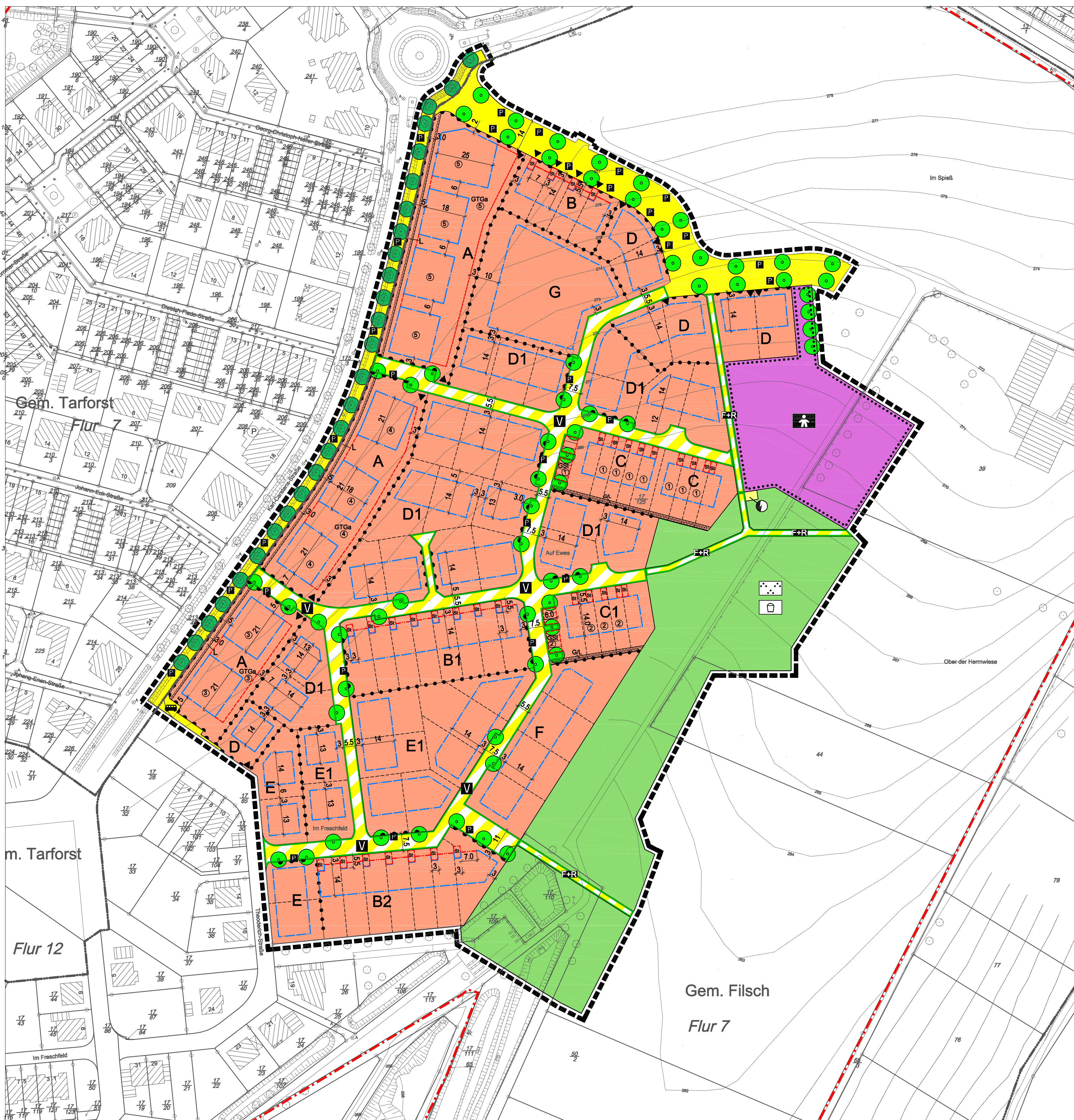




I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

0,4	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, 19 BauNVO)
W _{min} =	Wandhöhe als Mindestmaß
W _{max} =	Wandhöhe als Höchstmaß
G _{Hmax} =	Gebäudehöhe als Höchstmaß

