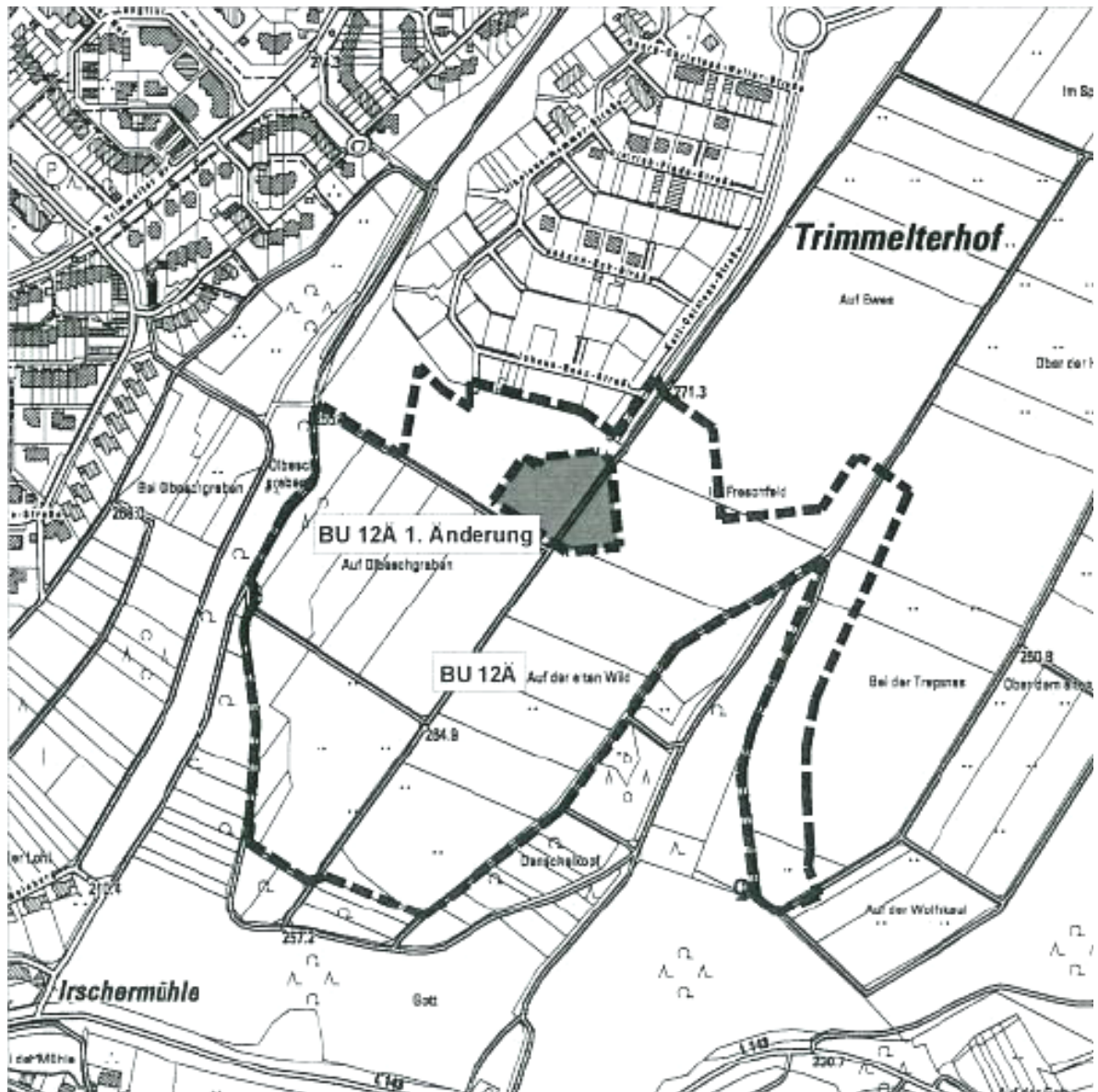


## STADT TRIER

### Bebauungsplan BU 12Ä, 1. Änderung "Am Olbeschwäldchen"

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Stand: Satzungsbeschluss

Stadtplanungsamt, Dezember 2010

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrensablauf - Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Planungskonzeption</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
6.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	5
6.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	6
6.3	<i>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen</i>	6
6.4	<i>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen / Flächen für Gemeinschaftsanlagen</i>	7
6.5	<i>Öffentliche Grünflächen</i>	8
6.6	<i>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</i>	8
6.7	<i>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</i>	9
6.8	<i>Sonstige Festsetzungen</i>	9
<b>7</b>	<b>Landespflegerische Belange</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>10</b>

