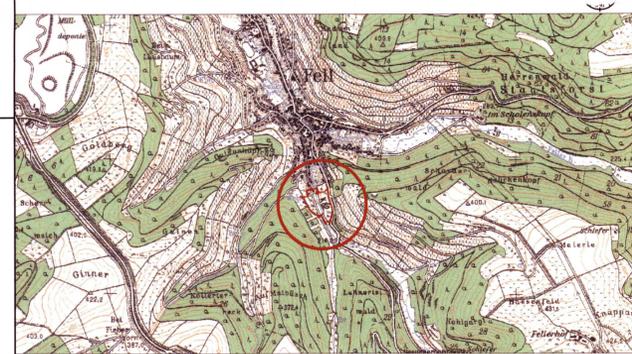


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE FELL

TEILGEBIET "IM FLÜRCHEN UND GARTENSTRASSE"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M.: 1:25000



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 6 bis 11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete
- Sondergebiete
Zweckbestimmung: private Grünflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Einzeihäuser zulässig
- SD - Satteldach / WD - Walmdach / PD - Pultdach

3. Bauweise, Baumlinien, Baugrenzen

- Baugrenze

4. Grünflächen

- Grünfläche

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Versickerungsfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gärten

- Bäume anpflanzen

7. Sonstige Pflanzenzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- Zone am Bach ohne bauliche Anlagen

- Parkplätze für Betriebsangehörige

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

nachrichtliche Darstellung

- Freileitung
- Fahrbahnrand
- Bach mit Böschung
- Ordnungsbereich

VERFASSER:

22.06.2006

BÜRO FÜR LANDESPFLEGE
EGENST SONNIG, DIPL.-ING.
LANDSCHAFTSARCHITECT BOLA
MOSELSTRASSE 14
54440 BOLL
TELEFON 06502 / 99031
TELEFAX 06502 / 99032



BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE FELL

TEILGEBIET "IM FLÜRCHEN UND GARTENSTRASSE"

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2004 (BGBl. I, S. 1339)
- Baumutzungsverordnung (BaumVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 446)
- Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 558)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVL S. 345), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 06.02.2001 (GVL S. 39)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I, S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1335, 1380)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.09.1990 (BGBl. I, S. 2994) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.2002 (BGBl. I, S. 113)
- Landespflegegesetz (LPfG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Februar 1979 (GVL S. 334), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 06.02.2001 (GVL S. 329)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVL S. 11), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 06.02.2001 (GVL S. 329)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom November 1994 (BGBl. I, S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I, S. 2331)
- Gemeindeverordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i. d. F. vom 31. Januar 1994 (GVL S. 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 06.02.2001 (GVL S. 329)

Aufgrund des Beschlusses des Ortsbürgermeisters Fell vom 02.06.2006 hat der Bebauungsplanentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2006 bis einschließlich 26.04.2006 erneut öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.03.2006 ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist zur Planung vorgebracht werden können, und die Satzung über die Festlegung von Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile, Bereich „Obere Gartenstraße“, beschlossen am 19.02.1991, im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens aufgehoben wird.

Fell, den 28.04.2006

- Gemeindeverwaltung -
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 02.06.1996 bis 03.07.1997 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.11.1996 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Fell, den 05.01.1997

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textuellen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Fell, den 27.06.2006

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.

Fell, den 27.06.2006

Ortsbürgermeister

Maßstab 1:1000
Gemarkung FELL, Flur 13

Grundlage: ALK-Daten

HINWEIS:
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SO private Grünflächen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung § 11 BauNVO: Sondergebiet/private Grünflächen (SO)
- Zugelassen sind: Kleingärten, Obstbaumwiesen, allgemeine private Grünflächen, Nebenanlagen zur Gartennutzung.
- Bauliche Anlagen in den privaten Gartenflächen sind bis zu einer Größe von 30 cm umbauter Raum zulässig. Nicht zulässig sind Aufenthaltsräume, Toiletten, Feuerstellen, Garagen, Verkauf- und Ausstellungsstände.
Bauliche Anlagen sind nur auf Grundstücken über 500 qm zulässig.
- Einstellplätze sind nur im Anschluss an die öffentlichen Wege, pro Parzelle ein Einstellplatz zulässig. Der Zuweg der Parzelle 178 bleibt bestehen.
- In den Flächen, die umgrenzt sind für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und die umgrenzt sind mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern, sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Ebenfalls unzulässig sind bauliche Anlagen in der gekennzeichneten 10 m-Zone neben der Aue.

2. Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (6) LBauO.

- Als Fassadenmaterial sind zulässig: Putz, Sichtmauerwerk, Schiefer, Sandstein, Holz.
- Dacheindeckung: Die Dacheindeckung ist in dunklen Farbtonen, schieferfarbig auszuführen (z.B. Kunstschiefer, Schiefer), NAL 701 eisengrau, 7102 basaltgrau, 7015 schiefergrau.
- Zaun: höchstens 1,50 m hoch, Farbe NAL 7030 grau als Maschendrahtzaun

3. Grünordnung:

- Aufhöhungen und Abgrabungen sind nicht zugelassen.
- Mit Bindemittel (Schwarzdecke, Beton o.ä.) befestigte Wege, Plätze und Parkplätze sind unzulässig.
- Die Flächen sind in Nutzung und Pflege nach den Vorgaben des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages anzulegen und zu unterhalten.

