

FÖHREN

BEBAUUNGSPLAN "In der Acht"

BEGRÜNDUNG

FASSUNG: **SATZUNG**

Stand: 24.05.2016

<p>Dipl.-Ing. H.-P. Stolz Stadtplaner</p> <p>Rioler Weg 6 54340 Longuich</p> <p>Tel. 0160-8448446 eMail: stolz.longuich@t-online.de</p>	<p>Margit Högner Landschaftsarchitektin BDLA Högner Landschaftsarchitektur Weinbergstraße 14 54518 Minheim</p> <p>Tel. 06507 / 992288 eMail: info@hoegner-la.de</p>
---	---

0. INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines	1
2	Anlass und Ziel der Planung.....	1
2.1	Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	1
2.2	Ziel und Zweck der Planung	2
2.3	Lage und Abgrenzung der Planung	3
2.4	Planungsalternativen	3
2.5	Überlappung von Bebauungsplänen.....	4
3	Planungsvorgaben / fachübergreifende Restriktionen	4
3.1	Landesplanung.....	4
3.2	Regionalplanung.....	5
3.3	Naturschutz	5
3.4	Umweltschutz	5
3.5	Sonstige planungsrechtlichen Restriktionen	6
3.5.1	Immissionen – Gerüche aus der Landwirtschaft.....	6
3.5.2	Immissionen - Lärm	6
3.5.3	Land- und Forstwirtschaft.....	8
3.5.4	Bauliche Anlagen an klassifizierten Straßen	8
3.5.5	Leistungsrechte und sonstige Grunddienstbarkeiten.....	8
3.5.6	Bauschutzbereich / Lärmschutzbereich.....	9
3.5.7	Archäologie / Denkmäler / Kultur- und Sachgüter.....	10
3.5.8	Eigentumsverhältnisse	10
3.5.9	Städtebauliche Prägung der Umgebung.....	10
3.5.10	Topographie und Baugrundverhältnisse.....	10
4	Erläuterung und Begründung des städtebaulichen Konzeptes und der Darstellungen im Bebauungsplan	12
4.1	Städtebauliches Konzept.....	12
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet	12
4.1.2	Mischgebiet.....	13
4.2	Entwässerungskonzept.....	13
4.3	Verkehrskonzept.....	14
4.4	Ver- und Entsorgung.....	14
5	Erläuterungen zu den Festsetzungen und Hinweisen.....	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	17
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	18
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen / Flächen für Gemeinschaftsanlagen	19
5.5	Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen.....	20
5.6	Öffentliche Grünflächen	21
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
5.8	Festsetzungen zum Lärmschutz	23
5.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
5.10	Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern..	25
5.11	Umsetzung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen	26
5.12	Hinweise.....	26
6	Flächenbilanz.....	27
7	Verfahrensablauf	28
7.1	Aufstellung.....	28
7.2	Frühzeitige Beteiligungen	28
7.3	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	28
7.4	Satzungsbeschluss.....	29

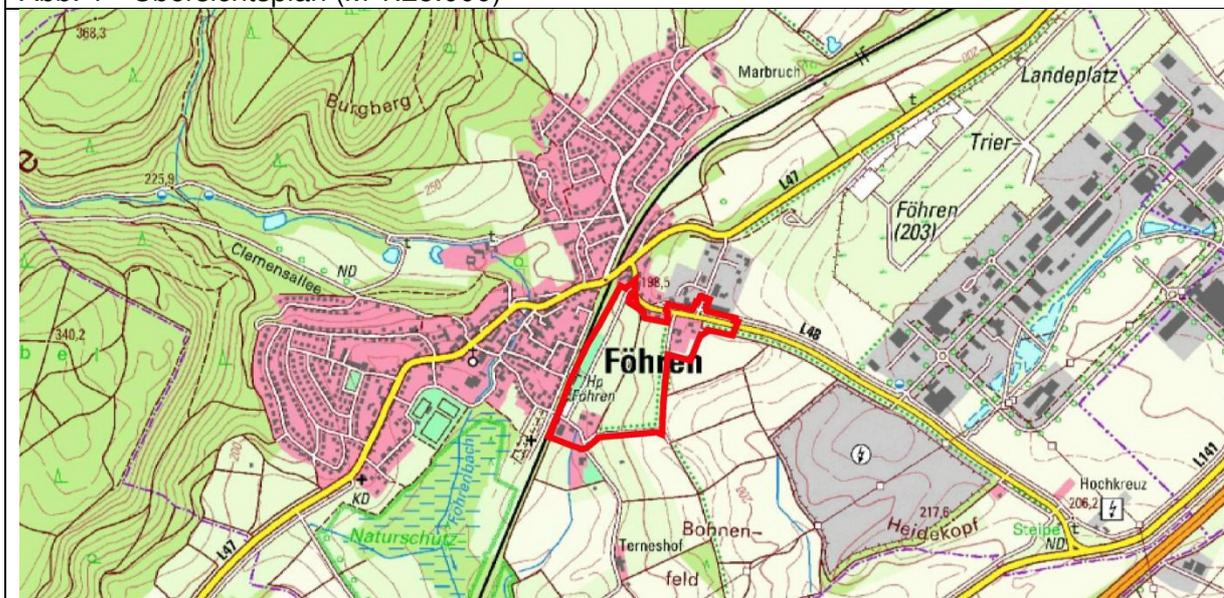
1 ALLGEMEINES

Die Ortsgemeinde Föhren liegt im Nordwesten der VG Schweich (Kreis Trier-Saarburg). Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Acht" zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohn- und Mischbaugebietes beschlossen.

Das Plangebiet selber befindet sich im Südosten der Ortslage Föhren und wird im Westen durch die Bahntrasse bzw. im Norden durch die L 48 begrenzt. Im Südwesten stellen die vorhandenen gewerblich genutzten Gebäude die Grenze dar, während im Südosten und Osten die freie Feldflur unmittelbar angrenzt. Aktuell sind die noch unbebauten Bereiche des Plangebietes durch Kleingärten entlang der Bahn und Grünländer im Bereich des geplanten Wohnbaugebietes gekennzeichnet. Die Mischgebiete sind weitgehend bereits bebaut oder sind als Gewerbebrachen zu kennzeichnen.

Die derzeitige verkehrliche Erschließung des überplanten Gebietes erfolgt über die L 48, von der im westlichen und östlichen Plangebiet Wirtschaftswege nach Süden abgehen. Im Süden erschließt die Gemeindestraße "Im Irrbach" den bebauten Außenbereich.

Abb. 1 - Übersichtsplan (M 1:25.000)



2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

2.1 ERFORDERNIS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Unter Abwägung aller Belange begründet die Ortsgemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bauland gem. § 1a Abs. 2, S.3 BauGB wie nachfolgend erläutert.

- Lt. Entwurf des ROPneu (Stand: Jan. 2014) soll Föhren die Funktion eines kooperierenden Grundzentrums zugewiesen werden. Im Zusammenhang mit der 12. Änderung des FNP wurden die Schwellenwerte für die Wohnbauflächenausweisung ermittelt.

Für Föhren wurde ein Wohnbauflächenbedarf von **7,13 ha** ermittelt. (Planungshorizont 2030). Die Bedarfsermittlung zeigt, dass sich unter Berücksichtigung des im Verfahren befindlichen Bebauungsplan "In der Acht", der ansonsten verfügbaren Baugrundstücke und Baulücken bzw. der Innen- und Außenpotentiale in der Ortsgemeinde Föhren zum Planungshorizont 2030 ein zusätzlicher Baulandbedarf für Wohnbauflächen ergibt.

Aktuell sind nach „Raum+Monitor“ (Stand Jan. 2016) Baulücken in einer Größenordnung von 2,8 ha vorhanden. Nach Prüfung durch die VGV ist jedoch keine Verfügbarkeit dieser Baulücken für den freien Markt gegeben.

- Die Flächen zur Entwicklung des Wohngebietes können überwiegend von der Ortsgemeinde erworben werden bzw. wird eine Baulandumlegung eingeleitet. Die im Bebauungsplan vorgesehenen privaten Mischgebietsflächen sind bereits als Bestand im Flächennutzungsplan dargestellt. Sie werden überplant, um den aktuellen Bestand zu sichern und Erweiterungen zu ermöglichen bzw. um die Grundstücke optimiert bebauen und ggfs. auch privat vermarkten zu können. Mit der überwiegenden Übernahme der Flächen mit Dauerkleingartennutzung in den Bebauungsplan will die Ortsgemeinde sicherstellen, dass hier keine Begehrlichkeiten für Bauland entstehen können. Die privat genutzten Grünanlagen sollen als typische dörfliche Struktur und landschaftliche Eingrünung des neuen Baugebietes im Osten erhalten bleiben.
- Im Vorfeld der Planung wurden die aktuellen Nutzer der landwirtschaftlichen Flächen und die Landwirtschaftskammer in den Planungsprozess eingebunden. Von der Landwirtschaftskammer wurde die Betroffenheit der Betriebe durch den Flächenentzug untersucht. Im Ergebnis wurde einem landwirtschaftlichen Betrieb ein existenzbedrohlicher Flächenentzug bestätigt. Die Ortsgemeinde konnte erfolgreich bei der Beschaffung von Ersatzland für den betroffenen Landwirt vermitteln und somit die landwirtschaftlichen Belangen im Bauleitverfahren hinreichend berücksichtigen.
- Alle Nutzungsbereiche des Plangebietes können an die L 48 angeschlossen werden. Neben dem nordwestlichen Anschluss innerhalb der Ortsdurchfahrt muss im Nordosten ein neuer Kreisverkehrsplatz die Neuaufteilung der Verkehrsströme regeln. Entsprechende Planungen und Abstimmungen mit der Straßenbaubehörde (LBM Trier) liegen vor und wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.
- Die Anschlüsse an Schmutzwasserkanal, Trinkwasserleitung bzw. Strom und Telekommunikation innerhalb der Ortsnetze sind gewährleistet und können entsprechend ergänzt werden.
- Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind überschaubar und können durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

