

**I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - WB** Besondere Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GFZ** Geschossflächenzahl
  - GRZ** Grundflächenzahl
  - z.B. III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - z.B. (III)** Zahl der Vollgeschosse zwingend
  - OK** Gebäudeoberkante
  - WH** Wandhöhe

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

- g** Geschlossene Bauweise
- Baulinie**
- Baugrenze**

**4. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB - nachrichtlich)

- (D)** Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

**5. Sonstige Planzeichen**

- ---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ---** Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- ← →** Firstrichtung

**6. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBO)

- GD** Geneigtes Dach
- FD** Flachdach
- z.B. A** Bezeichnung unterschiedlicher Bauzone
- SG** Staffelgeschoss
- z.B. 30-45°** Dachneigung

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 4 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	WB 1	WB 2	WB 3	WB 4	WB 5
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	0,6	0,6	---	0,6	1,0
GFZ	1,6	g	---	1,6	g
DACHFORM UND NEIGUNG	SG/ GD 30-45°	---	---	WH 10,0m/ SD max 30°	---
WANDHÖHE/ GEBÄUDEKANTE	---	---	---	---	OK 5,5m

**II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Besonderes Wohngebiet (WB)** s. Nutzungsschablonen
    - 1.1.1 In allen Besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 5 sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4a Abs. 2 BauNVO zulässig:
      - Wohngebäude,
      - Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
      - sonstige Gewerbebetriebe,
      - Geschäfts- und Bürogebäude,
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
    - 1.1.2 In allen Besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 5 sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4a Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
      - Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
      - Vergnügungssläten,
      - Tankstelle.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

- 2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2, 17 und 19 BauNVO)** s. Nutzungsschablonen
  - Als Maß der baulichen Nutzung gelten die gem. § 17 Abs. 2 BauNVO festgelegten Höchstwerte auf den in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungsschablonen. Weitergehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können nach Prüfung des Einzelfalls in allen Besonderen Wohngebieten (WB 1 bis WB 5) ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16 Abs. 2, 17, 20 und 21a BauNVO)** s. Nutzungsschablonen
  - Für alle besonderen Wohngebiete (WB 1 bis WB 5) gilt:
    - 2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstwerte auf den in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungsschablonen bestimmt.
    - 2.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
    - 2.2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben in sonst anders genutzten Gebäuden gem. § 21a Abs. 4 BauNVO Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen und Garagenetage unberücksichtigt.
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 Abs. 2 und 20 BauNVO)** s. Nutzungsschablonen und Eintragungen auf der Planzeichnung
  - Für alle Besonderen Wohngebiete (WB 1 bis WB 5) gilt: Maßgebend für die zulässige Zahl der Vollgeschosse sind die Eintragungen in den Nutzungsschablonen i. V. m. den Eintragungen in der Planzeichnung.
- 2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§§ Abs. 2 und 18 BauNVO)** s. Nutzungsschablonen und Eintragungen auf der Planzeichnung
  - Für alle Besonderen Wohngebiete (WB 1 bis WB 5) gilt:
    - 2.4.1 Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgen durch die Gebäudeoberkante (OK) und die Wandhöhe (WH) (beide in relativer Höhe) gem. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO. Maßgebend sind die Eintragungen in der Planzeichnung und den Nutzungsschablonen.
    - 2.4.2 Als unterer Bezugspunkt 0,0 m für die Ermittlung der Gebäudeoberkante (OK) und der Wandhöhe (WH) wird die Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) des Erdgeschosses festgesetzt. Der genannte Bezugspunkt darf max. 0,50 m über der Oberkante des angrenzenden Gehweges der Erschließungsstraße Paulinstraße (Schnittpunkt in Mitte der Grundstücksgrenze mit dem unmittelbar angrenzenden Gehweg) liegen.
    - 2.4.3 Für die Ermittlung der Gebäudeoberkante (OK) wird das senkrecht zur Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der höchsten Stelle der Dachhaut (bei Flachdächern Oberkante Attika, bei geneigten Dächern die Firstrichtung) definiert. Für die Ermittlung der Wandhöhe (WH) wird das senkrecht zur Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt des senkrecht aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut definiert. Die Festsetzung der Wandhöhe gilt für alle Gebäudeseiten.
    - 2.4.4 Die jeweiligen Höchstwerte (s. Nutzungsschablonen) dürfen nicht überschritten werden.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)

