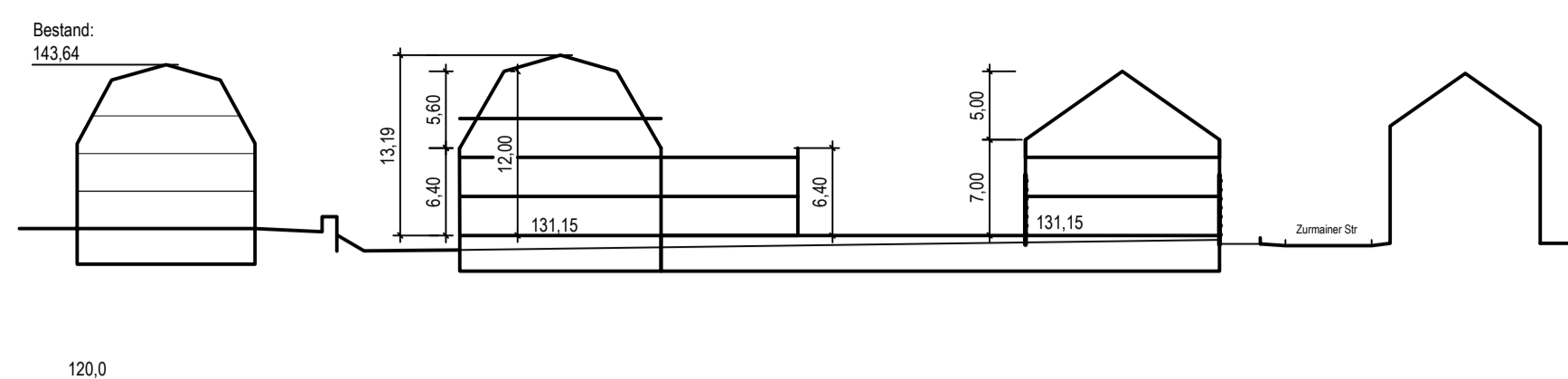


SCHEMASCHNITT



II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 Abs. 2 BauNVO)
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)
 2.1.1 Die in der Planzeichnung eingetragene NN-Höhe über Fertigfußboden Erdgeschoss wird als Höchstmaß festgesetzt.
 2.1.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Schemaschnitt als Höchstmaß, bezogen auf Fertigfußboden Erdgeschoss, festgesetzt.
 Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Oberkante baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion (Traufe / First) bzw. bei Gebäuden mit Flachdächern der Abschluss der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Attika). Bei Flachdächern gilt hierbei die festgesetzte Traufhöhe als Maximalwert.
 2.1.3 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen im Bereich von Treppenhäusern sind zulässig.
 2.2 Bei Ermittlung der Geschosfläche bleiben die Flächen von Garageschossen sowie von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO)
- 2.3 Grundflächenzahl (§§ 17 und 19 BauNVO)
 2.3.1 Die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO maßgebliche GRZ von 0,4 darf i.V.m. der Errichtung einer begrünter Tiefgarage bis max. 0,6 überschritten werden. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist bis max. 0,8 zulässig.
- 3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen / Flächen für Gemeinschaftsanlagen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauNVO)
- 3.1 Nebengebäude, Fahrradstellplätze und Gebäude zur Unterbringung von Müllbehältern sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig.
- 4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)
- 4.1 Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Trauf- und Firsthöhe, gem. § 88 Abs.6 LBauO für den Hauptbaukörper geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis 60° sowie Flachdächer mit Dachbegrünung zulässig.
 4.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind bis max. 50% der Traufhöhe je Gebäudeseite zulässig. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Breite der zugehörigen Fassade nicht überschreiten.
 4.3 Geneigte Dächer sind ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder „unglasierten“ Pfannen in der Farbe „anthrazit“ (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037) sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind gem. § 31 Abs.1 BauGB i.V.m. § 36 Abs.1 BauGB bei Verwendung von solaren Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.
 4.4 Geschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 LBauO (Staffelgeschoss) sind nur zulässig wenn sie gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses an drei Seiten mindestens 1,00m zurücktreten. Von der Regelung auszunehmen sind Treppenhäuser, Aufzüge o.ä.
 4.5 Flachdächer von Garagen sind als Grunddach (extensive oder intensive Dachbegrünung) zu gestalten. Werbeanlagen sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Sie dürfen nur an Hauseingängen angebracht werden. Die maximal zulässige Größe beträgt 0,25 m². Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.
- 5 Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Pflanzbindungen**
 (§ 9 Abs. 1 15, 20, 25 BauGB)
- 5.1 Unbebaute Flächenteile sind als Grünflächen anzulegen und mit Sträuchern zu gliedern. Die Anlage von Sitzflächen, Spielplätzen oder Wasserflächen ist zulässig.
 5.2 An den gekennzeichneten Stellen sind Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzungen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude vom Grundstückseigentümer auszuführen. Abgänger Bäume sind zu ersetzen.
 5.3 Flachdächer sind mit einer Substratschicht mind. Extensiv zu begrünen bzw. als begrünte Dachterrassen anzulegen.
 5.4 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Sickerpflaster, Rasengittersteine etc.) mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 gem. DWA-A-138 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend durchlässig herzustellen.

- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radondichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radondicht abzudichten.
 - Die Hinterfüllung vor den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt erfolgen. An diese muss die kapillarbrechende Schicht unter dem Gebäude angeschlossen werden, so dass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird und Frostschürzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
 - Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.
 Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

V HINWEISE

- 1 Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
 2 Im Bereich der Bauflächen ist mit unterschiedlichen Untergrundverhältnissen zu rechnen. Zur Bemessung von Gründungs- und Sicherungsbauwerken wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens unter Beachtung der DIN 1054 empfohlen.
 3 Aus hydraulischen Gründen darf das anfallende Niederschlagswasser, unabhängig von der zulässigen Befestigung gemäß Grundflächenzahl, nur für einen befestigten Anteil von 40 % der Grundstücksfläche eingeleitet werden. Für darüber hinaus gehende Flächenbefestigungen sind Versickerungs- oder Rückhalteanlagen für das Niederschlagswasser vorzuziehen. Wobei die Versickerung Vorrang vor einer Rückhaltung hat.
 4 Beim Abriss von Gebäuden sind die Belange des besonderen Artenschutzes zu beachten, d.h. eine vorherige Kontrolle auf Fledermäuse oder an Gebäuden brütende Vogelarten ist erforderlich.

Verfahren nach § 13 BauGB	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	18.02.2014
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	04.03.2014
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18.02.2014
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer Auslegung vom 12.03.2014 bis 17.04.2014	04.03.2014
5. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	22.07.2014
6. Ausfertigung	23.07.2014
7. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	05.08.2014

Für die Richtigkeit der Planunterlage	Ausfertigung
Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand: 11.03.2014) übereinstimmen.	Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (und baurechtlichen Festsetzungen) wird hiermit ausfertigt und seine Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB und § 24 Abs. 3 GemO angeordnet. Es wird bestätigt, dass die Beschlüsse ordnungsgemäß zu Stande gekommen sind.
gez. Arthkamp Amt für Bodenmanagement und Geoinformation Trier, den 17.07.2014	gez. Klaus Jensen Der Oberbürgermeister Trier, den 23.07.2014

