

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 4 BauGB)

ZAHLE DER VOLLGESCHOSS	MAX. GRUNDFLÄCHE	IV	200,0 m ²
MD, SD, WD			
MAX. ERSTHÖHE	MAX. TRAUFHÖHE	15,5 m	12,0 m

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

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

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze

3. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtlich)

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Überschwemmungsgebiet gem. §§ 83 ff LWG (nachrichtlich)

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (nachrichtlich)

5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

z.B. 130,01 Höhenbezugspunkt Meter über NHN

NHN Höhe über Normalhöhennull

6. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBO)

MD Mansarddach

SD Satteldach

WD Walmdach

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Differenzierende Bestandsschutzfestsetzungen

(§ 16 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 6 sowie § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen sowie die Erneuerung vorhandener Gebäude, die zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans Bestandsschutz genießen, ausnahmsweise zulässig sind, soweit das Maß der baulichen Nutzung und die überbaute Grundstücksfläche der bestandsgeschützten Gebäude nicht mehr als nur geringfügig überschritten sowie die Lage des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

Hinweise: Diese ausnahmsweise Zulässigkeit gilt auch für Bestandsschutz genießende Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Zufahrten. Die örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zur Dach- und Fassadengestaltung nach § 88 LBauO gelten insoweit im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes ebenfalls nicht.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

1. zulässige Grundfläche

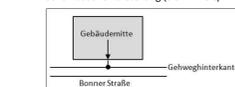
Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 100 m² überschritten werden.

2. Höhe baulicher Anlagen mit Bezugspunkt

Die Höhe baulicher Anlagen wird jeweils als Höchstmaß in Metern festgesetzt. Sie wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH). Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie).

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (First).

Unterer Höhenbezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) ist die Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweghinterkante), gemessen an der Grundstücksgrenze in der Gebäudemitte. Schematische Darstellung (als Hinweis)



Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 1,5 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die vordere straßenseitige Baugrenze darf durch Garagengeschosse und unterste Geschosse ohne Aufenthaltsräume (Sockelgeschosse) einschließlich nicht überdachter Dachterrassen überschritten werden.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die Dachneigungen sind mit einer Dachneigung von 20° bis 40° Grad in der oberen Dachfläche sowie von 65° bis 80° Grad in der unteren Dachfläche zulässig.

4.1. Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen

Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Platz- und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

4.2. Allgemeine Begrünung der Baugrundstücke

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht als Zufahrt, Weg, Stellplatz oder Terrasse dienen, sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Terrassen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen straßenseitigen Baugrenze (Vorgartentzone) sind bis zu einer Größe von max. 50 % der Fläche der Vorgartentzone zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen.

4.3. Begrünung von Dachflächen

Garagen, Nebengebäude sowie die Dachflächen der Sockelgeschosse in der Vorgartentzone mit einer Dachneigung bis 15° sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Aufbauhöhe anzulegen und mit einer standortgerechten Vegetation zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Eine Nutzung als Dachterrasse ist auf max. 50% der Dachfläche zulässig. Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

5.1. Fassadengestaltung

Für die von der Erschließungsstraße aus sichtbaren Fassadenseiten der Hauptbaukörper sind die folgenden Farbtöne zu wählen: Farbgruppe 1 Gelb (mit Ausnahme der Farbtöne RAL 1016 und RAL 1026), Farbgruppe 3 Rot (mit Ausnahme der Farbtöne RAL 3020 und 3024 bis 3028), Farbgruppe 7 Grau, Farbgruppe 8 Braun (mit Ausnahme der Farbtöne RAL 8019 bis 8022) und Farbgruppe 9 Weiß und Schwarz (mit Ausnahme der Farbtöne RAL 9004 bis 9007, RAL 9011 und RAL 9017). Grelle, blendende oder reflektierende Farben und Materialien sind ausgeschlossen.

5.2. Dachgestaltung

Dachformen/ Dachaufbauten Es sind nur Sattel-, Mansard-, oder Walmdächer zulässig. Dies betrifft lediglich die Hauptgebäude, d.h. Gebäude, die weder Nebengebäude noch Garage sind. Zwerchhäuser sind mit der gleichen Dachform auszuführen wie das Hauptdach des Gebäudes.