- s. Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung
- 1. Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudestellung durch Baugrenzen vorgegeben. Dort wo sich Baugrenzen mit dem Baubestand decken gilt der Baubestand als Maßfestsetzung.
- 2. An Baulinien, die den Abschluss des Baufrontens zum öffentlichen Verkehrsraum markieren, muss die Fassade einschließlich Fassadenaufbau abschließen. Gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO werden die Baulinien für alle Vollgeschosse der baulichen Anlagen festgesetzt. Das Ausführen von Staffelgeschossen entsprechend den Festsetzungen gemäß 6.1 und von erdgeschossigen Durchfahrten ist zulässig.
- 3. Ist eine Baugrenze festgesetzt, kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.
- 3.4 In den Besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 4 wird für die Bauzone A eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 3.5 Die Firstrichtung wird durch Eintragung in die Planzeichnung bestimmt.

**4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 22 und 14 BauNVO)

- 4.1 In den mit A gekennzeichneten Bauzonen in den Besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 4 sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
- 4.2 Im übrigen Plangebiet gilt § 23 Abs. 5 BauNVO entsprechend.

**5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 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 der in der Planzeichnung dargestellten 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 Wohn-, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche	Büro- und ähnliche
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. Es 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.

**6. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBO)

- 6.1 Dachgestaltung** s. Nutzungsschablonen
  - Für alle Besonderen Wohngebiete (WB 1 bis WB 5) gilt:
    - 6.1.1 Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten für alle Hauptgebäude, d.h. Gebäude, die weder Nebengebäude noch Garage sind.
    - 6.1.2 Staffelgeschosse sind nur in den Besonderen Wohngebieten zulässig, in denen Flachdächer zulässig sind oder keine Dachform festgesetzt ist. Sie sind innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig.
    - 6.1.3 Staffelgeschosse sind gegenüber allen Außenwänden des jeweils darunter liegenden Geschosses um mindestens 40 % ihrer eigenen Höhe zurückzusetzen.
    - 6.1.4 Die Dacheindeckung ist nur in schwarzem bis grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbenvielfalt von Schiefer zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.
- 6.2 Gestaltung von Werbeanlagen**
  - In allen Besonderen Wohngebieten (WB 1 bis WB 5) gilt:
    - 6.2.1 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Die Stätte der Leistung ist dort vorhanden, wo der Gegenstand, für den geworben wird, hergestellt, angeboten, gelagert oder verwaltet wird.
    - 6.2.2 Werbeanlagen sind oberhalb der Fensterbrüstung im 1. OG unzulässig. Die Festsetzung dieser Höhe gilt für alle Gebäudeseiten.
    - 6.2.3 Lichtwerbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.
    - 6.2.4 Selbständige Werbeanlagen, die nicht am Gebäude angebracht sind, dürfen eine Gesamthöhe von 4 m und eine Gesamtbreite von 2,50 m nicht überschreiten.

