

MI 1	II
0,8	1,2
a	SD 32°-35° FD, PD ≤ 3°
MI 2	II
0,4	-
o	-
MI 3	II
0,4	-
a	SD 35°-40°
WA	I
0,4	-
o	SD 32°-40°

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

MI Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl 0,8

GFZ Geschossflächenzahl 1,2

II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Abweichende Bauweise

Offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI 1 = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

(1) Im Mischgebiet MI 1 sind abweichend von § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO lediglich Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

(2) Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m² sind im Mischgebiet MI 1 nur mit dem Sortimentsschwerpunkt Lebensmittel zulässig.

(3) Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Bordelbetriebe sind im Mischgebiet MI 1 nicht zulässig.

MI 2 und MI 3 = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

(4) In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind abweichend von § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

(5) Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 zugelassen werden.

(6) Nicht in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Bordelbetriebe.

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

(7) Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

(1) Im Mischgebiet MI 1 wird unter Bezug auf § 17 Abs. 2 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

(2) In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl

(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

Im Mischgebiet MI 1 wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§§ 16 und 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 auf II Vollgeschosse und im Allgemeinen Wohngebiet WA auf I Vollgeschoss festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

(1) Für die Höhenentwicklung der Gebäude ist als Bezugspunkt (EH) die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Rohdecke) über der Straßenhöhe in der Gebäudemitte maßgeblich. Sie wird als Höchstmaß über dem Schnittpunkt der Gebäudekante mit der Straßbegrenzungslinie vor der Straße orientierten Gebäudewand mit einem Höchstmaß von 0,50 m festgesetzt.

(2) Ausnahmsweise können geringfügige Abweichungen aufgrund besonderer topographischer Verhältnisse zugelassen werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

(1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen festgesetzt.

(2) Die festgesetzte abweichende Bauweise in den Mischgebieten MI 1 und MI 3 wird wie folgt definiert: Gebäude können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

(3) Im Mischgebiet MI 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet MI 3 sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn sie einen umbauten Raum von mehr als 20 m² und eine Grundfläche von 9 m² nicht überschreiten.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

(2) Es werden im Mischgebiet MI 1 Bereiche für Ein- und Ausfahren festgesetzt.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

(1) Zur Rückhaltung und Versickerung des von den bebauten Grundstücksflächen anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers (vgl. ATV Arbeitsblatt A 138) im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und in den Mischgebieten MI 1 und MI 3 sind bei Neubaumaßnahmen flache, dauerhaft begrünzte Versickerungsmulden (z.B. Rasenmulden / Wiesenmulden) für eine Versickerung des Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone anzulegen.

Für die Bemessung der Versickerungsmulden (Volumen) sind pro m² vollversiegelter Fläche 50 l Muldenvolumen anzusetzen. Der jeweilige flächenbezogene Versiegelungsgrad ist nach den Abflussbeiwerten der DIN 1986-2 zu ermitteln.

Die Versickerungsmulden sind hinsichtlich erforderlichen Mindestvolumens und baulicher Ausprägung auf Dauer funktionsfähig zu erhalten. Zur Betriebssicherheit bei extremen Niederschlagsereignissen sind sie darüber hinaus mit einem Überlauf zur öffentlichen Kanalisation zu versehen. Zur Berücksichtigung der erforderlichen Abwasser-Rückstauaberen der öffentlichen Kanalisation (siehe Allgemeine Entwässerungssatzung der Stadt Trier) müssen die Überlauf- / Übergabestellen der Mulden um mindestens 10 cm über der Straßenechse bzw. der Geländeoberkante – gemessen am Anschlusspunkt der Übergabe in die in den öffentlichen Verkehrsflächen liegende öffentliche Kanalisation – liegen.

