

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat hat am 30.05.2006 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes BU 12A beschlossen.

Trier, den 21.06.2006  
Gez. Helmut Schöber  
Der Oberbürgermeister

**Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes, Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften**  
Der Stadtrat hat am 30.05.2006 den Bebauungsplan BU 12A auf der Grundlage des § 10 BauGB und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz als Satzung beschlossen.  
Der Stadtrat hat gemäß § 24 GemO die auf Landrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 30.05.2006 als Satzung beschlossen.

Trier, den 21.06.2006  
Gez. Helmut Schöber  
Der Oberbürgermeister

**Aufzettelung**  
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, begründungsgerechten Festsetzungen und bauordnungsgerechten Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt und seine Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 3 GemO angeordnet.

Trier, den 21.06.2006  
Gez. Helmut Schöber  
Der Oberbürgermeister

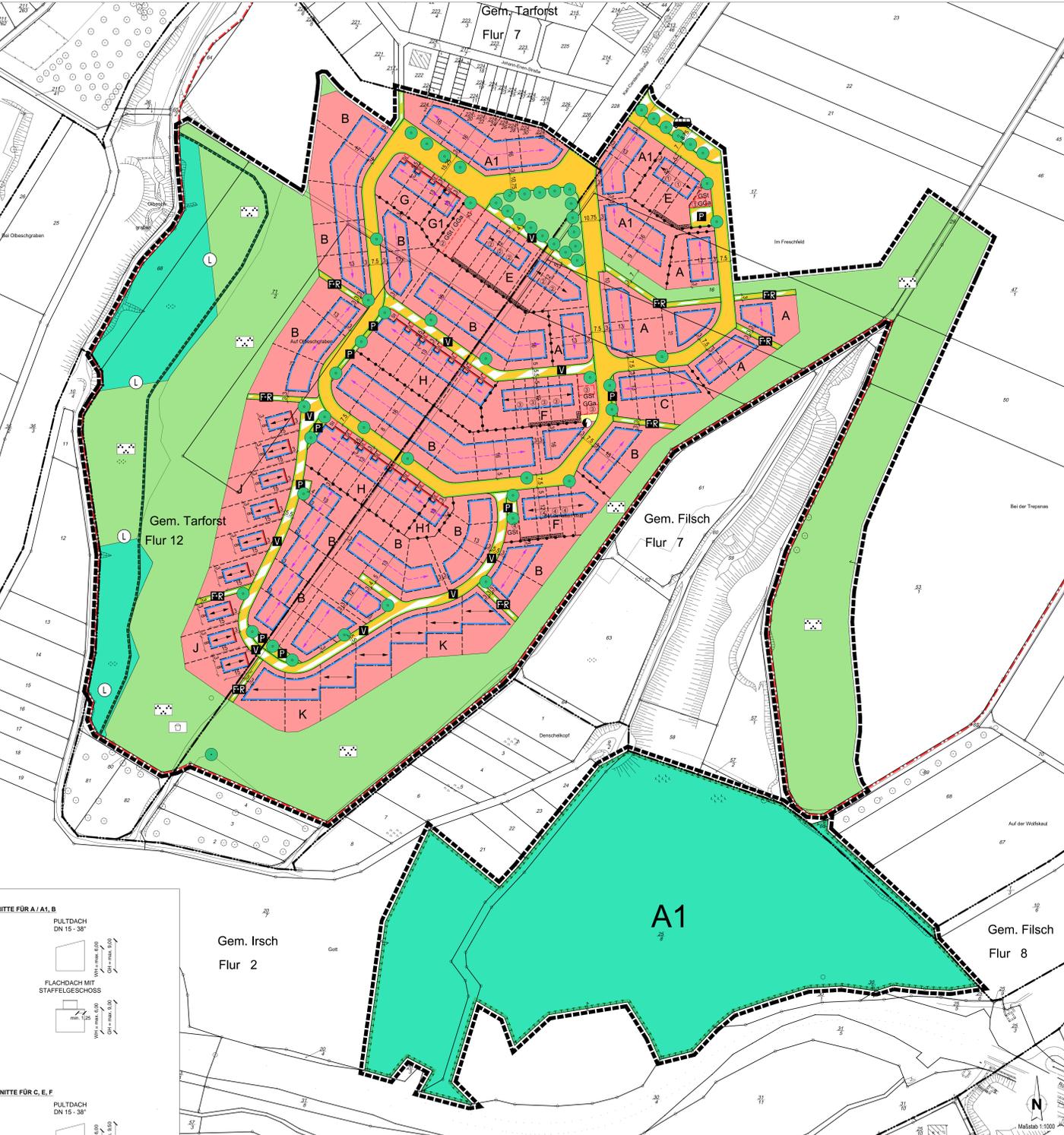
**Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss inklusive der örtlichen Bauvorschriften ist am 04.07.2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ersichtlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Bestimmungen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung wurde der Plan rechtskräftig.

