FESTLEGUNGEN DES BAUGRUNDSTÜCKS		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	WR, Reine Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	
GRZ	0,4 GRundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	
BAUWEISE	ED ERDGESCHOSS-BEBAUUNG (NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG)	
BEZUGSPUNKT DES HÖHENBEZUGS	FD FIRSTMITTE DACHGESCHOSS	

A1/A2	
WA	II-III
0,4	GHmax = 10,00 m
a1	FD
—	—

A3	
WA	II-III
0,4	GHmax = 10,00 m
E / o	FD
—	—

B	
WA	II-III
0,4	GHmax = 10,00 m
a1	FD
—	—

C	
WA	II
0,4	GHmax = 9,00 m
E / o	SD 30-38°
max. 2 WE	

D	
WA	II
0,4	GHmax = 9,00 m
E / o	SD 30-38°
max. 2 WE	

E1	
WA	II
0,4	---
o	---
max. 2 WE	

E2	
WA	(II)
0,4	GHmax = 9,00 m
E / o	SD 30-38°
max. 2 WE	

F1	
WA	II
0,4	GHmax = 9,00 m
E / o	SD 30-38°
max. 2 WE	

F2	
WA	(II)
0,4	GHmax = 9,00 m
E / o	SD 30-38°
max. 2 WE	

G1	
WA	(II)
0,4	GHmax = 8,00 m
E / o	SD 15-25°
max. 2 WE	

G2	
WR	(II)
0,4	GHmax = 8,00 m
FD / o	SD 15-22°
max. 2 WE	

H	
WR	(II)
0,4	GHmax = 7,20 m
E / o	FD
max. 2 WE	

WR	(II)
0,4	GHmax = 7,20 m
a2	FD
max. 2 WE	

J1	
WR	(II)
0,4	GHmax = 9,00 m
H / o	FD
max. 2 WE	

J2	
WA	(II)
0,4	GHmax = 9,00 m
H / o	FD
max. 2 WE	

J3	
WA	(II)
0,4	GHmax = 9,00 m
a3	FD
max. 2 WE	

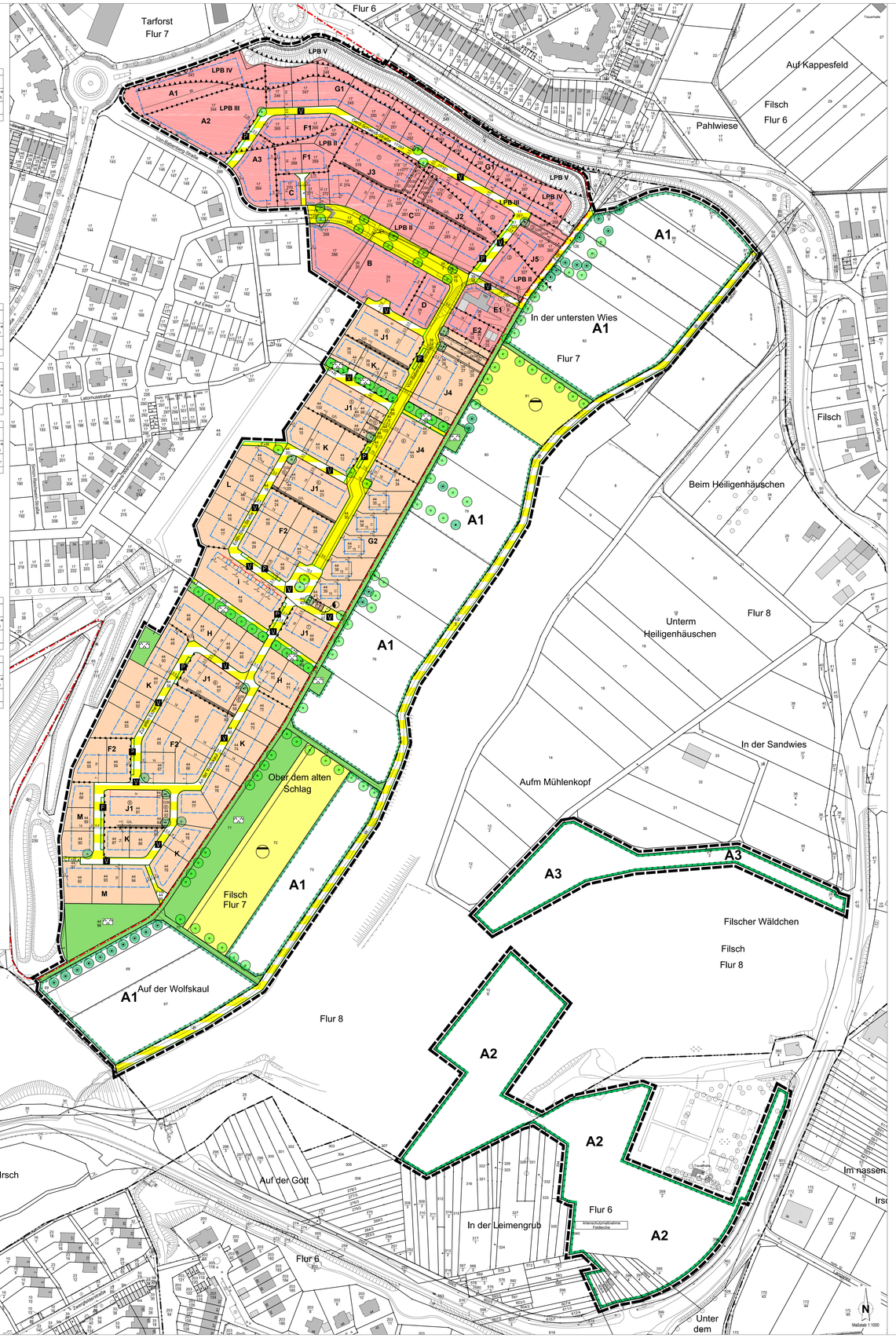
J4	
WR	(II)
0,4	GHmax = 9,00 m
H / o	FD
max. 2 WE	

