

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



1. Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet gem. Text






2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß gem. Text
EFOK Erdgeschoß-Fußbodenoberkante (Relativhöhen) als Mindest- bzw. Höchstmaß gem. Text
TH_{EG} Traufhöhen (Relativhöhen) als Höchstmaß gem. Text
FH_{EG} Firsthöhen (Relativhöhen) als Höchstmaß gem. Text
WH_{TW} Wandansichtshöhen als Höchstmaß gem. Text


3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 offene Bauweise gem. Text; nur Einzel- und Doppelhäuser
 Baugrenzen

6. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Parkplatz
 Wirtschaftsweg
 Fußweg





8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

 Hauptwasserleitung (unterirdisch)








9. Grünflächen

 Öffentliche Grünflächen
 Private Grünflächen




13. 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
 Nähere Beschreibung der Maßnahmen gem. Text
 Festsetzung für das Erhalten von Bäumen
 Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der VG-Werke bzw. der privaten Nebenlieger zu belastende Flächen
 Hauptfirstrichtungen
 Abgrenzung von Gebietsanteilen unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
 Abgrenzung von Gebietsanteilen unterschiedlicher Hauptfirstrichtung
 Künftige Straßenhöhen (Rahmenhöhen in m.ü.NN)
 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

HINWEISE DURCH PLANZEICHNUNG

 Hinweis auf die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Moseltal"
 Hinweis auf zu beachtende Denkmalschutzzone
 Hinweis auf zwingend zu erhaltende Teile der Klostermauer

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen - soweit nicht gesondert aufgeführt - den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rheinland-Pfalz.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Im durch Planzeichen ausgewiesenen Reinen Wohngebiet (WR) werden keine Einschränkungen der in § 3 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten vorgenommen.
 § 3 BauNVO
 2. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird allein bestimmt durch Grundflächenzahlen sowie die zulässigen Erdgeschoß-, Trauf- und Firsthöhen und ggf. Wandansichtshöhen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen beziehen sich dabei auf die - von den gebildeten Buchgrundstücken abweichenden - im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächenanteile.
 3. Bezugshöhe für die EFOK-Höhe ist die Straßenoberkante am tiefsten Punkt der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Die Trauf- (TH_{EG}) und Firsthöhen (FH_{EG}) beziehen sich auf die faktisch ausgeführte EFOK-Höhe. Als Traufe gilt die Schnittlinie der traufseitigen Außenwand (Fassade) mit der Dachhaut, als First gilt die Oberkante Dachabschlußprofil (auch bei versetzten Pultdächern). Die Wandansichtshöhe (WH_{TW}) bezieht sich auf die sichtbare traufseitige Wandhöhe vom Erdanschluß des aufgehenden Mauerwerks bis zur Traufe auf der Talseite. Verdeckt liegende Kellereingänge o.ä. sind hiervon nicht betroffen.
 4. Überschreitungen der als Höchstmaß festgesetzten Grundfläche mit
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
 richten sich allein nach §19(4) BauNVO.

5. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Dies gilt insbesondere auch für bauliche Anlagen, die nach §8(9) Ziff.1 LBauO in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (Garagen und Carports).
 Ausnahmsweise ist ein geringfügiges Überschreiten der rückwärtigen (talseitigen) Baugrenzen für mit dem Hauptbaukörper verbundene Anbauten oder Bauelemente wie z.B. Wintergärten zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente bzw. Anbauten in ihrer Breite nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenbreiten ausmachen und ihre Tiefe 3m nicht überschreitet. Gartenhäuser und sonstige Gebäude gem. §8(9) Ziff.3 LBauO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Die offene Bauweise wird gem. Festsetzung in der Planzeichnung beschränkt auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern mit einer straßenseitigen Längenbeschränkung auf 15m bei Einzelhäusern und auf 25m bei Doppelhäusern. Zwei aneinandergebaute Häuser auf gleichem Buchgrundstück gelten dabei **nicht** als Doppelhäuser.

7. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist beidseits ein Streifen von ca. 0,30m zur Herstellung der Rückenstützen notwendiger Bekantungen bereitzustellen, der im privaten Eigentum verbleibt.
 Ebenso stellen die im Zuge des Straßenausbaus entstehenden Böschungen einen vorübergehenden Zustand dar und sind **nicht** Teil der Erschließungsanlage. Die Angleichung hat im Zuge der Bebauung zu erfolgen.
 Die Beanspruchung privater bzw. angrenzender anderweitiger öffentlicher Grundstücksanteile ist zu dulden.

8. Für die Höhenlage der Straße sind die in der Planzeichnung eingetragenen Rahmenhöhen einzuhalten. Abweichungen um ± 0,2m sind zulässig.

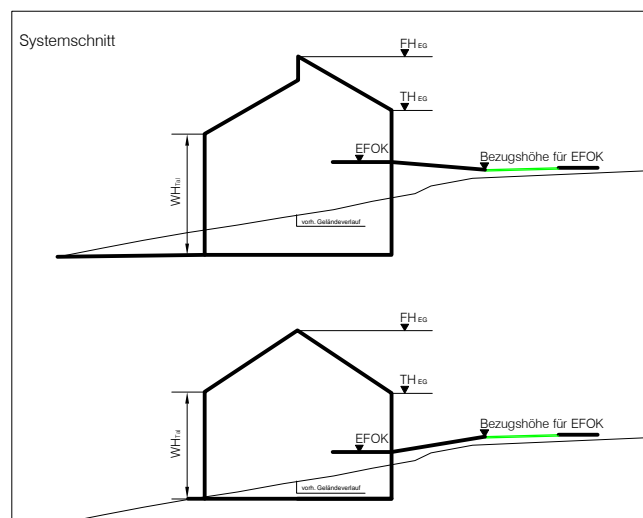
9. Je Baugrundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Selbständige (= nicht durch die Errichtung von Gebäuden veranlasste) Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig, wenn notwendige Böschungen eine Neigung steiler 1:2 überschreiten. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
 2. Als Dach sind ausschließlich Satteldächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30°- 40° zulässig.
 Bei Satteldächern ist ergänzend eine Brechung der Giebelspitzen zum Krüppelwalm zulässig. Das maximale Versatzmaß bei Pultdächern beträgt 1,20m.
 Diese Festsetzung zu Dachform und Dachneigung gilt nur für die Hauptgebäude. (Garagen siehe II/4; versetzte Pultdächer siehe Systemschnitt)
 3. Als Dacheindeckung sind ausschließlich zulässig Natur- und Kunstschiefer, Betondachsteine, Tonziegel mit nicht spiegelnden Oberflächen in den Farbtönen
 - anthrazit gem. RAL 7010 - 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026

sowie vorbewitterte Zinkeindeckungen. Dachteile aus Stahl und Glas sind zulässig.

Zulässig sind ausschließlich Standgauben mit einer max. Breite von 1,00m/1,30m (zwischen den Gaubenhölzern) sowie gleichseitige Dreiecksgauben mit einer max. Basisbreite von 1,50m; auch Doppelgauben sind zulässig. Zur Gliederung der Dachlandschaft ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen die Hälfte der Trauflänge (Mauerwerksmaß) nicht überschreiten; der Abstand der Gauben vom Giebel darf ihre Höhe nicht unterschreiten.
 Dacheinschnitte bis zur Hälfte der Trauflänge (Mauerwerksmaß) sind zulässig.
 Diese Festsetzungen zu Dacheindeckung und Dachaufbauten gelten nur für die Hauptgebäude.



4. Garagen sind ausschließlich zulässig mit geneigtem Dach und der Dacheindeckung des Haupthauses sowie als begrüntes Flachdach.