## **1 Anlass der Planung**

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes BU 12Ä „Am Olbeschwäldchen“ haben sich im Rahmen der Entwicklung des „Modellprojekts BU 12“ Aspekte ergeben, die eine Planänderung erforderlich machen.

So ist konkreter Planungsanlass die im Rahmen des Modellprojekts entwickelte, gegenüber dem Bebauungsplan BU 12Ä geänderte Bauform, die eine Änderung der Lage der Baufenster, der Lage der Flächen für die sogenannten „Mistwege“ (Geh- und Leitungsrechte) und die Größe und Lage der privaten Gemeinschaftsstellplatzanlage nach sich zieht. Dies soll mit der vorliegenden Planänderung erreicht werden.

## **2 Verfahrensablauf - Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

Da die Inhalte der Planänderung keinen die Grundzüge der Planung verändernden Charakter haben, wird die Bebauungsplanänderung im sog. vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## **3 Räumlicher Geltungsbereich**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die im Bebauungsplan BU 12Ä mit den Nutzungsschablonen G, G1 und E bezeichneten Teilflächen südlich der öffentlichen Grünfläche am nördlichen Eingang des Plangebiets sowie die in Bezug zu diesen Flächen angeordnete Gemeinschaftsstellplatzanlage.

Die Fläche wird im Norden, Westen und Osten begrenzt vom Ludwig-Erhard-Ring bzw. dem verkehrsberuhigten Bereich südlich der dreieckigen öffentlichen Grünfläche und im Süden von einer Wohnbebauung mit den Nutzungsziffern A und B.

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 4.100m<sup>2</sup>.

Die genaue parzellenscharfe Abgrenzung der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung (M 1 : 1000).

## **4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Trier wurde für den gesamten förmlich festgelegten Bereich der Entwicklungsmaßnahme „Tarforster Höhe - Erweiterung“ sowie angrenzende Flächen, die hiermit in funktionalem, strukturellem Zusammenhang stehen, geändert.

Die Darstellungen dieser FNP-Änderung werden durch die vorliegende Änderung des BU 12Ä inhaltlich nicht tangiert. Die Bebauungsplanänderung ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Trier entwickelt.

## **5 Planungskonzeption**

Wie unter Punkt 1 dieser Begründung bereits beschrieben, ist Hauptgegenstand der Planänderung die Änderung der Haustypen und deren Anordnung im Bereich des Modellvorhabens „Individuell, bunt

und natürlich Wohnen“ sowie die sich daraus ergebenden Änderung der Stellplatzanlage und der Geh- und Leitungsrechte für die „Mistwege“ der Reihenhäuser.

Im Bereich dieses Modellvorhabens sollen gemeinschaftliche Formen des Bauens und Lebens genutzt werden. Das bedeutet ideell eine lebendige Nachbarschaft, die Verbindung verschiedener Lebensmodelle und das finanzielle Nutzen von Synergien durch gemeinsame Beauftragungen. Gemeinsam und für unterschiedliche Bewohner soll möglichst gute Architektur preiswert realisiert werden und auch im weiteren Unterhalt günstig sein. Dazu stehen Fachberatung und Hilfestellungen zur Verfügung. Themen der Nachhaltigkeit, ob bei der Wahl der Baumaterialien oder der zukunftsfähigen Energieversorgung, spielen in Planung und Realisierung eine wesentliche Rolle. Gemeinsam sollen Möglichkeiten geprüft werden, neue Techniken und Innovationen zu integrieren. Die Bebauung des Modellvorhabens soll demnach günstig und gut und zugleich nachhaltig und energetisch zukunftsfähig erfolgen.

Dazu bietet die Stadt Trier ein ungewöhnliches Verfahren an. Interessenten werden gesammelt, befragt und im weiteren Prozess moderiert. Hierzu gibt es Planungstreffen mit den Bauherren und deren Planer, Einzelberatung zu architektonischen, technischen und energetischen Fragen und Abstimmungsrunden mit der Verwaltung der Stadt Trier.

