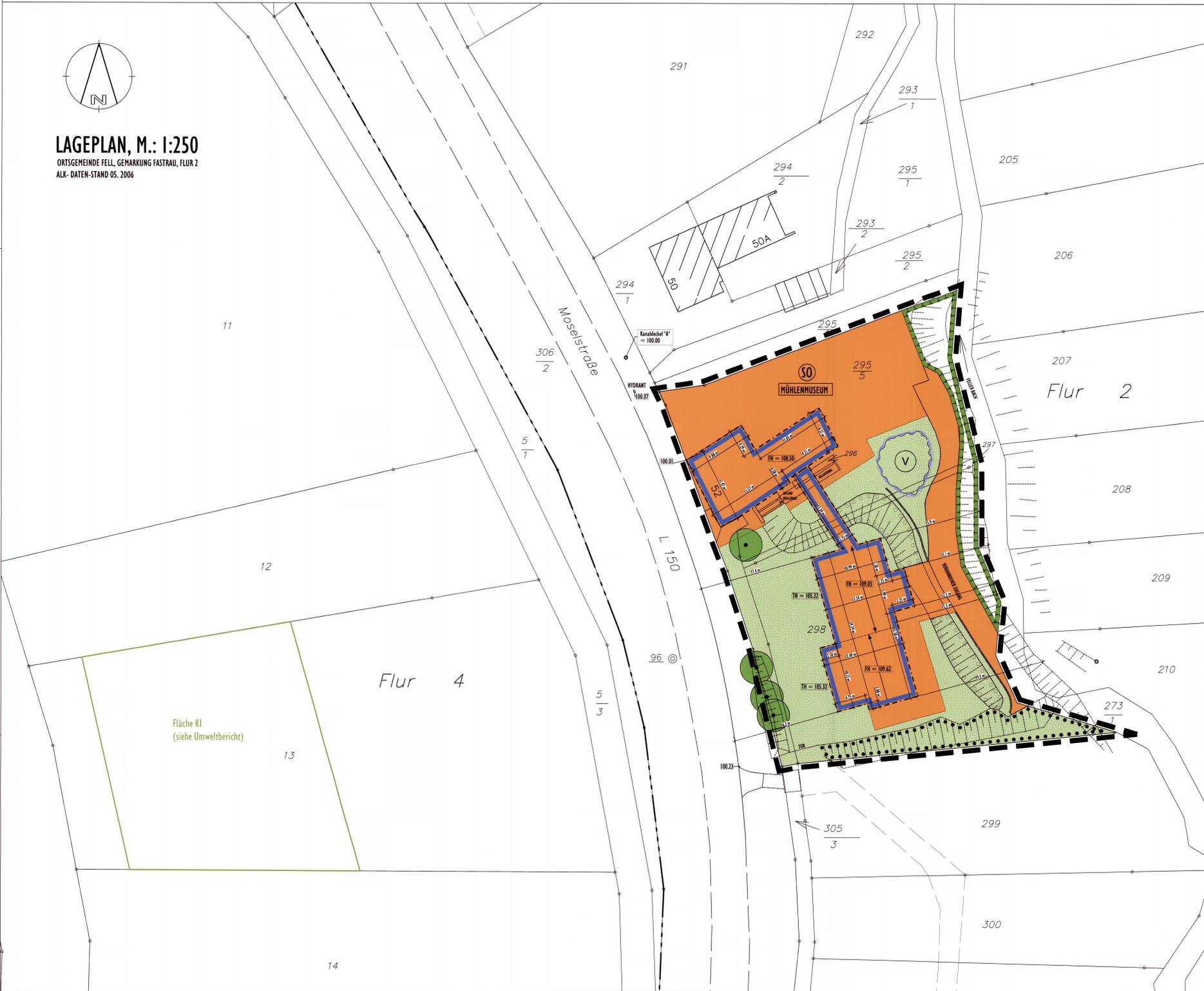


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE FELL, OT FASTRAU, TEILGEBIET "FASTRAUER MÜHLE"

LAGEPLAN, M.: 1:250
ORTSGEMEINDE FELL, GEMARKUNG FASTRAU, FLUR 2
ALK-DATEN-STAND 05. 2006



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Bauzonengesetz (BauZG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Planzonengesetz (PlanZG) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1584), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (OBl. Nr. 1345), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (OBl. Nr. 137)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.04.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 28.09.2002 zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1794)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005
- Landeswasserschutzgesetz (LWS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (OBl. Nr. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (OBl. Nr. 2005 S. 8)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) i. d. F. vom 19.08.2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i. d. F. vom 31. Januar 1994 (OBl. Nr. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (OBl. Nr. 158)

Es wird bezeugt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Der Stadt/Gemeinderat hat am 20.06.2005/20.06.2006 gem. § 2 (1) BauGB die Aufhebung dieses Bebauungsplans beschlossen.

An 20.06.2006 wurde dieser Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in den Flurstücken vorhandenen öffentlichen Anlagen und die Bebauung der Flächen, die von der Planung berührt werden bei der Planerstellung berücksichtigt worden sind, sowie gem. § 1 (1) BauGB die Bürger Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde.

