



Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante überschritten werden.

**2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Doppelhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. (s. ergänzend Festsetzung der Fläche für Stellplätze)

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

**5. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf dem Privatgrundstück zu errichten. Garagen, Abstellmöglichkeiten und Carports sind unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, mit Ausnahme zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sowie im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Garagen müssen mit einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, davor sind Stellplätze zulässig.

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

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

**7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**7.1 Verkehrsberuhigter Bereich**

Siehe Plan.

**7.2 Privatweg**

Siehe Plan.

**7.3 Fußweg**

Siehe Plan.

**8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

**8.1 Hauptwasserleitungen (geplant) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Siehe Plan.

**9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**9.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhaltung**

Siehe Plan.

**10. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

**IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

**1.1. Radonprognose**

Gemäß Radonprognose des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in welchem mit einem erhöhten Radonpotential (40 - 100 kBq/cbm) zu rechnen ist.

Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im Wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radon dicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radon dicht abzudichten.
- Die Hinterfüllung vor den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt erfolgen. An diese muss die kapillarbrechende Schicht unter dem Gebäude angeschlossen werden, so dass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird und Frostschürzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
- Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

**1.2. Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

**1.3. Starkregen**

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

**1.4. DIN-Vorschriften und Regelwerke**

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Trier, Rathaus Am Augustinerhof, beim Stadtplanungsamt, bereit gehalten.

Vorgang	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	_____
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	_____
3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	_____
4. Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	_____
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	_____
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der Auslegung vom _____ bis _____	_____
7. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____
8. Ausfertigung	_____
9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	_____

  

Für die Richtigkeit der Planunterlagen	Ausfertigung
Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand: 01.04.2019) übereinstimmen.	Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (und baurechtlichen Festsetzungen) wird hiermit ausfertigt und nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB und § 24 Abs. 3 GemO angeordnet. Es wird bestätigt, dass die Beschlüsse ordnungsgemäß zustande gekommen sind.
Trier, den _____ Amt für Bodenmanagement und Geoinformation	Trier, den _____ Der Oberbürgermeister
Für die städtebauliche Planung	
Trier, den _____ Beigeordneter	Trier, den _____

**I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)**
- GRZ** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse, maximal
- GOK<sub>max</sub>** Gebäudeoberkante als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Offene Bauweise
- Baugrenze**
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - V** Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
  - priv** Zweckbestimmung: Privatweg
  - F** Zweckbestimmung: Fußweg
  - Straßenbegrenzungslinie

- 5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- Hauptwasserleitungen (geplant)
- 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Ö** Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 2 WO** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

**Art und Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**

Baugebiet	Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	WA 2WO	II
GRZ	Höhe baulicher Anlagen	GRZ 0,4	GOK <sub>max</sub> 9,00m
Bauweise	Hausform	o	ED

**II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
- 1.1.1. zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude,
  - nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.2. nicht zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- 2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)**
- 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Übrigen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
- Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
- Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante, Attika, etc.). Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

**BEBAUUNGSPLAN BFI 4**  
 und örtliche Bauvorschriften Erweiterung Schellberg  
 der Stadt Trier Gemarkung Filsch, Flur 5

