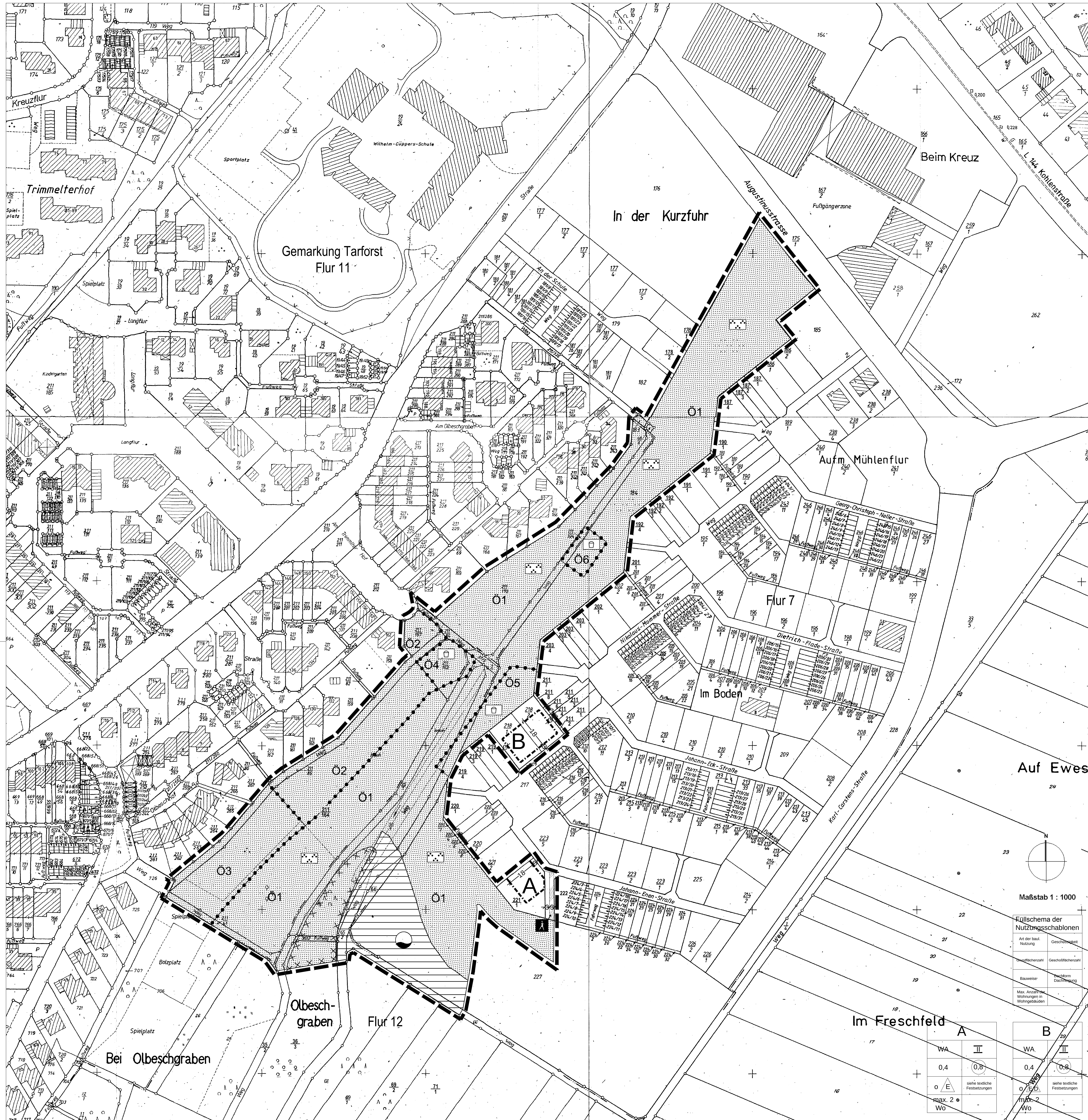




I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,8 Geschossflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebiet**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - maximal 2 Wohnungen pro Wohnbaudeckung
- 5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fußweg
- 6. Flächen für die Abwasserbeseitigung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Rückhaltebecken für Niederschlagswasser
- 7. Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
- 8. Sonstige Planzeichnungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher genutzter Grünflächen
 - Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB): Altablagierung (näheres hierzu siehe auch III. Kennzeichnungen)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsvereinfachungs- und Wohnbauland-gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) sowie die Anlage zur PlanZVO 1990.
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GVBl. S. 407).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.1999 (GVBl. S. 460).
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. S. 2994).
- Landesgesetz über Naturschutz- und Landespflege (LPfG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 38), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.1998 (BGBl. I S. 3178).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455).
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GVBl. S. 407).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bereich "Allgemeines Wohngebiet"