(2) Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet MI 3 vorhandenen Laubbäume ab einem Stammumfang von 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit, vom Baum ausgehender Gefährdung für Personen oder Sachen und als Ausnahme bei grundstücksnutzungsbezogenem unzumutbarem Erhaltungsaufwand, kann von einer Erhaltung abgesehen werden. In diesen Fällen ist auf dem betreffenden Grundstück eine Ersatzpflanzung mittels eines standortgerechten Laubbaumes in einer Handelsklasse (Umfang) von mindestens 18 / 20 cm vorzunehmen, der Baum dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend nach zu pflanzen.

(3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet MI 3 ist ab Grundstücksgrößen über 300 m² je 300 m² Grundstücksfläche ein mindestens mittelkröniger Laubbaum (Kronendurchmesser ausgewachsen: 8 bis 20 m, z.B. Vogelbeere, Spitzahorn, Hainbuche) oder ein Obstbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend nach zu pflanzen. Auf den Grundstücksflächen bereits vorhandene entsprechende Bäume werden quantitativ angerechnet.

(4) Die nicht überbauten Grundflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

(5) Für jeweils 6 ebenerdige private Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger, mittel- bis großkröniger standortgerechter Laubbaum-Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 / 18 cm, zu pflanzen. Die Baumpflanzungen im Stellplatzbereich sind in offenen, begrünnten Baumscheiben oder Pflanzstreifen mit einer Mindestgröße von 4 m² vorzunehmen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend nach zu pflanzen.

(6) Einfriedungen mittels Gehölzen sind nur in Form standortgerechter Laubgehölze (geschnittene oder frei wachsende Hecken oder Kletterpflanzen an Kletter- / Rankgerüsten) zulässig.

(7) Die privaten Stellplätze sind mit teildurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Sickerfugen) mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 (nach DIN 1986-2) zu befestigen.

(8) Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und des Mischgebietes MI 3 sind auch die Stellplätze und Garagenzufahrten mit teildurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Sickerfugen) mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 (nach DIN 1986-2) zu befestigen.

(9) Baumstandorte im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind als offene, dauerhaft begrünzte Baumscheiben oder entsprechende Pflanzstreifen mit einer Mindestgröße von 4 m² herzustellen.

(10) Garagen-Flachdächer sind als Gründächer (extensive oder intensive Dachbegrünung) auszuführen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

2. Dachaufbau

(1) Dachform und Dachneigung sind durch Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt. Die Festsetzung gilt nicht für Nebengebäude und Garagen. Dachaufbauten und liegende Dachfenster sind nur bis zu 50 % der Länge des Baukörpers zulässig. Zum Organg müssen sie einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

(2) Für die Dacheindeckung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Materialien in einheitlich dunkelgrauer Farbgebung zulässig (z.B. Schiefer, Kunstschiefer, Betonziegel, Zink).

(3) Drempele sind nur bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

IV. HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN

(1) Hinweis zur Muldenversickerung:

Aufgrund der nur mäßigen Versickerungseigenschaften der oberen Bodenschichten sollten die Versickerungsmulden 6 m Abstand zu unterkallerten Gebäuden halten. Alternativen hierzu sind eine wasserdichte Ausbildung der Kellerwände bzw. auch Maßnahmen zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit in den oberen 2 m des anstehenden Bodens.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	14.03.2013
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	19.03.2013
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	14.03.2013
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der Auslegung vom 27.03.2013 bis 29.04.2013	19.03.2013
5. Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	03.07.2013
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der Erneute Auslegung vom 17.07.2013 bis 23.08.2013	09.07.2012
7. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	01.10.2013
8. Ausfertigung	24.10.2013
9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	29.10.2013