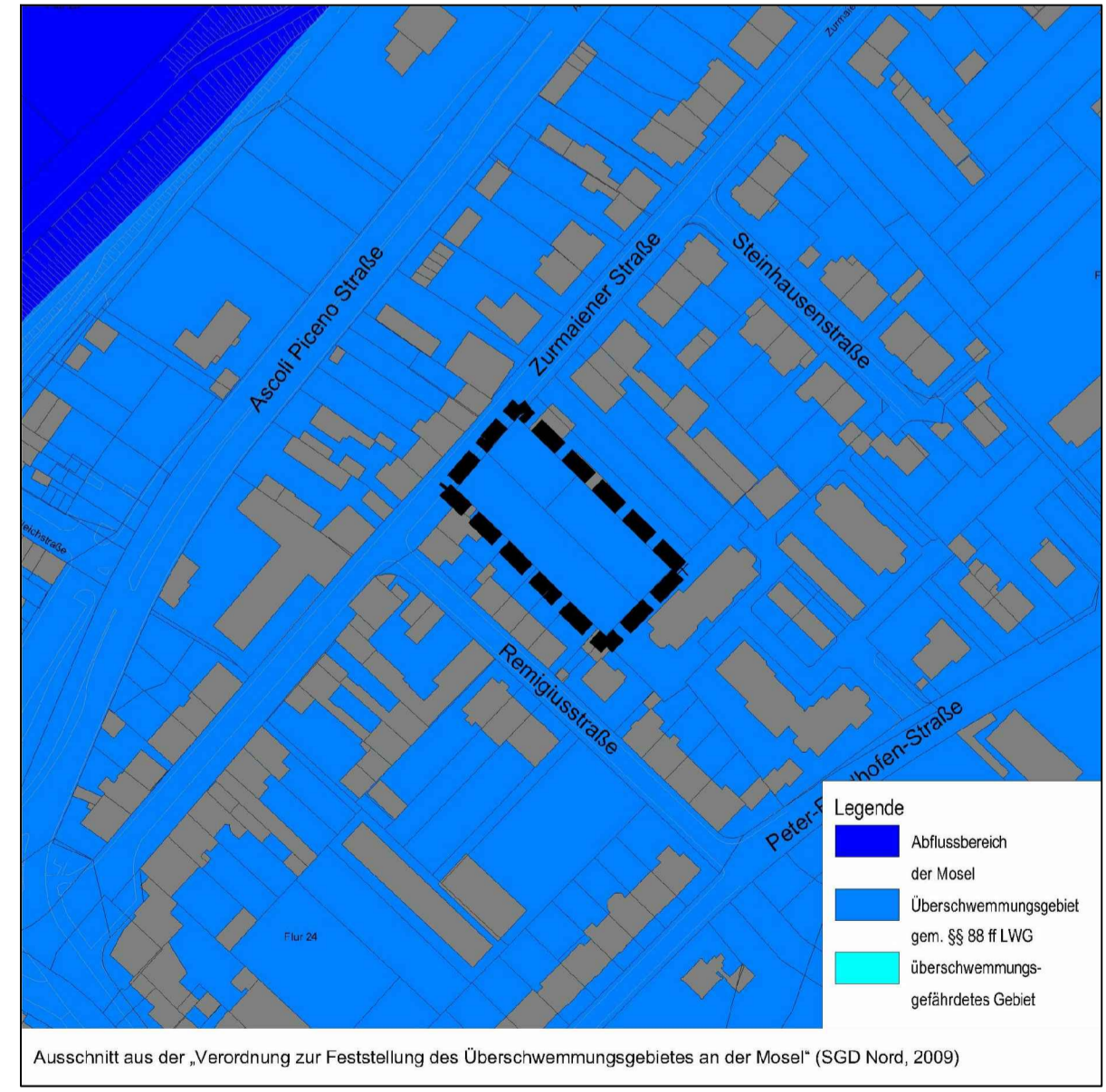
I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschosflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)
- o** offene Bauweise
- Baugrenze**
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- o** Anpflanzen von Bäumen
- 5. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
- TG** Zweckbestimmung: Tiefgarage
- Abgrenzung des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (Feuerwehrzufahrt)**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- z.B. E=131,15 **Angabe ü. NN bezogen auf Fertigfußboden Erdgeschoss (FF EG)**
- z.B. H=12,00 **Angabe Gebäudehöhe ab Fertigfußboden Erdgeschoss (FF EG)**