J5	
WA	(II)
0,4	GHmax = 9,00 m
H / o	FD
max. 2 WE	

K	
WR	(II)
0,4	GHmax = 7,20 m
E / o	FD
max. 2 WE	

L	
WR	II
0,4	GHmax = 7,20 m
E / o	FD
max. 2 WE	

M	
WR	II
0,4	bei I: GHmax = 7,20 m bei II: GHmax = 8,00 m
E / o	FD/SD SD bei I: 25-35° SD bei II: 15-22°
max. 2 WE	



I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl (§§ 16 Abs.2, 19 BauNVO)

WHmax= — Wandhöhe als Mindestmaß

WHmin= — Wandhöhe als Höchstmaß

GHmax= — Gebäudehöhe als Höchstmaß

⓪ — 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 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

a1 / a2 / a3 — abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO) -siehe Textliche Festsetzungen-

nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)

A — 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 2 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

P — Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

F+R — Zweckbestimmung: Fuss- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 UND 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zweckbestimmung: Trafoanlage

Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

GL — Geh- und Leitungsrecht

L — Leitungsrecht, zugunsten der Stadtwerke Trier

GF/L — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, zugunsten der Stadt Trier

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

St — Flächen für Stellplätze oder Carports

GSt — Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

Ga — Flächen für Gemeinschaftsgaragen

Ⓛ — Kennzeichnung des Versorgungsbereiches von Gemeinschaftsanlagen -Beispiel-

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 UND ABS. 5 BauGB)

Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

LPB I — bauliche Vorkehrungen; Lärmschutzwall Höhe 4,0m (einschließlich Pflegeweg)

LPB II — bauliche Vorkehrungen; Schallschutzwand

LPB III — bauliche Vorkehrungen; Lärmpelbereiche nach DIN 4109 bei freier Schallausbreitung -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 BauGB)

zu pflanzender Baum (innerhalb öffentlicher Flächen)

zu pflanzender Baum (innerhalb privater Flächen)

zu erhaltender Baum

SONSTIGES

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)

Änderung Bebauungsplan BU 13

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

33-38° — Dachneigung (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO) -Beispiel-

FD — Flachdach

SD — Satteldach

PD — Pultdach

OK — Oberkante

GHmax — maximale Gebäudehöhe

Grenze der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Tarforster Höhe Erweiterung

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 **WR** = Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 31 Abs. 1 BauGB):
- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- *die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienenden Läden*

1.2 **WA** = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 31 Abs. 1 BauGB):
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

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

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 **A1**, **A2**, **A3**, **B**, **I**, **J1**, **J2**, **J3**, **J4 und J5** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die vorgenannten Anlagen bis max. 0,6 zulässig. In allen sonstigen Baugebieten ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die vorgenannten Anlagen nur bis max. 0,5 zulässig.