Trier, den 05.07.2006  
Gez. I.V. P. Dietze  
Der Oberbürgermeister

**Für die Richtigkeit der Planunterlage**  
Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand: 29.05.2006) übereinstimmen.

Trier, den 29.05.2006  
Gez. Antkamp  
Stadtvermessungsamt

**Für die städtebauliche Planung**  
Trier, den 29.05.2006  
Gez. I.V. Leist  
Stadtplanungsamt



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- #### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 WR = Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO i.V. § 1 Abs. 6 BauNVO)  
Zulässig sind:  
- Wohngebäude,  
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.  
Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit im WR nicht zulässig.
- 1.2 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)  
Zulässig sind:  
- Wohngebäude,  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,  
- Betriebe des Beherbergungswesens,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.  
Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind:  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen.
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Terrassen sind in allen Gebieten bei der Ermittlung der Regi-GRZ nicht anzurechnen. Sie sind auf die gemäß § 19 BauGB Abs. 4 Satz 2 BauNVO bzw. gemäß nachfolgender Festsetzung zulässige Überschreitung der GRZ anzurechnen.
- 2.2 In den Baugebieten A1, B, C, E, F, G1 und H1 ist gemäß § 19 BauGB Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,3) durch Terrassen, Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis maximal 0,5 zulässig.
- 2.3 In den Bereichen A1, B, C, E, F, G1 und H1 wird die **Wandhöhe** definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden und der Schrittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bei Flachdächern inkl. Attika) (s. Schemaschnitte auf der Planzeichnung).
- 2.4 In den Bereichen A1, B, C, E, F, G1 und H1 wird die **Gebäudehöhe** definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden und der Oberkante des Daches (bei Flachdächern inkl. Attika) (s. Schemaschnitte auf der Planzeichnung).
- 2.5 In den Bereichen J und K wird die **Wandhöhe** definiert als Maß zwischen der Oberkante Fertigbau der angrenzenden Erschließungsstraße und der Schrittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, gemessen senkrecht an der Außenwand in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade an der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie (s. Schemaschnitte auf der Planzeichnung).
- 2.6 In den Bereichen J und K wird die **Gebäudehöhe** definiert als Maß zwischen der Oberkante Fertigbau der angrenzenden Erschließungsstraße und der Oberkante des Daches, gemessen senkrecht an der Außenwand in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade an der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie (s. Schemaschnitte auf der Planzeichnung).
- 2.7 Unterhalb der Erdgeschossenebene ist maximal die Errichtung eines Untergeschosses zulässig.
- 2.8 Der Grundstückswert i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21 Abs. 2 BauNVO).
- #### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Die im Bereich der Nutzungsschablonen G und H festgesetzte abweichende Bauweise a (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert: Die Hauptgebäude müssen auf der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.
- 3.2 In den Bereichen G1 und H1 ist die Hauptgebäude im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss auf die Bauweise zu bauen. Ein Grundstück durch Gebäudefläche von der jeweils festgesetzten Baulinie ist pro Grundstück um bis zu max. 2,0 m zulässig.