2.2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Regelungsbedarf besteht im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Themenbereiche:

- Schaffung von Baurecht zur Erschließung von Wohn- bzw. Mischbauflächen,
- Berücksichtigung raumplanerischer Vorgaben bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen,
- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse unter Beachtung der Lärmsituation durch Bahn- und Straßenverkehr bzw. bestehende gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet
- Beachtung umwelt- und naturschutzfachlicher Vorgaben und der raumordnerischen Aspekte einer landschafts- und ortsbildtypischen Einbindung in die Landschaft,
- Sicherung eines verkehrssicheren Anschlusses der neuen Erschließung an die L 48
- Sicherung einer naturnahen Bewirtschaftung des Oberflächenwassers

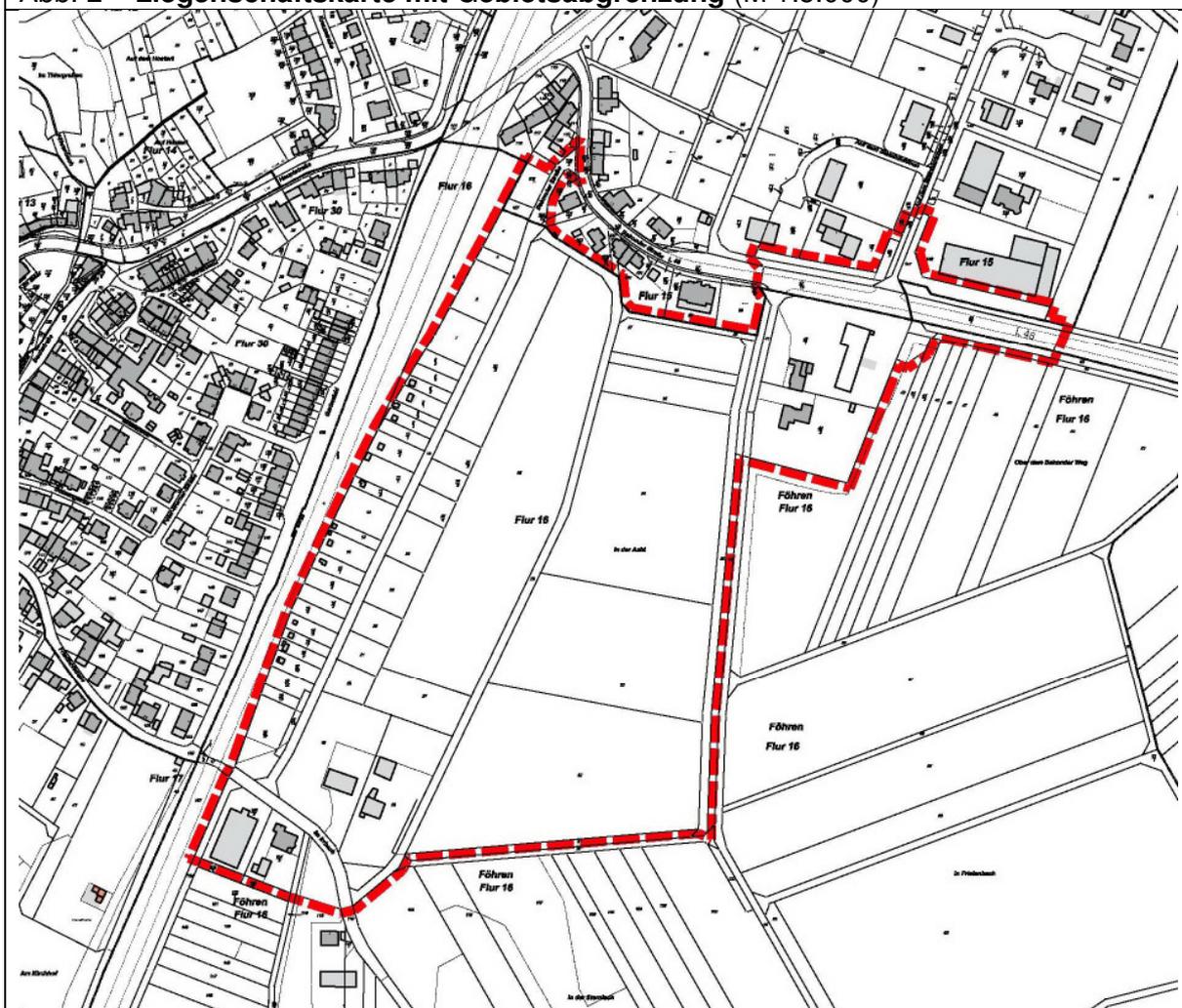
2.3 LAGE UND ABGRENZUNG DER PLANUNG

Der Geltungsbereich des B-Plan "In der Acht" (**ca. 13,26 ha**) umfasst in der Gemarkung Föhren, folgende Flurstücke:

Flur 5	82/2 tw, 83/1 tw
Flur 15	69/4 tw, 69/5, 135 tw, 147, 72 tw, 97/17 tw, 97/19 tw, 106/2, 106/3, 107, 108
Flur 16	4, 5, 6, 7, 8/2, 8/3, 8/4, 9/1, 9/2, 9/3, 10/1, 10/2, 11/1, 11/2, 12, 13, 14, 16/1, 16/2, 16/3, 16/4, 16/6, 16/7, 16/9, 16/10, 16/12, 16/15, 16/13, 16/16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25/2, 25/3, 25/4, 25/5, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 tw, 40 tw, 41, 42/1, 42/2, 43tw., 44/1 tw., 53 tw, 64 tw, 110 tw, 115 tw, 139 tw, 152/3, 152/4, 154/2, 154/2

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Bebauungsplandarstellung im M 1:1000 zu entnehmen, eine großmaßstäbliche Übersicht ist in der nachfolgenden Abb. 3 dargestellt.

Abb. 2 – Liegenschaftskarte mit Gebietsabgrenzung (M 1:5.000)



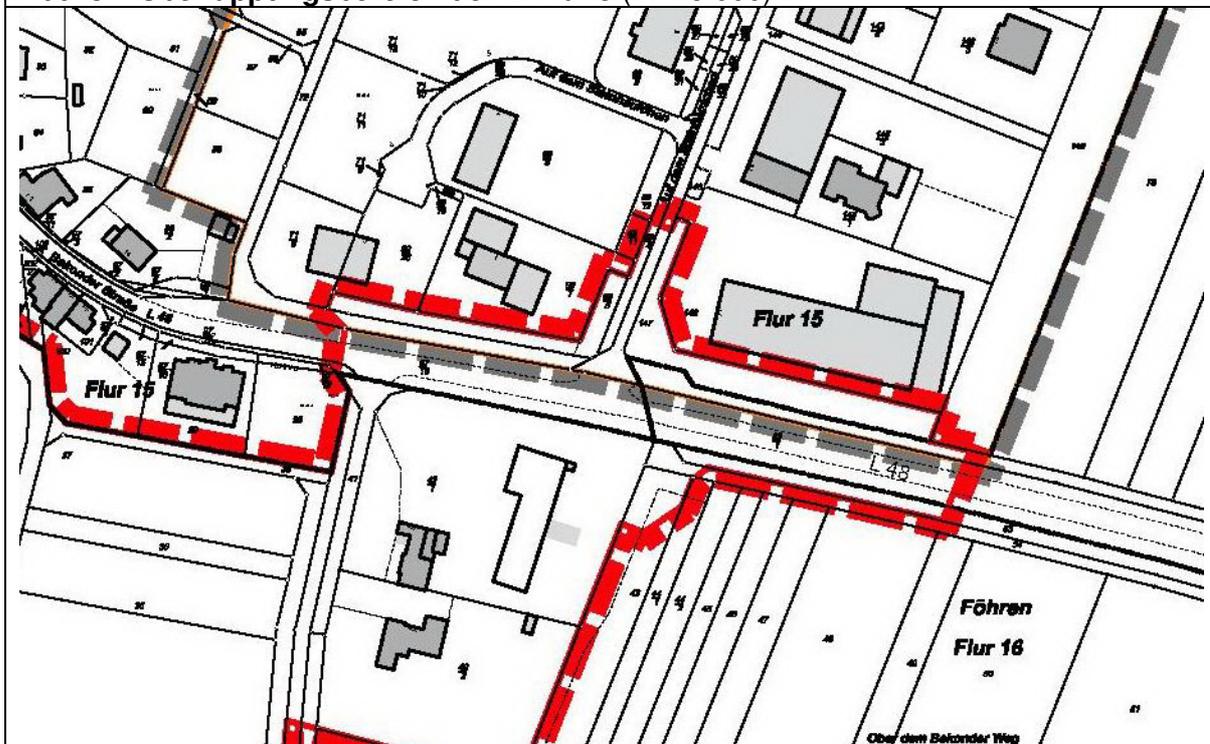
2.4 PLANUNGALTERNATIVEN

Aufgrund der bereits im FNP dargestellten Flächenausweisung für die Wohngebiete und die Bestandsübernahme der Mischgebiete ergibt sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes keine ersichtliche Standort- oder Planungsalternative.