Die Planung mit den Bauherren erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der Inhalte des Gestaltungshandbuchs, das im Hinblick auf die Ziele der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Tarforster Höhe – Erweiterung“ formuliert wurde und den Belangen der Baukultur, aber auch der Freiraumgestaltung, der Regenwasserbewirtschaftung und der energetischen Optimierung dienen soll.

Im Verlauf des Prozesses wurden 13 Grundstücke gebildet und durch die Bauherren beplant, davon 9 Kettenhäuser und 4 Reihenhäuser. Es entsteht ein ganz persönliches, individuelles und buntes Projekt, von den Bauherren entwickelt und getragen. Die externe Betreuung des Projekts durch Dipl. Ing. Judith Nägeli erfolgt in Kooperation mit dem Stadtplanungsamt und dem Amt für Bodenmanagement und Geoinformation. Im Hinblick auf die Gestaltung der baulichen Anlagen legen sich die Bauherren auf eine komprimierte Fassung des Gestaltungshandbuchs fest, um eine harmonische Gestaltung der gesamten Einheit sicherzustellen.

#### Entwässerung

Der von der Änderung betroffene Geltungsbereich ist entwässerungstechnisch bereits erschlossen, es gelten die Regelungen des übrigen Plangebietes zur Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser.

Durch die geänderte Grundstücksaufteilung ist es möglich, dass einzelne bereits ausgelegte Hausanschlüsse nicht mehr auf den entsprechenden Grundstücken liegen. Eine Prüfung erfolgt im Rahmen der Entwässerungsgenehmigungen. Das Grundstück für die Gemeinschaftsstellplätze verfügt noch nicht über einen Hausanschluss, dieser muss ggf. nachträglich hergestellt werden.

#### Wasser- und Gasversorgung

In der öffentlichen Verkehrsfläche nordöstlich der bebaubaren Teilflächen befinden sich Wasser- und Gasversorgungsleitungen, von denen aus die einzelnen Baugrundstücke versorgt werden können. Hausanschlüsse sind auf die Grundstücke noch nicht ausgelegt worden. Die Erschließung ist somit gesichert.

#### Elektrizitätsversorgung

Zur Erschließung mit Elektrizität befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche Stromversorgungskabel, die z. T. schon auf die Grundstücke ausgelegt sind.

#### Öffentliche Beleuchtung

Von der Änderung des Bebauungsplans sind keine öffentlichen Beleuchtungsanlagen betroffen, diese befinden sich im Bereich der öffentlichen Grünfläche.

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die durch die Modellgruppe geänderten / verschobenen Haustypen müssen nun die Inhalte des Bebauungsplan angepasst werden.

Im folgenden werden im wesentlichen die Änderungsfestsetzungen dargestellt, die den gegenüber dem Bebauungsplan BU12Ä neu hinzugekommenen Planbereich **E1** betreffen. Festsetzungen, die ausdrücklich den Planbereich **G** betreffen, werden zur Verbesserung der Lesbarkeit der Bebauungsplanänderung ebenfalls dargestellt.

Im übrigen gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes BU 12Ä „Am Olbeschwäldchen“.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **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.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 31 Abs. 1 BauGB):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets beibehalten.

#### **Allgemeine Wohngebiete**

Die Festsetzung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet baut auf § 4 BauNVO auf. Für die ansonsten im Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird lediglich eine ausnahmsweise Zulässigkeit vorgesehen. Wegen der geringen Größe des Wohngebietes und der nicht auf Anliefer- und Kundenverkehr ausgelegten Erschließung bei gleichzeitig direkter Nachbarschaft zu den angrenzenden Mischgebieten im BU 11 ist die Ansiedlung solcher Nutzungen außerhalb des Wohngebietes zweckmäßiger.

