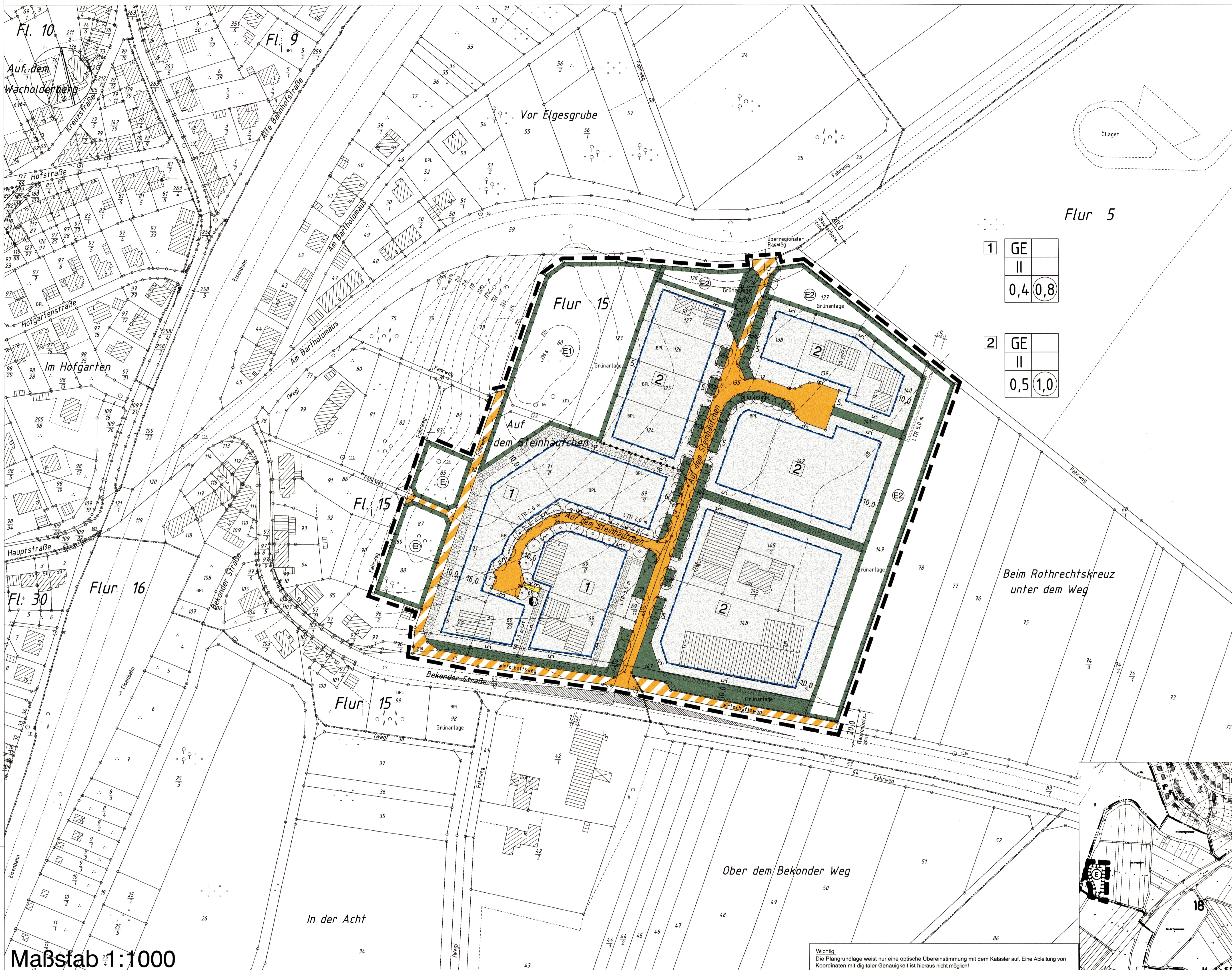