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die im Plan gekennzeichneten Bereiche A und B werden gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
Ausnahme: Zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Nicht zulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbetriebe
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO nicht zulässig ist.
- In den Allgemeinen Wohngebieten wird die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe wie folgt festgelegt:

Die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKKFB) darf bei Grundstücken mit bergseitiger Erschließung (Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche liegt i.M. oberhalb des Grundstücksmittelpunktes) maximal 0,4 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Straßennorm) liegen, zu messen in der Mitte der bergseitigen Gebäudekante des Hauptbaukörpers.
Bei sonstigen Grundstücken darf die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche liegt i.M. gleich hoch oder unterhalb des Grundstücksmittelpunktes) maximal 0,4 m über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen, zu messen in der Mitte der bergseitigen Gebäudekante des Hauptbaukörpers.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind im allgemeinen Wohngebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nur bis zu einem unbauten Raum von max. 15 m².
- Stellplätze, Garagen und Carports sind maximal bis zu einer Tiefe von 15 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

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

- Garagenflachdächer sind als Gründächer (extensive oder intensive Dachbegrünung) zu gestalten.
- Das auf Dachflächen und sonstigen voll versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich breitflächig, unter Ausnutzung der belebten Bodenzone, dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Dazu sind auf den Grundstücken maximal 30 cm tiefe, bewachsene Erdmulden mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 l/m² befestigte Fläche anzulegen. Extensive Dachbegrünungen werden mit einem Rückhaltevolumen von 30 l/m² angerechnet. Der Nachweis über die Rückhalte- und Versickerungsmulden ist im Entwässerungsantrag zu erbringen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf über die Straßenentwässerung bzw. direkt den öffentlichen Grünflächen zuzuleiten.
- Zur Befestigung von Fußwegen, Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterterrassen etc.) zulässig.
- Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken je ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Nadelgehölze dürfen nur als Solitär gepflanzt werden. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen und Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA wird die Dachneigung wie folgt festgesetzt:
- Werden Einzelhäuser errichtet, so sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Ausnahmsweise können auch Flachdächer zugelassen werden, sofern das oberste Geschoss als Staffeleigebäude ausgeführt wird und gegenüber der zur Erschließungsseite gelegenen Gebäudeaußenwand um mehr als 1,50 m zurückgesetzt wird.
- Doppelhäuser sind zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung von 37,5° auszuführen. Bei gleichzeitiger Errichtung baulich zusammengefasster Einzelbauvorhaben sind auch Dachneigungen von 35° bis 45° sowie Flach- und Pultdächer zulässig.
- In Einzelfällen können von den o.g. Festsetzungen abweichende Dachneigungen und Flachdächer als Ausnahme zugelassen werden.
- Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden/stark reflektierenden Materialien verwendet werden.
- Die Breite von Dachgauben und Dachneigungen von 35° bis 45° und in der Summe nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Traufhöhe betragen.
- Die Breite von Dacheinschnitten darf einzeln max. 4,0 m, in der Summe jedoch max. 1/2 der zugehörigen Traufhöhe betragen.

Einfriedigungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedigungen sind nur im Rahmen der in § 61 LBauO (genehmigungsfreie Vorhaben) getroffenen Regelungen zulässig. An die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche angrenzende Einfriedigungen sind als Hecken in Form von Laubgehölzen oder als Drahtzaune zulässig.

Teilungsgenehmigung
(§ 19 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung nach § 19 BauGB.

Bereich "Grünzug Obeschgraben"

Öffentliche Grünflächen in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der gesamte Grünzug (Ö1 bis Ö6, s. Planzeichnung) ist als parkartige Grünanlage mit Aufenthaltsbereichen, Wegen, Spielflächen, flachen Wasserläufen und flachen Mulden zur Regenwasserretention zu gestalten. Die Flächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu gliedern und in extensiver Weise zu unterhalten. Innerhalb der Grünflächen ist die Anlage von Fußwegen zulässig.
Es ist eine Funktions-Differenzierung der Flächen wie folgt vorzunehmen:

Öffentliche Grünfläche Ö1:
Die mit Ö1 gekennzeichneten Flächen dienen neben dem Aufenthalt und dem Kinderspiel auch der Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser in flachen Rinnen, flachen begrünten Erdmulden und flachen begrünten Aufstaubereichen. Die Herstellung solcher Rinnen, Mulden und Aufstaubereiche ist innerhalb der Parkanlage, Bereich Ö1, ausdrücklich zulässig.