II+SG Zahl der Vollgeschosse + zwingend + Staffelgeschoss (§§ 16 Abs. 2, 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse + zwingend (§§ 16 Abs. 4, 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse + als Höchstmaß (§§ 16 Abs. 4, 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a	abwedgebauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
1	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
H	nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze mit Darstellung der überbaubaren Fläche (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Baulinie mit Darstellung der überbaubaren Fläche (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauBG)

Flächen für den Gemeinbedarf
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN:
Kindertagesstätte

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Flächen für Verkehrsflächen mit Gehwegen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich

Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

Zweckbestimmung: Fuss- und Radweg

Zweckbestimmung: Bushaltestelle

Ein- und Ausfahrt Tiefgaragen, private Stellplätze / Garagen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsrin

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSEKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauBG)

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Trafostation

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage
Zweckbestimmung: Spielplatz

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauBG)

Leitungsrecht
Geh- und Leitungsrecht

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauBG)

Flächen für Stellplätze oder Carports
Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
Flächen für Gemeinschaftsgaragen

1 Kennzeichnung des Versorgungsbereichs von Gemeinschaftsanlagen - Beispiel:

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauBG)

zu pflanzender Baum
zu erhaltender Baum

SONSTIGES

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauBG)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 BauBG) - Beispiel:

FD Flachdach

SD Satteldach

Grenze der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Tarforster Höhe Erweiterung

INFORMATIVE PLANKENZEICHNUNGEN

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

1.1 WR = Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahme: zulässig sind (§ 31 Abs. 1 BauBG):

- Läden und nicht störende Einzelhandelsbetriebe, die den täglichen Bedarf für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Dienstleistungsgewerbes

- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

Ausnahme: zulässig sind (§ 31 Abs. 1 BauBG):

- Betriebe des Dienstleistungsgewerbes

- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Dienstleistungsgewerbes

- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

2.1 Terrassen, Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind in allen Gebieten bei der Ermittlung der Regel-GRZ nicht anzurechnen. Sie sind auf die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ anzurechnen. In den Baugebieten A, B, B1, B2, C, C1, und G ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die vorgenannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. In den Baugebieten D, D1, E, E1 und F ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die vorgenannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.

2.2 Der unter Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

- Für Grundstücke, die sich unterhalb des Höhenniveaus der angrenzenden Erschließungsstraße befinden und die gemäß baurechtlicher Festsetzung Nr. 2.3 auf das Höhenniveau der Erschließungsstraße anzuschließen sind, gilt die Oberkante der Erschließungsstraße als unterer Bezugspunkt, gilt die Wandhöhe in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite zu messen.

2.4 Die Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Festsetzung Nr. 2.2 und der Oberkante des Daches.

2.5 Der Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauBG hinzuzurechnen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise a (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert: Die Hauptgebäude müssen bis zu dem odon geeigneten Hauptgebäude der Bauplan auf der städtischen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Gebäude einer Baueinheit sind durch in gleichem Rhythmus dazwischengeschaltete Garagen aneinander zu bauen. Entsprechend der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind hierbei auch Gebäudezeilen mit über 50 m Länge zulässig.

3.2 Die straßenseitigen Außenwände der Gebäude sind auf oder parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Verläuft die festgesetzte Baugrenze nicht geradlinig, so sind Abweichungen der festgesetzten Richtung der Gebäudeaußenwände um bis zu +/- 5 % zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Balkone etc. können ausnahmsweise hiervon abweichen (§ 31 Abs. 1 BauBG).

3.3 Die in den Bebauungsplänen festgelegten Baugrenzen dürfen durch Anlagen zur passiven Nutzung der Solarenergie/Wintergarten um bis zu max. 1,5 m und bis zu max. 30 m umbauten Raum überschritten werden.