**III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

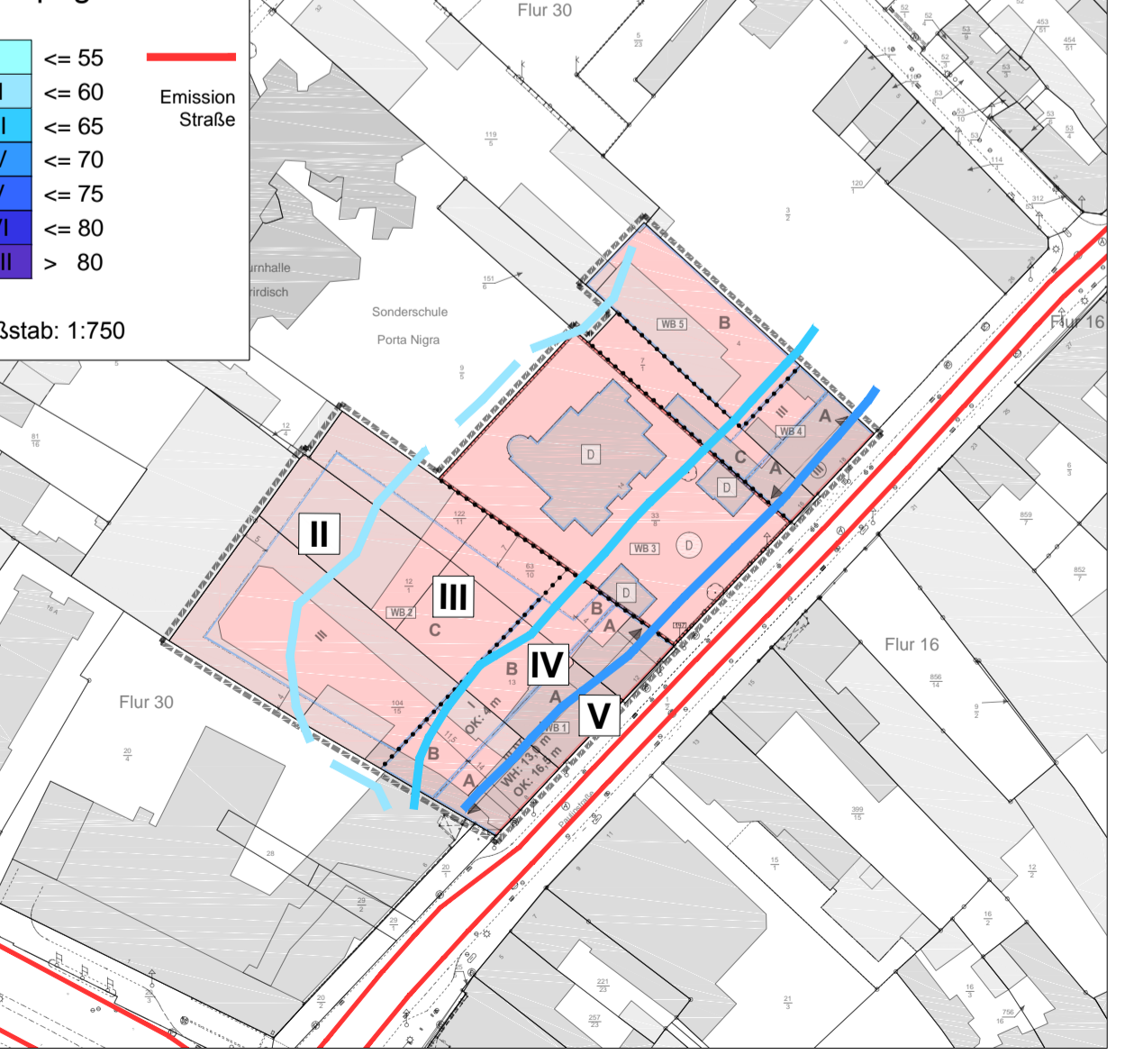
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen sowie Denkmälern nach Landesrecht und Überschwemmungsgebieten erfolgt gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB:

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans BN 84 liegt im Geltungsbereich der seit dem 23.03.2011 rechtskräftigen Verordnung zur Erklärung abgegrenzter Gebiete der Stadt Trier zum Grabungsschutzgebiet „Archäologisches Trier der römischen Zeit und seine bauliche Entwicklung bis in die frühe Neuzeit“ gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes (RLP). Auf die Genehmigungspflicht bei Erd- und Bauarbeiten im Geltungsbereich der Rechtsverordnung gemäß § 22 Abs. 3 DSchG wird hingewiesen. Im gesamten Plangebiet sind die Belange der Bodenarchäologie zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich, für den der Bebauungsplan aufgestellt werden soll, befindet sich das Kulturdenkmal Paulinstraße 14 („Villa Henri“ oder „Villa Laeis“, Gründerzeitvilla 1874) mit zwei Wirtschaftsgebäuden als bauliche Gesamtanlage, so dass der Umgebungsschutz nach § 4 Abs. 1 DSchG zum Baudenkmal zu berücksichtigen ist.