Das Gebiet soll sich zu einem überwiegenden Wohnstandort mit einer angemessenen und insbesondere wohnumfeldverträglichen Infrastruktur entwickeln. Es sollen keine konkurrierenden oder zueinander unverträglichen Nutzungen entstehen. Die gemäß § 4 BauNVO ansonsten ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" würden diesem Ziel entgegenlaufen und werden daher ausgeschlossen.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In den Bereichen **E1, G und G2** wird die **Wandhöhe** definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bei Flachdächern inkl. Attika) (s. Schemaschnitte auf der Planzeichnung).

2.2 In den Bereichen **E1, G und G2** 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).

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl, sowie Angaben zur Höhe baulicher Anlagen geregelt. Im Interesse einer Minimierung der Bodenversiegelung und einer besseren Gebietsdurchgrünung werden bei der Festlegung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl die Obergrenzen der BauNVO teilweise unterschritten. Lediglich für die Bereiche, die der Errichtung von Hausgruppen dienen sollen, werden die Obergrenzen der BauNVO für die GRZ aufgrund der geringeren Grundstücksgrößen ausgeschöpft.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung maximaler Wand- und Gebäudehöhen geregelt. Diese Festsetzungen sollen einerseits befriedigte Wohnbedürfnisse in den angestrebten Gebäudeformen gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Die festgesetzten Höhen des Planbereichs E werden auf den neuen Planbereich **E1** übertragen.

## 6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die im Bereich der Nutzungsschablone **G** festgesetzte abweichende Bauweise a (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert: Die Hauptgebäude müssen auf der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die im Bereich der Nutzungsschablone **G 2** festgesetzte abweichende Bauweise a1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert:

Das Hauptgebäude muss auf der westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

3.2 In den Bereichen **G und G2** ist das Hauptgebäude im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss auf die Baulinie zu bauen. Ein Zurücktreten durch Gebäudeteile von der jeweils festgesetzten Baulinie ist pro Grundstück um bis zu max. 2,0 m zulässig.

3.3 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i.V. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten Baumgrenzen in den mit Nutzungsschablone **E1** gekennzeichneten Baugebieten ausnahmsweise durch eingeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von 2,5 m überschritten werden dürfen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

Das Baugebiet wird insgesamt zum überwiegenden Teil durch die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt. Zur Gewährleistung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes und des darin festgelegten Wohnungs- und Grundstücksgefüges werden dabei bereichsweise Festsetzungen über die Art der zulässigen Hausformen (z.B. nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen) getroffen.

Entsprechend der Planung im Modellprojekt entfällt entsprechend der Nachfrage der Projektteilnehmer eine Reihenhausgruppe zugunsten einer Kettenhausgruppe. Für den Bereich G wird aufgrund der für diese Bauform erforderlichen einseitigen Grenzbebauung eine abweichende Bauweise vorgeschrieben. Die Lage der Garagen wird durch die in der Planzeichnung zurückgesetzten Baugrenzen und die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, welche gleichzeitig als Zufahrt zur Garage dienen, vorbestimmt. In dem mit G2 bezeichneten Gebiet soll die städtebauliche Struktur der oben beschriebenen Kettenhäuser ihren Abschluss finden. Daher ist hier die abweichende Bauweise so definiert, dass das Gebäude auf der westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden muss. Zur östlichen Grundstücksgrenze muss ein Grenzabstand von 3m eingehalten werden. Dadurch ist gewährleistet, dass ein harmonischer Übergang zur angrenzenden Reihenhausgruppe entsteht.

Die an den Straßenseiten der Kettenhäuser (G und G2) festgesetzten Baulinien sollen ein harmonisches Gestaltbild und den Erhalt des Kettenhauscharakters garantieren. Um gleichzeitig der Baufreiheit gerecht zu werden, ist ein Zurücktreten durch Gebäudeteile von der Baulinie um bis zu 2 m zulässig.

Zur Verwirklichung einer kostengünstigen Bauweise soll bei den Reihenhausgrundstücken (Nutzungsschablonen E1) die Möglichkeit zur Errichtung ebenerdiger Keller-Ersatzräume eingeräumt werden. Hierfür werden im Bebauungsplan explizit Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen um bis zu max. 2,5 m zugelassen. Weiterhin sind zur Förderung einer energiesparenden Bauweise in allen Baugebieten auch Überschreitungen der Baugrenzen durch Anlagen zur passiven Nutzung der Solarenergie zugelassen. Die zulässigen Größen der Überschreitung sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes BU 12Ä geregelt.