- 3.3 Im Bereich der Nutzungsschablonen J und K sowie E und F wird die Firstrichtung verbindlich durch Eintrag in der Planzeichnung vorgegeben.
- 3.4 In den in der Planzeichnung mittels gestricheltem Pfeil gekennzeichneten Bereichen sind die straßenseitigen Außenwände der Gebäude parallel zur festgesetzten Firstrichtung zu errichten. Verläuft die festgesetzte Firstrichtung nicht parallel zur vorderen Baugrenze, so sind Abweichungen der festgesetzten Richtung der straßenseitigen Gebäudefassaden um bis zu +/- 5° zulässig.  
Untergeschossene Gebäudefläche wie Treppenhäuser, Balkone usw. können ausnahmsweise hiervon abweichen.
- 3.5 Die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen dürfen durch Anlagen zur passiven Nutzung der Solarenergie-Unterflächen um bis zu max. 1,5 m und bis zu max. 30 m unterbauten Raum überschritten werden.
- 3.6 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i.V. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten Baugrenzen in den mit Nutzungsschablonen E und F gekennzeichneten Baugebieten ausnahmsweise durch eingeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von 2,5 m überschritten werden dürfen (§ 31 Abs. 1 BauGB).
- #### 4. Mindestmaße für die Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Für die im Bebauungsplan festgesetzten Hausgruppen wird die Mindestbreite der Grundstücke (Baugrundstück) mit 5,0 m festgesetzt. Die Mindestbreite von Doppelhausgrundstücken ist Grundstück (Baugrundstück) mit 10 m festgesetzt.
- #### 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in Verbindung mit Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- 5.1 Untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nur bis zu einem umbauten Raum von max. 20 m².
- 5.2 In den Baugebieten A1, B, C, E, F, J und K sind Stellplätze, Garagen und Carports sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.
- 5.3 In den Bereichen G1 und H1 dürfen Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.4 Im Bereich der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind an Stelle von Gemeinschaftsgaragen auch Carports oder Gemeinschafts-Carports zulässig.
- 5.5 Die Errichtung freistehender Doppel- oder Mehrstöck-Parkanlagen ist nicht zulässig.
- #### 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Die Zahl der Wohnungen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf maximal 2 je Wohngebäude begrenzt.
- #### 7. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 7.1 Im Bereich der Nutzungsschablone A 1 ist pro Grundstück maximal eine Grundstückszufahrt/Überfahrt über die anzulegenden Verkehrsflächen zulässig. Die Überfahrt darf max. mit einer Breite von 3 m ausgebaut werden.  
7.2 Im öffentlichen Straßenraum ist über die im Plan mit P gekennzeichneten Bereiche hinaus die Anordnung von Parkplätzen zulässig.
- #### 8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Die öffentlichen Grünflächen (Parkanlage/Spielplätze) sind als offene Parklandschaft mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und in extensiver Weise zu unterhalten. Sie dienen neben der Erholung und dem Kinderspiel auch der Rückhaltung, Versickerung sowie der Abklärung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (vgl. ATV Arbeitblatt A 138) in landschaftlich gestalteten begrünten flachen Erdmulden und flachen Aufstaubereichen.  
Die Herstellung von Fuß- und Radwegen, Spielplätzen mit diesen dienenden Einrichtungen, sowie die den Mulden dienenden baulichen Anlagen ist zulässig.  
