 9002 (Grauweiß), RAL 9003 (Signalweiß), RAL 9010 (Reinweiß), RAL 9016 (Verkehrsweiß), RAL 9018 (Papyrusweiß) sowie Mischtönen aus den vorgenannten Farben,
  - Natursteinsichtmauerwerk,
  - sichtbare Holzkonstruktionen, wobei Gebäude in sichtbarer Rundstamm- und Blockholzbauweise ausgeschlossen sind,
  - unglasierte Klinker.
2. Zulässige Fassadenverkleidungen sind darüber hinaus Naturstein, Schiefer und Holz. Insbesondere Verkleidungen mit Fliesen, Metall- oder Kunststoffelementen sind unzulässig.

## J) ANZAHL DER STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Pro Wohnung sind Flächen für mindestens zwei Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

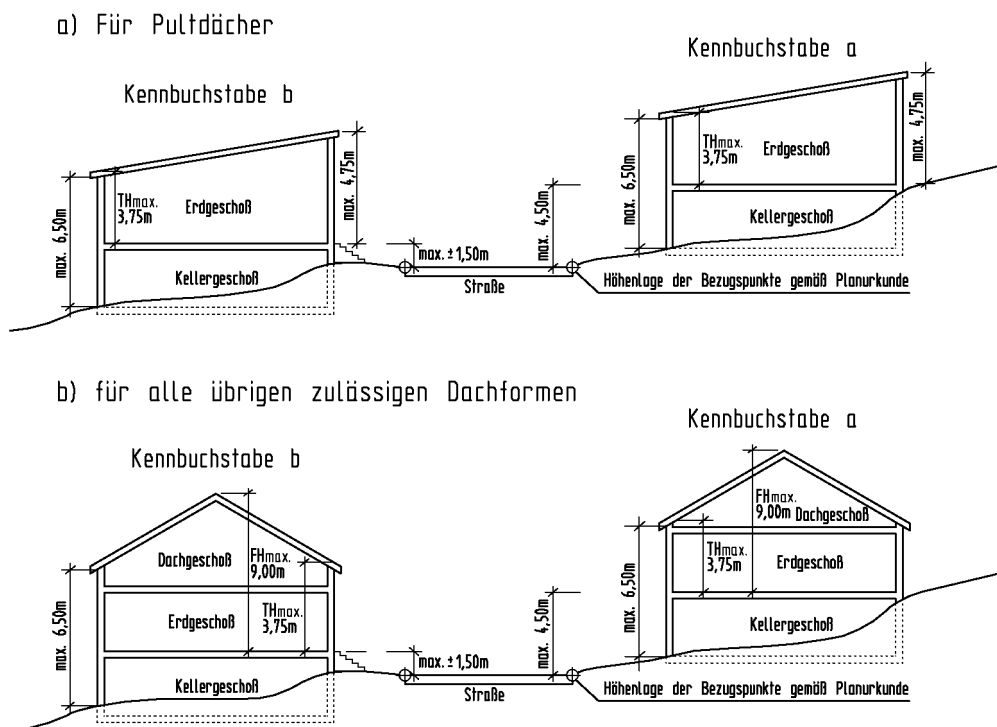
## K) VERÄNDERUNGEN DER GELÄNDEOBERFLÄCHE / BÖSCHUNGEN

1. Böschungen 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. Die Böschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen. Ab einer Höhe von 1,50 m sind die Böschungen durch 0,5 m – 1,0 m breite Bermen zu unterbrechen.
2. Flächenhafte Anhebungen oder Abgrabungen größerer Grundstücksteile (mehr als 40% der Baugrundstücksfläche) sind unzulässig.
3. Stützmauern sind nur zulässig in Natursteinbauweise, mit Natursteinverblendung, als verputzte oder begrünte Mauern. Ab einer Höhe von 1,50 m sind diese mit mindestens 1,0 m breiten Zwischenräumen zu staffeln.

## III. Hinweise und Empfehlungen

### 1. Zu Ziffer I B2):

Systemschnitte zur Verdeutlichung der festgesetzten Gebäudehöhen:



### 2. Nutzung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes bzw. die einschlägigen Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.