Die Gesamtbreite aller Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte auf einer Gebäudeseite darf nicht mehr als 2/3 der Gebäudebreite betragen. Je Einzelgaube, Zwerchhaus oder Dacheinschnitt ist eine Breite von max. 1/3 der Traufhöhe zulässig. Dacheinschnitte sind zur Straßenseite hin unzulässig. Straßenseitig ist nur eine horizontale Reihe von Dachgauben zulässig.

5.3. Dachneigungen

Sattel- und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° Grad zulässig. Mansarddächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis 40° Grad in der oberen Dachfläche sowie von 65° bis 80° Grad in der unteren Dachfläche zulässig.

Dacheindeckung und Farbe Die Dacheindeckung ist nur in schwarzem und grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbenvielfalt von Schiefer zulässig. Glänzende und stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Der First von Dachgauben und Zwerchhäusern muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen (lotrecht gemessen). Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gaube darf 1,80 m nicht überschreiten. Maßgeblich hierfür ist der Gaubenspiegel. Gemessen wird vom Schnittpunkt der Gaubenwand mit der Oberkante der Dachhaut des Hauptdaches (Unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt des Gaubendaches mit der Oberkante der Dachhaut des Hauptdaches (oberer Bezugspunkt).

Die Dacheindeckung ist nur in schwarzem und grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbenvielfalt von Schiefer zulässig. Glänzende und stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

5.3. Einfriedungen und Stützmauern

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Stützmauern sind nur als Natursteinmauern oder verputzte Mauern zulässig. Straßenseitige Einfriedungen und Absturzsicherungen auf Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Straßenseitige Einfriedungen und Absturzsicherungen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen - auch in Kombination mit Drahtzäunen - oder als transparente Einfriedungen zulässig.

5.4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Vorgartentzone bezeichnet den Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen straßenseitigen Baugrenze. In der Vorgartentzone sind Nebengebäude mit Ausnahme von Einhausungen für Fahrradabstellanlagen und Müllabstellplätze nicht zulässig. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

III. KENNZEICHNUNGEN

1. Immissionsbedingter Konfliktbereich

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bonner Straße. Dies führt an den den Schallquellen zugewandten Gebäudeseiten zu Immissionsbelastungen über den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005. Für die vorliegenden Planungen sind auf Grund der derzeitigen Nutzungsstruktur im Gebiet aktuell die folgenden Orientierungswerte relevant.

Allgemeines Wohngebiet (WA): 55 dB(A) tags, 45/40 dB(A) nachts Zum Schutz vor den o. a. Einwirkungen können bei den betroffenen Nutzungen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden (z. B. Schallschutzfenster); auf die Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wird hingewiesen. Bei wesentlichen baulichen Veränderungen der betroffenen bestehenden Gebäude ist die Sicherstellung wohnertraglicher Innenpegel in Aufenthaltsräumen an den straßenzugewandten Fassaden nachzuweisen. Das erforderliche Maß für die Schalldämmung ergibt sich unter Berücksichtigung entsprechender Regelwerke, z. B. VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Baudenkmäler

Im Plangebiet befinden sich mit den Gebäuden Bonner Straße Nr. 54 und Nr. 57 zwei im Nachrichtlichen Verzeichnis des Landes vermerkte Kulturdenkmäler. Bei dem Gebäude Nr. 57 handelt es sich um eine ehemalige Fabrikantenvilla aus dem Jahr 1921/22. Auf die Genehmigungspflicht bei Vorhaben an, in oder in der Umgebung von Kulturdenkmälern gemäß § 13 ff. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024, GVBl. S. 473) wird hingewiesen.

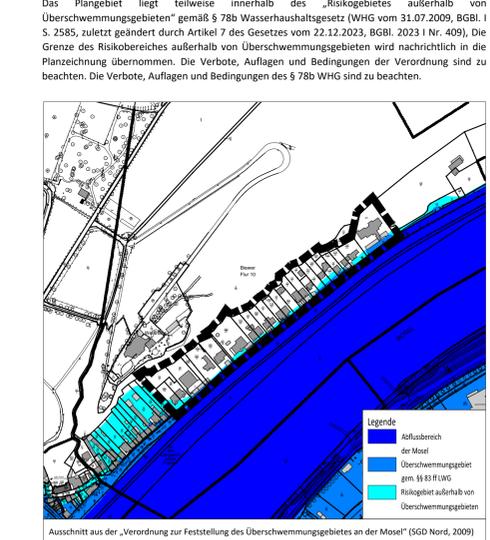
2. Überschwemmungsgebiet der Mosel

2.1. Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Mosel

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Mosel gemäß § 88 ff Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015, GVBl. S. 383), festgestellt durch die Verordnung vom 14. September 2009. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Verbote, Auflagen und Bedingungen der Verordnung sind zu beachten.