Die Signatur „Zweckbestimmung Spielplatz“ kennzeichnet darüber hinaus den Standort für einen intensiv mit Spielgeräten ausgestatteten Bereich der öffentlichen Grünfläche.
- 7.1 Zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des von den Grundstücksflächen anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers (vgl. ATV Arbeitblatt A 138) sind:  
- bis 30 cm tiefe, dauerhaft begrenzte Versickerungsmulden (z. B. Rasenmulden/Wiesenmulden) für eine Versickerung des Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone oder  
- bis 30 cm tiefe, dauerhaft begrenzte Versickerungsmulden (z. B. Rasenmulden/Wiesenmulden) für eine Versickerung des Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone mit darunter eingebauten Rigidolen oder  
- Brauchwasserzisternen mit zusätzlichem Rückhalteraum und eingebautem kontinuierlichem Drosselabfluss anzulegen.  
Bis zur Höhe des Drosselabflusses kann die Zisterne als Brauchwasserspeicher verwendet werden. Der Speicheranteil ohne Drosselabfluss ist auf den erforderlichen Regenwasserrückhalt nicht anrechnungsfähig. Der Drosselabfluss des als Rückhaltung verwendeten Teils der Zisterne darf je angeschlossener 10 m² vollversiegelter Fläche maximal 0,1 Liter pro Minute betragen.  
Bei der Bemessung der Versickerungsmulden oder der Zisternen mit Drosselabfluss sind pro m² vollversiegelter Fläche (z. B. Baulfläche, Verkehrsfläche) 30 l Regenwasser zu berücksichtigen. Der jeweilige flächenbezogene Versickerungsgrad sowie die Aufstauvermeidung durch begrenzte Dächer sind nach dem Abflusswert der aktuellen DIN 1986 zu ermitteln. Die Versickerungsmulden und Zisternen sind hinsichtlich erforderlichem Mindestvolumen und baulicher Ausprägung (s. o.) auf Dauer funktionsfähig zu errichten.  
Zur Betriebsicherheit bei extremen Niederschlagsereignissen sind die Mulden und Zisternen mit einem Überlauf zu versehen. Dieser Überlauf ist bei Regengebieten dem öffentlichen Straßenraum verlaufenden Regenasskanal bzw. oberflächlich den angrenzenden öffentlichen Retentionsmulden zuzuleiten, sofern das Grundstück unmittelbar an diese angrenzt.  
Beim Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen an das öffentliche Entwässerungssystem ist die Rückstauhöhe des öffentlichen Entwässerungssystems zu beachten. Die privaten Anlagen sind mit einer Vorrichtung zum Schutz vor Rückstau zu versehen, die der DIN 1986, Teil 1, Abschnitt 5.1 entspricht. Diese Vorrichtung ist dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Als örtlich vorgeschriebene Rückstauhöhe gilt die Höhe der Straßennachse zuzüglich 10 cm, gemessen am Anschlusspunkt.  
Eine Einleitung des Überlaufes oder des Drosselabflusses der Zisternen in den Schmutzwasserkanal ist zulässig.  
Alle privaten Anlagen zur Niederschlagswasserentwässerung sind so anzulegen, dass Nachbargrundstücke durch diesen Abfluss nicht beeinträchtigt werden. Mulden und Rigidolen müssen einen Mindestabstand von 2 m zu allen Nachbargrundstücken haben. Bei Rechenhäusern ist die Anlage von Gemeinschaftsmulden zulässig. Der Nachweis über die Rückhaltmulden / Zisternen ist im Entwässerungsvertrag zu erbringen.
- 9.2 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenes Pflaster, Rasengrassteine, wasserpermeable Decken, Schutzmatrasen etc.) mit einem Abflusswert von höchstens 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
- 9.3 Dach- und Fassadenflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 9.4 Garagen-Flachdächer und fach geeignete Dächer (bis 20°) von Garagen sind als Grundächer (extensive oder intensive Dachbegrünung) zu gestalten.