Im Hinblick auf die Stellung der baulichen Anlagen kann auf die Festsetzung einer Firstrichtung für den Planbereich E1 verzichtet werden, weil gegenüber der ursprünglichen Festsetzung für die Reihenhausgruppe E auf die Möglichkeit einer Pultdachlösung verzichtet und die Dachform auf eine Flachdachbauweise eingeschränkt wird.

#### **6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen / Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

4.1 Im Bereich **E1** sind Stellplätze und offene Carports sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

4.2 Im Bereich **G** dürfen Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Im Bereich **G2** sind Garagen und Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur im Bauwich und bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche. Garagen müssen darüber hinaus hinter die vordere Baulinie zurücktreten.

4.4 Im Bereich der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind an Stelle von Gemeinschaftsstellplätzen auch Gemeinschaftscarports zulässig sowie die Errichtung von gemeinschaftlichen Fahrradabstellanlagen, gemeinschaftlichen Kellerersatzräumen und Gemeinschaftsmüllschränken.

Die im Ursprungsbebauungsplan sowie in der Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zubauen" und "Zuparken" der Grundstücke und des angrenzenden Straßenraumes zu verhindern.

In dem für Reihenhäuser vorgesehenen Planbereich können auf den jeweiligen Endgrundstücken der Reihenhausezeile aufgrund ihrer größeren Grundstücksbreite die Stellplätze und/ oder Carports zumindest teilweise vor dem Gebäude oder im seitlichen Grenzabstand untergebracht werden. Auf die Möglichkeit der Errichtung von massiv gebauten Garagen wird verzichtet, um eine bauliche Trennung der Reihenhausezeile von der Kettenhausgruppe zu gewährleisten. Die mittleren Häuser der Reihenhausezeile können einen Stellplatz oder Carport vor dem jeweiligen Haus errichten. Durch Abrücken der Baugrenzen in diesen Bereichen um 6 m von den Straßen wird dies ermöglicht. Der zweite nachzuweisende Stellplatz soll auf der Gemeinschaftsanlage hergestellt werden, da eine ausschließliche Unterbringung auf den schmalen Baugrundstücken nicht erwünscht ist. Auf der Gemeinschaftsanlage sind neben den Stellplätzen für die mittleren Reihenhäuser auch ein Besucherstellplatz sowie die Errichtung von gemeinschaftlichen Abstellräumen (auch Kellerersatzräume) z.B. für Fahrräder, Mülltonnen etc. zulässig.

Die Erschließung der Kettenhaus- und der Reihenhausegruppe erfolgt über einen nur 4 m breiten Wohnweg. Daher werden die künftigen Bauherren darauf hingewiesen, dies bei der Ausgestaltung ihrer Stellplätze zu berücksichtigen, um die notwendigen Einfahrts- und Ausfahrtsradien zu erreichen.

## 6.5 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 (Maßnahmen), 25 BauGB)

5. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (A) sind auch in untergeordnetem Umfang Anlagen zur gemeinschaftlichen Energieversorgung sowie die dazu notwendigen Leitungen zulässig.

Die öffentliche Grünfläche im Eingangsbereich des Baugebiets BU 12 wird als schiefe Ebene mit Platzbereich und Sitzgelegenheiten gestaltet und als beispielbare Fläche mit Bäumen und Sträuchern hergerichtet und in extensiver Weise unterhalten. Sie dient neben der Erholung und dem Kinderspiel im Randbereich auch der Rückhaltung, Versickerung durch die belebte Bodenzone und Ableitung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser in begrünten flachen Erdmulden und flachen Aufstaubereichen.

Die Herstellung von Fußwegen, Spiel- und Aufenthaltsbereichen mit diesen dienenden Einrichtungen sowie die den Mulden dienenden baulichen Anlagen ist zulässig.

In der nördlich des Modellvorhabens gelegenen öffentlichen Grünfläche ist darüber hinaus die Unterbringung untergeordnete Anlagen zur gemeinschaftlichen Energieversorgung zulässig. Dadurch besteht die Möglichkeit, eine innovative gemeinschaftliche Energieversorgung für die angrenzenden Wohnbaugrundstücke des Modellvorhabens auf einem öffentlichen Grundstück zu verwirklichen.