2.2 Als unterer Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird das Höhenniveau der das Baugrundstück erschließenden Straße (Oberkante Fertigausbau der Erschließungsstraße, zu messen an der Straßenbegrenzungslinie) festgesetzt. Für das Gebiet mit Nutzungsschablone **A1** gilt die Karl-Carstens-Straße als Erschließungsstraße. Für das Teilgebiet **A2** ist die Von-Baltenberg-Straße maßgeblich für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen.

2.3 Die Wandhöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Festsetzung Nr. 2.2 und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bei Flachdächern incl. Attika), zu messen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die maximale Wandhöhe mit der maximalen Gebäudehöhe gleichgesetzt. Die Traufe von Zwerchhäusern darf die festgesetzte Wandhöhe um bis zu max. 2 m überschreiten.

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 (bei Flachdächern inclusive Attika), zu messen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

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

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

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise **a1** (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert: Zulässig sind analog zur offenen Bauweise Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung.

3.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise **a2** (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert: Die Hauptgebäude müssen bis auf das östlich gelegenste Hauptgebäude der Bauzeile auf der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Von der westlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Die Gebäude einer Bauzeile sind durch in gleichem Rhythmus dazwischen gestellte Garagen anzureihen zu bauen. Entsprechend der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist hierbei auch eine Gebäudezeile mit über 50 m Länge zulässig.

3.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise **a3** (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert: Zulässig sind ausschließlich Hausgruppen. Entsprechend der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist hierbei auch eine Gebäudezeile mit über 50 m Länge zulässig.

3.4 In den mit Nutzungsschablone **C bis M** festgesetzten Bereichen sind die straßenseitigen Außenwände der Gebäude auf oder parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Bei Eckgrundstücken und Grundstücken, die an mehrere Erschließungsstraßen angrenzen, gilt dies für mindestens eine straßenseitige Außenwand. Außerhalb der festgesetzten Baugrenze nicht gestattete, so sind die Gebäude der festgesetzten Richtung der Gebäudeaußenwände um bis zu +/- 5 % zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Balkone etc. können ausnahmsweise hiervon abweichen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

3.5 Die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen dürfen durch Anlagen zur passiven Nutzung der Solarenergie/Wintergärten um bis zu max. 1,5 m und bis zu max. 30 m3 umbauten Raum überschritten werden.

3.6 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten Baugrenzen in den mit Nutzungsschablone **J1**, **J2**, **J3**, **J4 und J5** gekennzeichneten Baugebieten ausnahmsweise durch eingeschossige Anbauten (Keller-Erkastrahme) bis zu einer Tiefe von 2,5 m überschritten werden dürfen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

3.7 Tiefgaragen sind in den Gebieten **A1**, **A2**, **A3** und **B** auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie vollständig überdeckt oder begrünt sind.

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

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Hausgruppen J1 und J4 wird die Mindestbreite der Grundstücke (Baugrundstücke) 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 BauGB)

5.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Form von Gebäuden sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Mülltonnen sowie die nach Festsetzung Nr. 9.3.6 ausnahmsweise zulässigen Kellerersatzräume in den Baugebieten **J1, J2, J3, J4 und J5**. Freistehende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zu einem umbauten Raum von max. 20 m3 (Summe aller Nebenanlagen außer Garagen und Carports) je Baugrundstück zulässig. Am östlichen Plangebietsrand sind auf den privaten Grundstücken innerhalb eines 5 m breiten Streifens parallel zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche keine Nebenanlagen in Form von Gebäuden zulässig.

5.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück ausgewiesenen rückwärtigen Baugrenze sowie auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.

5.3 In den Gebieten mit den Nutzungsschablonen **J1, J2, J3, J4 und J5** ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze je Baugrundstück nur max. 1 Stellplatz vor dem Gebäude zulässig.

