

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Fell

Teilgebiet: „Im Flürchen und Gartenstrasse“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SO private Grünflächen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 11 BauNVO: Sondergebiet/private Grünflächen (SO)
- 1.2 Zugelassen sind: Kleingärten, Obstbaumwiesen, allgemeine private Grünflächen, Nebenanlagen zur Gartennutzung.
- 1.3 Bauliche Anlagen in den privaten Gartenflächen sind bis zu einer Größe von 30 cbm umbauter Raum zulässig. Nicht zulässig sind Aufenthaltsräume, Toiletten, Feuerstätten, Garagen, Verkaufs- und Ausstellungsstände.
Bauliche Anlagen sind nur auf Grundstücken über 500 qm zulässig.
- 1.4 Einstellplätze sind nur im Anschluss an die öffentlichen Wege, pro Parzelle ein Einstellplatz zulässig. Der Zuweg der Parzelle 178 bleibt bestehen.
- 1.5 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 Verminderung mit § 86 (6) LBauO.

- 2.1 Als Fassadenmaterial sind zulässig: Putz, Sichtmauerwerk, Schiefer, Sandstein, Holz.
- 2.2 Dacheindeckung: Die Dacheindeckung ist in dunklen Farbtönen, schieferfarbig auszuführen (z.B. Kunstschiefer, Schiefer). RAL 7011 eisengrau, 7102 basaltgrau, 7015 schiefergrau.
- 2.3 Zaun: höchstens 1,50 m hoch, Farbe RAL 7030 grau als Maschendrahtzaun

3. Grünordnung:

- 3.1 Aufhöhungen und Abgrabungen sind nicht zugelassen.
- 3.2 Mit Bindemittel (Schwarzdecke, Beton o.ä.) befestigte Wege, Plätze und Parkplätze sind unzulässig.
- 3.3 Die Flächen sind in Nutzung und Pflege nach den Vorgaben des landespflegerischen Planungsbeitrages anzulegen und zu unterhalten.
Die Flächen sind:
 - a) als Aue des Nosserbachs (naturnahe Gewässerunterhaltung n. Vorgaben d. Aktion Blau)
 - b) als Gartenland und Streuobstwiesen
 - c) als Gehölzflächen auf Steillagen zu bewirtschaften.
- 3.4 Gehölze, beispielsweise:

Obstgehölze aller Art	Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Fagus sylvatica - Buche	Ligustrum vulgare - Rainweide
Quercus robur - Stieleiche	Crataegus monogyna - Weißdorn
Acer platanoides - Spitzahorn	Rosa canina - Heckenrose
Prunus avium - Vogelkirsche	Ilex aquifolium - Stechpalme
Carpinus betulus - Hainbuche	(Nadelgehölze über 3 m Höhe sind nicht zulässig)
Acer campestre - Feldahorn	
Corylus avellana - Haselnuss	
Salix caprea- Salweide	<u>In der Aue:</u>
Cornus sanguinea - Hartriegel	Quercus robur - Stieleiche
Viburnum opulus - Schneeball	Salix alba - Baumweide
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Fraxinus excelsior - Esche
	Alnus glutinosa – Erle

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Fell

Teilgebiet: „Im Flürchen und Gartenstrasse“

MI Gebiet

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird nach §1 i.v.M. § 6 BauNVO festgesetzt als Mischgebiet (MI) mit den Ordnungsbereichen I und 2.
- 1.2 Im MI 1 und MI 2 sind nach § 6 i.V. m. § 15 (1) unzulässig:
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und Vergnügungsstätten entsprechend § 6 (3) BauNVO.
Im MI 2 sind zudem Wohngebäude unzulässig.
- 1.3 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. Traufhöhe 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/Dachhaut.
- 1.4 Niederschlagswasser ist breitflächig abzuleiten bzw. über eine begrünte, naturnahe Mulde zu versickern.

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

- 2.1 Als Fassadenmaterial sind zulässig: Putz, Sichtmauerwerk aus Schiefer, Sandstein, Holz.
- 2.2 Dacheindeckung: Satteldach oder Pultdach, in dunklen Farbtönen, schieferfarbig (z.B. Kunstschiefer, Schiefer). RAL 7011 eisengrau, 7102 basaltgrau, 7015 schiefergrau.

3. Grünordnung

- 3.1 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.
- 3.2 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.
- 3.3 In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gemäß Plandarstellung eine Obstbaumpflanzung mit hochstämmigen, regional typischen Obstsorten zu entwickeln. Der Unterwuchs ist dauerhaft als Grünland extensiv zu unterhalten: min. ein, maximal zwei Schnitte im Jahr
- 3.4 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.
- 3.5 Die landespflegerischen Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der baulichen Anlagen durchzuführen.

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Fell

Teilgebiet: „Im Flürchen und Gartenstrasse“

WA Gebiet

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

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

- 2.1 Die Hauptfirstrichtung wird parallel zur Gartenstraße festgesetzt.
- 2.2 Dacheindeckung: Satteldach oder Walmdach, in dunklen Farbtönen, schieferfarbig (z.B. Kunstschiefer, Schiefer). RAL 7011 eisengrau, 7102 basaltgrau, 7015 schiefergrau.

3. Grünordnung

- 3.1 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.