2.2. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des „Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023, BGBl. 2023 I Nr. 409). Die Grenze des Risikobereiches außerhalb von Überschwemmungsgebieten wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Verbote, Auflagen und Bedingungen der Verordnung sind zu beachten. Die Verbote, Auflagen und Bedingungen des § 78b WHG sind zu beachten.



IV. HINWEISE

1. Archäologisch relevantes Untersuchungsgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines durch die Stadt Trier definierten „archäologisch relevanten Untersuchungsgebietes“. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten archäologische Funde zutage gefördert werden, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum)) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

2. Besonderer Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie des § 24 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz in den jeweils gültigen Fassungen sind zu beachten.

3. Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Trier in der jeweils gültigen Fassung. Demnach ist es verboten, die nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäume zu besenigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrer typischen Erscheinungsform wesentlich zu verändern. Hiervon können unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen oder Befreiungen erteilt werden. Die Regelungen der Baumschutzsatzung sind zu beachten.

4. Starkregen

Bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Regenereignis kann ein ungehindertes Abfließen des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ggf. nicht gewährleistet werden. Besonders gefährdet sind dabei Grundstückszufahrten, Fenster und Türöffnungen. Eine entsprechend angepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz werden empfohlen.

5. Fellsicherung

Nordwestlich an das Plangebiet grenzt ein Steilhang (Sandsteinfelsen) an, dessen Zustand systematisch im Felskataster der Stadt Trier erfasst wird. Aufgrund der Beschaffenheit der hohen Felskante in Kombination mit lokalen Felsversprünngen, Klüften und den vorhandenen Böschungskanten sind eventuelle Felsabgänge oder Steinschläge nicht auszuschließen.

6. Wald gemäß Waldgesetz

Nordwestlich des Plangebietes bestehen auf dem angrenzenden Felsplateau Waldflächen i.S. des Landeswaldgesetzes (LWaldG vom 30.11.2000), die im Eigentum der Stadt stehen. Es wird auf die abstrakte Baumwurfgefahr hingewiesen, die auch die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen kann.

7. 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 entsprechenden DIN-Vorschriften bzw. Regelwerke werden auch im Verfahren gem. § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Trier bereit gehalten.

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	25.06.2025
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	01.07.2025
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	25.06.2025
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer Auslegung vom 02.07.2025 bis 15.08.2025	01.07.2025
5. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
6. Ausfertigung	
7. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

Für die Richtigkeit der Planunterlagen
Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand:) übereinstimmen.

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Trier hat diesen Bebauungsplan – bestehend aus Planzeichnung und bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen am als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren eingehalten worden ist und die Beschlüsse ordnungsgemäß zustande gekommen sind. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und seine Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB und § 24 Abs. 3 GemO angeordnet.

Trier, den Amt für Bodenmanagement und Geoinformation

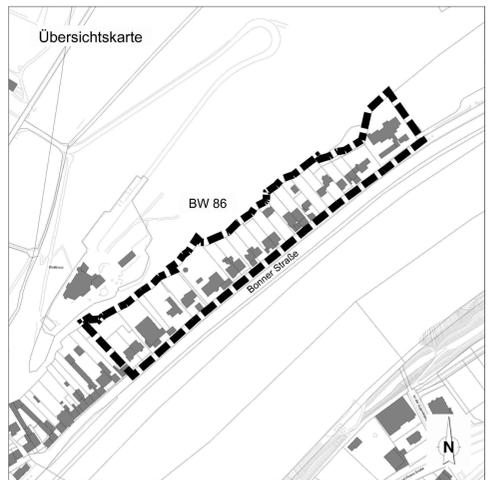
Für die städtebauliche Planung

Trier, den Beigeordneter Der Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN der Stadt Trier und örtliche Bauvorschriften

BW 86
Bonner Straße Nord

Gemarkung Biewer, Flur 10



BW 86
Stand: 05/2025
Öffentliche Auslegung

Bonner Straße Nord