**Resultierende Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109**



**IV. DIN-VORSCHRIFTEN / REGELWERKE**

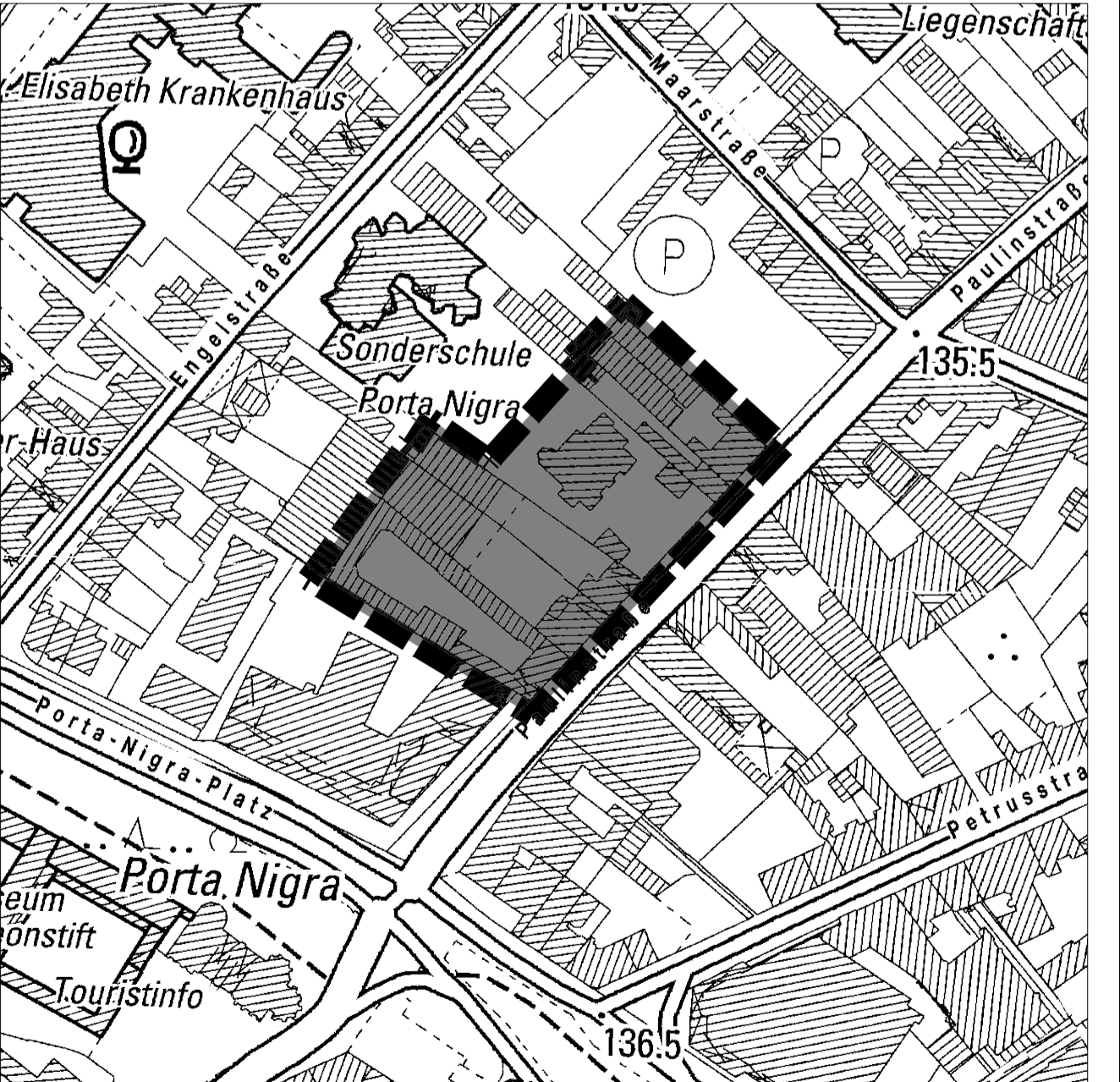
Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag, Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin; die FLR-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung / Landschaftsbau e.V.) über die Geschäftsstelle in der Colmanstr. 32 in 53115 Bonn. Die entsprechenden DIN-Vorschriften bzw. Regelwerke werden auch im Verfahren gem. § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Trier bereit gehalten.

Verfahren nach § 13 BauGB	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	29.06.2010
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	06.07.2010
3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	04.10.2011
Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 10.10.2011 bis 28.10.2011	
4. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	28.06.2012
5. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer Auslegung vom 11.07.2012 bis 24.08.2012	03.07.2012
6. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	05.02.2013
7. Ausfertigung	14.02.2013
8. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	19.02.2013

Für die Richtigkeit der Planunterlagen	Ausfertigung
Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand: 01.06.2012) übereinstimmen.	Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (und baurechtlichen 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.
Trier, den 25.01.2013 gez. Arthkamp Amt für Bodenmanagement und Geoinformation	Trier, den 14.02.2013 gez. Klaus Jensen Der Oberbürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN BN 84**  
und örtliche Bauvorschriften  
der Stadt Trier

Gemarkung Trier, Flur 30



**BN 84** Register-Nr. **545** Stand: 12/2012  
Satzungsbeschluss

Paulinstraße 8 - 18

**Haath TRIER**