



Bebauungsplan "Raiffeisenstraße"

Gemeinde Fell a. d. Mosel

Kreis Trier-Saarburg

Textliche Festsetzungen



Stand: September 2013



Textliche Festsetzungen

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Fell war, übereinstimmt.

Fell,

den _____

Herr Rony Sebastiani
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen
Telefon: +49 6361 919-0
Telefax: +49 6361 919-100

Rockenhausen,

im September 2013

(Stempel)

(Unterschrift)

Beschlüsse:

Beschluss über den Entwurf: 04.07.2013



Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO)

Für das Gebiet WA wird die Art der baulichen Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich WA richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Gebiet WA bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Traufhöhe festgesetzt.



Textliche Festsetzungen

Folgende Festsetzungen gelten im Bebauungsplan:

	WA
GRZ	0,4
GFZ	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II
TH _{max}	5,00 m
maximale Höhe baulicher Anlagen/Firsthöhe	10,00 m

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der äußeren Wandhaut definiert. Als Bezugspunkt ist von der den Bauplatz ausgehenden Erschließungsstraße (Raiffeisenstraße) auszugehen. Die Bezugshöhe wird durch die Straßenmitte (Wendehammer) mittig des Bauplatzes in rechtem Winkel zur Straßenachse ermittelt.

Bei Zwerghäusern darf die Traufhöhe um bis zu 2,00 m überschritten werden.

Die Traufhöhe gilt nicht für untergeordnete Dachaufbauten (z. B. Dachgauben).

I.2 Bauweise

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

Folgende Bauweisen sind in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes zulässig:

	Bauweise	Hausformen
WA	offene	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.



Textliche Festsetzungen

I.4 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14, § 21a, § 23 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Nebenanlagen: bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen etc.) dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Unterirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Garagen müssen einen Mindestabstand zur Straße von 5,00 m einhalten.

Gemäß § 12 BauNVO i. V. m. § 45 LBauO sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze zu errichten.

Hinweis:

Werden Garagen senkrecht zur erschließenden Straße mit weniger als 5,00 m Abstand errichtet, sind die Garagen mit Rolltoren (selbstöffnend mit Fernbedienung) auszustatten.

I.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckstimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Der bestehende Fußweg/Treppenweg wird durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

I.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Im Baugebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 1,50 m zulässig. Terrassenförmige Aufschüttungen sind zulässig. Die Standsicherheit ist statisch nachzuweisen.

I.7 Flächen für Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Es wird eine Fläche für Ver- und Entsorgung zugunsten der RWE Rhein-Ruhr AG für die bestehende Trafostation festgesetzt.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform

Die Dächer im Gebiet WA sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach, versetztes Pultdach auszuführen und mit Schiefer, Ziegeln oder Dachbetonsteinen der Farbe schwarz bis schiefergrau (z. B. RAL 7015, 7016 und 7021) und Zwischentönen zu decken. Dachbegrünungen auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig.

Bei versetzten Pultdächern darf die Höhe des Versatzes 2,0 m nicht überschreiten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen in Dachflächen integriert werden. Glasflächen bzw. Dachfenster in der Dachfläche zur Besonnung von Wohn-, Aufenthaltsräumen und Freiflächen sind bis zu 30 % der gesamten Dachfläche zulässig.

Für untergeordnete Teile, wie z. B. Gauben, Fenster- oder Randeinfassungen, Kaminverkleidungen, Vordächer etc. ist auch Zinkblech zulässig.

Bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie an Wänden sind als Materialien auch Metall, Glas oder glasähnliche Kunststoffen zulässig.

II.1.2 Kniestöcke

Kniestöcke sind im Plangebiet nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Der untere Maßpunkt zur Bemessung der Kniestockhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Dachgeschosses und der Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes.

II.1.3 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude ist für die Teilbereiche des Plangebietes wie folgt festgesetzt:

WA: 20° - 45°



Textliche Festsetzungen

Bei Nebengebäuden und Garagen sind Dachneigungen von 10° - 45°, bei Carports auch Dachneigungen von 0° - 15° zulässig. Dachneigungen der Nebengebäude zwischen 20° - 45° müssen am Hauptgebäude angepasst sein. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

II.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Gauben haben von den Giebelseiten einen Abstand von 1,5 m einzuhalten. Die Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 1/2 der Gesamtlänge der Fassade als Breite besitzen. Einzelgauben sind insgesamt auf maximal 1/3 der Gesamtlänge zu begrenzen.

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe und gleichem Material auszuführen.

Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nicht für die baulich untergeordneten Dachaufbauten.