### 3. Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten:

Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen über die festgesetzten Pflanzgebote hinaus sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere die folgenden Arten vorgeschlagen:

#### BÄUME 1. ORDNUNG:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Buche (*Fagus sylvatica*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)<sup>1</sup>,  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Walnuss (*Juglans regia*)

#### BÄUME 2. ORDNUNG:

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Wildapfel (*Malus sylvestris*)  
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
sowie Apfel- und Birnensorten

#### STRÄUCHER:

Hasel (*Corylus avellana*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Blüten-Hartriegel (*Cornus mas*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
div. Wildrosen (*Rosa sp.*).

#### FEUCHTE STANDORTE (RETENTIONSMLDEN AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN):

Schwarzerle (*Alnus glutinosus*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Ohrweide (*Salix aurita*)  
Gemeiner Schneeball (*Virburnum opulus*)

#### Pflanzgrößen:

Hochstamm, StU mind. 16/18  
Heister, 2-3xv, mind. 200-250  
Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10  
Sträucher: 2-3 xv, > 60/100

#### 4. Grenzabstände für Pflanzen

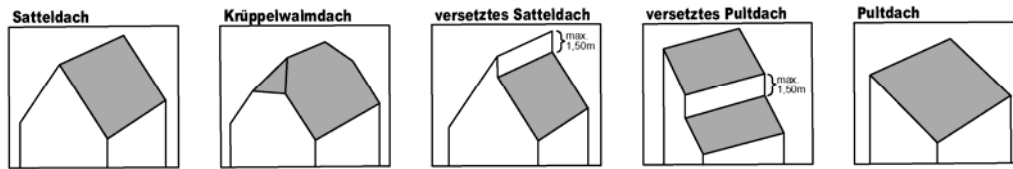
Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

5. Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen.

---

<sup>1</sup> Vorbeugungsmaßnahmen gegen Eichensplintkäfer erforderlich

## 6. Zu Ziffer II) H 1: Zulässige Dachformen



## 7. Gräben und Böschungen

Bei erdfeuchtem Zustand können temporäre Gräben und Böschungen bis 1,25 m Tiefe senkrecht geböscht werden. Bei Gruben bis 3 m Tiefe dürfen die Böschungswinkel 30° nicht überschreiten bzw. es ist eine Sicherung vorzunehmen.

Böschungen, die über die Bauzeit hinaus stehen bleiben, sind auf 30° abzuflachen und wegen der Witterungsempfindlichkeit zu sichern.

## 8. Nutzung von Erdwärme

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Tonschiefer und Siltsteine des Unterdevon. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 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.

## 9. Ingenieurgeologie

Es wird das Einholen einer privaten objektbezogenen geotechnischen Beratung für jedes Baugrundstück empfohlen.

## 10. Private Abwasserhebeanlagen

Für Geschosse, die einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal benötigen, können aufgrund der im Einzelfall nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals ggf. private Abwasserhebeanlagen erforderlich werden, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten der jeweiligen Bauherren fallen.

Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken Ruwer abgefragt werden.

## 11. Bodendenkmalpflege

Bei zu erwartenden Erdbewegungen werden erfahrungsgemäß oft archäologische Denkmäler angeschnitten und aus Unkenntnis zerstört. Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes (DSchPflG) hingewiesen. Danach sind zutage kommende Funde (z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) unverzüglich zu melden (§ 17 DSchPflG).

Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkastel-Wittlich, Birkenfeld, Bitburg-Prüm, Daun und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.

## 12. Weinbauliche Nutzung in der Nachbarschaft

Auf die Nachbarschaft des Baugebietes zu weinbaulich genutzten Flächen und nicht gänzlich auszuschließenden Beeinträchtigungen hieraus wird hingewiesen.

## 13. Nutzung der Sonnenenergie

Auf Grund der hervorragenden Lage des Baugebietes wird den Bauleuten die Nutzung der Sonnenenergie dringend empfohlen.