

An das
Landratsamt -Kreisbauamt-
in Trier

30. Jan. 1961

Me

Betr.: Teilbebauungsplan der Gemeinde Fastrau "In der Mandel und
Maiwies".

Bezug: Verfg. vom 26. Nov. 1960 Abt. B/O 9591 -Sch.J.

Der Teilbebauungsplan ist förmlich festgestellt und diese
Feststellung am 18. 12. 1960 ortsüblich bekannt gegeben worden.

Wir übersenden Ihnen den Plan zur Anfertigung der erfor-
derlichen, beglaubigten Mehrausfertigungen mit der Bitte um
Rückgabe, sobald der Plan entbehrlich ist.

Wormy

*22. 01. 1961 wurde ein Plan
zur kommunalen Festsetzung des
Ländereigentums erstellt und genehmigt.
Es haben die Interessierten von dem Landratsamt
die Dienststelle von Amt u. Gemeinde
mit der Erläuterung versehen. Jan. 22. 61*

Erläuterungsbericht

zum Teilbebauungsplan der Gemeinde Fastrau
"Mandel und Maiwies".

I) Allgemeines.

Die bauliche Entwicklung der Gemeinde Fastrau im Anschluss an die Ortslage ist durch die Planung der Bundesautobahn im Westen der Ortslage, die vorgesehene nahe Ortsumgehungsstrasse am Ostrand der Ortslage und die festgelegten Anbaugrenzen an der L.I.O.Nr. 20 an den Süd- und Nordausgängen restlos erschöpft. Im Zuge der Teil-Flurbereinigung in der Gemarkung Fastrau haben sich die beteiligten Fachbehörden zur Deckung des Baulandbedarfs für die Ausweisung eines Baugebietes jenseits des Fellerbaches in den Distrikten "Mandel und Maiwies" entschieden. Das Kulturamt Trier hat bei der Flurbereinigung das infrage stehende Gelände bereits mit Wegen erschlossen und in baureife Grundstücke aufgeteilt.

Es handelt sich um ein ca. 2,2 ha grosses Gelände, das von der alten Ortslage durch das Tal des Fellerbaches getrennt ist. Die Geländestruktur geht aus den im Plan eingetragenen Höhenkurven hervor.

Im Untergrund stellt der Plan in schwarz die durch das Kulturamt vorgenommene Parzellierung und das Wegenetz dar.

Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Örtlichkeit nur verbindlich, soweit sie in roter Tusche eingetragen sind. Es handelt sich insbesondere um

- die Festlegung der vorderen Baufluchtlinien und rückwärtigen Bebauungsgrenzen,
- die Abstände der Gebäude von den seitlichen Grundstücksgrenzen und
- um die Strassenoberkanten nach ihrem Ausbau.

II) Erschliessung.

Das Baugebiet wird durch die bereits im Planum hergestellten öffentlichen Wege Nr. 218, 221, 222, 224 und 231 erschlossen, die durch die Geländestruktur bedingt, nur einseitig angebaut werden können. Die einzige Ausnahme bildet ein kurzes Teilstück des Weges 218, das zum beiderseitigen Anbau geeignet und vorgesehen ist. ✓

III) Vorschriften zur Ordnung der Bebauung. ✓

Das Baugebiet ist mit Rücksicht auf die Erwerbsstruktur der Gemeinde Fastrau als gemischtes Gebiet ausgewiesen. Die Ansiedlung landwirtschaftlicher- und Weinbaubetriebe, sowie anderer Gewerbebetriebe, sofern sie nicht über das für einen kleinen Betrieb übliche Maß hinausgehen, ist zugelassen.

Alle Gebäude müssen dem Teilbebauungsplan entsprechenderichtet werden, wobei die vorderen Baufluchtlinien und die rückwärtigen Bebauungsgrenzen nicht überschritten werden dürfen.