5. Als Fassade sind nur helle Putzflächen und Sichtmauerwerk aus heimischem Naturstein zulässig. Ebenfalls zulässig sind teilweise Verkleidungen mit Holz. Holzhäuser in Rundstamm- oder Blockholzbauweise mit Ecküberblattungen sind unzulässig.

6. Reklame- und Werbeanlagen sind nur straßenraumzugewandt in unbeleuchteter (= nicht selbst leuchtender, ggf. aber angeleuchteter) Ausführung an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Ein Anbringen auf Dächern und an den Traufen ist nicht statthaft.

7. Die Vorgärten (Hausvorflächen) dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

8. Einfriedungen zum Hohlweg sind ausschließlich zulässig als Sandsteinmauern entsprechend dem Material der ehemaligen Klostermauer und bis zu einer Höhe von 1,00m, alternativ als geschnittene Laubgehölzhecke, auch mit integriertem Knotengeflechtzaun.

III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 10, 15, 20, 25 BauGB)

1. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen als Mindestmaß festgesetzten Gehölze sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Eine Verwendung der Pflanzen gem. Anhang wird empfohlen.

2. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens
 - 1 Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zzgl.
 - 1 Baum je angefangene 200 m² Voll-/ Teilversiegelung / Überbauung.
 Vitale Bestandsbäume sind hierauf anzurechnen. Als Bezugsgröße gilt der Grundstücksanteil außerhalb der festgesetzten Fläche E1.

3. Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E1) dient der Erhaltung ökologischer Grundfunktionen auf den Überfluren der privaten Grundstücke. Die Flächen sind auf Dauer in extensiver Nutzung zu halten. (Dies kann eine extensive Wiesenutzung mit einzelnen Obstbäumen oder eine Nutzung als Halboffenland mit einem Gehölzanteil unter 40% sein).

4. Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E2) dient der Schaffung eines Nischenbiotopes. Die durch Planzeichen festgesetzten Eichen sind zu erhalten und in ihrem Wurzelraum auf Dauer zu sichern. Der bergseitige Anriß des Grundgebirges (Sandsteinfels) ist als geologischer Aufschluß zu erhalten.

5. Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E3) dient dem Waldumbau. Die hohlwegsäumenden Eichen sind gem. Planzeichenfestsetzung zu erhalten, die angrenzenden Koniferenbestände sukzessive zu beseitigen und nach forstlicher Anleitung unter Beachtung der für Windwurf relevanten Abstände zur Bebauung zu einem Laubmischwaldbestand umzubauen.

6. Die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E4a-c) sind nach Detailabstimmung mit der Denkmalpflege dauerhaft in extensiver Nutzung zu halten und zu einer Obstwiese mit Obsthochstämmen in lokaltypischen Sorten zu entwickeln.

7. Die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E5) sind nach Detailabstimmung mit der Denkmalpflege in ihrer jetzigen Struktur mit fugenreichen Distanzmauern aus Naturstein, einer aufgeschichteten Grotte, einem Brunnenschacht mit Anschluß an ein unterirdisches Gangsystem und einem Kranz aus 4 prägenden Laubbäumen zu erhalten.

8. Bei allen Festsetzungen zur Erhaltung / Anpflanzung von Bäumen ist für abgängige oder beschädigte Exemplare eine Ersatzpflanzung vorzunehmen; bei jungen Bäumen ist ein sachgerechter Aufbau- und Erziehungsschnitt sicherzustellen.

9. Der Wurzelraumschutz festgesetzter Bäume gegenüber Bodenverdichtungen durch Befahren ist auf einer Fläche von mindestens 10qm (ggf. durch technische Maßnahmen wie Baumquartiere) wirkungsvoll und dauerhaft zu gewährleisten. Ebenso sind die Stämme in Zuordnung zu Verkehrsflächen wirkungsvoll gegenüber mechanischen Beschädigungen durch Verkehrseinwirkung zu schützen.

IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Maßnahmen (§ 21 BNatSchG i.V.m. § 9 (1a) und § 135 a-c BauGB)

1. Retentionsanlagen auf privaten Grundstücken (= Aufstauzisternen) sind gleichzeitig mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.