II.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

II.3 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 i. V. m. § 86 LBauO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Zur Straße sind als Bauplatzeinfassung Zäune aus Holz und Metall, verputzte Mauern oder Schiefen-/Bruchsandsteinmauern bis 1,50 m Höhe zulässig.

Größere Höhenunterschiede sind als terrassenförmige Stufungen zulässig, der Abstand mindestens 1,00 m beträgt. Die Standsicherheit dieser Stützmauern und terrassenförmigen Anlagen sind statisch nachzuweisen.

Für die Gestaltung wird auf die Hinweise unter III.2.3 hingewiesen.

Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 2,5 m gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt der Abgrabung zulässig. Dabei sind die statischen Erfordernisse zu prüfen.



Textliche Festsetzungen

Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen und Schilder im Grundstück sind zu dulden. § 126 BauGB gilt entsprechend.

II.4 Fassadengestaltung

Fassaden sind als verputzte Fassaden mit hellen Farbtönen gestrichen oder mit einer Holzfassade auszuführen. Verkleidungen mit Fliesen oder Kunststoffelementen sind unzulässig, außer bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Block- bzw. Naturstammhäuser sind unzulässig.

II.5 Einfriedungen

Zur Straße sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,10 m (Bezugshöhe Bürgersteig) zulässig, wobei die Sockelhöhe maximal 0,40 m betragen darf. Dabei sind Materialien aus Holz, Metall oder verputzte Mauern, Trockenmauern aus Schiefer oder Bruchsandstein oder Gabionen sowie Laubgehölze zulässig. Seitliche und hintere Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m betragen (gemessen von anstehendem Gelände). Es sind Laubgehölze oder Maschendrahtzäune zulässig. Die hinteren und seitlichen Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie für Kleinsäuger (z. B. Igel) durchlässig sind.



III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken und Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.1.1 Schutz des Mutterbodens

(§ 202 BauGB)

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen. Baustraßen sind möglichst flächensparend anzulegen.

III.1.2 Begrünung der privaten Grundstücke

In den privaten Grundstücken ist pro Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück / Baustelle mindestens ein Laubbaum (zusätzlich zu den Maßnahmen III.2.2) (Hochstamm 14/16 cm StU, mit Drahtballierung) gemäß Pflanzliste A, B oder C zu pflanzen. Die privaten Grundstücke sind auf mindestens 3 % mit Sträuchern der Artenliste D zu bepflanzen. Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.

Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sollen in der Pflanzperiode spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit der Gebäude hergestellt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, abgestorbene Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Hinweis:

Es wäre wünschenswert, wenn die bestehenden Bäume, wenn es die Bebauung zulässt, erhalten werden könnten.

III.1.3 Verwendung von möglichst versickerungsfähigen Materialien bei der Befestigung von Stellplätzen und Zuwegungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit LBauO)

Die Zuwegungen und Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drainpflaster, wassergebundene Decke) befestigt werden.



III.1.4 Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55) zunächst auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten, verdunsten zu lassen und schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern, bevor das überschüssige Wasser dem öffentlichen Entwässerungssystem zugeleitet werden darf. Hierzu sind beispielsweise flache, grasbewachsene Mulden vorzusehen. Alternativ oder ergänzend können Rigolen, Gründächer oder Retentionszisternen zum Einsatz kommen. Auf die Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Schweich wird hingewiesen.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist so zu bewirtschaften, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Hangneigung) eine Gefährdung der Unterliegenden ausgeschlossen ist.

Hinweise:

Es wird empfohlen, das Regenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung) zu nutzen. Zur Berechnung des Volumens von Zisterne und Versickerungsmulde sollte von 50 l/m² versiegelter Fläche ausgegangen werden. Die Versickerungsmulde kann z. B. innerhalb der privaten Grünfläche als Wiesenfläche mit einer 30 cm tiefen Absenkung zur Aufnahme der Oberflächenwasser angelegt werden. Der Überlauf erfolgt in das öffentliche Regenwassernetz.



IV. Hinweise

IV.1 Hinweise zur Nutzung des Regenwassers

Es wird darauf hingewiesen, dass seit dem 01.01.2002 mit dem Inkrafttreten der neuen Trinkwasser-verordnung Brauch- und Regenwassernutzungsanlagen gegenüber dem Gesundheitsamt meldepflichtig sind. Die erforderlichen Leitungen und die Entnahmestellen für die Regenwassernutzung sind farblich zu kennzeichnen.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierte Baugrunduntersuchungen empfohlen.

IV.3 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden, die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

IV.4 Hydrogeologie

Bei Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden zur Gewinnung von Erdwärme werden Siltsteine und Tonschiefer des Unterdevon erfasst. Es sind nur nichtwassergefährdende Wärmeträgerflüssigkeiten der Gefährdungsklasse 1 zulässig. Näheres ist dabei vom Geologischen Landesamt in Mainz prüfen zu lassen.