Die Flächen sind:

- als Aue des Nosserbaches (naturnaher Gewässerunterhaltung, Vorgeben d. Aktion Blau)
- als Gartenland und Streuobstwiesen
- als Grünflächen auf Stellflächen zu bewirtschaften.

- Gehölze, beispielsweise:
 - Obstgehölze aller Art
 - Fagus sylvatica - Buche
 - Quercus robur - Steileiche
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Corylus avellana - Haselnuss
 - Salix caprea - Salweide
 - Cornus sanguinea - Hurrigeißel
 - Viburnum opulus - Schneeball
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Ligustrum vulgare - Rainweide
 - Crataegus monogyna - Weißdorn
 - Rosa canina - Heckenrose
 - Hex aquifolium - Stechpalme (Nadelgehölze über 3 m Höhe sind nicht zulässig)

In der Aue:
Quercus robur - Steileiche
Salix alba - Baumweide
Fraxinus excelsior - Esche
Alnus glutinosa - Erle

MI Gebiet

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Die Art der baulichen Nutzung wird nach § 1 i. V. M. § 6 BauNVO festgesetzt als Mischgebiet (MI) mit den Ordnungsbereichen I und 2.
- Im MI 1 und MI 2 sind nach § 4 i. V. M. § 15 (1) unzulässig: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, Tankstellen, Vergnügungstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und Vergnügungstätten entsprechend § 4 (3) BauNVO. Im MI 2 sind zudem Wohngebäude unzulässig.
- Im MI 2 gilt für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB i. V. mit den §§ 16, 17 u. 18 BauNVO: Die Grundfläche der baulichen Anlagen wird mit 210 m² für Gebäude und 150 m² für Hofflächen festgesetzt. Die max. Firsthöhe wird mit 3,50 m, die max. Firsthöhe wird mit 5,00 m, bezogen auf die Fahrbahndecke von Weg Nr. 182 in der Mitte des Gebäudes, festgesetzt. Firsthöhe und Traufhöhe werden jeweils gemessen bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachaustrich. Niederschlagswasser ist breiflächig abzuleiten bzw. über eine begrünzte, naturnaher Mulde zu versickern.

2. Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (6) LBauO.

- Als Fassadenmaterial sind zulässig: Putz, Sichtmauerwerk aus Schiefer, Sandstein, Holz.
- Dacheindeckung: Satteldach oder Pultdach, in dunklen Farbtonen, schieferfarbig (z.B. Kunstschiefer, Schiefer), NAL 701 eisengrau, 7102 basaltgrau, 7015 schiefergrau.

3. Grünordnung

- Aufhöhungen und Abgrabungen sind nur zur Angleichung der Geländeversprünge im Bereich der Zufahrt und der Stellplätze zugelassen. Aufschüttungen sind in den dargestellten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unzulässig.
- Hof- und Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, mit Ausnahme der Zufahrt, zu befestigen z. B. Betonpflaster mit offenen Fugen. Für die den Stellflächen durch Planzeichnung direkt zugeordneten Baumpflanzungen sind Abweichungen zur Anpassung an die Bebauung bis zu 2m zulässig.
In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gemäß Planzeichnung eine Obstbaumpflanzung mit hochstämmigen, regional typischen Obstsorten zu entwickeln. Der Unterwuchs ist dauerhaft als Grünland extensiv zu unterhalten: min. ein, maximal zwei Schritte im Jahr
- In den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine zweireihige, freiwachsende Hecke aus standortgerechten Wildsträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig Pflege- und Rückschnitte aus Gründen der Verkehrssicherheit und zum Schutz vor Überalterung des Bestandes zum Erhalt einer geschlossenen Wildstrauchhecke. Die landschaftspflegerischen Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugserfertigung der baulichen Anlagen durchzuführen.

WA Gebiet

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Die Art der baulichen Nutzung wird nach § 1 i. V. M. § 6 BauNVO festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA), Ordnungsbereich 3.
- Im WA gilt für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB i. V. mit den § 16: Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen.
- Entsprechend § 20 BauNVO wird die Bauweise wie folgt bestimmt: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2. Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (6) LBauO.

- Die Hauptfirstrichtung wird parallel zur Gartenstraße festgesetzt.
- Dacheindeckung: Satteldach oder Walmdach, in dunklen Farbtonen, schieferfarbig (z.B. Kunstschiefer, Schiefer), NAL 701 eisengrau, 7102 basaltgrau, 7015 schiefergrau.

3. Grünordnung

- Aufhöhungen und Abgrabungen sind nur zur Angleichung der Geländeversprünge im Bereich der Zufahrt und der Stellplätze zugelassen. Aufschüttungen sind in den dargestellten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unzulässig. In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das Ufer des Nosserbaches unverbaut und naturnah, mit seinem natürlichen Bewuchs nach den Vorgaben der Aktion Blau zu unterhalten.