## 6.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Planzeichnung.

6. Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehrechte (G) umfassen folgende Befugnisse:  
- Gehrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke



Die Festsetzung von Gehrechten (G) erfolgt, um die rückwärtige fußläufige Erschließung der vorgesehenen Reihenhausgrundstücke über sog. „Mistwege“ zu sichern. Diese sind unmittelbar an die Flächen für Gemeinschaftsanlagen angebunden, so dass die Grundstückseigentümer unmittelbar nach Abstellen ihres Kfz über die „Mistwege“ zu ihren Grundstücken gelangen können.

### **6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

7.1 In den Baugebieten **E1, G und G2** darf die Sockelhöhe (Maß zwischen Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden und Oberkante Fertigausbau der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen senkrecht an der Außenwand in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite an der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie) höchstens 0,5 m betragen.

7.2 Im Bereich der Nutzungsschablonen **E1, G und G2** müssen Staffelgeschosse bei Gebäuden mit Flachdach mindestens 1,25 m von den vorderen straßenseitigen und den der Straßenseite abgewandten rückwärtigen Gebäudeaußenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen.

7.3 Im Bereich der Nutzungsschablonen **E1, G und G2** darf bei Ausbildung einer Dachterrasse auf dem ersten Obergeschoss die Höhe der Oberkante Attika die festgesetzte max. Wandhöhe (6 m) um bis zu 1 m überschreiten.

In den Bebauungsplan sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung integriert. Über diese Festsetzungen ist als örtliche Bauvorschrift getrennt zu beschließen.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Zu diesen Festsetzungen gehören insbesondere Regelungen zur Dachgestaltung. Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass sich der neue Siedlungskörper harmonisch in die umgebende Landschaft einfügt.

Um das Modellvorhaben, bestehend aus insgesamt zwei Kettenhausgruppen und einer Reihenhausgruppe insgesamt als Einheit in Erscheinung treten zu lassen, wird für die Reihenhausgruppe E1 das Flachdach als einzige zulässige Dachform festgesetzt. Dies bewirkt eine räumliche und städtebauliche Gliederung mit klar ablesbaren Strukturen.

Die Sockelhöhe wird festgesetzt, um ein harmonisches Erscheinungsbild der Baukörper in Bezug auf die Höhenlage der Straße zu erhalten.

### **6.8 Sonstige Festsetzungen**

8. Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes BU 12Ä „Am Olbeschwäldchen“.

Die von dieser Bebauungsplanänderung nicht berührten Inhalte des BU 12Ä gelten unverändert weiter. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass ergänzend zum Bebauungsplan BU 12Ä ein Gestaltungshandbuch erarbeitet wurde, das neben verbindlichen Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes auch Empfehlungen enthält, die die Ziele der Entwicklungsmaßnahme (Baukultur, Freiraumgestaltung, Regenwasserbewirtschaftung, energetische Optimierung) zum Ausdruck bringen.

Das Gestaltungshandbuch wird auch auf den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes BU 12Ä angewendet.

## 7 Landespflegerische Belange

Landespflegerische oder grünordnerische Belange werden durch die Planänderung nicht tangiert. Die vorgesehenen Änderungen wirken sich auf die ökologische Situation im Plangebiet nicht (nachteilig) aus, d.h. es erfolgt kein Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Durch die Verlagerung der Baufenster und der Gemeinschaftsanlage wird der Anteil der versiegelbaren Fläche gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan verringert.

## 8 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des BU 12Ä hat sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes BU 12Ä nicht geändert.

<b>Geltungsbereich (ohne externe Ausgleichsfläche)</b>	ca. 123.590 m <sup>2</sup>
Bauflächen	ca. 58.270 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 45.900 m <sup>2</sup>
Wald	ca. 6.720 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (Fuß- und Radwege, Straßen, öffentl. Parken)	ca. 12.700 m <sup>2</sup>
<u>Zusätzlich:</u> externe Ausgleichsfläche A 1	ca. 34.000 m <sup>2</sup>

## 9 Auswirkungen der Planung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes BU 12Ä werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Wesentliche Veränderungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen können ausgeschlossen werden. Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan BU 12 wird verwiesen. Das ökologische Niveau der Gesamtplanung bleibt auch hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erhalten.