2.5 ÜBERLAPPUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

Der Bauungsplan "In der Acht" (in Abb. 3: rote Grenze) überlappt auf ca. 3.340 m² den Bauungsplan "Auf dem Steinhäufchen – 1. Änderung" (in Abb.3: graue Grenze).

Abb. 3 – Überlappungsbereich der B-Pläne (M 1:5.000)



Es ist nicht beabsichtigt, den, zum Teil überlagerten, älteren Bauungsplan gem. § 1 Abs.8 BauGB aufzuheben.

In der Kommentierung (Ulrich Kuschnerus „Der Sachgerechte Bauungsplan“, 4. Auflage Seite 56, Nr. 80) wird zu diesem Thema wie folgt ausgeführt:

*Bauungspläne sind nach dem Grundsatz „lex posterior derogat legi priori (Das spätere Gesetz verdrängt das frühere Gesetz) auch ohne ausdrücklichen Aufhebungsbeschluss jedenfalls nicht anwendbar, wenn ein zeitlich nachfolgender Bauungsplan erlassen wird, der für denselben Geltungsbereich andersweitige Festsetzungen enthält. Der neue Bauungsplan **überlagert** damit gleichsam den früheren Plan mit der Folge, dass dessen Festsetzungen das entgegengesetzte frühere Recht verdrängen, **ohne es aufzuheben**.*

3 PLANUNGSVORGABEN / FACHÜBERGREIFENDE RESTRIKTIONEN

3.1 LANDESPLANUNG

Laut **Landesentwicklungsprogramm IV** (LEP IV 2008) liegt das Plangebiet innerhalb landesweit bedeutsamer Bereiche für Grundwasserschutz, Landwirtschaft, Erholung und Tourismus und im großräumig bedeutsamen Bereich zum Freiraumschutz bzw. im klimatischen Wirkungsraum.

3.2 REGIONALPLANUNG

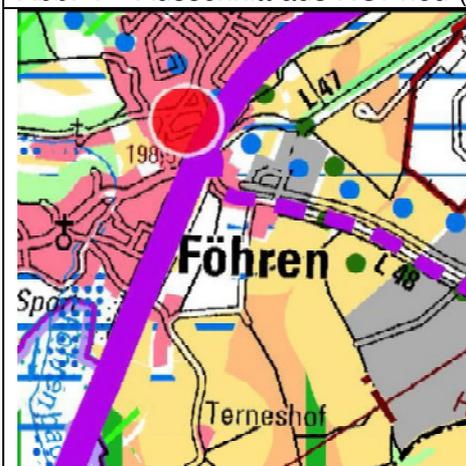
Der aktuell noch verbindliche **Regionale Raumordnungsplans** der Region Trier (ROP 1985) weist große Teile des Plangebietes als Vorranggebiet für die Landwirtschaft aus. Zudem liegt der geplante Standort im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Trier-Föhren.

Der Ortsgemeinde Föhren sind die besonderen Funktionen "Wohnen" und "Erholung" zugewiesen.

Gem. **ROPneu** (Entwurf, Stand Jan. 2014) sollen der Ortsgemeinde Föhren als kooperierendes Grundzentrum die besonderen Funktionen "Wohnen", "Gewerbe" und "Freizeit/Erholung" (Prädikat Fremdenverkehrsgemeinde gem. KurorteG) zugewiesen werden.

Lärmschutzbereiche des Verkehrslandeplatzes Trier-Föhren sind nicht dargestellt.

Abb. 4 – Ausschnitt aus ROPneu (Entwurf, Stand Jan. 2014, unmaßstäblich)



Als weitere raumbedeutende Ziele und Grundsätze sind für das Plangebiet genannt:

- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz im östlichen Randbereich
- Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion
- Lage innerhalb des noch zu entwickelnden Regionalparks „Mosel-Saar“ (G 99)

3.3 NATURSCHUTZ

- ⇒ Die Planung tangiert kein **Naturschutzgebiet**.
- ⇒ Im Plangebiet selbst befinden sich keine **biotopkartierten Flächen**.
- ⇒ Im Umkreis von 1 km liegen keine **Natura-2000-Gebiete**.
- ⇒ Das Plangebiet tangiert keine **Naturparks** oder **Landschaftsschutzgebiete**.
- ⇒ **Wasserrechtliche** Schutzgebiete (Grundwasser, Trinkwasser) liegen nicht vor.

3.4 UMWELTSCHUTZ

- ⇒ Informationen zu **Altbergbau** und **Altlastenflächen** liegen nicht vor. Der Gemeinde sind auch keine tatsächlichen Vorkommen bekannt.
- ⇒ Gem. Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet in einem Bereich, mit erhöhtem **Radonpotenzial** (40 bis 100 kBq/m³) bzw. lokal hohem (> 100 kBq/m³) Radonpotential in und über einzelnen Gesteinshorizonten.
- ⇒ Gewerbliche Quellen, die zu immissionsrelevanten **Geruchsemissionen** führen, liegen in der Umgebung des Plangebietes, nicht vor.

3.5 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHEN RESTRIKTIONEN

3.5.1 IMMISSIONEN – GERÜCHE AUS DER LANDWIRTSCHAFT

Gem. **Geruchsgutachten** (uppenkamp und partner, Ahaus; Sep. 2015) liegen die belästigungsrelevanten Kenngrößen der Geruchsbelastungen, die von der südlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Hofstelle Lichtenthal ausgehen, größtenteils unterhalb des Immissionswertes gem. Geruchsimmissions-Richtlinie für Wohn- / Mischgebiete bzw. können sie durch Korrekturen im Rahmen von Sonderbedingungen eingehalten werden.

3.5.2 IMMISSIONEN - LÄRM

Das **schalltechnische Gutachten** (FIRU GfI, Kaiserslautern, 25. Feb. 2016) kommt bezüglich potentieller Lärmquellen zu folgenden zusammengefassten Ergebnissen:

a) Beurteilung Verkehrslärmeinwirkungen – Schiene und Straße

Bei freier Schallausbreitung wird der Orientierungswert **Tag** der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen

- in Mischgebieten von 60 dB(A) in den ausgewiesenen Mischgebieten MI 1 im Süden überschritten und in den geplanten MI 2 und MI 3 im Nordosten eingehalten.
- in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) im gesamten als allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Bereich des Plangebiets überschritten:

Die Überschreitungen der Orientierungswerte sind auf die Schienenverkehrslärmeinwirkungen zurückzuführen.

Bei Bebauung des Plangebiets gemäß dem städtebaulichen Konzept wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) an den der Bahnstrecke zugewandten Fassaden der ersten Baureihe westlich der Projektstraße 2 deutlich um bis zu 19 dB(A) überschritten. In der ersten Baureihe östlich des Wirtschaftsweges werden Orientierungswertüberschreitungen an den schienenzugewandten Fassaden von bis zu 16 dB(A) prognostiziert. Nahezu an jedem dieser Gebäude wird der Orientierungswert an den bahnabgewandten Fassaden eingehalten.

Im **Nachtzeitraum** wird bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen

- in Allgemeinen Wohngebieten von 45 dB(A) deutlich überschritten.
- in Mischgebieten von 50 dB(A) wird lediglich im nordwestlichen Teil des geplanten MI 3 eingehalten.

Auch im Nachtzeitraum sind die Überschreitungen auf die Schienenverkehrslärmeinwirkungen zurückzuführen. Es sind aufgrund der Schienenverkehrslärmeinwirkungen ähnlich hohe Verkehrslärmbeurteilungspegel wie am Tag zu erwarten.

Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) in der Nacht wird an einem Großteil der Fassaden der geplanten Gebäude überschritten. An den schienenabgewandten Fassaden der Gebäude betragen die Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 55 und 40 dB(A). In der östlichen Hälfte des Plangebiets sind – aufgrund der Abschirmung durch die Gebäuderiegel der ersten Baureihe entlang der Bahnstrecke – deutlich geringere Verkehrslärmbeurteilungspegel zu erwarten als in der westlichen Hälfte.

- ⇒ **Zum Schutz von innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebiets zulässigen störfähigen Nutzungen vor den prognostizierten hohen Schienenverkehrslärmeinwirkungen sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.**

b) Beurteilung Gewerbelärmeinwirkungen - Bestehende Gewerbegebiete außerhalb des Geltungsbereichs

Im **Tagzeitraum** verursachen die zulässigen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplans „Im Steinhäufchen“ und innerhalb des Bebauungsplans „Industriepark Region Trier“ Gewerbelärmeinwirkungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan „In der Acht“ von bis zu 53,7 dB(A) im Mischgebiet und von bis zu 51,3 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten am Tag von 60 dB(A) und in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) wird eingehalten.

In der **Nacht** werden durch eingeschränkten Gewerbebetrieb innerhalb des Bebauungsplans „Im Steinhäufchen“ und bei Ausschöpfung der zulässigen Emissionskontingente innerhalb des Bebauungsplans „Industriepark Region Trier“ Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 43,4 dB(A) im geplanten Mischgebiet und von bis zu 40,8 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet berechnet.

- Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten von 45 dB(A) in der Nacht wird eingehalten.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist bei Ausschöpfung der theoretisch zulässigen Emissionskontingente innerhalb des Bebauungsplans „Industriepark Region Trier“ mit geringfügigen Überschreitungen des Immissionsrichtwerts um weniger als 1 dB(A) zu rechnen.

Derzeit werden die gemäß Festsetzung im Bebauungsplan „Industriepark Region Trier“ zulässigen Emissionskontingente nicht ausgeschöpft. Auch bei vollständiger Besiedelung des gesamten Industrieparks Region Trier ist nicht zu erwarten, dass alle gemäß Festsetzung zulässigen Emissionskontingente aller festgesetzten Teilgebiete vollständig ausgeschöpft werden. Damit sind auch am nördlichsten Rand des geplanten Allgemeinen Wohngebiets keine relevanten Überschreitungen des Immissionsrichtwerts zu erwarten.

c) Beurteilung Gewerbelärmeinwirkungen - Geplante Mischgebiete und bestehende Gewerbebetriebe innerhalb des Geltungsbereichs

Die künftigen gewerblichen Nutzungen in den beiden geplanten Mischgebiete MI 2 und MI 3 im Norden sind derzeit nicht bekannt. Da in Mischgebieten nur Gewerbebetrieb zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind in den angrenzenden geplanten Wohngebieten keine Gewerbelärmeinwirkungen zu erwarten, die zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen. Entsprechende Nachweise sind ggf. im Baugenehmigungsverfahren für die gewerblichen Nutzungen zu erbringen.

Die prognostizierten Gewerbelärmeinwirkungen durch den bestehenden Metallbaubetrieb im Süden unterschreiten an allen geplanten Wohngebäuden den Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag um mindestens 1,5 dB(A). An den bestehenden benachbarten Gebäuden wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) deutlich um mehr als 3 dB(A) unterschritten.

d) Auswirkungen der Planung auf die Schienenverkehrslärmeinwirkungen an den bestehenden Gebäuden

In Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV zur wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen ist eine planbedingte Erhöhung der Verkehrslärmbelastung als wesentlich zu beurteilen, wenn sich die Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) erhöhen und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Im Vergleich zum Nullfall (ohne Bebauung im Plangebiet) zum Planfall (mit Bebauung im Plangebiet gemäß städtebaulichem Konzept) sind keine Erhöhungen der Schienenverkehrslärmeinwirkungen von aufgerundet mehr als 3 dB(A) zu erwarten. An den der Bahnstrecke zugewandten Fassaden der ersten Baureihe entlang der Straße Gartenfeld sind die direkten Lärmeinwirkungen durch den Schienenverkehr so hoch, dass mögliche Reflexionen zu keinen relevanten Auswirkungen auf die Verkehrslärmpegel beitragen. Im Vergleich vom Nullfall zum Planfall ist an diesen Fassaden keine Pegelveränderung zu erwarten.

An dahinterliegenden Gebäuden werden Pegelerhöhungen aufgrund von Reflexionen des Schienenverkehrslärms an einer möglichen Bebauung im Plangebiet von bis zu 1,1 dB(A) prognostiziert. Diese Pegelerhöhungen sind als nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV zu beurteilen.

e) Beurteilung Lärmeinwirkungen durch zivilen Verkehrslandeplatz

Aufgrund des Abstandes zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem Verkehrslandeplatz Trier-Föhren (südl. Endpunkt Landebahn) von über 600 m und der Tatsache, dass Flugplatzbetrieb und militärischer Erprobungsbetrieb ausschließlich im Tagzeitraum stattfinden sind im Plangebiet keine relevanten Lärmimmissionen durch den Flugbetrieb zu erwarten.

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens und den daraus resultierenden Empfehlungen wurden im Rahmen der städtebaulichen Konzeption bzw. der textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

3.5.4 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

⇒ Im nicht besiedelten Bereich des Bebauungsplanes liegen landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland / Acker). Die grundsätzliche Verfügbarkeit der Flächen ist nachweisbar.

Im Vorfeld der Planung wurde von der Landwirtschaftskammer Trier eine Stellungnahme zur Betroffenheit der Nutzer der landwirtschaftlichen Flächen erstellt. Im Rahmen dessen wurde festgestellt, dass einer der 4 im Plangebiet liegenden Bewirtschafter durch den Entzug der Pachtflächen "In der Acht" und im Zusammenhang mit der Ausweisung eines angrenzend geplanten Sondergebietes im Gewann "Ober dem Bekonder Weg" existentiell bedroht wäre. Durch den Wegfall der Flächennutzung wäre

- es ohne Ersatzflächen nicht mehr möglich, den derzeitigen Großviehbesatz/ha Futterfläche aufrecht zu erhalten, womit auch die Beanspruchung eines öffentlichen Förderprogramms gefährdet wäre,
- die Wirtschaftlichkeit des im Jahr 2011 errichteten Stalls bei einer Reduzierung des Viehbestands gefährdet.

Die Ortsgemeinde bleibt bei der Ausweisung des Baugebietes, konnte aber bei der Vermittlung von Ersatzflächen behilflich sein, die vom betroffenen Landwirt akzeptiert wurden.

⇒ Weder liegen im Plangebiet Wald- oder Forstflächen vor oder noch grenzen solche an.

3.5.4 BAULICHE ANLAGEN AN KLASSIFIZIERTEN STRAßEN

Das Plangebiet tangiert im Nordosten die freie Strecke der L 48. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität kann die anbaufreie Zone im Bereich des Flurstücks 41/1 (MI 2) auf 10 m reduziert werden, da die Ortsdurchfahrtsgrenze nach Fertigstellung des Kreisverkehrplatzes nach Osten verschoben werden soll.

3.5.5 LEITUNGSRECHTE UND SONSTIGE GRUNDDIENSTBARKEITEN

An **Leitungsrechten** Dritter sind bekannt:

- Wasserleitung im Nordwesten (liegt innerhalb eines derzeitigen Wirtschaftsweges – Flst. 29 tlw. und 38, der zukünftig in eine öffentliche Grünanlage umgewandelt wird).
- Kanal im Südwesten (liegt innerhalb von Straßen- und Wegetrassen),
- Durch das Plangebiet verläuft eine bestehende TK-Linie (Leitung der Telekom). Per mail vom 18.01.16 teilt die Telekom mit, dass die vorhandene Leitung außer Betrieb ist und sich eine Verlegung erübrigt. Die Entsorgung kann mit der Erschließung erfolgen.

3.5.6 BAUSCHUTZBEREICH / LÄRMSCHUTZBEREICH

Das Plangebiet liegt im **Bauschutzbereich** und der Anflugschneise des Verkehrslandeplatzes Trier-Föhren, für die Hindernisfreiflächen (barrierefreier An- und Abflug bei Sichtflugbetrieb) definiert sind. Laut Aussage des Landesbetrieb Mobilität RLP, Fachgruppe Luftverkehr gelten für den Bebauungsplan nachfolgende Bedingungen:

a) **Bauschutzbereich gem. §§ 12, 13 Luftverkehrsgesetz**

Der Bauschutzbereich ist nicht mit einer Nummer versehen. Er gilt in der Fassung des Luftverkehrsgesetzes vom 04.11.1968 mit den nachstehend definierten Bauhöhenbeschränkungen.

Innerhalb des Bauschutzbereichs darf die zuständige Baugenehmigungsbehörde eine Baugenehmigung zur Errichtung von Bauwerken, die eine definierte Höhe durchdringen, nur mit Zustimmung der Landesluftfahrtbehörde erteilen.

- Innerhalb der Randzone beträgt die Höhe von 203,00 m ü. NN.
- Der Anflugsektor steigt von 206,00 m ü. NN an der Basislinie mit einer Neigung von 1:50 an. Die genauen Höhen im Bebauungsplan können Sie dem Plan entnehmen.
- Die innere Übergangsfläche steigt mit einer Neigung von 1:10, beginnend auf 203,00 m ü. NN an der Randzone, bis zu einer Höhe von 228,00 m ü. NN an.
- An die innere Übergangsfläche schließt die Horizontalfläche mit einer gleichbleibenden Höhe von 228,00 m ü. NN an.

b) **Hindernisfreiflächen gem. „Gemeinsame Grundsätze des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb (NfL I 92/13)“**

Die Hindernisfreiflächen sollen die sichere Durchführung des Flugbetriebes am Flugplatz gewährleisten. In die Hindernisfreiflächen sollten keine Bauwerke hineinragen.

- Die Abflugfläche beginnt an der Basislinie auf 206,00 m ü. NN und steigt mit einer Neigung von 1:50 an.
- Die seitliche Übergangsfläche steigt mit einer Neigung von 1:7, beginnend bei 206,00 m ü. NN, bis auf eine Höhe von 306,00 m ü. NN an.
- In einer Höhe von 251,00 m ü. NN wird die seitliche Übergangsfläche von der Horizontalfläche mit einer gleichbleibenden Höhe von 251,00 m ü. NN umschlossen.

c) **Werbeanlagen**

Werbeanlagen, Fahnenmasten, etc. stellen Bauwerke im Sinne des Luftverkehrsgesetzes dar. Für die Errichtung der Bauwerke, gleich ob beleuchtet oder unbeleuchtet, welche die Bauhöhenbeschränkungen oder Hindernisfreiflächen durchdringen, ist ebenfalls die Zustimmung der Landesluftfahrtbehörde erforderlich. Sollte die Errichtung der Bauwerke baugenehmigungsfrei sein, so ist anstelle der Zustimmung die Genehmigung der Landesluftfahrtbehörde erforderlich.