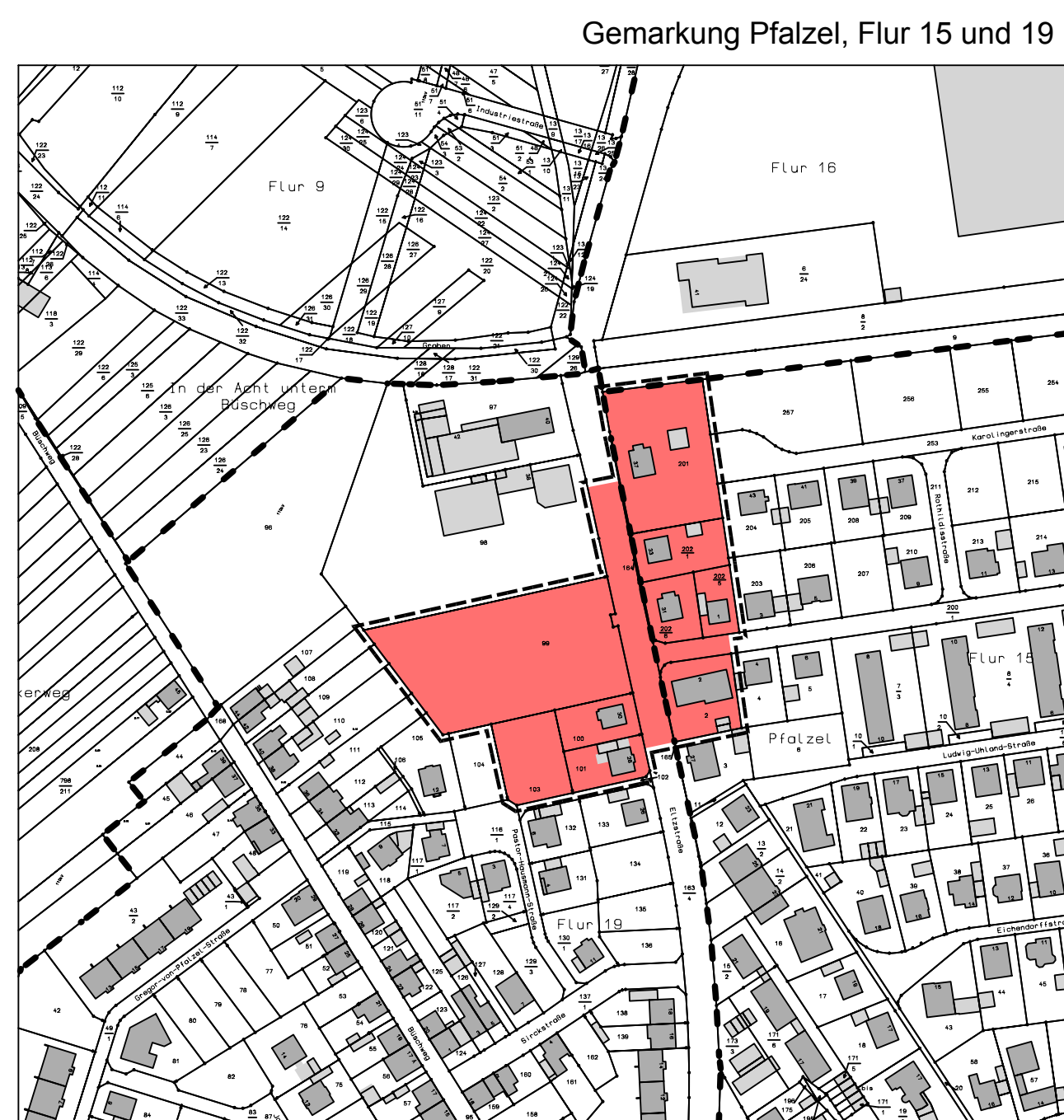
Für die Richtigkeit der Planunterlage	Ausfertigung
Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand:09.07.2013) übereinstimmen.	Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und bebauungsrechtlichen Festsetzungen (und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) wird hiermit ausgefertigt 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 26.09.2013	gez. Klaus Jensen Der Oberbürgermeister Trier, den 24.10.2013
Für die städtebauliche Planung	
gez. S. Kaes-Torchiani Beigeordnete Trier, den 23.10.2013	

BEBAUUNGSPLAN

der Stadt Trier und örtliche Bauvorschriften

BP 10

Ortsauffüllung Pfälzel gemäß § 13a BauGB



BP 10

Stand: 09/2013
Satzungsbeschluss

Registrier-Nr.
471C