3.4 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauBG wird festgesetzt, dass die festgesetzten Baugrenzen in den mit Nutzungscharakter C und C1 gekennzeichneten Baugebieten ausnahmsweise durch eingeschossige Anbauten (Keller-Erstausräume) bis zu einer Tiefe von 2,5 m überschritten werden dürfen (§ 31 Abs. 1 BauBG).

4. Mindestmaße für die Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauBG)

Für die in den Bebauungsplänen festgesetzten Hausgruppen wird die Mindestbreite der Grundstücke (Buchgrundstücke) mit 6,0 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 BauBG)

5.1 Untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Müllbehälter. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur bis zu einem umbauten Raum von max. 20 cm (Summe aller Nebenanlagen außer Garagen und Carports) je Baugrundstück zulässig.

5.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind darüber hinaus in allen Baugebieten sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.

5.3 Die Errichtung freistehender Doppel- oder Mehrstock-Parkanlagen ist nicht zulässig.

6. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauBG)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ist die Errichtung einer Kindertagesstätte zulässig. Auf der Fläche ist weiterhin die Errichtung eines Blockheizkraftwerks der Stadwerke Trier zur Nahwärmsversorgung des Plangebiets zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG)

Die maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird in der Planzeichnung durch Eintrag in die jeweiligen Nutzungsschablonen verbindlich vorgegeben.

8. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

8.1 Entlang der in der Planzeichnung zeichnerisch vorgegebenen Grundstücksgrenzen ist die Anlage von Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

8.2 Im öffentlichen Straßenraum sind über die in Plan mit p gekennzeichneten Bereiche hinaus die Anordnung von Parkplätzen zulässig.

8.3 Die Breite der privaten Grundstückszufahrten in den Bereichen B bis F wird auf 5 m pro Grundstück beschränkt.

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

9.1 Die öffentlichen Grünflächen (Parkanlage/Spielfläche) sind als offene Parklandschaft mit Bäumen und Strüchern zu gliedern und in extensiver Weise zu unterhalten. Sie dienen neben der Erholung und dem Kindespiel auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser (vgl. Arbeitsblatt DWA A 138 NEU "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") in landschaftlich gestalteten, begrünten, flachen Erdmündungen und flachen Aufbaubereichen.

9.2 Die Herstellung von Fuß- und Radwegen und Anlagen mit diesen dienenden Einrichtungen sowie die Herstellung der den Mäulen dienenden baulichen Anlagen ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig.

9.3 Die Signatur "Kinderspielfeld" kennzeichnet darüber hinaus den Standort für einen intensiv mit Spielgeräten ausgestatteten Bereich der öffentlichen Grünfläche.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a BauBG)

10.1 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen zu gliedern. Es ist mindestens ein mittelgroßer Laubbaum-Hochstamm, Mindeststärke des Pflanzguts (Umfang) 14/16, Mindestdurchmesser der Krone 8 m (ausgewachsen), je 4 Stellplätze zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen. Die Pflanzung hat in offenen Baumscheiben mit mindestens 9 m² Grundfläche zu erfolgen.

10.2 Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken je ein Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Bezugseinführung folgenden Planperiode vorzunehmen.

10.3 Für Gehpflanzungen an den Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.

10.4 Im Straßenraum sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10.5 Garagen-Flachdächer und fach geeignete Dächer (bis 20°) von Garagen sind als begrünte Dächer zu gestalten.

10.6 Dach- und Fassadenflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)

In der Planzeichnung festgesetzten Geh- und Leitungsrechte (GL und L) umfassen folgende Befugnisse:

GL = Gehrechte zugunsten der angrenzenden Grundstücke und Leitungsrechte mit der Befugnis der jeweiligen Oberleitung zur Ein- und Durchleitung des von deren Grundstück abzuleitenden, nicht versickerten Niederschlagswassers.

L = Leitungsrechte zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung, Befugnis zur erstmaligen Herstellung und dauerhaften Unterhaltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen.

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

Die Anlage von außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegenden, zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fuß- und Radwegen erforderlichen unterirdischen Stützauwerken (Boschungen und Rückensitzen) ist auf den Baugrundstücken zulässig.