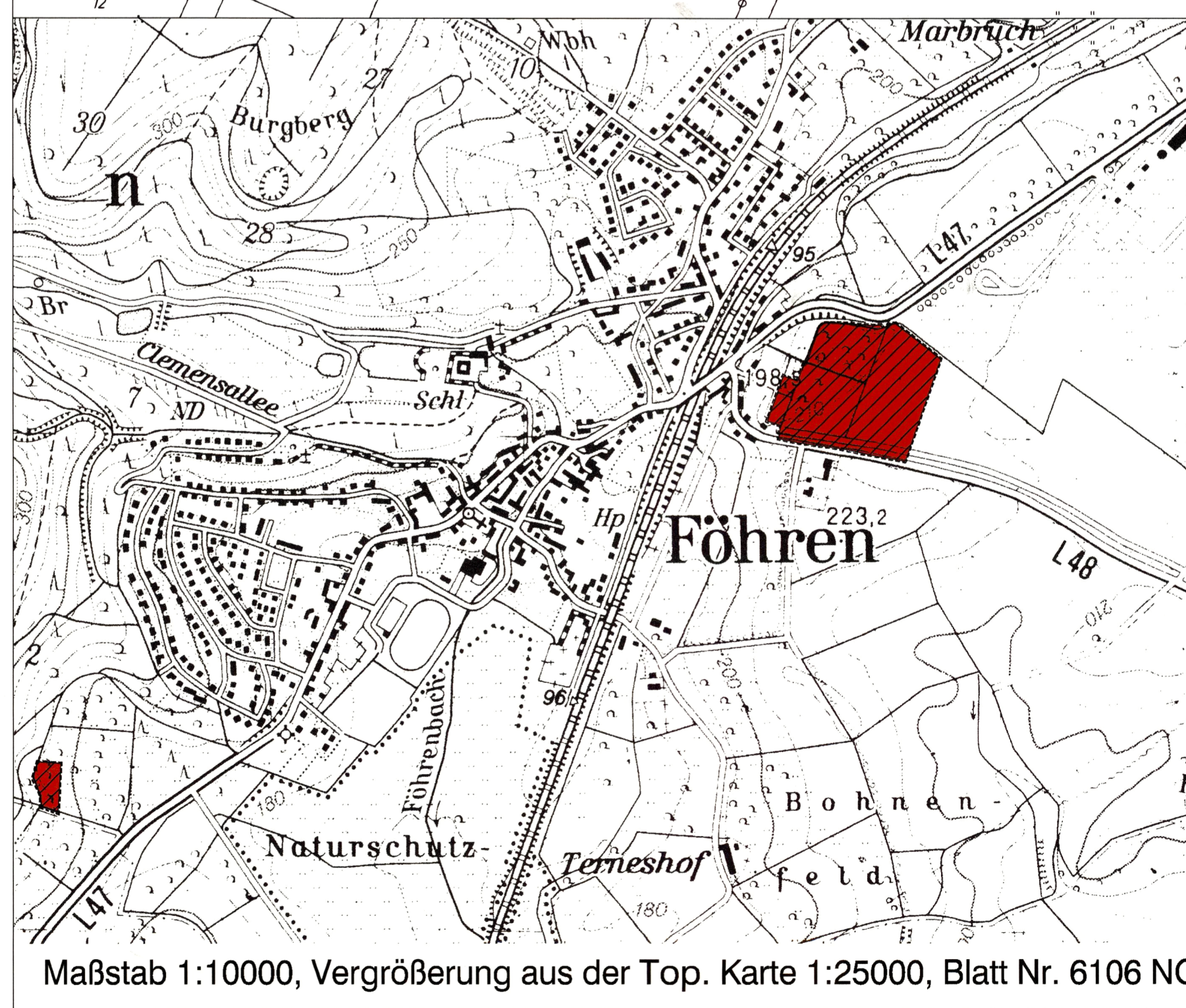


# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE FÖHREN Teilgebiet "Auf dem Steinhäufchen" 1. Änderung



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB sowie § 8 BauNVO**
- Gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt und in Anwendung des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO in folgende Nutzungsarten sowie Betriebsarten geordnet, die ausschließlich in den jeweiligen Kategorien aufgeführten Nutzungen zulässig sind.
  - Bereich Ziff. 1 und 2 „Gewerbegebiet“ (GE) gem. § 8(2)1, 2, 3 und 4 sowie (3) 1 und 2 BauNVO folgende Nutzungen sind zulässig:
    - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
    - Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude
    - Tankstellen
    - Anlagen für sportliche Zwecke
    - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Nutzungen nach § 8(3) BauNVO sind gem. § 1(6) BauNVO für max. 2 Wohneinheiten bis zu 200 m<sup>2</sup> Geschossoberfläche je Betriebsgrundstück bei Beachtung der Festsetzung E) zulässig. Bei Grundstücken über 3.000 m<sup>2</sup> darf die Wohnfläche darüber hinaus bis max. 30% der korrespondierenden Nutzfläche jedoch nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> betragen.
  - In Anwendung des § 1(5) i.V.m. § 1(9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur soweit zulässig, wie sie nachfolgender Auflistung zuzuordnen sind:
    - Sortimente die nicht der Grundversorgung dienen und die nicht unter das städtebauliche Integrationsgebiet fallen. Zulässig in v.a. Sinne sind insbesondere:
      - Kfz-Handelsbetriebe, Gebrauchsgüterhandel, Kfz-Werkstätten mit angelegtem Fahrzeugverkauf sowie Autzubehör- und Autzteile, Motorrad- und Fahrradhandel mit Werkstatt
      - Handel mit Mineralprodukten, landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen
      - Zentrenrelevante Randsortimente sind bis max. 10% Verkaufsfäche in soweit zulässig, wie diese in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen oder integral Bestandteil bestimmter Artikel des Hauptsortimentes sind.
    - soweit, wie es sich um Handelsbetriebe unmittelbar zugeordnete Verkaufsfächen handelt und der Verkauf in Bezug auf Fläche und Umsatz eine untergeordnete Funktion einnimmt
    - Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Ordnung nicht beeinträchtigt werden.
  - Im Gewerbegebiet sind nur solche Anlagen zulässig, die keine verfahrenstechnisch bedingten Abgasen, Dämpfen, Gerüchen, Stäuben, Aerosolen verursachen.
  - Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
- B) Gestalterische Festsetzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) und (2) LBauO**
- Dächer:
    - Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer. Die maximale Dachneigung beträgt:
      - Sattel- und Pultdach max. 25 Grad
      - Stechdach max. 60 Grad
      - Flachdächer und geneigte Dächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden; schwarze Papp darf nicht als Oberflächendeckung verwendet werden.
      - Geneigte Dachflächen sind ausschließlich in schiefergrauer Ausführung zulässig.
    - Für die zul. Gebäuhöhe werden folgende Höchstwerte festgesetzt:
      - Für Wohnfläche max. 6,00 m
      - Für Industrie max. 8,00 m
    - Als Bezugshöhe ist OK Fahrbahn zugrunde zu legen.
  - Anschlüsse und Abgräben sind nur zur Erzielung der zul. Traufhöhe bzw. der angegebenen Erdgeschosshöhe zulässig. Sie sind mit wechsellastigen Neigungen flacher als 1:2 auszubilden und flächig mit Gehsteigen zu bepflanzen.
  - Reklame- und Werbeflächen sind nur am Ort der Leistung gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Das Anbringen auf Gebäuden oder an Traufen ist nicht statthaft.
  - Die Werbeflächen dürfen max. 2 Flächen von jeweils 1,0 x 3,0 m umfassen.
  - Fernsehwerbung ist einheitlich zu gestalten. Sie sind ausschließlich im Einflächbereich zur L. 48 zulässig.
  - Alle, das Gebäude umfassenden - Fassadenelemente dürfen in ihrer Farbgebung einen „Hellbezugswert“ von 85 nicht überschreiten. Reine C-Farben (Corporate Identity) dürfen nur auf filigranen Architekturelementen angebracht werden. Die verwendete C-Farbe darf nicht zur gebäudebestimmenden Farbe werden.
- C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzangebote gem. § 9(1)15, 20 und 25 BauGB**
- Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind z.B. weiterräufiges Pflaster, Rasengrünspläne und Schotterrasen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Flächen) auf denen mit Schotterflächen gearbeitet wird eine Versiegelung erforderlich ist. Die Grundstücksgrenzen zwischen Betrieben sind auf beiden Seiten jeweils mit einem mindestens zweireihigen Gehölz abzufächern.
  - Obereirdische Stellplatzanlagen sind einzugraben und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 5 Stellplätze zu pflanzen.
  - Die aufgrund der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren gewerblichen Grundstücksanteile dienen auch der Anlage von begrünten Erdbereichen zur Rückhaltung und Versenkung von Niederschlagswasser. Sie sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
  - Die vorgesehene Nutzung der Freizeitanlagen ist in der Bebauungsplanung in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauvertrag einzutragen.
  - Die Begrünung sowie die Anlage von Grünflächen auf dem Grundstück ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen.
  - Die öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern entsprechend planmäßig zu bepflanzen. Sie dienen auch der Anlage von Entwässerung und Abklärung von Niederschlagswasser. Sie sind spätestens im Zuge des Vorlaufens ausbauen der Straßen anzulegen.
  - Auf den mit E) markierten Flächen sind flächig Obstbäume zu erhalten; mit hochstämmigen Obstbäumen zu ergänzen und auf Dauer zu erhalten. Der Unterwuchs ist als Grünland ohne Düngung zu nutzen.
  - Fläche E 2 ist mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen und ohne Düngung zu unterhalten oder alternativ mit Gehäuzen zu bepflanzen und zu unterhalten.
  - Für Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden, z.B.:
    - Bäume:
      - Hochstämmige Obstbäume
      - Auweide (Populus tremula)
      - Eiche (Fraxus excelsa)
      - Vogelkirsche (Prunus avium)
      - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
      - Hartleule (Cornus sanguinea)
      - Weißdorn (Crataegus monogyna)
      - Schöne (Prunus spinosa)
      - Hundrose (Rosa canina)
      - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
      - Wasserschneeball (Viburnum opulus)
    - Sträucher:
      - Wildrose (Rosa rugosa)
      - Schwarze Holunder (Sambucus nigra)
      - Wasserschneeball (Viburnum opulus)
- D) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) BauGB**
- Die Kosten der Herstellung incl. Herstellungsfläche für die öffentlichen Grünflächen und für die innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans auf öffentlichen Flächen liegenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage der Flächenverteilung wie folgt zugeordnet:
    - zu 50 % des Gewerbegebietes
    - zu 10 % der Erschließungsstraßen
  - Dem Bebauungsplan sind für Ausgleichszwecke folgende Flurstücke in der Gemarkung Föhren zuzuordnen:
    - Flur 15, Flurstück 601 (teilw.) und 631 (teilw.)
    - Flur 18, Flurstück 11 (teilw.)
  - Die Maßnahmenumsetzung für die naturschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt innerhalb eines Jahres nach dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan.
- E) Festsetzungen nach § 9(5) BauGB**
- Das gesamte Plangebiet ist aufgrund der räumlichen Nähe zum Flugplatz dem „Lärmempfindlichen“ zuzurechnen. Wohnnutzung ist nur zulässig in Verbindung mit Einbau von Fenstern für Außenbereiche – die der Schallschutzklasse III entsprechen.



**Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

- BauGB (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.09.2004 (BGBl. I S. 2416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Sicherung von Planungshoheiten für die Innenentwicklung der Städte vom 11.12.2006 (BGBl. I S. 3016).
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 172), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1991 (BGBl. I S. 446).
- Verordnung über die Ausweisung der Bebauungspläne und die Darstellung der Pläne (PlanVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 646).
- Landesentwicklungsgesetz (LEG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 302).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I vom 2002), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2007 (BGBl. I S. 1865).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.09.2002 (BGBl. I S. 1865), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien (Europerechtsanpassungsgesetz - EA5 Bau) vom 08.09.2007 (GVBl. S. 14).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 302).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.09.2004 (GVBl. S. 353), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 04.04.2005 (GVBl. S. 60).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.1994 (GVBl. S. 10), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 15.02.2006 (GVBl. S. 97).

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Der Gemeinderat Föhren hat am 04.06.2007 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 19.09.2007 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

In Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Entzerrung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Entzerrung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde-/Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bescheinigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Mit der Bekanntmachung vom 29.02.2008 wurde der Bebauungsplan

**BESCHLOSSEN**

**Verfasser:**  
BÜROGEMEINSCHAFT  
**STOLZ KINTZINGER**  
STADTPLANER SRL ARCHITEKT  
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

**BIELEFELD • GILICH • HECKEL**  
LandschaftsArchitekten BDLA  
54290 Trier Kaiserstraße 15 Tel.08914546-0

**Stand: 01.03.2008**

**GEMEHMIGT**      **AUSFERTIGUNG**      **RECHTSVERBINDLICH**

den 29.02.2008      den 29.02.2008      den 01.03.2008  
Im Auftrage:      Gemeindevorstand      Gemeindevorstand      Gemeindevorstand

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gem. PlanzV/90

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweis, alle übrigen als Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**  
Gewerbegebiet: GE

**Maß der baulichen Nutzung**  
Zahl der Vollgeschosse als Höhenmaß: II

**Füllschema der Nutzungsschablone**  
MIT DER BAULICHEN NUTZUNG MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GRUNDFLÄCHENZAHL GESCHOSS-FLÄCHENZAHL

**Hinweis auf Nutzungsschablone, z.B.**  
T

**Bauweise, Baugrenzen**  
Baugrenze: - - - - -  
vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H): - - - - -

**Verkehrsfächchen**  
Straßenverkehrsfläche: - - - - -  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: - - - - -  
Schotterdecke: - - - - -

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
Flächensignatur: - - - - -  
Zweckbestimmung, Elektrizität: - - - - -

**Grünflächen**  
Öffentliche Grünfläche: - - - - -

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: - - - - -  
Maßnahmen-Bezeichnung (s. Textliche Festsetzungen), z.B.:  
Anpflanzen Einzelbaum: - - - - -  
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Pflanzungen: - - - - -

**Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: - - - - -  
Vorhandene Geländehöhe über NN: - - - - -  
LTR: Leitungsrecht: - - - - -

**Bestandsangaben**  
Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Symbole entsprechen soweit nicht aufgeführt, den Zeichenschriften für Katasterkarten und Vermessungskarte in RHD, Planz.