Die Planänderungen betreffen die Umorganisation der bebaubaren Flächen sowie eine Verringerung der Gemeinschaftsanlagen und der Flächen mit Gehrechten („Mistwege“), die keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Nachbarbebauung sowie das Stadt- und Landschaftsbild haben.

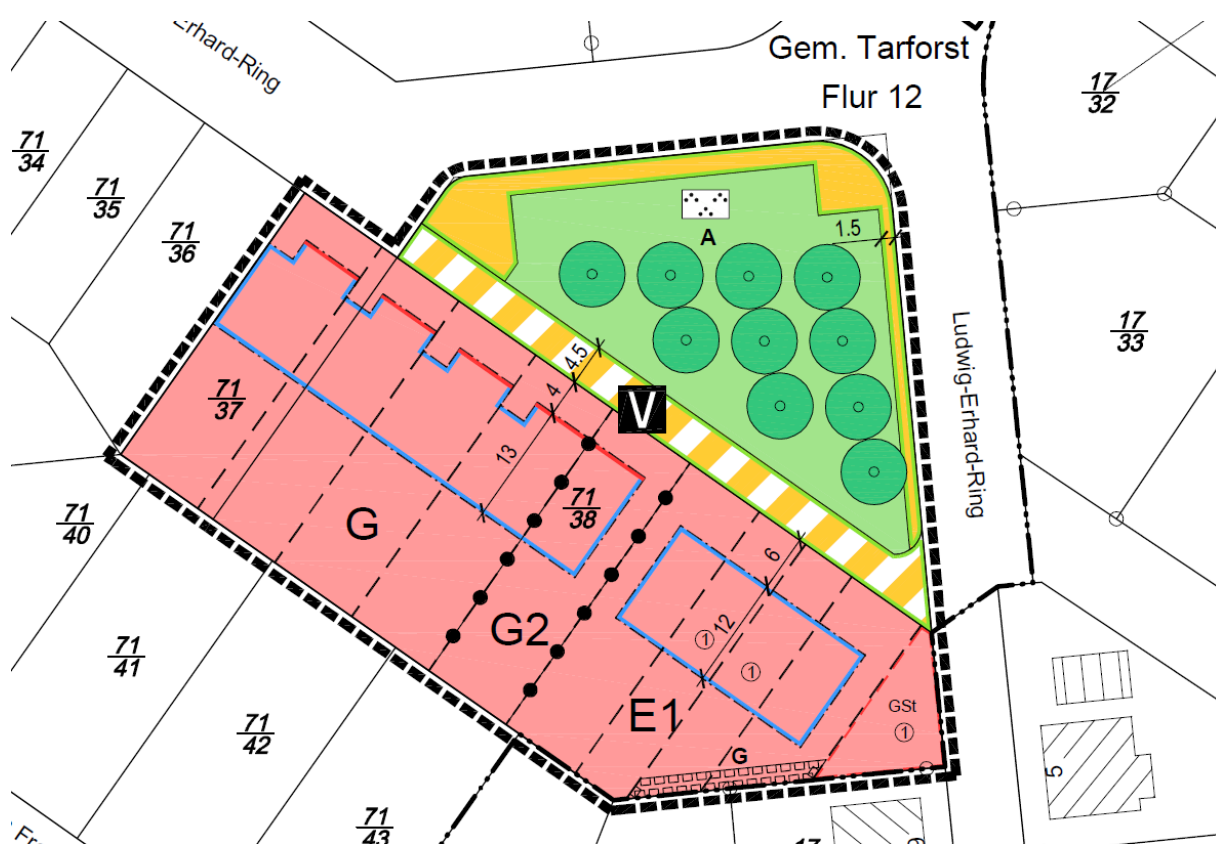
Trier, den 17.05.2011

gez.

S. Kaes-Torchiani

Beigeordnete

Auszug aus der Planzeichnung (genordet, ohne Maßstab)



E1		G		G2	
WA	6,0 m 9,5 m	WA	6,0 m 9,0 m	WA	6,0 m 9,0 m
0,4	0,8	0,4	0,6	0,4	0,6
	FD	a	FD	a1	FD