5.4 Die Errichtung freistehender Doppelstock- oder Mehrstock-Parkanlagen ist nicht zulässig.

5.5 Für die Bereiche J 1 bis J 5 (Reihenhausbebauung) gelten entsprechend des jeweiligen Einschriebs in die Planzeichnung folgende Festsetzungen:

GSt/GGa: In den Bereichen mit diesem Planeinschrieb sind sowohl offene als auch überdachte Gemeinschaftsstellplätze (Carports) sowie Gemeinschaftsgaragen zulässig. Die Carports dürfen mit Umfassungswänden an bis zu drei Seiten errichtet werden.

GSt: In den Bereichen mit diesem Planeinschrieb sind sowohl offene als auch überdachte Gemeinschaftsstellplätze (Carports) zulässig. Die Carports dürfen nur mit einer rückwärtigen Umfassungswand errichtet werden.

6. **Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 In öffentlichen Straßenraum ist über die im Plan mit **P** gekennzeichneten Bereiche hinaus die Anordnung weiterer Parkplätze zulässig.

6.2 Die Breite der privaten Grundstückszufahrten in den Bereichen **C** und **D** sowie **F1** bis **M** wird auf 5 m pro Grundstück beschränkt.

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

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

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

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Siedlungsdurchgrünung, dem Aufenthalt, dem Kinderspiel und der fußläufigen Verbindung. Die Herstellung von Fußwegen, kleinen Plätzen, Spielflächen und anderen der Erholung dienenden Einrichtungen ist zulässig. Ebenso zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Landschaftsgestaltung. Sie sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und in extensiver Weise zu unterhalten.

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

9.1 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 Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. In der Planzeichnung festgesetzte Baumstandorte auf privaten Grundstücken sind auf diese Pflanzungen anzurechnen.

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

9.3 Garagen-Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 20°) von Garagen sind als begrünte Dächer zu gestalten.

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

9.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft - Teilraum A 1

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind als extensives Grünland ohne Stickstoffdüngung oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu nutzen, und durch hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten zu gliedern. Vorhandene Obstbaum-Hochstämme sind zu erhalten. Die Obstbäume sind durch Erziehungs- und Pflegeschnitte fachgerecht zu pflegen. Die Nutzung hat durch Beweidung und/oder 1 - max. 3 schürige Mahd im Zeitraum 1. Juni bis 14. November zu erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen. Ein Wiesenumbruch ist nicht zulässig.

Bei Beweidung ist ein durchschnittlicher Viehbesatz von mindestens 0,3 bis maximal 1,2 RGV/ha im Durchschnitt des Jahres einzuhalten. Ganzjährige Beweidung mit Robustrindern, Kühen, Ziegen und Schafen ist bei Einhaltung des zulässigen Viehbesatzes möglich.

Grünlandpflege ist vom 01. November bis zum 15. April des Folgejahres zulässig, die Ausbesserung der Grasnarbe jedoch nur umbruchlos. Eine Gründdüngung mit P und K ist zulässig.

9.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft - Teilraum A 2 mit Teilfläche F für Artenschutzmaßnahme

Die Fläche A 2, ausgenommen die Teilfläche F, ist als extensive Wiese zu bewirtschaften. Hierzu ist sie 1-2 x im Jahr zu mähen. Für die Mahd ist ausschließlich der Zeitraum vom 15.05. bis 14.10. zulässig. Das Mähgut ist frühestens am folgenden Tag, spätestens aber nach 14 Tagen von der Fläche zu entfernen. Stickstoffdüngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Grünlandpflege ist im Winterhalbjahr vom 1.10. bis zum 15.04. zulässig. Veränderungen des Bodenreliefs und Umbruch sind verboten

Die Teilfläche F ist aus der umgebenden extensiven Wiesennutzung auszunehmen und als 6 m breiter und 40 m langer Lerchenstreifen anzulegen. Im Wechsel sind hierzu Blühfelder und vegetationsfreie Fehlstellen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Blühfelder sind jährlich einmalig zu mähen, allerdings nicht vor Mitte August. Eine Bearbeitung der Fehlstellen darf jeweils zu Jahresbeginn bis spätestens Ende März erfolgen. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

9.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft - Teilraum A 3

Umwandlung eines Nadelholzstreifens am Rand der Forstabteilung 330a. Entnahme des Nadelholzes. Anlage eines stufigen Waldrandes mit Saumstreifen, heimischen Sträuchern und einzelnen Solitären aus Laubbäumen 2. Ordnung. Entwicklung des vorhandenen ehemaligen Eichen-Naturdenkmals als Biotopbaum (Freistellung/Baumpflegemaßnahmen). Erhaltung bis zum natürlichen Abgang.

