



I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

- GFZ** Geschloßflächenzahl
- GRZ** Grundflächenzahl
- z.B. III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- Baulinie**
- Baugrenze**

3 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

4 Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Tiefgaragen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
- Arkadierung**
- Firstrichtung**
- LHmin** Lichte Höhe als Mindestmaß
- A/B** A: Hauptbauzone / B: Nebenbauzone
- GD** Geneigtes Dach
- FD** Flachdach

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

GEBIETS- BEZEICH- NUNG	MAX. ZAHL D. VOLL- GESCHOSS	G 1		G 2		G 3	
		A: III B: II	A: GD B: FD/GD	A: III B: II	A: GD B: FD/GD	A: III B: II	A: GD B: FD/GD
GRZ		1,0	10,00	0,8	10,00	0,8	10,00
OK GEBÄUDE BAUHÖHE (in m)	WANDHÖHE BAUHÖHE (in m)	16,50	10,00	16,50	10,00	16,50	10,00
* ENTSPRICHT OK GEBÄUDEBAUHÖHE (in m)							
		G 4		G 5		G 6	
		A: III B: II	A: GD B: FD/GD	A: III B: II	A: GD B: FD/GD	B: II	B: II
		1,0	12,00	1,0	10,00	0,6	FD/GD
		18,00	12,00	16,50	10,00	7,50	---

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 BauNVO)

1.1 Grundflächenzahl
(§§ 16 Abs. 2 und 19 BauNVO)

siehe Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Planschrieb festgelegten Höchstwerte auf den in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungsschablonen. Weitergehende Überschreitungen der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen durch Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen können nach Prüfung des Einzelfalles ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

siehe Nutzungsschablonen und Eintragungen auf der Planzeichnung
Für alle Teilbauzonen gilt:
Maßgebend für die zulässige Zahl der Vollgeschosse sind die Eintragungen in den Nutzungsschablonen i. V. m. den Eintragungen in der Planzeichnung.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen
(§§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)

- siehe Nutzungsschablonen und Eintragungen auf der Planzeichnung*
Für alle Teilbauzonen gilt:
- 1.3.1 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.
 - 1.3.2 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 (Schnittpunkt in Mitte der Grundstücksgrenze mit dem unmittelbar angrenzenden Gehweg) liegen.
 - 1.3.3 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 Firsthöhe) 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.
 - 1.3.4 Die jeweiligen Höchstwerte (s. Nutzungsschablonen) dürfen nicht überschritten werden. In der Bauzone B gilt als Oberkante der baulichen Anlagen die in der Nutzungsschablone angegebene Wandhöhe (WH).

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

- siehe Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung*
- 2.1 Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudestellung durch Baulinien und Baugrenzen vorgegeben. Dort wo sich Baugrenzen mit dem Baubestand decken gilt der Baubestand als Maßfestsetzung.
 - 2.2 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. An der Baufensterseite mit Baulinie ist das Ausführen von Staffelgeschossen auch in der Dachgeschossebene (oberhalb Vollgeschossebene) unzulässig, die Ausführung von erdgeschossigen Durchfahrten ist zulässig.
 - 2.3 Ist eine Baugrenze festgesetzt, kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.
 - 2.4 Für die Bauzone A wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Ansonsten gilt in den Bauzonen B die abweichende Bauweise:
In Bauzone B abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise:
- Dort wo bereits im Bestand die Gebäude in beidseitiger Grenzbebauung errichtet wurden, ist diese ausnahmsweise auch über die Länge von 50 m zulässig.
Ansonsten ist die Errichtung von Gebäuden in der Bauzone B:
- entweder als einseitige Grenzbebauung an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig
- oder an der rückwärtigen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordneten Baugrenze der Zone B, sofern zur Bauzone A nur im Erdgeschoss unmittelbar baulich angeschlossen wird und ansonsten der erforderliche Mindestabstand zwischen den Obergeschossen eingehalten wird. Die Errichtung von untergeordneten Balkons, Dachterrassen und Loggien in den Abstandsflächen ist zulässig.
Ausnahmsweise kann die Erdgeschosszone in Bauzone B ohne oder mit geringerem Grenzabstand im Sinne der geschlossenen Bauweise eingeschossig überbaut werden, sofern die Bebauung der gewerblichen Hauptnutzung im Erdgeschoss der Zone A dient. Geschossbauten in der Zone B sind mit Ausnahme nur eingeschossig errichteter Baukörper mit geneigtem Dach oder mit begrüntem Flachdach auszuführen. Bei eingeschossigen Baukörpern sind die Dächer als Flachdächer auszubilden und mindestens extensiv zu begrünen.
 - 2.5 Die Firstrichtung wird durch Eintragung in die Planzeichnung bestimmt.