13. Umsetzung und Zuordnung der externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

Dem Bebauungsplan BU 13 werden 1,65 ha der Ausgleichsflächen im Ausgleichs-Talbereich des Bebauungsplans BU 12A sowie 1,03 ha Ausgleichsflächen in der Stadtwaaldabteilung 325 c, Gemarkung Fisch, Flur 14, Flurstücke 526 und 527 zugewiesen. Diese sind zu 77 % den Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen und zu 23 % den Eingriffen auf öffentlichen Flächen, jeweils als Sammel-Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (vgl. Umweltbericht).

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind als verputzte Wandflächen oder in Sichtbeton herzustellen. Weiterhin zulässig sind Sichtmauerwerk mit hellem Naturstein, Holzverkleidungen und Verkleidungen aus anderen nicht reflektierenden Plattenwerkstoffen. Die Errichtung von Blockhäusern ist nicht gestattet. Weiterhin unzulässig sind aufgesetzte oder reflektierende Fachwerke, Fassadenverkleidungen mit keramischen Werkstoffen sowie Kunststoffverkleidungen, die natürliche Werkstoffe imitieren.

1.2 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf höchstens 0,5 m betragen. Bei Baugrundstücken, die oberhalb des Höhenniveaus der jeweiligen Erschließungsstraße liegen, ist die Sockelhöhe auf das natürliche, an das Gebäude angrenzende Gelände, zu messen in Gebäudemitte, zu decken. Bei Baugrundstücken, die unterhalb des Höhenniveaus der jeweiligen Erschließungsstraße liegen und nach Festsetzung Nr. 2.3 im Mittel auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche aufzuführen sind, ist die Sockelhöhe auf die nachfolgende öffentliche Verkehrsfläche, zu messen an der Straßenbegrenzungslinie in Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite, zu bezeichnen.

1.3 Dachgestaltung

1.3.1 Als Satteldach im Sinne der Vorschriften des Bebauungsplans gelten auch in der Höhe gegeneinander versetzte, zu den Gebäudeaußenwänden hin abfallende Putzdächer. Zell-, Walm- und Krüppelwalmhäuser sind keine Satteldächer im Sinne der getroffenen Vorschriften und damit nicht zulässig.

1.3.2 Die Dachneigung im Plangebiet wird durch Eintrag in die Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.3.3 Für die Dachdeckung dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden; zulässig sind jedoch - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - in die Dachflächen integrierte Anlagen zur Energiegewinnung.

Die Dachdeckung ist nur in schwarzem bis grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbenvielfalt von Schiefer zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig. Satteldächer sind mit keinschattigen Materialien wie Schiefer oder Materialien, die Schiefer in ihrem Erscheinungsbild gleichkommen, einzudecken. Weiterhin zulässig sind Ziegel oder Betondecksteine in vergleichbaren Farben. Alternativ ist beschichtetes Metallblech zulässig. Unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink oder Blei sind als Eindeckungsmaterial unzulässig.

1.3.4 Mit Ausnahme des Ausschlusses von unbeschichteten Metalldeckungen gelten die vorstehenden Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung nicht für Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO. Auf Dächern von Garagen ist auch die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig.

1.3.5 Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dachschneise sind nur in den Bereichen mit Nutzungscharakter B, D, D1 und G zulässig. Die Breite von Dachaufbauten darf einzeln nicht mehr als 2,5 m und in der Summe nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Traufbreite betragen. Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/2 der zugehörigen Traufbreite überschreiten, einzeln jedoch max. 4,0 m betragen. In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten max. 1/2 der zugehörigen Traufbreite einnehmen. Die Breite von Dachschneisen darf einzeln max. 4,0 m, in der Summe jedoch max. 4,0 m betragen.

1.3.6 Dachüberstände dürfen einschließlich Dachrinne max. 0,4 m betragen.

1.4 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind gegenüber mindestens zwei freien Außenwänden des jeweils darunter liegenden Geschosses um mindestens die Hälfte ihrer Wandhöhe zurückzusetzen. Sie sind zulässig innerhalb der max. zulässigen Gebäudehöhe.