Im Rahmen des Zustimmungs- oder Genehmigungsverfahrens entscheiden wir auf Grundlage eines Gutachtens der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) in Langen über Auflagen und Nebenbestimmungen für die Errichtung der Anlagen.

Im Ergebnis bedeutet dies für den Bebauungsplan "In der Acht":

- a) Ein Durchdringen der im Bauschutzbereich definierten Höhen ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan ausschließlich auf den Grundstücken östlich der Projekt-Str. 1 und 3 bis zur östlichen Plangebietsgrenze sowie in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 möglich. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Diese Klarstellung dient der Kennzeichnung der o.g. Grundstücke für die eine Zustimmung der Landesluftfahrtbehörde im Rahmen eines Bauantrages einzuholen ist. Bauvorhaben in alle übrigen Bereichen können, sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, im Frei stellungsverfahren erfolgen.

- b) Die Hindernisfreiflächen sind, mit Ausnahme von evtl. zu errichtenden Sendemasten, durch den B-Plan nicht tangiert. Für die Beurteilung maßgebend sind die seitlichen Übergangsf lächen der s.g. Hindernisfreiflächen. Der kritischste Bereich liegt im Süd-Westen des Baugebietes. Die i.S. der Flugsicherheit einzuhaltenden Maximalhöhen liegen hier zwischen ca. 227,00 und 231,00 üNN. Gemäß den Festsetzungen im B-Plan liegt das höchste Gebäudeteil hier auf 227,00 üNN.

Die v.g. Bedingungen in Bezug auf die Hindernisfreiflächen für den Flugplatz Föhren werden nach derzeitigem Kenntnisstand eingehalten.

Ein **Lärmschutzbereich** ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht festgelegt.

3.5.7 ARCHÄOLOGIE / DENKMÄLER / KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Plangebiet sind keine **archäologischen Funde** oder **Erddenkmal er bzw. Bau- oder Kulturdenkmäler** bekannt.

3.5.8 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich noch in Privatbesitz. Ein förmliches Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB zur Verfügbarmachung der Baugrundstücke ist eingeleitet.

3.5.9 STÄDTEBAULICHE PRÄGUNG DER UMGEBUNG

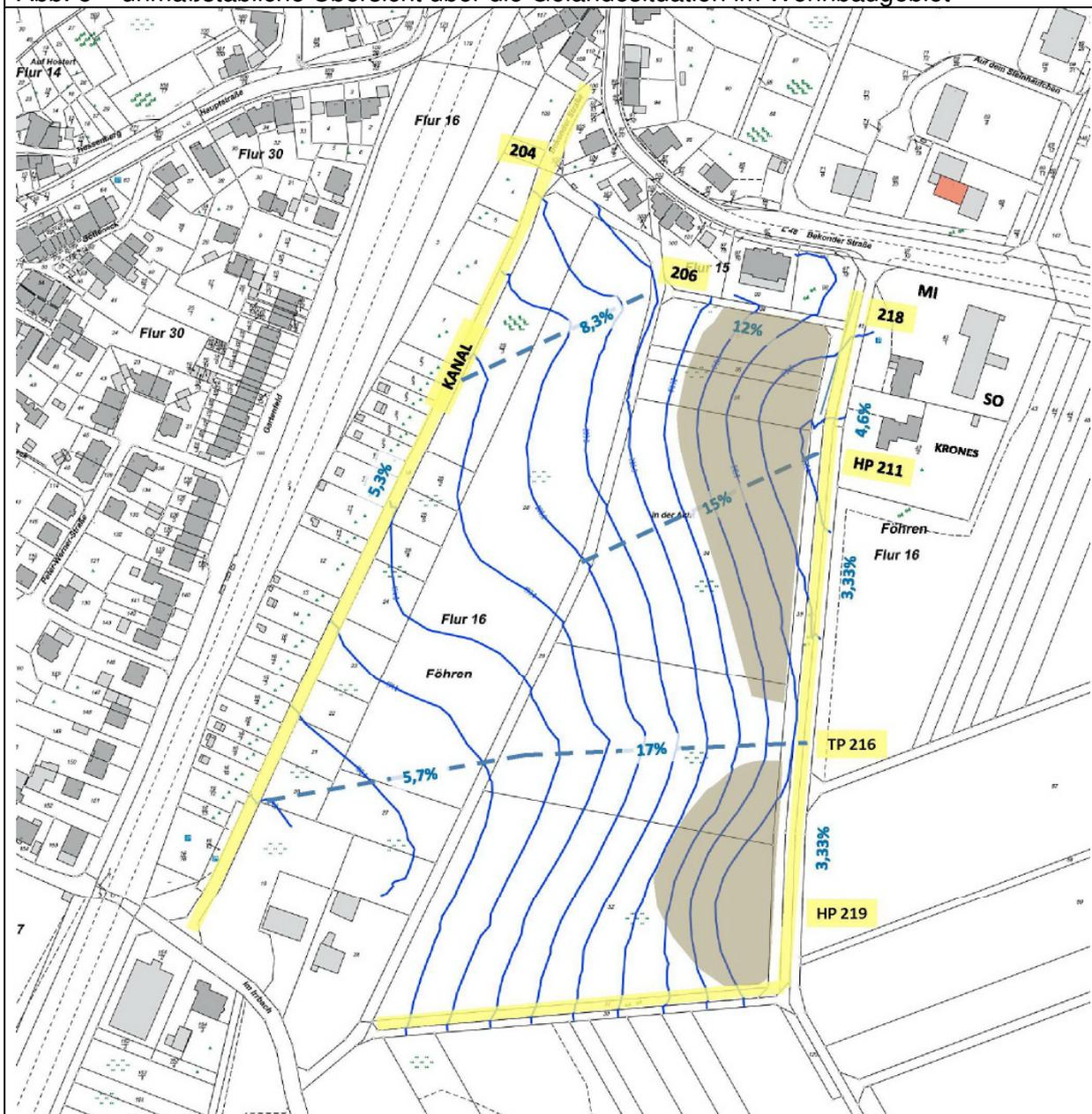
Das Plangebiet grenzt im Norden und Süden an Mischbebauung und Gewerbegebiete. Von der wohnbaulich geprägten Ortslage im Westen wird das Plangebiet durch die Bahnlinie Trier-Koblenz getrennt.

3.5.10 TOPOGRAPHIE UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Topographie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Bereiche mit unterschiedlichen Neigungen. Während die vorhandenen Mischgebietsflächen weitgehend flach sind, liegt das Wohngebiet an einem west-südwest geneigten Hang mit Neigungen zwischen ca. 5,7 % und 17 % (s. Abb. 5 auf nachfolgender Seite). Die exakte Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan übernommen.

Abb. 5 – unmaßstäbliche Übersicht über die Geländesituation im Wohnbaugebiet



Hangrutschgefährdung

Zum Plangebiet liegen keine Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) zur **Hangstabilität** vor. Die Bodenerosionsgefährdung ist hingegen laut LGB-Karte "Cross Compliance Bodenerosion" in den Hanglagen im Osten hoch.

Vom Bodengutachter ICP (Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden), Bitburg wurde bezgl. der Hangrutschgefährdung eine gutachterliche Einschätzung eingeholt. Mit Datum vom 10.05.16 wurde folgendes mitgeteilt:

Zitat:

"[...]Regionalgeologisch liegt das Neubaugebiet im Verbreitungsgebiet der Gesteine des Oberrotliegenden (Nahe-Gruppe), welche durch roten feinkörnigen Sand- und Tonstein vertreten werden.

Die Gesteine des Rotliegenden gelten für Hangrutschungen allgemein als weniger gefährdet, als beispielsweise die Gesteine des Muschelkalks oder Tonschiefers mit ihren zahlreichen Schichtungen, Wechsellagerungen und Trennflächen.

Während der Feldarbeiten zur Baugrunderkundung konnten weder im Jahr 2006 noch im Jahr 2015 auf dem untersuchten Gelände Anzeichen von Bodenbewegungen in Form unruhiger Geländestrukturen, Spalten in Böden, Säbelwuchs des Baumbestandes u.Ä. ermittelt werden.

Aus gutachterlicher Sicht sind daher derzeit keine Hinweise auf Hangbewegungen erkennbar.

Wie der Rutschungsdatenbank Rheinland-Pfalz, herausgegeben vom Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, zu entnehmen ist, liegt das geplante NBG auch nicht im Bereich oder in der Nähe von bereits nachgewiesenen Rutschungen. Einzelne nachgewiesene Rutschungen befinden sich nach der Datenbank erst in einigen Kilometern Entfernung südlich und südöstlich des Projektgebiets, dort jedoch in den Gesteinen des Tonschiefers.

Allgemein wird zur Minimierung von Rutschungsgefahren angeraten, die geotechnisch empfohlenen Böschungswinkel exakt einzuhalten und eine Überböschung zu vermeiden! Bei Unsicherheiten/Unklarheiten oder der Gefahr der Fehlinterpretation ist der Gutachter heranzuziehen."

