

Maßstab 1:500

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WR Reine Wohngebiete

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

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

z.B. II Zahl der Vollgeschosse

OK Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

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

o Offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Zweckbestimmung: Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

7. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 und § 6 LBauO)

FD Flachdach

8. Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

Messpunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen gemäß textlichen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt)

9. Sonstige Planzeichen der Stadt Trier

Abbruch

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Reines Wohngebiet (WR)

a) Im reinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

b) Ausnahmeweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1. Zahl der Vollgeschosse

(Siehe Planeintrag)

Garageschosse sind gem. § 21a Abs. 1 BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

2.2. Zulässige Grundflächenzahl

(Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

2.3. Zulässige Geschossflächenzahl

(Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garageschossen sowie von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen im Sinne von § 21a Abs. 1 und 4 BauNVO unberücksichtigt.

2.4. Höhe baulicher Anlagen

a) Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Höhenbezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist der in der Planzeichnung angegebene Messpunkt von 204,62 m ü. NNH.

b) Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der Attika.

c) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete technische Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Aufzugsüberfahren, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter usw.) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 1,5 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 10% der Dachfläche des obersten Geschosses nicht übersteigen. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche um das Maß ihrer eigenen Höhe zurücktreten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone)

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

a) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

b) Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB

a) Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit Laubgehölzanteil anzulegen.

b) Bei der Gehölzauswahl sind standortgerechte, insektenfördernde und/oder vogelfreundliche Laubbäume und -sträucher in geeigneten Arten/Sorten zu verwenden. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens nach einem Jahr zu ersetzen.

c) Die in der Planzeichnung als anzupflanzen festgesetzten Bäume können vom festgesetzten Standort um bis zu 2 m verschoben werden.

d) Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zufahrten und Zuwegungen im WR sind nur versickerungsfähige Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig.

e) Die Dachflächen sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine extensive Begrünung bestehend aus einheimischen Mager-, Trockenrasen- und Sedumarten mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Aufzugschächte, Lüftungen, Dachfenster etc.) und Wartungswege sowie Abstandsflächen zu konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderlichen Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen).

Zusätzlich zur ganzflächig festgesetzten Dachbegrünung sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig, wobei die Flächen unterhalb der Anlagen ebenfalls zu begrünen sind.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachformen und Dachgestaltung

a) Im Geltungsbereich sind bei Neubauten ausschließlich Flachdächer (FD) bis 5 Grad Neigung zulässig.

b) Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-/Solaranlagen) sind zulässig.

2. Fassadengestaltung

Leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien bzw. Beschichtungen sind nicht zulässig.

3. Gartenbereiche

Die Anlage von unbegrüntem oder wasserundurchlässigen flächigen Schotter- oder Steinschüttungen ist unzulässig. Ausgenommen davon sind die Flächen für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

2. Radon

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des vom Landesamt für Geologie und Bergbau definierten Bereiches mit einem erhöhten Radonpotenzial von 40.000 – 100.000 Bq/cbm (Radonvorsorgegebietsklasse II).

Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im Wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- 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 Umwelt zur Verfügung.

3. Rodung von Gehölzen und Bäumen

Die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten dürfen Abriss-, Rodungs- und Fällungsarbeiten nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. erfolgen.

4. Schutz vor Starkregen

Als Objektschutz an den geplanten Gebäuden ist ein Geländegefälle von mindestens 2 % vom Haus weg, Hauseingänge mit Stufe und Kelleraußentritten mit Stufe zu empfehlen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kelleraußentritte entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden. Geeignete Maßnahmen zu Objektschutz obliegen dem Bauherren.

5. Grundstückseinfriedung

Bei Einfriedungen des beplanten Baugrundstücks ist zu beachten, dass diese im Zufahrtsbereich so gestaltet werden müssen (Ausführung und Höhe), dass die Sichtverhältnisse auf den öffentlichen Raum für ausfahrende Fahrzeuge gewährleistet ist.

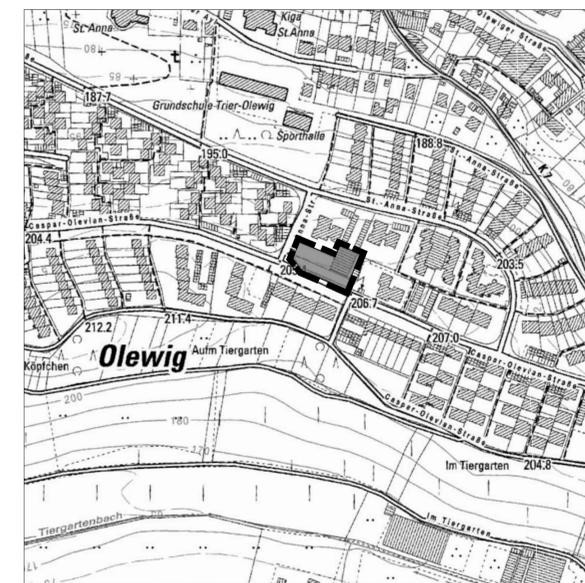
Verfahren	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	
3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer frühzeitige Bürgerbeteiligung vom bis	
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer Auslegung vom bis	
7. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
8. Ausfertigung	
9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

Für die Richtigkeit der Planunterlagen	Ausfertigung
Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand: 07.11.2022) 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 Amt für Bodenmanagement und Geoinformation	Trier, den Der Oberbürgermeister
Für die städtebauliche Planung	
Trier, den Beigeordneter	

BEBAUUNGSPLAN
der Stadt Trier

BOL 29
Caspar-Olevian-Straße

Gemarkung: Olevig; Flur 7



BOL 29 Register-Nr. Stand: März 2023