1.5 Antennen

Parabolspiegel bzw. Satellitenempfangsantennen sind farblich an ihre Hintergrundfarbe anzugleichen.

2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

2.1 Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

2.2 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterstein etc.) mit einem Aufbaubereich von höchstens 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdruckstabil herzustellen.

2.3 Die Baugrundstücke sind, soweit sie unterhalb des Höhenniveaus der jeweiligen Erschließungsstraße liegen, bis zur Tiefe der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Mittel bis auf die Höhenlage der Bordsteinoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzuschließen. Maßgeblich ist die öffentliche Verkehrsfläche, zu der die Grundstückserhebung erfolgt.

2.4 Auf Grundstücken, die sich höherhalb oberhalb des Höhenniveaus der jeweiligen Erschließungsstraße befinden, sind keine Aufschüttungen zulässig. Straßenseitige Stützmauern zur Abhängung des Geländeunterbaus zwischen Straße und Baugrundstück sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Teilseitig der Gebäude sind Abgrabungen des bestehenden Geländes nur bis auf Höhe der Unterante des Sockels (siehe Nr. 1.2, Sockelhöhe) zulässig. Im Umfang geringfügige weitere Abgrabungen, die zur natürlichen Belichtung der Kellergeschosse dienen, können zugelassen werden.

2.5 Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ("Vorgärten") dürfen bei Hausgruppen (Reihenhäusern) zu max. 70 % für die Anlage von Stellplätzen und Hausgruppen versiegelt werden. Bei allen anderen Bauformen dürfen diese Flächen nur zu max. 50 % für die Anlage von Zugängen und Stellplätzen in Anspruch genommen werden. Die nicht versiegelten Teilflächen sind gärtnerisch abzugeben und zu unterhalten.

3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 BauBG)

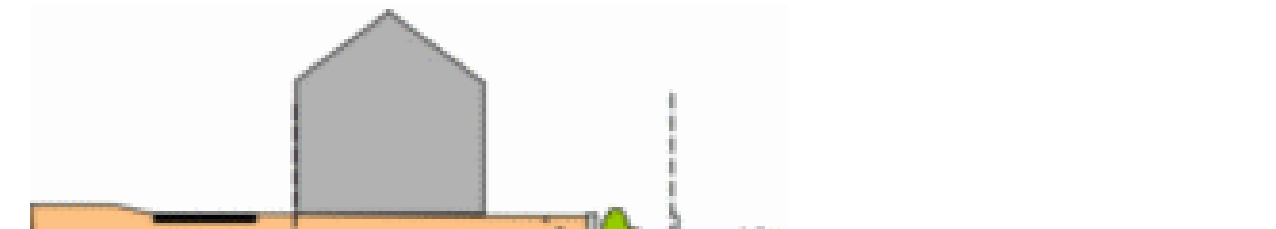
3.1 Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen hin sind nur als Hecken aus Laubgehölzen - auch in Verbindung mit Drahtzaunen - zulässig.

3.2 Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von Mauern aus Naturstein, Gabionen oder Hecken aus Laubgehölzen - auch in Verbindung mit Drahtzaunen - zulässig. Zulässig sind auch Kombinationen aus den vorgenannten Einfriedungsformen. Straßenseitige Einfriedungen in Form von freien Sockeln oder Mauern werden hierbei auf die Höhe von max. 1,20 m beschränkt. Hecken sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig.

3.3 Alternativ dürfen an den seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen Grundstückseinfriedungen in Form von Mauern sowie Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,20 m errichtet werden, die hierfür wie folgt sind, sowie

Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m gepflanzt werden. Zusätzlich können die Mauern bzw. Stützmauern mit aufgesetzten Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m ausgeführt werden. Als Materialien sind zulässig: Natursteinmauern, Mauersteinblöcke und Winkelsteinen aus Beton, Gabionen und verputzte Mauern. Der Verputz von Mauern ist dem des Hauptgebäudes anzupassen. Die Verwendung von Pflanzenzäunen aus Beton oder Leichten ist zur Rand- oder Hangbefestigung nicht zulässig.