Katasteramt: Fell am 15.09.2006

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Teilsatzung bei der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Planes in der Zeit 09.10.2006 bis 08.11.2006 zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung werden 09.09.2006 mit dem Hinweis ersichtlich bekanntgegeben, daß Behörden und Anwohner während der Auslegung Einsicht verlangen können.

Der Stadt/Gemeinderat hat am 23.11.2006 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB einschließlich der hier eingetragenen Änderungen als Satzung beschlossen.

Katasteramt: Fell am 09.11.2006

Der Stadt/Gemeinderat hat am 23.11.2006 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB einschließlich der hier eingetragenen Änderungen als Satzung beschlossen.

Katasteramt: Fell am 24.11.2006

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen der Gemeinde/Ortsrat sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans wird bezeugt.

Mit der Bekanntmachung vom 15.12.2006 wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Katasteramt: Fell am 16.12.2006

Der Stadt/Gemeinderat hat am 16.12.2006 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde / Kreisverwaltung

GENENIGT

Ordnungsleiter: Fell am 14.12.2006

Die ursprüngliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB aufgehoben.

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Teilsatzung ist gem. § 10 (2) BauGB durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde / Kreisverwaltung

GENENIGT

Ordnungsleiter: Fell am 14.12.2006

LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung
 - Sondergebiet
 - Zweckbestimmung: Mühlenmuseum
 - Maß der baulichen Nutzung
 - FH Firsthöhe
 - TH Traufhöhe
 - HHT: Höhe bezogen auf Kanaldeckel "A" dessen Höhe mit 100,00 angenommen wurde
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze
 - Hauptstrichrichtung
 - Grünflächen
 - Private Grünfläche
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung: Versickerungsfläche
 - 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Bäume erhalten
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- nachrichtliche Darstellung:
- Böschung
 - Mauer
 - Abfuhrrinne
 - Zugang aus Schotter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN § 9(1) BauGB