- 9.5 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzurichten und mit Planstreifen zu gliedern. Es ist mindestens ein mittelgroßer Laubbaum-Hochstamm, Mindeststärke des Pflanzgütes (Umfang) 14/16, Mindestdurchmesser der Krone 8 m (ausgewachsen), je 4 Stellplätze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen. Die Pflanzung ist an offenen Baumstellen mit mindestens 4 m² Grundfläche zu erfolgen.
- 9.6 Pro angelegter 250 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken je ein Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen.
- 9.7 Für Gehlölzarten sind die Grundstücksgrenzen ausschließlich Laubgehölze zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.
- 9.8 Im Straßenraum sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei den separat gekennzeichneten Bäumen (s. Legende unter Punkt 8) kann von den festgesetzten Standorten um bis zu 15 m abgewichen werden.
- 9.9 Im Ausgleichsgebiet A 1 (Wahlflächen mit Maßlinien) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die bestehenden Nadelgehölze in naturnahem Laubwald umzuwandeln. Ein Ausbau des darin verlaufenden Weges als Fuß-/Rad- und Gehweg auf 3 m Breite ist dabei zulässig.
- #### 10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehechte (G) umfassen folgende Befugnisse:  
- Gehrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke
- #### 11. Umsetzung und Zuordnung der externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- Dem Bebauungsplan BU 12A werden 1,5 ha der Ausgleichsflächen im Ausgleichs-Teilbereich A 1 (städtische Liegenschaften) des BU 12A zugeordnet. Diese sind zu 100 % den Baulflächen (Wohnbaufläche) zugeordnet.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Übernahme von auf Landrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBAuO Rheinland-Pfalz
- #### 12. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)
- 12.1 In den Baugebieten A1, B, C, E, F, G1 und H1 darf die Sockelhöhe (Maß zwischen Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden und Oberkante Fertigbau der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen senkrecht an der Außenwand in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade an der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie) höchstens 0,5 m betragen.
- 12.2 Im Bereich der Nutzungsschablonen C, E, F, G1 und H1 müssen Stallflächengebäude bei Gebäuden mit Flachdach mindestens 1,25 m von den vorderen straßenförmigen und den der Straßenseite abgewandten rückwärtigen Gebäudeaußenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen.
- 12.3 Im Bereich der Nutzungsschablonen A1 und B müssen Stallflächengebäude bei Gebäuden mit Flachdach mindestens 1,25 m von den Gebäudeaußenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen.
- 12.4 Im Bereich der Nutzungsschablonen A1, B, C, E, F, G1 und H1 darf bei Auslösung einer Dachterrasse auf dem ersten Obergeschoss die Höhe der Oberkante Attika die festgesetzte max. Wandhöhe (6 m) um bis zu 1 m überschreiten.
- 12.5 Die Traufe von Zweerhdächern darf die festgesetzten max. Windhaken um bis zu max. 2,0 m überschreiten.
- 12.6 Die Dachneigung im Plangebiet wird durch Eintrag in die Nutzungsschablonen festgesetzt. Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO.
- 12.7 Die Dachdeckung ist nur in schwarzem bis grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbverfärbung von Schiefer zulässig. Begrenzte Dächer sind ebenfalls zulässig. Für die Dachdeckung dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden, zulässig sind jedoch - unabhängig von ihrer Konstruktion - farbige Farblösungen. In die Dachflächen integrierte Anlagen zur Energiegewinnung, Alternativ zur festgesetzten Begrünung von Flachdächern und Fachgebirgen Dächern ist den Anwohnern die Nutzung der Solarenergie auf Garagendächern zulässig.
- 12.8 Die Breite von Dachbauten darf einzeln nicht mehr als 2,5 m und in der Summe nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Traufbreite betragen. Die Breite von Zweerhdächern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4,0 m betragen. In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachbauten max. 2/3 der zugehörigen Traufbreite einnehmen. Der Abstand von Dachbauten und Dachflächenbereichen zu Ortsgang, Gabeln und Kehlen muss mindestens 1,25 m betragen. Die Breite von Dachschichten darf einzeln max. 4,0 m, in der Summe jedoch max. 1/3 der zugehörigen Traufbreite betragen.
- 12.9 Zur Fassadengestaltung sind nur nicht reflektierende Materialien und Farben zulässig. Soweit die Fassadenflächen der Energiegewinnung oder Energieerzeugung dienen, sind auch reflektierende Bauteile (z.B. Transparenz-Wärmedämmung, Verkleidungen mit Solarpanels etc.) zulässig.