3.4 Mehrere Stützmauern auf einem Grundstück müssen aus einzelnen Abschnitten bestehen, die jeweils maximal 1,2 m hoch sein dürfen. Der obere Abschnitt muss mindestens 1,80 m gegenüber dem darunter liegenden Abschnitt nach hinten versetzt werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen.



3.5 Soweit keine Stützmauern zur Ausführung kommen, sind Geländeversprünge auf dem Grundstück oder zur Angliederung der Grundstücke an das Straßenniveau oder das Höhenniveau der Nachbargrundstücke als Böschungen mit Neigungen von mindestens 1:1,5 oder fächer geländegerecht zu modellieren.

4. Sonstige baurechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 BauBG)

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und oder Umplanzung der Sicht zu entziehen.

5. Anlagen der Außenwerbung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

Werbeanlagen sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Sie dürfen nur an Haus- oder Grundstückseingängen angebracht werden. Die maximale zulässige Größe beträgt 0,25 m².

Lichtwerbungen mit beweglichen, laufendem, blinkendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

6. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 BauBG)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohninheit mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Grundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert herzustellen sind. Für sonstige zulässige Nutzungen werden die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführten Richtzahlen (Untergrenzen) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze festgesetzt. (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

IV. REGELUNGEN NACH LANDESWASSERGESETZ (Übereinkommen auf Landessrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplänen gemäß § 9 Abs. 4 LWG i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG)

Zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des von den Grundstücksflächen anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers (vgl. Arbeitsblatt DWA A 138 NEU "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") sind:

- bis 30 cm tiefe, dauerhaft begrünte Versickerungsmulden (z. B. Rasenmulden) / Wiesenmulden für eine Versickerung des Niederschlagswassers durch die belüftete Bodenschicht oder

- bis 30 cm tiefe, dauerhaft begrünte Versickerungsmulden (z. B. Rasenmulden / Wiesenmulden) für eine Versickerung des Niederschlagswassers durch die belüftete Bodenschicht und darunter eingebauten Rögeln oder

- Brauchwasserzisternen mit zusätzlichem Rückhalteraum und eingebautem konventionellen Drosselabfluss anzulegen.

Bis zur Höhe des Drosselabflusses kann die Zisterne als Brauchwasserspeicher verwendet werden. Der Speicheranteil ohne Drosselabfluss ist auf den erforderlichen Regenwasserspeicher nicht anrechnungsfähig. Der Drosselabfluss des die Rückhaltung verwendenden Teils der Zisterne darf je angeschlossener 10 m² versiegender Fläche maximal 0,1 Liter pro Minute betragen.

Bei der Bemessung der Versickerungsmulden oder der Zisternen mit Drosselabfluss sind pro m² vollversiegender Fläche (z. B. Baulfläche, Verkehrsfläche) 30 l Retentionsvolumen nachzuweisen.

Der jeweilige flächenbezogene Versiegelungsgrad sowie die Abflussverminderung durch begrünte Dächer sind nach den Abflusswerten der aktuellen DIN 1986 zu ermitteln. Die Versickerungsmulden und Zisternen sind hinsichtlich erforderlichen Mindestvolumen und baulicher Ausprägung (z. B. o.) auf Dauer funktionsfähig zu erhalten.

Zur Betriebsicherheit bei extremen Niederschlagsereignissen sind die Mulden und Zisternen mit einem Überlauf zu versehen. Dieser Überlauf ist leistungsgemäß dem im öffentlichen Straßenraum verlaufenden Regenwasserkanal bzw. oberirdisch den angrenzenden öffentlichen Retentionsräumen zuzuleiten, sofern das Grundstück unmittelbar an diese angrenzt.

Beim Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen an das öffentliche Entwässerungssystem ist die Rückstauebene 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 6.1 entspricht. Diese Vorrichtung ist dauerhaft