Entlang der Wege 221 und 231 verlaufen die vorderen Baufluchtlinien durch das abfallende Gelände bedingt, in einem Abstand von nur 2,00 m von der Wegegrenze entfernt. Da talseitig die Sockelgeschosse auf den Parzellen von 88 bis 91/2 und von 190 bis 193 trotzdem noch fast völlig freistehend sind, ist eine Anschüttung bis 1,20 m unter E.F.O.K. erforderlich. Die Anschüttung ist zweckmässig in der ganzen Grundstücksbreite und ohne Unterbrechung vorzunehmen. Die äusseren Kellereingänge sind daher an den Gebäude-Giebeln anzuordnen. Das zeitweise starke Hochwasser des Fellerbaches zwingt die Häusergruppe entlang des Weges Nr. 222 in einem Abstand von 12,0 m von der Wegegrenze zu erstellen ✓

Für alle Gebäude werden Satteldächer vorgeschrieben, die mit Naturschiefer, Ziegel in Schieferfarbe oder mit Kunstschiefer - Dachplatten, farbkonstant, einzudecken sind. Letztere sind im Format 30/30 cm in deutscher Deckung mit Bogenschnitt zu verlegen.

Die Dachneigungen der eingeschossigen Gebäude sollen 45° nicht unter- und 50° nicht überschreiten, die Dachneigungen der zweigeschossigen Gebäude sollen zwischen 30° bis 35° betragen.

Die Wirtschafts- und Nebengebäude sind an den im Plan vorgesehenen Stellen zu errichten. Die Traufhöhen an den Anbauten der zweigeschossigen Gebäude dürfen, gemessen von der Erdoberkante, 5,00 m nicht überschreiten. Für die Anbauten an den eingeschossigen Wohnhäusern sind die First- und Traufhöhen von den Hauptgebäuden zu übernehmen.

Die Vorder- und Rückfronten der an die zweigeschossigen Hauptgebäude anzubauenden Nebengebäude sind zur besseren Dachtraufen-Ausbildung bis zu 0,40 m zurückzusetzen.

Reicht in Einzelfällen die Gebäudetiefe eines Nebengebäudes nicht aus, kann es bis zur rückwärtigen Bebauungsgrenze ausgedehnt, mindestens aber 1,30 m vor die Hauptgebäude Rückfront vorgezogen werden.

Die Vorgärten, im Plan in dunkelgrüner Farbe angelegt, sind entlang der Wegegrenzen 231 und 221 mit 14 cm hohen Hochbordsteinen einzufassen. Entlang der Wegegrenzen 222 und 218 sind Einfriedigungsmauern bis 30 cm Höhe zulässig. Sie müssen dem Geländeverlauf angepasst werden und dürfen besonder beiderseits des Weges 218 keine Abtreppungen erhalten. Mit Rücksicht auf die verhältnismässig engen Wohnstrassen werden andere Einfriedigungsarten nicht zugelassen. Diese können bis 1,20 m in Verlängerung der Gebäude-Vorderfronten angelegt werden. Einfache Maschendrahtzäune zwischen Holz- oder Eisenpfählen (Betonpfähle sind nicht zugelassen) bis 1,50 m Höhe können nur entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen angebracht werden, die mit Nutz- oder Ziersträuchern

zu

zu begrünen sind. Das Einfriedigungsmaterial ist für alle Grundstücke einheitlich zu wählen, um die harten Eingriffe in das Landschaftsbild weitgehendst abzumildern. Bei Verwendung von Rundholzpfählen sollen diese nicht mehr als 10 cm Zopfdurchmesser, Vierkant-Holzpfähle eine Stärke von 8/8 cm und Stahlrohr-Pfähle einen \varnothing von 50 mm nicht überschreiten.

Im südlichen Teil des Baugebietes müssen die rückwärtigen Einfriedigungen an der Baugebietsgrenze enden, um einen ungehinderten Höchst-Hochwasserabfluss zu gewährleisten. Die Grundstücksflächen zwischen der Baugebietsgrenze und dem Ufer des Fellerbaches sind zweckmässig wie bisher als Grünland zu bewirtschaften, um Auskolkungen bei Hochwasser zu vermeiden.

Aus landschaftspflegerischen Gründen ist die Baumgruppe am Bachufer zu erhalten.

Dieser Erläuterungsbericht ist ein Bestandteil des Teilbebauungsplanes vom 11. November 1959.

Bauabteilung des Landratsamtes Trier :

Abteilungsleiter :

M. Müller
Reg.-Baurat

Referent für Ortsplanung :

Sachbearbeiter :

Paul B.
Trier, den 11. November 1959.