2. Die Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser auf öffentlichem Grund sind zeitgleich mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße herzustellen, bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems ggf. auf andere Weise sicherzustellen.

3. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

4. Festgesetzte Bepflanzungen auf öffentlichen Grundstücken sowie zur Kompensation sind in der auf den Vorstufenausbau der Erschließungsstraße folgenden Vegetationsruhe herzustellen, spätestens in der übernächsten Vegetationsruhe nach Beginn der Erschließungsarbeiten.

5. Die Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sowie gem. E1-E5 sind den neuen Bauflächen (WR) sowie den Verkehrsflächen im Verhältnis versiegelter/versiegelbarer Flächen zugeordnet. (Herleitungsschlüssel s. Begründung; wird in der endgültigen Planfassung als %-Schlüssel präzisiert)

V. Ausnahmen (§ 31 (1) BauGB)

1. Ausnahmsweise sind begründete Dächer zulässig. Gleiches gilt für die Dachkonstruktion integrierte Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, soweit diese nicht blaue bzw. reflektierende Oberflächen aufweisen.
 Bei Ausführung von Dächern als begrüntem Dach oder Energiedach ist in begründeten Fällen eine Abweichung von den Festsetzungen gem. II/2 bzw. II/3 nach technischen Erfordernissen zulässig.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.

2. Für den Schutz von Gehölzen und deren Wurzelwerk während der Bauarbeiten gilt DIN 18920 in aktueller Fassung.

3. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Nachweis der Erfüllung der Festsetzung) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplans dargestellt und mit dem Bauantrag / der Bauanzeige eingereicht werden.

4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen und einer hohen Witterungsempfindlichkeit des Bodens zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungs- und Sicherungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung von DIN 1054 und DIN 4020 festzulegen, für die Standsicherheit bleibt DIN 4084 zu beachten.

5. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen im Umfang von mindestens 50 l Speichervolumen je 1 qm versiegelter/überdeckter Fläche auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Der Einbau von privaten Aufstauzisternen wird empfohlen. Der Überlauf ist auf eine definierte Menge zu drosseln und danach an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen.

6. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt § 10 (4) LBauO zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material auf wasserdurchlässigem Unterbau zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anders erfordert.

7. Die Entwässerung der Kellergeschoßsohle im freien Gefälle ist teilweise nicht möglich. Hier wird der Einbau von Hebeanlagen erforderlich.

8. Ein Anschluss von Dränagen an das öffentliche Abwassernetz ist nicht zulässig.

9. Sind Bohrungen zur Erdwärmennutzung geplant, ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

10. Die festgesetzten Baufenster liegen überwiegend in einem Abstand von weniger als 40m zum angrenzenden Waldrand. Auf potentielle Windwurfgefahr bei besonderen Wetterereignissen wird hingewiesen. Ein Anspruch auf Beseitigung der Gefahren oder auf Schadensersatz kann nicht geltend gemacht werden.


ANHANG

(Vorschlagslisten für einheimische, standortgerechte Laubgehölze)

A) Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus, Pyrus, Malus	Obsthochstämme
Mindestpflanzqualität:	2 x verpflanzte Hochstämme StU 10/12 cm, bei Obst auch StU 6/8 cm
B) Sträucher	
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Mindestpflanzqualität:	2 x verpflanzte Sträucher

endgültige planfassung
 gem. satzungsbeschluss vom 05.10.2005

auszug aus der flurkarte
 stand: august 2005
 markung: föhren
 flur: 1, 13
 vermessungs- und katasteramt: trier
 zur verfügung gestellt durch: vgv schweich



geländeaufmasz ing.-büro treinen, trier

emst + partner
 landschaftsarchitekten bda

mühlenstrasse 80 54296 trier
 fon 0651. 910 42-0
 fax 0651. 910 42-30

www.bueroemst-partner.de
 email@bueroemst-partner.de