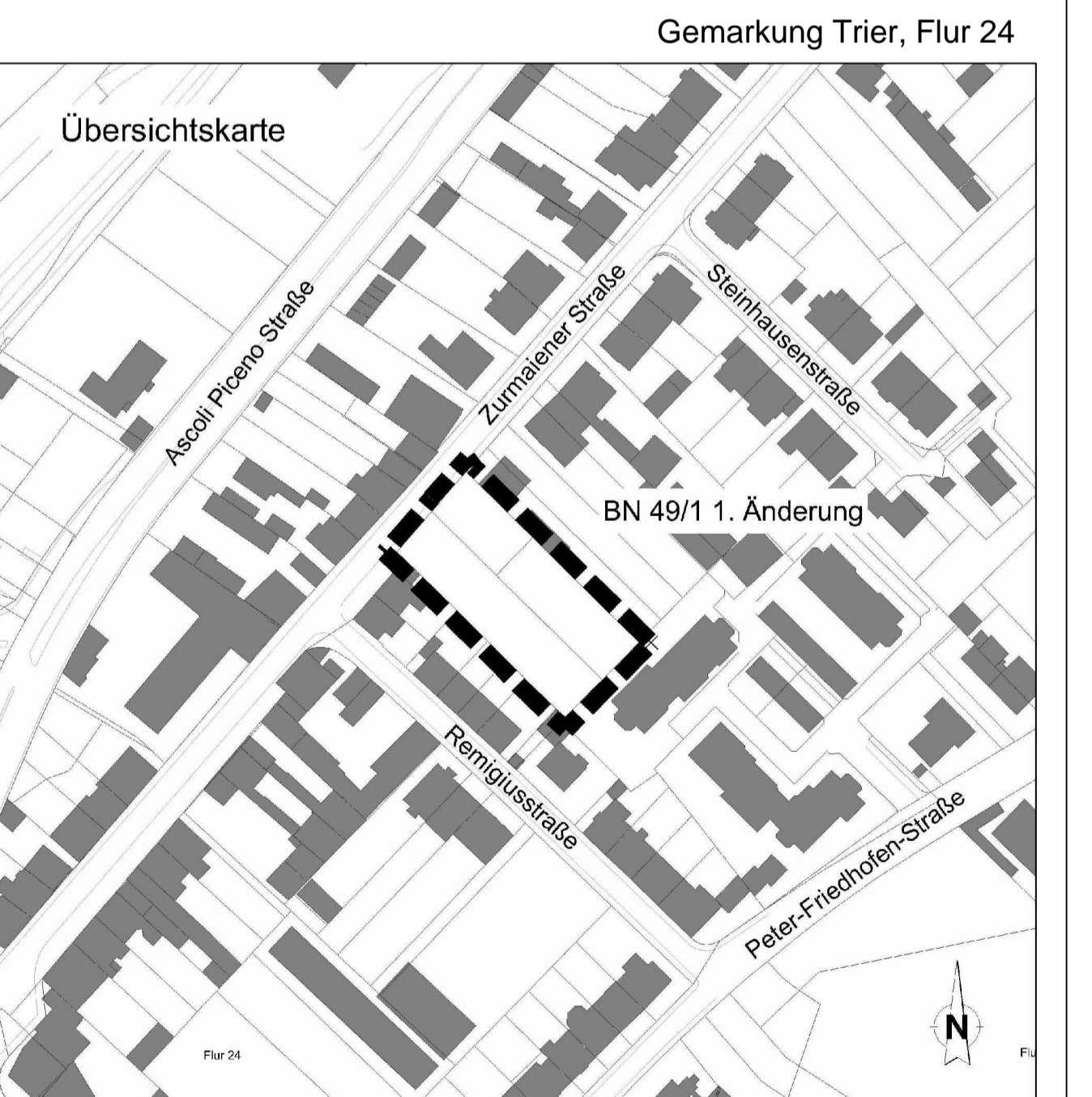
- Hauptfirstrichtung**
- Einfahrtsbereich**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Durchfahrt**
- LBmin** Lichte Breite als Mindestmaß
- 6. Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften**
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 und § 6 LBauO)
- FD** Flachdach
- SD** Satteldach
- KD** Knickspantdach
- 7. Kennzeichnungen**
 (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind**
- 8. Art und Mass der bulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 und 2, Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
- | | | | |
|---------------------------|----------|----------------------|-----|
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | BAUWEISE | WA | o |
| ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE | | SIEHE EINZEL-ENTWURF | |
| GRZ | GFZ | 0,4 | 1,2 |

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 1 Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Mosel (HQ 100 = 131,78m NN und HQ extrem = 133,28 m NN). Die Lage im Überschwemmungsgebiet der Mosel (Überflutung bei einem 100-jährlichen Ereignis) ist bei der Objektplanung zu beachten. Die Gefährdung wird von Seiten der Wasserbehörden mit „erheblich“ angegeben. Für die künftigen Bauvorhaben (hochwasserangepasste Bauweise) ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 78 WHG zu beantragen. Hierbei muss eine fachkundige Person gem. § 110 LWG einbezogen werden.



BEBAUUNGSPLAN BN 49/1
 und örtliche Bauvorschriften der Stadt Trier
1. Änderung
 Alte Zumaierner Straße



BN 49/1
1. Änderung

Registrier-Nr. **462A**

Stand: 06/2014
 Satzungsbeschluss

Alte Zumaierner Straße