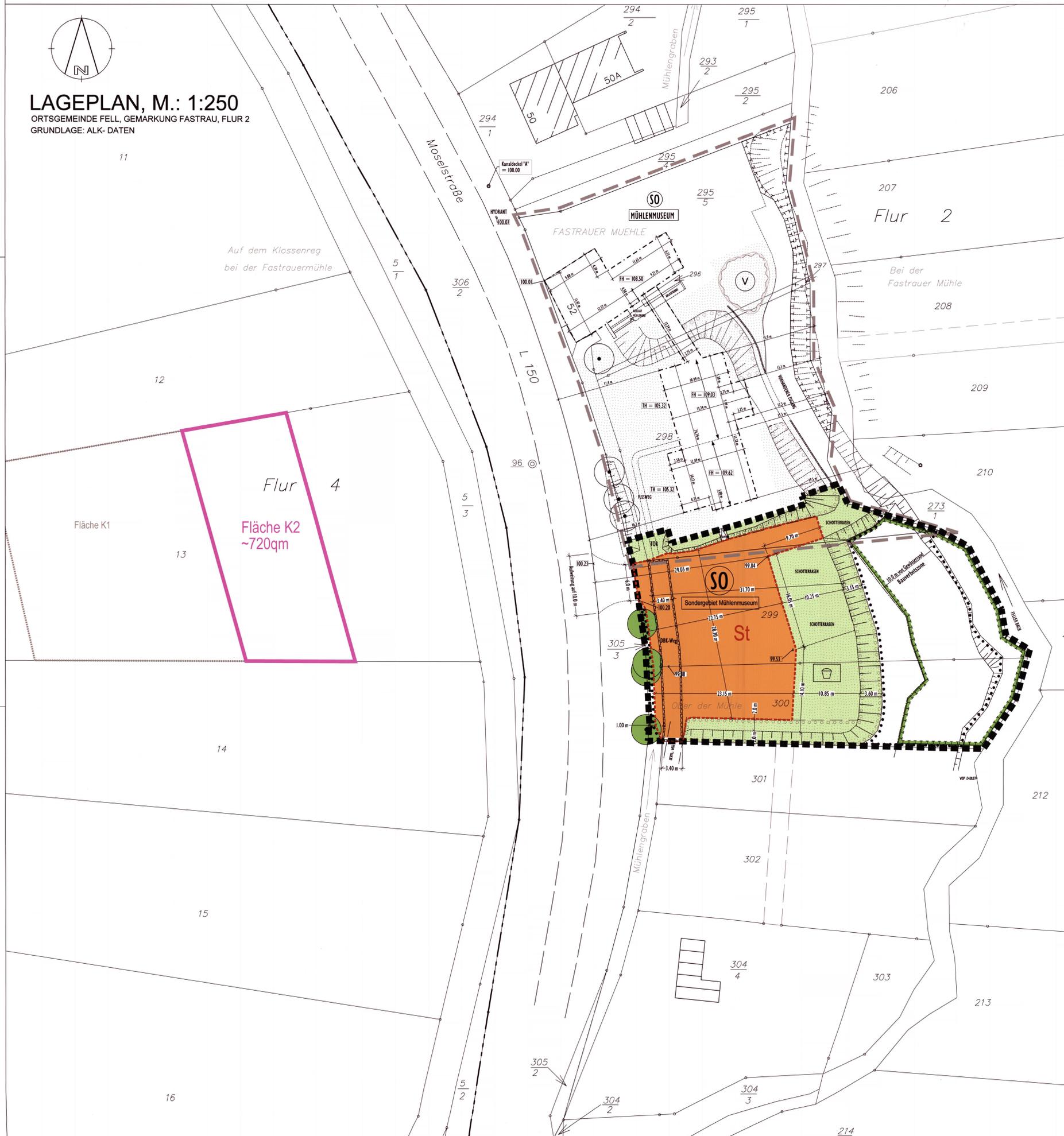


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE FELL, OT FASTRAU, TEILGEBIET "FASTRAUER MÜHLE", 1. ÄNDERUNG, ERWEITERUNG



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



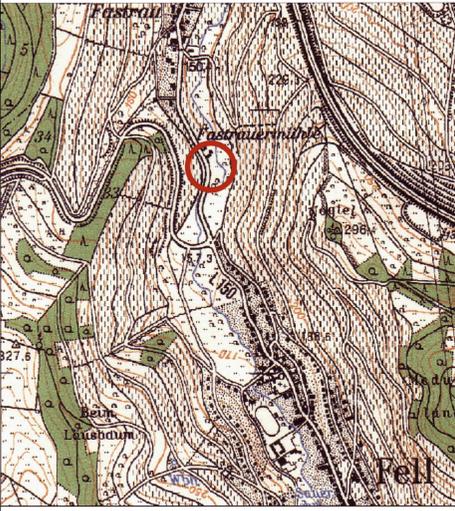
RECHTSGRUNDLAGEN	
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 3414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 4018)	
2. Verordnung über die baufähige Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 496)	
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 48)	
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1999 (GVBl. Seite 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 10)	
5. Gesetz über die Umweltauswirkungenprüfung (UVP) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I Seite 2898)	
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.03.2002 (BGBl. I Seite 260), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I Seite 2470)	
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I Seite 153), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3968)	
8. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.2005 (GVBl. Seite 307)	
9. Wasserrecht für die Land Rheinland-Pfalz (Landeswasserrechtsgesetz - LWVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 13.10.2007 (GVBl. Seite 351)	
10. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 19.02.2002 (BGBl. I Seite 3244), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I Seite 2965)	
11. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 18.11.1999 (GVBl. Seite 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2005 (GVBl. Seite 387)	
12. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 13), zuletzt geändert durch Artikel 1, Landesgesetz vom 22.11.2008 (GVBl. Seite 294)	
13. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz, Landesgesetz zur Einführung des LBatSchG, zur Änd. d. Landesbauordnung und Abmilderung des LfL vom 20.07.2002 (GVBl. 302), zuletzt geändert durch Artikel 2, d. Gesetzes v. 22.12.2008 (GVBl. 317)	