Baugrundverhältnisse

Im Rahmen der Vorplanungen zur Erschließung und Entwässerung wurden Baugrunduntersuchungen (ICP Bitburg, geotechnische Untersuchungen zur Beurteilung der Baugrundsituation und der Versickerungseignung mit Geotechnischem Bericht; August 2006 und Ergänzende Baugrunderkundung mit Geotechnischem Bericht v. 30.10.2015) durchgeführt.

- Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass in Hinblick auf die Gründung von Gebäuden und Bauwerken innerhalb des Plangebietes von stark inhomogenen Baugrundverhältnissen mit kleinräumig variierenden Tragfähigkeits- und Setzungseigenschaften ausgegangen werden muss. Daher werden ergänzende Baugrundaufschlüsse sowie Standsicherheitsberechnungen für die einzelnen Baustellen empfohlen.

Im Rahmen des Straßenbaus wird ein Bauen bei trockener Witterung und ein Bodenaustausch / eine Bodenverbesserung der bindigen Oberböden zur Herstellung des gem. ZTVE-StB geforderten Tragfähigkeit des Erdplanum empfohlen.

- Bezüglich der Versickerungsleistung wurden die im Plangebiet dominierenden Böden vom Gutachter als gering durchlässig und nicht geeignet für eine vollständige Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser eingestuft. Es wird empfohlen, eine Verdichtung im Rahmen der Bauarbeiten zu vermeiden und die Beckensohle im Bereich der zentralen Retentionsanlagen mit einem Oberboden-Sand-Gemisch (mind. 0,3 m) abzudecken.

4 ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTE UND DER DARSTELLUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

4.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Entsprechend der Vorgaben des Ortsgemeinderates werden im Bebauungsplan **Allgemeines Wohngebiet (WA)** und **Mischgebiet (MI)** als Art der Nutzung ausgewiesen.

4.1.1 ALLGEMEINES WOHNGBIET

Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf einer Fläche von ca. 6,69 ha bis zu ca. 114 Baugrundstücke mit verschiedenen Bauformen vom klassischen freistehenden Einfamilienhaus oder Doppelhaus, Reihenhaus bis zur Hausgruppe oder Geschosswohnungsbau möglich.

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen schwanken von ca. 250 m², 450 m², 550 m² bis 700 m² und an wenigen exponierten Stellen auch bis zu 1.100 m² (WA 4 - Geschosswohnungsbau möglich).

Aufgrund der besonderen topografischen Gegebenheiten und des daraus resultierenden Erschließungskonzeptes, ist zwar eine Aufteilung des Wohnbaugebietes in mehrere Bauabschnitte grundsätzlich möglich, jedoch unter wirtschaftlichen Aspekten nicht zweckmäßig.

Zur Gliederung des gesamten Baugebietes sind hangparallele und hangsenkrechte öffentlichen Grünflächen angeordnet. Diese übernehmen neben der inneren Durchgrünung und optischen Gliederung des Hanges bzw. der Schaffung von kleineren Aufenthaltsbereichen zum Sitzen und Spielen, mit der Anlage von Fußwegen auch die Funktion einer Verbindung zur zentral angeordneten großen öffentlichen Grünfläche als "öffentlicher Spiel- und Treffpunkt" des Neubaugebietes.

In den Bereichen **WA 1 bis WA 3** ist die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf max. 2 Wohnungen begrenzt. Mit 106 Einheiten stellt diese Gruppe auch die größte Zahl der Baustellen und hat als Zielgruppe den typischen individuellen Bauherrn im Blick.

- WA 1** 36 Baustellen als Einzelhäuser
Einzelhäuser sind grundsätzlich bei bergseitiger Anordnung vorgesehen, d.h. die Erschließung erfolgt vom Untergeschoss her.
- WA 2** 47 Baustellen als Einzel- oder Doppelhäuser
Einzel- oder Doppelhäuser sind nur bei talseitiger und somit von der Erschließungsstraße auf Ebene des Erdgeschoss erschlossenen Grundstücken zulässig.
- WA 3** 22 Baustellen als Reihenhäuser / Hausgruppe
Reihenhäuser / Hausgruppe sind an exponierter Stelle im flachen Geländebereich angeordnet.
- WA 4** 21 Baustellen in offener Bauweise
Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen sind im Sinne der offenen Bauweise zulässig.
Im Abschnitt **WA 4** ist auch die Anordnung von Geschosseeigentum oder Mietwohnungen möglich. Im Bereich der Projektstraße 4 eine terrassierte Bebauung durch eine gestaffelte Anordnung der Vollgeschosse vorgesehen, die der besonderen topografischen Situation Rechnung trägt.

4.1.2 MISCHGEBIET

Die **Mischgebiete** im Nordosten (MI 2 und 3) und Südwesten (MI 1) umfassen vorrangig bestehende Betriebe und deren Betriebsflächen.

Im **MI 2** und **MI 3** bedingt der Anschluss der Haupterschließungsstraße mit Kreisverkehrsplatz eine Neuaufteilung der bestehenden Grundstücke und damit auch einer Anpassung an zukunftsfähige Nutzungsentwicklungen in unmittelbarer Nachbarschaft des bestehenden Gewerbegebietes.

4.2 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Im Auftrag der Ortsgemeinde wurde durch das Ing.-Büro igr, Rockenhausen, ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse wurden, soweit dies erforderlich ist, in die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans eingearbeitet.

Gem. Vorkonzept und Vorgaben der VG-Werke sind in den Baugebieten im Rahmen der Entwässerungsplanung vorgesehen:

- Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich zurückgehalten und gedrosselt über eine Notüberlaufleitung in die neu herzustellende Regenwasserleitung abzuleiten. Eine Versickerung der Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ist aufgrund der Hanglage nicht empfehlenswert, die Rückhaltung sollte daher möglichst in geschlossenen Systemen (z.B. Zisternen mit Rückhaltevolumen) stattfinden.
- Der Überlauf von den Baugrundstücken und die auf den Straßenflächen anfallenden Oberflächenwasser werden leitungsgebunden in zentrale Rückhaltegräben eingeleitet, hier zu-

rückgehalten bzw. zur Versickerung / Verdunstung gebracht und gedrosselt über eine No-überlaufleitung in den Irrbach eingeleitet.

- Das Schmutzwasser wird über ein neues Leitungssystem in das bestehende Netz eingespeist. Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist unzulässig. Der Anschluss von Drainagen an die Kanalisation ist ebenfalls unzulässig.
- Fußwege, Hofflächen, Hauszufahrten und –zuwegungen und PKW-Stellplätze sind zur Reduzierung des Versiegelungsgrades mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Darüber hinaus werden folgende allgemeinem Maßnahmen empfohlen

- Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.
- Oberflächennahe Hangwasserzüge sind nicht auszuschließen. Entweder ist bei Bebauung im Hangbereich auf eine Unterkellerung zu verzichten oder im Boden liegende Bauwerksteile sind gegen drückendes Wasser zu schützen.
- Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um den Grundwasseraquifer vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

4.3 VERKEHRSKONZEPT

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über einen neuen Kreisverkehrsplatz im Zuge der L 48, der bestehende und neue Verkehrsströme kreuzungsfrei ordnet.

Die Projektstraße 1 führt als Haupteerschließung mit einer Breite von 8,3 m vom Kreisverkehrsplatz an der L 48 nach Südwesten, bindet den öffentlichen Parkplatz an der DB Station an und endet an der bestehenden Straße "Im Irrbach" im örtlichen Straßennetz.

Der vorhandene Ast der "Bekonder Straße" an den Kleingärten, der in einen Wirtschaftsweg (Flurstück Nr. 18) mündet, wird als verkehrsberuhigte Wohnstraße (Projektstraße 2) mit einer Breite von 5,5 m ausgebaut und ebenfalls zur Anbindung an das bestehende innergemeindliche Straßennetz genutzt.

Die Projektstraßen 3, 4 und 5 sind ebenfalls als 5,5 m breite Wohnstraßen mit Wendemöglichkeiten nach RAST 06 (geeignet für 3-achsige Müllfahrzeuge) an die Projektstraße 1 angeschlossen. Projektstraße 5 wird im weiteren Verlauf als Wirtschaftsweg fortgeführt.

Die Projektstraßen 3 und 4 können theoretisch in ferner Zukunft verlängert werden und stellen zusammen mit dem Wirtschaftsweg im Bereich der Projektstraße 5 die Option einer Baugebietserweiterung nach Süden dar.

Für Wirtschaftswege, die im Rahmen der Flurbereinigung planfestgestellt wurden und gem. B-Plan als Erschließungsstraßen umgewidmet werden sollen, sind entsprechende flurbereinigungsrechtliche Änderungssatzungen gem. § 58 (4) Satz 2 FlurbG zu erlassen.

Das vorhandene landwirtschaftliche Wegenetz und mit Anbindung an öffentliche Straßen bleibt erhalten.

4.4 VER- UND ENTSORGUNG

Die **Trinkwasser-** und **Stromversorgung** bzw. die Anbindung an **Telekommunikationslinien** sind über Ergänzungen der örtlichen Leitungsnetze gesichert.

Die **Abfall- und Wertstoffentsorgung** kann über die neuen Erschließungsstraßen erfolgen, deren Wendemöglichkeiten für 12 m lange Fahrzeuge ausgelegt sind.

Bewohner von Hausgrundstücken, die an Stichstraßen ohne Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Abfall- und Recyclingabfuhr liegen, müssen die Müllbehälter / Sperrmüll an den nächst gelegenen, anfahrbaren Abfuhrstandort bringen.