IV.5 Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig dem Rheinischen Landesmuseum anzuzeigen (Tel.: 0651/97740). Zutage kommende Funde sind gemäß dem Denkmalschutz- und Pflegegesetz (§ 17 DSchPflG) unverzüglich zu melden.

IV.6 Hinweise zur Löschwasserversorgung

Löschwasser kann im Baugebiet nur bis zu einer Größenordnung von 13,3 l/s (48 m³ /h) sichergestellt werden.



IV.7 Hinweise zu bestehenden Erdleitungen der Westnetz GmbH, Trier

Es wird auf die bestehenden 20 kV- und 1 kV-Leitungen im Bereich der Trafostation hingewiesen. Es ist eine 1,0 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen freizuhalten ist. Dasselbe gilt für die Trafostation im Umkreis von 2,0 m (siehe Bestandsplan im Anhang).

IV.8 Hinweis zu Stützwänden

Bei der Errichtung von Stützwänden, Terrassierungen etc. ist ein Standsicherheitsnachweis erstellen zu lassen und die Hangstabilität sicherzustellen.



ANHANG

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Stieleiche	<i>(Quercus robur)</i>
Traubeneiche	<i>(Quercus petraea)</i>
Bergahorn	<i>(Acer pseudoplatanus)</i>
Spitzahorn	<i>(Acer platanoides)</i>
Gemeine Esche	<i>(Fraxinus excelsior)</i>
Winterlinde	<i>(Tilia cordata)</i>
Kastanie	<i>(Aesculus spec., Castanea sativa)</i>
Nussbaum	<i>(Juglans regia)</i>
Schwarzerlen	<i>(Alnus glutinosa)</i>
Silberweiden	<i>(Salix alba)</i>

Alle Baumarten inkl. Zuchtformen.

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1 a und Nr. 2 a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Dies gilt nicht für Festsetzungen von Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	<i>(Carpinus betulus)</i>
Feldahorn	<i>(Acer campestre)</i>
Speierling	<i>(Sorbus domestica)</i>
Wildkirsche	<i>(Prunus avium)</i>
Wildapfel	<i>(Malus sylvestris)</i>
Wildbirne	<i>(Pyrus pyraeaster)</i>
Eberesche	<i>(Sorbus aucuparia)</i>
Baumhasel	<i>(Corylus colurna)</i>
Mehlbeere	<i>(Sorbus aria)</i>



Textliche Festsetzungen

Artenliste C: Hochstämmige Obstbäume

Äpfel *Malus*

Gartenapfel	<i>Malus domestica</i>
Roter Eiserapfel	
Schöner vom Boskoop	
Schafnase	
Goldrenette von Blenheim	
Großer rheinischer Bohnapfel	
Nauxapfel	
Horneburger	

Birnen *Pyrus*

Gartenbirne	<i>Pyrus communis</i>
Pastorenbirne	
Jakobsbirne	
Nägelsche Birne	
Wilwischer Birne	

Zwetschgen *Prunus*

Zwetschge	<i>Prunus domestica</i>
Brühler Frühzwetschge	
Ortenauer	
Gredimer	

Sauerkirsche	<i>Prunus cerasus</i>
Süßkirsche	Zuchtformen von <i>Prunus avium</i>
Mirabelle	<i>Prunus domestica</i> x <i>cerasifera</i>

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1 b und 2 b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B und C angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Dies gilt nicht für Festsetzungen von Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft.



Textliche Festsetzungen

Artenliste D: Straucharten

Bibernellrose	<i>(Rosa spinosissima)</i>
Hartriegel	<i>(Cornus sanguinea)</i>
Hasel	<i>(Corylus avellana)</i>
Hundsrose	<i>(Rosa canina)</i>
Schlehe	<i>(Prunus spinosa)</i>
Weichselkirsche	<i>(Prunus mahaleb)</i>
Traubenkirsche	<i>(Prunus padus)</i>
Weißdorn	<i>(Crataegus monogyna, Crataegus oxyagantha)</i>
Berberitze	<i>(Berberis)</i>
Kornelkirsche	<i>(Cornus mas)</i>
Holunder	<i>(Sambucus nigra)</i>
Sanddorn	<i>(Hippophae rhamnoides)</i>
Rotdorn	<i>(Crataegus laevigata)</i>
Hainbuche	<i>(Carpinus betulus)</i>
Schneeball	<i>(Viburnum lantana, Viburnum opulus, "sterile")</i>

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste D angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Dies gilt nicht für Festsetzungen von Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft.



Textliche Festsetzungen

Anhang **Bestandslageplan Westnetz 20 kV- und 1 kV-Leitungen**