### KENNZEICHNUNGEN

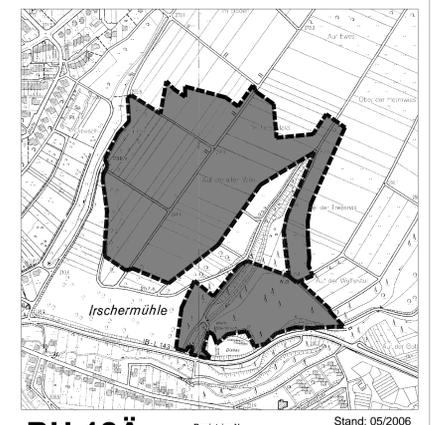
Im Plangebiet ist mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

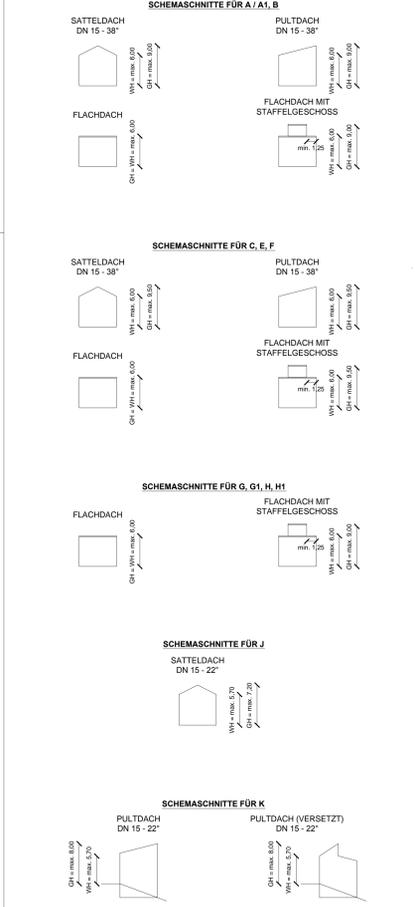
- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plannetzes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanZV 90.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 06.01.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 02.03.2006 (GVBl. S. 37).
- Landespflegegesetz (LPfG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98).
- Landesbaugesetz (LBAuG) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 25.09.2005 (GVBl. S. 387).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746).
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale (Denkmalschutz- und Pflegegesetz - DSchPflG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 23.09.2005 (GVBl. S. 397).

### BEBAUUNGSPLAN BU 12A und örtliche Bauvorschriften

Am Obeschwaldchen  
Gemarkung Tarforst, Flur 12  
Gemarkung Filsch, Flur 7  
Gemarkung Irsch, Flur 2



Stand: 05/2006  
Satzungsbeschluss  
**BU 12A**  
Registrier-Nr. **506**  
Am Obeschwaldchen  
**TRIER**



### I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- #### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WR Reines Wohngebiet  
WA Allgemeines Wohngebiet
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)
- z.B. 0,3 Geschloßflächenzahl  
z.B. 0,3 Grundflächenzahl  
Wh<sub>max</sub> Wandhöhe als Höchstmaß  
Gh<sub>max</sub> Gebäudehöhe als Höchstmaß
- #### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise  
a Abweichende Bauweise  
E Nur Einzelhäuser zulässig  
D Nur Doppelhäuser zulässig  
H Nur Hausgruppen zulässig
- #### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- o Straßenverkehrsflächen  
o Straßenbegrenzungslinie  
o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- #### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- o Flächen für Versorgungsanlagen
- #### 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- o Grünflächen
- #### 7. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- o Flächen für Wald
- #### 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- o Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
o Anpflanzen von Bäumen  
o Erhaltung von Bäumen  
o Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