9.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft - Teilraum A 4

Auf der von der Stadt Trier bereitgestellten Forstfläche Gem. Tarforst, Flur, 14, Flurstück 1368/1 (Forstabteilung 333a1) wird auf einer Fläche von 1,05 ha an Stelle eines vormaligen Douglasienbestandes ein Buchenbestand mit einem vorgelagerten naturnahen Waldsaum entwickelt.

9.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Entsprechend der Anforderungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes sind vor einer Geländeänderung zur Vorbereitung baulicher Maßnahmen die betreffenden Flächen ornithologisch zu kontrollieren. Dies gilt insbesondere bezogen auf Bodenbrüter wie die Feldlerche. Das Ergebnis ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

9.10 Auf den Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung nach § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB ist die Anlage von flachen begrünten Erdmulden zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser zulässig. Die Flächen dürfen nicht eingezäunt oder flächig eingefriedet werden. Sie sind extensiv ohne Stickstoffdüngung oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu bewirtschaften. Maßnahmen zur Förderung der Lebensraumbedingungen für Amphibien sind ausdrücklich zulässig.

9.11 Zur Beleuchtung von Straßen und Wegen sind ausschließlich „insektenfreundliche" Lampen mit geringem UV-Anteil am Lichtspektrum (z.B. Natriumdampfhochdruckleuchten) zu verwenden.

10. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die 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 Eigentümer zur Ein- und Durchleitung des von deren Grundstück abzuleitenden, nicht versickerbaren Niederschlagswassers.

L = Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Trier mit der Befugnis zur Ein- und Durchleitung von Niederschlagswasser.

GFL = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Trier.

11. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteils in dB Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989. Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

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

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

13. **Umsetzung und Zuordnung der externen Ausgleichsflächen und - maßnahmen** (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Dem Bebauungsplan BU 14 werden zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 im Teilraum A 2 mit 2,35 ha, im Teilraum A 3 mit 0,65 ha und im Teilraum A 4 mit 1,05 ha zugeordnet. Darüber hinaus werden dem BU 14 ausgleichsbedürftige Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung nach § 9 Abs.1 Nr. 14 mit den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft mit einer Fläche vom 1,01 ha zugeordnet.

III BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 **Fassadengestaltung**

1.1.1 Die Fassaden der Gebäude sind als verputzte Wandflächen oder in Sichtbeton herzustellen. Weiterhin zulässig sind Sichtmauerwerk mit heimischem Naturstein, Holzverkleidungen und Verkleidungen aus anderen nicht reflektierenden Plattenwerkstoffen.

1.1.2 Die Errichtung von Blockhäusern ist nicht gestattet. Weiterhin unzulässig sind aufgesetzte oder vorgeblendete Fachwerke, Fassadenverkleidungen mit keramischen Werkstoffen sowie Kunststoffverkleidungen, die natürliche Werkstoffe imitieren.

1.2 **Sockelhöhe**

Die Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) darf höchstens 0,5 m betragen. Die Sockelhöhe ist auf die Höhe der das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, zu messen an der Straßenbegrenzungslinie in Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite, zu beziehen. Als unterer Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen der Sockelhöhe wird das Höhenniveau der das Baugrundstück erschließenden Straße (Oberkante Fertigausbau der Erschließungsstraße, zu messen an der Straßenbegrenzungslinie) festgesetzt.

1.3 **Dachgestaltung**

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

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

1.3.3 Die Dacheindeckung ist nur in schwarzem bis grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbeneffekt von Schiefer zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig. Satteldächer sind mit kleinteiligen Materialien wie Schiefer oder Materialien, die Schiefer in ihrem Erscheinungsbild gleichkommen, einzudecken. Weiterhin zulässig sind Ziegel oder Betondachsteine 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 Metalleindeckungen gelten die vorstehenden Festsetzungen zu Dachneigung und Dacheindeckung nicht für Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO. Auf Dächern von Garagen ist auch die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

1.3.5 Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind nur bei Ausbildung von Satteldächern zulässig. Die Breite von Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2,5 m und in der Summe nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Trauflänge betragen. Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4,0 m betragen. In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten max. 1/2 der zugehörigen Trauflänge einnehmen. Die Breite von Dacheinschnitten 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 Hälf