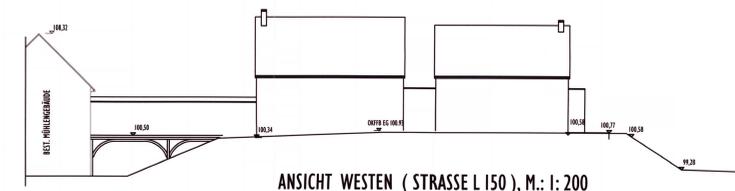
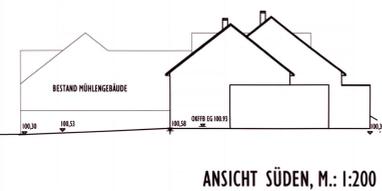
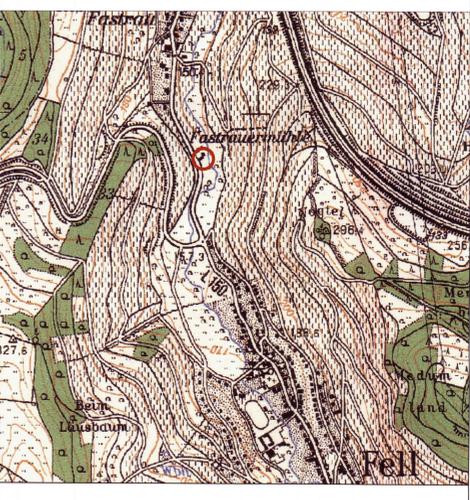
- Art der baulichen Nutzung
 - Gen. § 11 BauWO wird ein sonstiges Sondergebiet „Mühlenmuseum“ für den Fremdeverkehr mit der Zweckbestimmung Mühlenmuseum mit Freizeidienstleistungen festgesetzt.
 - Zulässig sind Nutzungen der Zweckbestimmung entsprechend:
 - Fremdeverkehre und Betriebsanlagen
 - die der Versorgung des Geländes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Museumsbetrieb mit Galerie und Touristeninformation
 - Bauweise, Abstände und nicht überhöhte Grenzabstände § 9(1) BauGB
 - Für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB i. V. mit den §§ 17, 18 BauWO gilt: Die Grundfläche der baulichen Anlagen wird mit 530 m² für Gebäude und 470 m² für Hof-, Terrassen- und Wegflächen festgesetzt. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 3 BauWO sind gem. § 19(4), Satz 3 BauWO unzulässig.
 - Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschosshöhen über NN sind gem. § 19(1) BauWO i. V. mit § 18(4) BauWO als max. zulässige Übergangshöhe festgesetzt.
 - Trassee- und Firsthöhen wird gemessen von DMT 65, die Traufhöhe bis zum Schräggestell Anbauwand / Dachkante. Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschosshöhen über NN sind gem. § 19(1) BauWO i. V. mit § 18(4) BauWO als max. zulässige Übergangshöhe festgesetzt.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB i. V. mit § 18(4) BauGB
 - Dachform
 - Für das Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° sowie für angelegene Baukörper nach Flachdächern zulässig.
 - Dachabstände (Dachüberstände) sind nicht zulässig.
 - Geneigte Dächer sind gem. § 5 i. V. mit § 8(1) BauGB auszuheben. In Schiefer, Kuntzschiefer, eingetragene Planen in der Farbe (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036), sowie als verbleibende Deckenabdeckung zulässig.
 - Facaden sind in erheblichem Maße auszuführen. Bei angelegten Bauwerken ist eine Kombination mit Holz und Glas zulässig.
 - In der Fassade sind gem. § 9(1), Nr. 1 BauGB i. V. mit § 10(1) BauGB nachzuweisen. Für den Gesamtanstrich sind die Stoffarten in Bauordnung gem. Satzzeichenverordnung nachzuweisen.
 - Die Grundriss- und die Seitenansichten der Gebäude, die Außenansichten der Gebäude, die Details sind einsehbar. Die Befestigung ist mit der Umgebungslandschaft abzustimmen.
 - Der Bauherr hat erforderliche Lärmschutzmaßnahmen und die entsprechenden Untersuchungen und Berechnungen hierzu selbst zu erstellen. Die diesbezügliche Ansprache an die Gemeinde oder den Straßenbauamt sind aus der Planung nicht ableitbar.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1) BauGB
 - Für die Befestigung von Stellplätzen, Müllbehältern u.ä. sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anders erfordert. Ausgenommen ist die bestehende Müllabfuhr mit Müllbehälter. Geeignet sind z. B. offenes Pflaster, Raumbetonsteine, wasserundurchlässige Decken, Schotterrasen u.ä. Für Fußwege sind ausschließlich wasserundurchlässige Beläge zulässig.
 - In den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind höhere Obst- und Zierstrauchpflanzungen mit einzelnen Obstbäumen mit einer geschlossenen Krautschicht aus Strauch, Kräutern u.ä. anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig sind gärtnerische Nutzungen entsprechend der Zweckbestimmung, Pflege- und Rückschnitt aus Gründen der Verkehrssicherheit und zum Schutz vor Überwucherung des Bestandes.
 - In den Flächen, die umgrenzt sind für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sind kleiner bauliche Anlagen zulässig. Ebenfalls unzulässig sind bauliche Anlagen in einer 10-m-Zone neben der Aue, gemessen von der Uferlinie des Feller Baches. Die ca. 3 m breite Uferböschung ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
 - Sämtliche nicht bebauten Flächen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Beendigung des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch als Grünflächen mit geschlossener Bodenbedeckung (Rasen, Sausoden und Blumenbeeten, Gehäckchen u.ä.) anzulegen.
 - Das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Neubebauung ist in einer örtlichen Rückhaltung (Mühlenteich) zu sammeln. Die Ableitung in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
 - Aufhängungen und Abgehänge sind mit Ausnahme der erforderlichen Anleihen zum Bestellen der Gebäude und Gehäusen definiert. Die Gebäudeoberfläche wird durch die in der Planzeichnung dargestellten Ansichten mit den aufgeführten Gehäusen definiert.
- Zuordnung und Umsetzung landespflegerischer Maßnahmen gem. § 9(1) BauGB
 - Teillich und zeitweilig festgesetzte Pflanzgebote sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Beendigung des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.
 - Naturwissenschaftliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

Hinweise

- Überboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgebeugt wird, ist in naturnahen Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verfestigung zu schützen (§ 202 BauGB), DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
- In Grüngebieten ist mit unzerstörlichen Bodenverbesserungen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs umgesetzt und im Übereinstimmung mit dem Willen der Gemeinde/Ortsrat sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans wird bezeugt. Die Maßnahmen werden über einen räumlichen Geltungsbereich gestreut.
- Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Baumüll etc.) anfallen, sind diese in einer geeigneten Weise (z.B. geschlossene Auffüllgruben) abzugeben, ist die SÜD Nord, Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Team umgehend zu informieren.

- Pflanzliste für einheimische standortgerechte Laubbäume
- | | |
|------------------------|-------------------|
| A) Bäume: | |
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Aesculus hippocastanum | - Rosskastanie |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Juglans regia | - Walnuß |
| Prunus avium | - Südbirne |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Sorbus aria | - Mehlbeere |
| Prunus, Pyrus, Malus | - Obstgehölzarten |
- Minderpflanzqualität: 2x verpflanzte Hochstämme SÜD 10/12cm, bei Obst auch SÜD 6/8cm

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M.: 1:10000



VERFASSER: **BÜRO FÜR LANDESPLÄNE**
EGBERT SCHMIDT, BÜRO FÜR LANDESPLÄNE/ARCHITECT BÜRO
SCHMIDT
TEL: 069 200 100 10
TELEFAX: 069 200 100 11

SATZUNGSBESCHLUSS 23.11.2006

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE FELL, OT FASTRAU, TEILGEBIET "FASTRAUER MÜHLE"