3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

- 3.1 In den mit A gekennzeichneten Bauzonen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
- 3.2 Im übrigen Plangebiet gilt § 23 Abs. 5 BauNVO entsprechend.

4 Maßnahmen zum Anpflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- siehe Eintragungen auf der Planzeichnung*
- 4.1 Für die in der Bauzone B liegenden Flächen sind bei einer hochbaulichen Nutzung die Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 10° mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke extensiv zu begrünen. Bei dem Nachweis einer intensiven Begrünung ist eine Nutzung als Dachgarten zulässig, wobei max. 20 % der Flächen befestigt werden dürfen, dies ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen bei wasserspeicherndem Unterbau. Die Nutzung der Sonnenenergie durch aufgeständerte Anlagen auf Dachflächen auf nur eingeschossigen Gebäuden ist unzulässig.
 - 4.2 Ebenerdige Stellplätze, Einfahrten und Hofflächen sind nur mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. offentügelige Pflaster, Rasengittersteine, sandgeschleimte Decken, Schotterrassen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig zu gestalten.

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

siehe Eintragungen auf der Planzeichnung

6 Örtliche Bauvorschriften

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz.

6.1 Dachgestaltung

- siehe Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung*
Für die Bauzonen 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 Die Dachneigung bei geneigtem Dach muss mindestens 30° Grad betragen.
 - 6.1.3 Staffelgeschosse sind nur innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig.
 - 6.1.4 Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist nur in schwarzem bis grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbenvielfalt von Schiefer, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen (in der Bauzone B).

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Bau- und Kunstdenkmalfpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Teile der Denkmalzonen „Neustraße 18-29, 77, 78, 82, 90-94“ sowie die Einzeldenkmäler Neustraße 20, 22, 23, 26 und 27.
Auf die Genehmigungspflicht bei Vorhaben innerhalb der Denkmalzonen, an oder in Einzeldenkmälern oder in der Umgebung von Kulturdenkmälern gemäß § 13 DSchG wird hingewiesen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet hoher geschichtlicher Bedeutung. Daher ist davon auszugehen, dass insbesondere in Kellern, aber auch im aufgehenden Mauerwerk der Vorderhäuser und rückwärtigen Anbauten bisher unbekannte historische Bausubstanz verborgen sein kann, die gegebenenfalls unter Denkmalschutz gestellt wird und zu erhalten ist. Eine frühzeitige Einbindung der unteren Denkmalschutzbehörde bei Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sinnvoll, um Planungsrisiken zu begrenzen.

2 Grabungsschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans BM 130 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.
Geplante Bauvorhaben sind der unteren Denkmalschutzbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Fristen für archäologische Voruntersuchungen müssen im Einzelfall bezogen auf das Bauvorhaben jeweils einzeln vertraglich mit der Fachbehörde vereinbart werden. Hieraus können sich Kosten auf Grund der Bestimmungen nach § 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (RLP) ergeben.

3 Werbesatzung der Stadt Trier

Das gesamte Plangebiet wird vom Geltungsbereich der Werbesatzung der Stadt Trier für die Innenstadt, dem vom Alleinring umgrenzten Bereich, überlagert. Die Regelungsinhalte der Satzung sind im Plangebiet anzuwenden und gelten nicht nur für die Neuerrichtung von Werbeanlagen, sondern auch für Änderungen an bestehenden Werbeanlagen und genehmigungsfreien Werbeanlagen. Die Satzung erstreckt sich auf sämtliche Werbeanlagen und Warenautomaten gem. § 52 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in der jeweils gültigen Fassung.

IV DIN-VORSCHRIFTEN / REGELWERKE

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften (DIN 4109 / Deutsches Institut für Normung e.V.) sind zu beziehen über den Beuth-Verlag, Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin; die FLL-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.

Bescheinigtes Verfahren nach § 13a BauGB		Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		16.10.2012
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		23.10.2012
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		22.07.2014
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der Auslegung vom 06.08.2014 bis 08.09.2014		29.07.2014
5. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB		13.10.2014
6. Ausfertigung		14.10.2014
7. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB		21.10.2014

Für die Richtigkeit der Planunterlagen		Ausfertigung
Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand: 04.06.2014) 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 Stände gekommen sind.
Trier, den 29.09.2014	gez. Arthamp Amt für Bodenmanagement und Geoinformation	
Für die städtebauliche Planung		
Trier, den 14.10.2014	gez. S. Kaes-Torchiani Beigeordnete	gez. Klaus Jensen Der Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
der Stadt Trier

BM 130
Zwischen Neustraße
und Gervasiusstraße



BM 130 Register-Nr. **556** Stand: 09/2014
Satzungsbeschluss

Zwischen
Neustraße und
Gervasiusstraße