- P Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche  
M Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich  
PR Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg  
B Zweckbestimmung: Bushaltestelle  
L Zweckbestimmung: Landschaftsschutzgebiet  
9. Sonstige Planzeichen  
- - - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
GS1(1) Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze mit Kennzeichnung des Versorgungsbereiches - Beispiel -  
GGa(1) Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen mit Kennzeichnung des Versorgungsbereiches - Beispiel -  
z.B. 1 Kennzeichnung des Versorgungsbereiches von Gemeinschaftsanlagen  
Mit Gehechten zu belastende Nutzungen  
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
- - - Verbindliche Firstrichtung  
- - - Richtung straßenseitige Gebäudeaußenwände (siehe Textfestsetzung 3.4)  
- - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
- - - Grenze des förmlich festgelegten Entwicklungsbereiches "Tarforster Höhe - Erweiterung"  
10. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBAuO)  
SD Satteldach  
FD Flachdach  
WR 5,7 m  
WR 7,2 m  
WR 8,0 m  
WR 9,0 m  
WR 10,0 m  
WR 11,0 m  
WR 12,0 m  
WR 13,0 m  
WR 14,0 m  
WR 15,0 m  
WR 16,0 m  
WR 17,0 m  
WR 18,0 m  
WR 19,0 m  
WR 20,0 m  
WR 21,0 m  
WR 22,0 m  
WR 23,0 m  
WR 24,0 m  
WR 25,0 m  
WR 26,0 m  
WR 27,0 m  
WR 28,0 m  
WR 29,0 m  
WR 30,0 m  
WR 31,0 m  
WR 32,0 m  
WR 33,0 m  
WR 34,0 m  
WR 35,0 m  
WR 36,0 m  
WR 37,0 m  
WR 38,0 m  
WR 39,0 m  
WR 40,0 m  
WR 41,0 m  
WR 42,0 m  
WR 43,0 m  
WR 44,0 m  
WR 45,0 m  
WR 46,0 m  
WR 47,0 m  
WR 48,0 m  
WR 49,0 m  
WR 50,0 m  
WR 51,0 m  
WR 52,0 m  
WR 53,0 m  
WR 54,0 m  
WR 55,0 m  
WR 56,0 m  
WR 57,0 m  
WR 58,0 m  
WR 59,0 m  
WR 60,0 m  
WR 61,0 m  
WR 62,0 m  
WR 63,0 m  
WR 64,0 m  
WR 65,0 m  
WR 66,0 m  
WR 67,0 m  
WR 68,0 m  
WR 69,0 m  
WR 70,0 m  
WR 71,0 m  
WR 72,0 m  
WR 73,0 m  
WR 74,0 m  
WR 75,0 m  
WR 76,0 m  
WR 77,0 m  
WR 78,0 m  
WR 79,0 m  
WR 80,0 m  
WR 81,0 m  
WR 82,0 m  
WR 83,0 m  
WR 84,0 m  
WR 85,0 m  
WR 86,0 m  
WR 87,0 m  
WR 88,0 m  
WR 89,0 m  
WR 90,0 m  
WR 91,0 m  
WR 92,0 m  
WR 93,0 m  
WR 94,0 m  
WR 95,0 m  
WR 96,0 m  
WR 97,0 m  
WR 98,0 m  
WR 99,0 m  
WR 100,0 m  
WR 101,0 m  
WR 102,0 m  
WR 103,0 m  
WR 104,0 m  
WR 105,0 m  
WR 106,0 m  
WR 107,0 m  
WR 108,0 m  
WR 109,0 m  
WR 110,0 m  
WR 111,0 m  
WR 112,0 m  
WR 113,0 m  
WR 114,0 m  
WR 115,0 m  
WR 116,0 m  
WR 117,0 m  
WR 118,0 m  
WR 119,0 m  
WR 120,0 m  
WR 121,0 m  
WR 122,0 m  
WR 123,0 m  
WR 124,0 m  
WR 125,0 m  
WR 126,0 m  
WR 127,0 m  
WR 128,0 m  
WR 129,0 m  
WR 130,0 m  
WR 131,0 m  
WR 132,0 m  
WR 133,0 m  
WR 134,0 m  
WR 135,0 m  
WR 136,0 m  
WR 137,0 m  
WR 138,0 m  
WR 139,0 m  
WR 140,0 m  
WR 141,0 m  
WR 142,0 m  
WR 143,0 m  
WR 144,0 m  
WR 145,0 m  
WR 146,0 m  
WR 147,0 m  
WR 148,0 m  
WR 149,0 m  
WR 150,0 m  
WR 151,0 m  
WR 152,0 m  