Öffentliche Grünfläche Ö2 und Ö3:
Innerhalb der mit Ö2 und Ö3 gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von Mulden, Aufstaubereichen o.ä. zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser unzulässig. Diese Bereiche sind parkartig zu gestalten (s.o.) und in extensiver Weise zu unterhalten.
Die im Bereich Ö3 vorhandene Grabeland-Gartennutzung (keine Dauerkleingärten) ist auch weiterhin zulässig.

Öffentliche Grünfläche Ö4, Ö5 und Ö6:
Auf den Flächen Ö4 - Ö6 steht die Funktion Kinderspiel im Vordergrund. Hier ist die Anlage von Kinderspielflächen unterschiedlicher Spielplatz-Ausstattung zulässig:
Ö4 = Gerätespielplatz
Ö5 = Wasserspielplatz
Ö6 = Spielfeld für Ballspiele

Fläche für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Am südlichen Plangebietsrand erfolgt auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung die Herstellung eines Rückhalte- und Versickerungsbeckens für Niederschlagswasser (überwiegend begrüntes Erdbecken mit Drosselabfluss). Das Becken ist mit standortgerechter Gras-/Kraut-/Gehölzvegetation zu begrünen und extensiv zu unterhalten.

III. KENNZEICHNUNGEN

Auffüllungen
Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet zu einem großen Teil in den 70er Jahren aufgefüllt wurde, ist in Teilbereichen mit einem mäßig bis gering tragfähigen Untergrund zu rechnen.
Der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Übersichtskarte beigelegt, die über die Tragfähigkeit des Baugrundes an den Sondierungs- und Bohrstellen Baugrundgutachtens nähere Aufschlüsse gibt. Detaillierte Informationen können dem o.g. Gutachten entnommen werden, das bei der Stadtverwaltung Trier eingesehen werden kann.

Altablagierungen
Im Plangebiet befindet sich eine im Kataster der Abfallablagierungsstellen in Rheinland-Pfalz mit Nr. 211.00000 - 217 bezeichnete Altablagierung. Näheres hierzu s. Begründung zum Bebauungsplan.

Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

- Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
- Treten bei Erdarbeiten archaische Funde zu Tage, so sind diese zu sichern und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- Es wird empfohlen, aus der Dacheinbauebene anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden.
- Es wird empfohlen, ungegliederte Fassadenflächen mit Kletterpflanzen unter Verwendung standortgerechter, einheimischer Arten zu begrünen.
- Die Entwässerungseinrichtungen und Rückhalteanlagen im Bereich der Straßen und öffentlichen Grünflächen werden in Lage und Ausdehnung im Rahmen der Ausführungsplanung detailliert.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschichten, ggfls. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Geotechnischen Arbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- Bei Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Bestimmungen des Nachbarrechtes Rheinland-Pfalz zu beachten.
- Bei der Realisierung des Bebauungsplanes gelten bis zur Aufhebung der Entwicklungssatzung die besonderen Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich gem. § 165 ff BauGB.

Anlage: Artenlisten des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan BU 11 "Östlich Obeschgraben", erstellt durch Bielefeld& Gillich, Trier 06/1998

Bäume erster Ordnung:
Stieleiche (Quercus robur)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Bergulme (Ulmus glabra)
Rosskastanie (Aesculus hippocastanum)
u.a.

Bäume zweiter Ordnung:
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Birke (Betula pendula)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Hochstammige Obstbäume in Lokalsorten
u.a.

Sträucher:
Hasel (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Wildrosen (Rosa canina u.a.)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
u.a.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat hat am 29.03.2001 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 03.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Trier, 27.06.2001

gez. Helmut Schröder
Der Oberbürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 01.03.2001 durchgeführt.

Trier, 27.06.2001

gez. Helmut Schröder
Der Oberbürgermeister

Vormerk über die öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan-Entwurf ist vom Stadtrat in seiner Sitzung am 29.03.2001 gebilligt und seine Offenlage beschlossen worden.
Der Bebauungsplan-Entwurf und die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom 11.04.2001 bis einschließlich 11.05.2001 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungszeit vorgebracht werden können.

Trier, 27.06.2001

gez. Helmut Schröder
Der Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 21.06.2001 den Bebauungsplan auf der Grundlage des § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz und des § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Trier, 27.06.2001

gez. Helmut Schröder
Der Oberbürgermeister

Auffertigung und Bekanntmachung

Hiermit wird der Bebauungsplan BU 11-1 ausgefertigt und seine Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Trier, 27.06.2001

gez. Helmut Schröder
Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist am 03.07.2001 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Bestimmungen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung wurde der Plan rechtskräftig.