5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISEN

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält, zusammen mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften, Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Verkehrsflächen und grünordnerische Festsetzungen bzw. naturschutzfachliche oder artenschutzrechtliche Auflagen und Maßnahmen.

Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen so genannten „qualifizierten Bebauungsplan“.

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Hinweis: Der Wortlaut der textlichen Festsetzungen (Kursivdruck) steht vor den entsprechenden Begründungen.

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzungen

1.1 WA = „allgemeines Wohngebiet“ § 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

WA 1 bis WA 4

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe)

Ausnahme **zulässig** sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 MI = „Mischgebiet“ gem. § 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO.

Zulässig sind:

MI 1

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO

MI 2

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO

MI 3

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO

Begründung

Die Festsetzung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im **allgemeinen Wohngebiet** baut auf § 4 BauNVO auf. Für die ansonsten im Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird lediglich eine ausnahmsweise Zulässigkeit vorgesehen. Wegen der direkten Nachbarschaft zu den benachbarten Mischgebieten erscheint die Ansiedlung solcher Nutzungen außerhalb des Wohngebiets zweckmäßiger.

Ergänzende Infrastruktureinrichtungen werden im Zuge der Realisierung des angrenzenden Mischgebietes geschaffen.

Die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Generell ausgeschlossen werden demzufolge die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese würden aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs den städtebaulichen Zusammenhang des Wohnquartiers stören und aufgrund der von diesen Nutzungen ausgehenden Emissionen der beabsichtigten Zielsetzung eines hochwertigen und landschaftsbezogenen Wohnquartiers widersprechen. Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die eine erhöhte Zahl von Fremdverkehren einschließlich der damit verbundenen Emissionen nach sich ziehen, würden dem Planungsziel der priorisierten hochwertigen Wohnnutzung entgegenstehen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt trotz dieser Beschränkungen gewahrt.

Die festgesetzten Nutzungen im Bereich der **Mischgebiete** orientieren sich im Süden am Bestand und dienen als Überleitung von der gewerblichen Nutzung (Metallbaubetrieb) zum allgemeinen Wohngebiet. Im Nordosten handelt es sich im Wesentlichen um die Umwandlung des ehemaligen Bauhofs der Firma Krones. Die zulässigen Nutzungen wurden soweit eingeschränkt, dass keine Beeinträchtigungen zur vorhandenen oder geplanten Wohnnutzung ausgehen können und auch keine Konkurrenzsituation zum geplanten Nahversorgungsbereich (gesondertes B-Plan-Verfahren) entsteht.

5.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Festsetzungen

s. Nutzungsschablone auf der Planzeichnung

- 2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und deren Überdachung kann im Bereich **WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4** gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.
- 2.2 Die Firstrichtung wird durch Eintragung in die Planzeichnung bestimmt.
- 2.3 Der Bereich **WA 3** wird als Hausgruppe festgesetzt.
 - 2.3.1 Im Bereich **WA 3** darf die Baulänge gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO von 50 m gem. § 22 Abs.4 BauNVO überschritten werden.
 - 2.3.2 Zwischengebäude oder Zwischenwände zu den entstehenden Nachbarparzellen müssen eine Bauhöhe von mindestens 5,0 m aufweisen und den schalltechnischen Anforderungen entsprechen.
- 2.4 Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den Bereichen **WA 3, WA 4** und **MI 3** auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 2.5 Für die Errichtung von Doppelhäusern, Reihenhäusern und Hausgruppen wird eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m² festgesetzt. Für Einzelhäuser wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² festgesetzt.

Begründung

Der vorliegende Bebauungsplan "In der Acht" soll Baurecht für unterschiedliche Zielgruppen schaffen. Das Bauprogramm bietet für unterschiedliche Wohnwünsche und unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten ein entsprechendes Angebot. Gleichzeitig soll auch die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefördert und ein Beitrag zum kosten- und flächensparenden Bauen geleistet werden.

Der Planungsschwerpunkt liegt beim Bau von Familieneigenheimen mit Grundstücksgrößen von weniger als 600 m². Der Bebauungsvorschlag sieht Einzelhäuser, Reihenhäuser und Kettenhäuser / Hausgruppen vor. Damit soll insbesondere auch jungen Familien die Möglichkeit zur Eigentumsbildung in Einfamilienhäusern ermöglicht werden.

Insbesondere die Festsetzung von Bereichen für eine Bebauung als Hausgruppe und / oder Doppelhäuser garantiert eine dem Planungsziel entsprechende bauliche Verdichtung bei hoher Wohnqualität; hiermit wird auch dem Aspekt des kosten- und flächensparenden Bauens (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) in besonderem Maße Rechnung getragen.

Ergänzend sollen Grundstücke für Mehrfamilienhäuser an exponierten Stellen angeordnet werden. Das Verhältnis der unterschiedlichen Bauformen zueinander kann der jeweiligen Nachfragesituation und der seitens der Ortsgemeinde Föhren angestrebten städtebaulichen Verdichtung des Plangebietes angepasst werden.

Hieraus ergeben sich in der Summe max. ca. 220 neue Wohneinheiten (einschließlich Berücksichtigung von je einer Zweitwohneinheit in 50% der Familieneigenheimen).

Im Wesentlichen wird die Gebäudeanordnung und -ausrichtung durch die Topografie vorgegeben. Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich bereits weitestgehend aus den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen. Zur Gewährleistung der städtebaulicher Ordnung und Fassung des Straßenraumes wird darüber hinaus die Gebäudestellung durch Vorgabe der Hauptfirstrichtung definiert.

Hiervon ausgenommen ist die Hausgruppe östlich der Kleingärten. Bei der Anordnung der Baukörper, insbesondere der verdichteteren Bauformen entlang der Bahnstrecke, wurde den Anforderungen an den Schallschutz Rechnung getragen. Die „Schrägstellung“ der Hausgruppe soll Reflektionen von Schall vermeiden, gleichzeitig wird hierdurch eine günstigere Ausrichtung zur Sonne erreicht.

Darüber hinaus wird eine Hauptfirstrichtung verbindlich vorgegeben. Dort wo der Straßenverlauf nicht exakt linear ist, sind geringfügige Abweichungen zu der vorgegebenen Hauptfirstrichtung jedoch städtebaulich vertretbar.

5.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzung

s. Nutzungsschablone auf der Planzeichnung

- 3.1 Überschreitungen der festgesetzten GRZ sind gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO im Bereich **WA 1 und WA 2** unzulässig.
- 3.2 Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 i. V. m. § 21a BauNVO)
s. Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung
 - 3.2.1 Maßgebend für die zulässige Zahl der Vollgeschosse sind die Eintragungen in den Nutzungsschablonen.
 - 3.2.2 Garagengeschosse sind gem. § 21a Abs. 1 BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
 - 3.2.3 Bei Ermittlung der Geschossfläche bleiben unberücksichtigt die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen.
- 3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
 - 3.3.1 Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgen durch die Gebäudeoberkante (OK) (in relativer Höhe) gem. § 18 Abs. 1 BauNVO. Maßgebend sind die Eintragungen in den Schemaschnitten.
 - 3.3.2 Maßgebender unterer Bezugspunkt ist im Bereich **WA 1 bis WA 4** jeweils die in der Planzeichnung eingetragene NN-Höhe des Fertigfußboden Erdgeschoss.
 - 3.3.3 Für die Ermittlung der Gebäudeoberkante (OK) als oberer Bezugspunkt wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion (Traufe / First) bzw. bei Gebäuden mit Flachdächern die Oberkante Attika definiert.
Für talseitig durchgängig sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Gielbelflächen, eine Maximalhöhe von 7,00 m, gemessen von OK fertigem Gelände (i.S.d. § 2 Abs. 6 LBauO) bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt. Bei Errichtung von Tiefgaragen gilt als Bezugspunkt OK Tiefgarage (vergl. „Schemaschnitte“).
 - 3.3.4 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen) sind gem. § 16 Abs. 6 BauNVO um bis zu 1,50 m zulässig. Ausnahmen hiervon bilden Schornsteine und Lüftungskamine, sie dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten, wenn dies aus brandschutztechnischen Gründen erforderlich ist.
- 3.4 Die gem. § 9(1)26 BauGB zur Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen (Geländeeinschnitte und Geländeauftrag - vergl. Planeintrag) sind nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Sie entfallen durch Angleichen der Grundstücke und sind in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.
Weiter ist ein Streifen von jeweils 0,50 m zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer. Weiterhin ist das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf den Grundstücken zu dulden. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

Begründung

Im Bereich der geplanten Bebauung WA 1 und WA 2 sind die Grundstücke so bemessen, dass eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 für eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke nicht erforderlich wird. In den anderen Bereich kann dies aufgrund der kleinen Grundstücke bzw. der besonderen Art der Bebauung nicht erreicht werden – hier sind Überschreitungen zulässig.

Für den ehemaligen "Bauhof Krones" wird eine differenzierte Festsetzung bzgl. der Grundflächenzahl getroffen. Aufgrund des neuen Geländezuschnitts (MI 3), der zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem Grundstück Wohnhaus Krones (WA 5 - Flst. 42/2 im Nordosten) verbleibt, ist eine wirtschaftliche Bebauung nur möglich, wenn die Grundflächenzahl entsprechend hoch ist. Daher wird in MI 3 die GRZ auf 0,8 erhöht, während in MI 2 (neues Mischgebiet zw. neuer Erschließungsstraße und L 48) die GRZ gem. BauNVO auf 0,6 festgesetzt ist.