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.	Der Stadt-Gemeinderat hat am <u>17.04.2008</u> gem. § 2 (1) BauGB die Aufhebung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umwidlung/Umgestaltung werden keine Bedenken gegen die Ortseigenschaft gem. § 2 (2) BauGB erhoben.	Am <u>17.04.2008</u> wurde dieser Bebauungsplanentwurf genehmigt und seine Ortseigenschaft gem. § 2 (2) BauGB bescheinigt, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB die Bürgern die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom <u>12.11.2008</u> bis <u>08.11.2008</u> zur öffentlichen Einsicht öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am <u>07.11.2008</u> mit dem Hinweis ortsbildlich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.	Der Stadt-Gemeinderat hat am <u>07.05.2009</u> den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.
AUSFERTIGUNG Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinde-Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bescheinigt.	Mit der Bekanntmachung vom <u>18.05.2009</u> wurde der Bebauungsplan
Die ortsbildliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.	BECHLOSSEN Der Stadt-Gemeinderat hat am <u>21.10.2009</u> den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.
	Der Stadt-Gemeinderat hat am <u>08.05.2009</u> den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN § 9(1) BauGB**
- A) Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Art der Nutzung
Gem. § 10 BauNVO wird ein Sondergebiet „Mühlenmuseum“ für den Fremdenverkehr mit der Zweckbestimmung Mühlenmuseum mit Fremdenverkehrsberiegung festgesetzt.
Zulässig nach § 12 (2) BauNVO sind Stellplätze (St) nur für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.
- B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBO**
- erfüllt -
- C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(12) BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(12b) BauGB**
- Eine Verriegelung ist nur in der mit „St“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Flächen mit der Kennzeichnung „Schotterrasen“ sind nur wasserdurchlässig mit einer Schotter-Erdschichtung anzulegen und zu begrünen.
 - In den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf den Böschungen nördlich der Stellplätze eine lockere Obst- und Zierstrauchpflanzung mit einzelnen Obstbäumen mit einer geschlossenen Krautschicht aus Stauden, Gräsern u.ä. anzulegen. Die Böschungen östlich und südlich der Stellplätze sind naturnah mit Wildsträuchern, z.B. Hasel, Hartnagel, Wasserschneeball, Holunder, u.ä. zu bepflanzen. Vorhandene Bäume und Neupflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Zulässig sind gärtnerische Nutzungen entsprechend der Zweckbestimmung, Pflege- und Rückschnitte aus Gründen der Verkehrssicherheit und zum Schutz vor Überalterung des Bestandes.
 - In den Flächen, die umgrenzt sind für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Die Flächen sind einer naturnahen Entwicklung als feuchter Hochstaudensaum zu überlassen.
Eine gezielte Mahd, max. 1 mal im Jahr zur Offenhaltung ist zulässig. Der 10 m breite Uferstreifen ist der natürlichen Sukzession zu einem Ufergehölzsaum zu überlassen.
 - Das gesamte anfließende Niederschlagswasser der Stellplätze ist breitflächig zu versickern. In den Schutzwasserkanal ist unzulässig.
 - Aufhöhungen und Abgrabungen sind nur entsprechend der eingetragenen Vermessung zulässig.
- D) Zuordnung und Umsetzung landespflegerischer Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB, § 17b BauGB**
- Textlich und zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Inbetriebnahme der Stellplätze durchzuführen.
 - Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.
- Hinweise**
- Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verdichtung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18515 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
 - Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
 - Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des förmlichen Geltungsbereiches umgesetzt und im Umweltbericht erläutert. Es handelt sich um Flächen gegenüber im Eigentum des Bauherrn in der Gemarkung Fastrau, Flur 4, Flurstück 13. Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.
 - Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier umgehend zu informieren.
- Pflanzenliste für einheimische standortgerechte Laubgehölze:**
- | | |
|------------------------|------------------|
| A) Bäume | - Feldahorn |
| Acer campestre | - Spitzahorn |
| Acer platanoides | - Bergahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Rosskastanie |
| Aesculus hippocastanum | - Hainbuche |
| Carpinus betulus | - Jürgens regia |
| Juglans regia | - Walnuß |
| Prunus avium | - Süßkirsche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Sorbus aria | - Mehlbeere |
| Prunus, Pyrus, Malus | - Obsthochstämme |
- Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzte Hochstämme STU 10/12cm, bei Obst auch STU 6/8cm

- LEGENDE**
- Art der baulichen Nutzung
 - Sondergebiet
Zweckbestimmung: Mühlenmuseum
 - Grünflächen
 - Private Grünfläche
 - Spielplatz
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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
 - Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Bereich der 1. Änderung / Erweiterung
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; St-Stellplätze
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; DBK-Weg; Dienstbarkeitsweg
 - Höhe bezogen auf Kanaldeckel "A" dessen Höhe mit 100.00 angenommen wurde
- nachrichtliche Darstellung:**
- Böschung
 - Zufahrt von L 150
 - Fläche K2
externe Ausgleichsfläche (K2)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M.: 1:10000



VERFASSER: FASSUNG ZUR SATZUNG 07.05.2009

BÜRO FÜR LANDESPFLEGE
 EGBERT SÖNNATG, DIPL.-ING
 LANDESHAFTSARCHITECT BOLA
 MOSELSTRASSE 14
 54540 RIEL
 TELEFON 06502 / 99031
 TELEFAX 06502 / 99032