Trier, 04.07.2001

gez. Helmut Schröder
Der Oberbürgermeister

Für die städtebauliche Planung
Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand: März 2001) übereinstimmen.

Trier, 27.06.2001

gez. Lejla Samir
Stadtplanungsamt

Für die Richtigkeit der Planunterlage
Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand: März 2001) übereinstimmen.

Trier, 30.03.2001

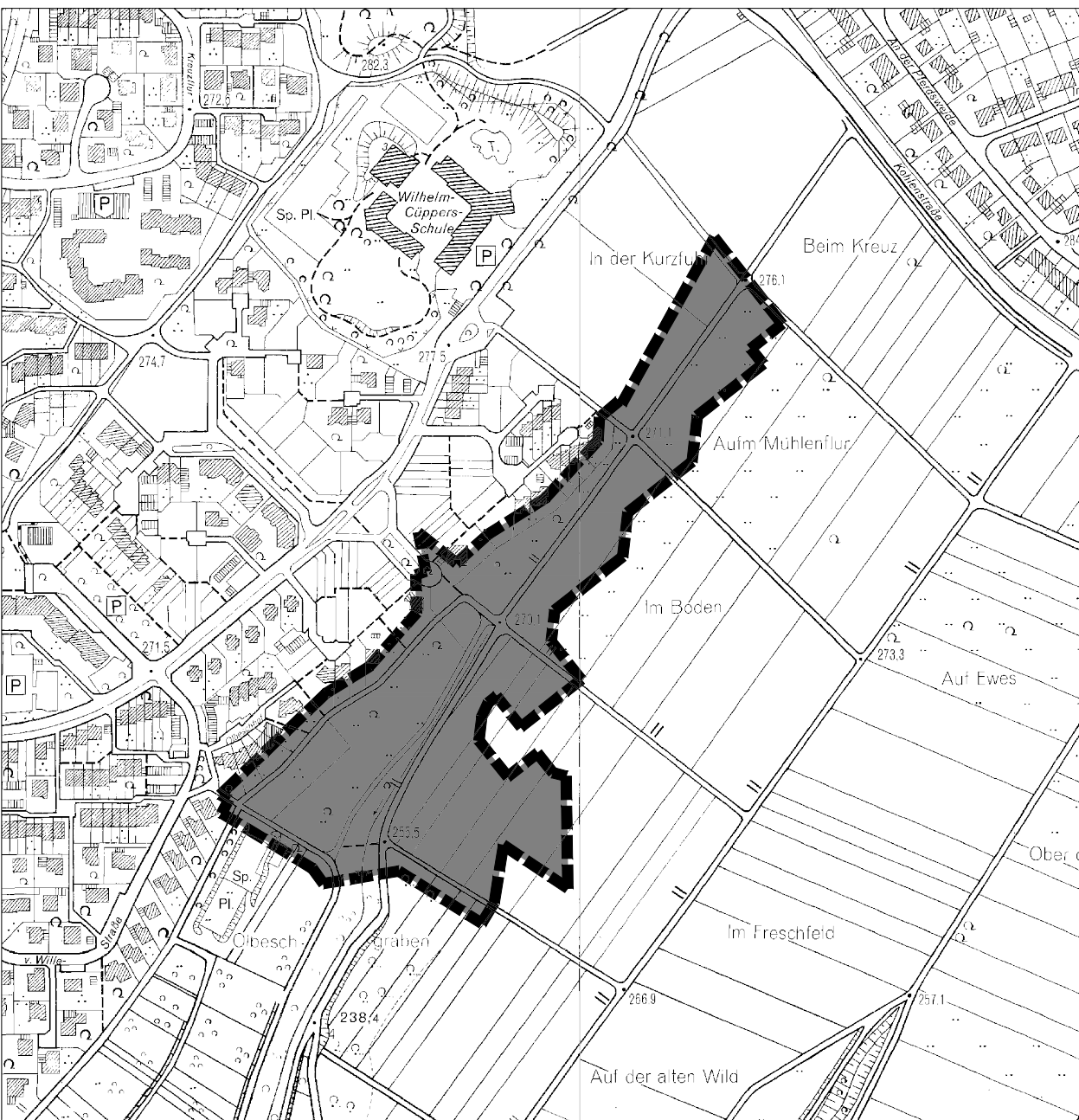
gez. Antkowiak
Stadtvermessungsamt

BEBAUUNGSPLAN

und Satzung über die Genehmigungs-
pflichtigkeit von Grundstücksteilungen
der Stadt Trier

BU 11-1

Grünzug
Obeschgraben



BU 11-1

Registrier-Nr.
482

Stand: 05/2001
(Satzungsbeschluss)

Grünzug
Obeschgraben