WR 153,0 m  
WR 154,0 m  
WR 155,0 m  
WR 156,0 m  
WR 157,0 m  
WR 158,0 m  
WR 159,0 m  
WR 160,0 m  
WR 161,0 m  
WR 162,0 m  
WR 163,0 m  
WR 164,0 m  
WR 165,0 m  
WR 166,0 m  
WR 167,0 m  
WR 168,0 m  
WR 169,0 m  
WR 170,0 m  
WR 171,0 m  
WR 172,0 m  
WR 173,0 m  
WR 174,0 m  
WR 175,0 m  
WR 176,0 m  
WR 177,0 m  
WR 178,0 m  
WR 179,0 m  
WR 180,0 m  
WR 181,0 m  
WR 182,0 m  
WR 183,0 m  
WR 184,0 m  
WR 185,0 m  
WR 186,0 m  
WR 187,0 m  
WR 188,0 m  
WR 189,0 m  
WR 190,0 m  
WR 191,0 m  
WR 192,0 m  
WR 193,0 m  
WR 194,0 m  
WR 195,0 m  
WR 196,0 m  
WR 197,0 m  
WR 198,0 m  
WR 199,0 m  
WR 200,0 m  
WR 201,0 m  
WR 202,0 m  
WR 203,0 m  
WR 204,0 m  
WR 205,0 m  
WR 206,0 m  
WR 207,0 m  
WR 208,0 m  
WR 209,0 m  
WR 210,0 m  
WR 211,0 m  
WR 212,0 m  
WR 213,0 m  
WR 214,0 m  
WR 215,0 m  
WR 216,0 m  
WR 217,0 m  
WR 218,0 m  
WR 219,0 m  
WR 220,0 m  
WR 221,0 m  
WR 222,0 m  
WR 223,0 m  
WR 224,0 m  
WR 225,0 m  
WR 226,0 m  
WR 227,0 m  
WR 228,0 m  
WR 229,0 m  
WR 230,0 m  
WR 231,0 m  
WR 232,0 m  
WR 233,0 m  
WR 234,0 m  
WR 235,0 m  
WR 236,0 m  
WR 237,0 m  
WR 238,0 m  
WR 239,0 m  
WR 240,0 m  
WR 241,0 m  
WR 242,0 m  
WR 243,0 m  
WR 244,0 m  
WR 245,0 m  
WR 246,0 m  
WR 247,0 m  
WR 248,0 m  
WR 249,0 m  
WR 250,0 m  
WR 251,0 m  
WR 252,0 m  
WR 253,0 m  
WR 254,0 m  
WR 255,0 m  
WR 256,0 m  
WR 257,0 m  
WR 258,0 m  
WR 259,0 m  
WR 260,0 m  
WR 261,0 m  
WR 262,0 m  
WR 263,0 m  
WR 264,0 m  
WR 265,0 m  
WR 266,0 m  
WR 267,0 m  
WR 268,0 m  
WR 269,0 m  
WR 270,0 m  
WR 271,0 m  
WR 272,0 m  
WR 273,0 m  
WR 274,0 m  
WR 275,0 m  
WR 276,0 m  
WR 277,0 m  
WR 278,0 m  
WR 279,0 m  
WR 280,0 m  
WR 281,0 m  
WR 282,0 m  
WR 283,0 m  
WR 284,0 m  
WR 285,0 m  
WR 286,0 m  
WR 287,0 m  
WR 288,0 m  
WR 289,0 m  
WR 290,0 m  
WR 291,0 m  
WR 292,0 m  
WR 293,0 m  
WR 294,0 m  
WR 295,0 m  
WR 296,0 m  
WR 297,0 m  
WR 298,0 m  
WR 299,0 m  
WR 300,0 m  
WR 301,0 m  
WR 302,0 m  
WR 303,0 m  
WR 304,0 m  
WR 305,0 m  
WR 306,0 m  
WR 307,0 m  
WR 308,0 m  
WR 309,0 m  
WR 310,0 m  
WR 311,0 m  
WR 312,0 m  
WR 313,0 m  
WR 314,0 m  
WR 315,0 m  
WR 316,0 m  
WR 317,0 m  
WR 318,0 m  
WR 319,0 m  
WR 320,0 m  
WR 321,0 m  
WR 322,0 m  
WR 323,0 m  
WR 324,0 m  
WR 325,0 m  
WR 326,0 m  
WR 327,0 m  
WR 328,0 m  
WR 329,0 m  
WR 330,0 m  
WR 331,0 m  
WR 332,0 m  
WR 333,0 m  
WR 334,0 m  
WR 335,0 m  
WR 336,0 m  
WR 337,0 m  
WR 338,0 m  
WR 339,0 m  
WR 340,0 m  
WR 341,0 m  
WR 342,0 m  
WR 343,0 m  
WR 344,0 m  
WR 345,0 m  
WR 346,0 m  
WR 347,0 m  
WR 348,0 m  
WR 349,0 m  
WR 350,0 m  
WR 351,0 m  
WR 352,0 m  
WR 353,0 m  
WR 354,0 m  
WR 355,0 m  
WR 356,0 m  
WR 357,0 m  
WR 358,0 m  
WR 359,0 m  
WR 360,0 m  
WR 361,0 m  
WR 362,0 m  
WR 363,0 m  
WR 364,0 m  
WR 365,0 m  
WR 366,0 m  
WR 367,0 m  
WR 368,0 m  
WR 369,0 m  
WR 370,0 m  
WR 371,0 m  
WR 372,0 m  
WR 373,0 m  
WR 374,0 m  
WR 375,0 m  
WR 376,0 m  
WR 377,0 m  
WR 378,0 m  
WR