Die Gebäudevolumen und damit die Wirkung der Gebäude in der freien Landschaft, werden durch Schemaschnitte eindeutig bestimmt. Hier wird u.a. die Trauf- Firsthöhe, die Gebäudehöhe, die maximal zulässige sichtbare Wandhöhe sowie Art und Umfang der Dachaufbauten bestimmt. Die Festsetzungen zu Firsthöhen sollen einerseits befriedigte Wohnbedürfnisse in den angestrebten Gebäudeformen gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ermöglichen gestalterisch angemessene und ortstypische Gebäudekubaturen, die v.a. in Hinblick auf die topografisch exponierte Lage zu begrenzen sind.

Dort wo „freie Sicht“ von Bedeutung ist, sind als Dachform das Flachdach vorgegeben.

Die getroffenen Festsetzungen werden als geeignet erachtet, die erforderliche städtebauliche Ordnung im Plangebiet – insbesondere im Hinblick auf eine den standörtlichen Bedingungen angepasste Höhenentwicklung der zukünftigen baulichen Anlagen und auch in Anpassung an die Bebauung in den benachbarten Bereichen – ausreichend zu gewährleisten.

Die für die Herstellung der Straße notwendigen Böschungen (Geländeeinschnitte und Geländeauftrag) stellen nur einen vorübergehenden Zustand dar. Mit Herstellung der Gebäudevorflächen werden diese in die privaten Außenanlagen integriert und sind daher vorübergehend zu dulden.

Regelungen zu Rückenstützen verringern die in Anspruch genommene Fläche für die öffentliche Erschließung. Die Nutzung der Baugrundstücke wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

5.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN / FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Festsetzungen

- 4.1 Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 m² sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Bei talseitiger Bebauung sind Garagen nur innerhalb der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von freistehenden Doppelstock- oder Mehrstockgaragen wird generell ausgeschlossen.
- 4.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.
- 4.3 Gewerbliche Sendemasten / Antennenanlagen sind im Bereich **WA** nicht zulässig.
- 4.4 Im Bereich der Kleingartenanlage ist pro Grundstück max. eine Nebenanlage bis max. 25 m² Grundfläche zulässig.

Begründung

Um einer ungeordneten Ansammlung von Baukörpern unterschiedlicher und v.a. auch zu großer Volumina auf den rückwärtigen Grundstücksteilen bei bergseitiger Bebauung zu verhindern, werden hochbauliche Nebenanlagen in ihrem Umfang auf 15 m² begrenzt.

Mit der getroffenen Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen bei talseitig angeordneten Grundstücken soll eine Beeinträchtigung dieser sensiblen Bereiche im Hinblick auf die Gestaltung vermieden werden. Es wird für diese Flächen der Bau von Garagen und Carports daher nur auf die Tiefe der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

Die Errichtung von freistehenden Doppelstock- oder Mehrstockgaragen wird generell ausgeschlossen, weil sie das Erscheinungsbild des Wohngebietes negativ beeinträchtigen würden.

Die Festsetzung, wonach vor Garagen ein Stauraum von 5 m freizuhalten ist, dient einerseits der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen und trägt ergänzend dazu bei, die Gebäudevordränge von baulichen Anlagen freizuhalten.

In dem für Hausgruppen vorgesehenen südöstlichen Planbereich (Nutzungsschablone WA 4) ist die Unterbringung der Stellplätze und / oder Garagen unter Ausnutzung der vorhandenen Geländeneigung in zur Talseite hin offenen Tiefgaragen-Geschossen vorgesehen. Die Herstellung und Ausgestaltung der Gemeinschaftsstellplätze soll ergänzend durch privatrechtliche Regelungen in den Grundstückskaufverträgen festgeschrieben werden. Hierzu werden in der Planzeichnung entsprechende Flächen für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt und den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet. (Kennzeichnung des Versorgungsbereichs von Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

Die Errichtung von Sendemasten und Antennenanlagen wird im allgemeinen Wohngebiet generell ausgeschlossen, weil sie das Erscheinungsbild auf dem exponierten Hang mit hoher Einsicht negativ beeinträchtigen würden.

Die Festsetzung zur Größenordnung von Nebenanlagen in den Kleingärten entspricht der durchschnittlichen Größe der bereits vorhandenen Gebäude und sichert den Gleichheitsgrundsatz für alle noch unbebauten Grundstücke.

5.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL VON WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Festsetzungen

5.1 Im Bereich **WA 1, WA 2 und WA 3** sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Begründung

In den Teilbereichen des Bebauungsplanes in dem Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt werden, erfolgt Beschränkung der Anzahl der Wohnungen, um die Entstehung von größeren Gebäuden zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken.

5.6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Festsetzungen

6.1 Im Bereich der im B-Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

G 1	<ul style="list-style-type: none"> - Die Grünanlagen sind durch Fußwege öffentlich zu erschließen und mit anderen Nutzflächen zu verbinden. Die Fußwege, Sitzplätze oder Spielmöglichkeiten sind bis zu einer Gesamtfläche von 1.500 m² in wasserdurchlässiger Befestigung zulässig. - Je angefangene 100 m² bodenoffener Fläche sind mind. 3 Laubsträucher (Artenliste s. Hinweise) im Einzelstand oder als lockere Gruppen anzupflanzen und auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.
G 2	<ul style="list-style-type: none"> - Die Parkanlagen sind durch Fußwege und Sitzplätze öffentlich zu erschließen. Die Fußwege, Sitzplätze sind bis zu einer Gesamtfläche von 500 m² in wasserdurchlässiger Befestigung zulässig. - Als weitere Freizeitnutzungen ist die Anlage eines Spielplatzes und die Errichtung von einem Pavillon und/oder einem kleinen Gebäude mit zusammen max. 200 m² Grundfläche zulässig. - Je angefangene 100 m² bodenoffener Fläche sind mind. 5 Laubsträucher im Einzelstand, als lockere Gruppen oder zwischen den festgesetzten Baumstandorten anzupflanzen und auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.
G 1, G 2 und G 3	<ul style="list-style-type: none"> - Auf den im B-Plan festgelegten Baumstandorten (+/- 5 m) sind mittelgroße Laubbäume (Artenliste s. Hinweise) in bodenoffenen Baumscheiben mit einem Durchmesser von mind. 2 m anzupflanzen. Die Bäume sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie in der, dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch artgleiche Neuanpflanzungen zu ersetzen. - Die bodenoffenen und gehölzfreien Flächen innerhalb der Grünanlagen sind als artenreicher Landschaftsrasen oder blütenreiche Pflanzbeete zu entwickeln.

6.2 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Ausgleichsmaßnahme A 2 - ohne zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan) des Kreisverkehrsplatzes sind folgende Maßnahmen umzusetzen, die im Rahmen des qualifizierten Ausführungsplanes konkretisiert werden müssen:

- Bankette, straßenbegleitende Grünflächen und Böschungen sind nach Fertigstellung des Planum mit Oberboden anzudecken und einem kräuterreichem Landschaftsrasen (in Anlehnung an RSM 7.1.2) ohne extreme Ausprägung der Herkunftsregion 7 einzusäen.
- Auf den Grünflächen sind 6 kleine bis mittelgroße Laubbäume in bodenoffenen Baumscheiben mit einem Durchmesser von mind. 2 m anzupflanzen (Artenliste s. Hinweise; Standortfestlegung im Rahmen der Ausführungsplanung). Die Bäume sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie in der, dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch artgleiche Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Begründung

Die öffentlichen Grünflächen übernehmen eine Mehrfachfunktion. Die längs und quer angeordneten Grünstreifen gliedern i.V.m. großkronigen Einzelbäumen das gesamt Baugebiet vertikal und horizontal und schaffen damit ablesbare Teilräume.

Gleichzeitig übernehmen diese Grünanlagen innergebietliche Funktionen als Spiel- und Aufenthaltsräume bzw. vernetzen sie sich gegenseitig über Fußwege und verkürzen damit die fußläufigen Verbindungen zum Ort bzw. in die freie Landschaft.

Alle Grünanlagen führen zur der im Zentrum des Baugebietes angeordneten öffentlichen Parkanlage, die für das Baugebiet eine zentrale Bedeutung als Spiel-, Sport-, Freizeit- und Begegnungsstätte entwickeln und im Rahmen einer qualifizierten Freiraumplanung detailliert werden soll.

Die Festsetzung der weiteren Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der Grünanlagen sind u.a. auch Resultat der Eingriffsermittlung – Detailbegründung s. Umweltbericht.

5.7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

Festsetzungen

- 7.1 Im Bereich **WA 1, 2, 3 und 4** sind für den Hauptbaukörper Sattel- / Zelt- / Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 35° sowie Flachdächer zulässig. Als Satteldächer gelten auch in der Höhe gegeneinander versetzte, zu den Gebäudeaußenwänden hin abfallende Pultdächer.
- 7.2 Generell sind Quergiebel, Zwerchhäuser oder Dachaufbauten (Dachgauben) nur auf der talabgewandten Gebäudeseite bis max. 30% der Trauflänge zulässig.
- 7.3 Die Dacheindeckung ist ausschließlich in schwarzem bis grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbvielfalt von Schiefer zulässig. Generell dürfen für Dacheindeckungen keine reflektierenden Materialien verwendet werden. Zulässig sind jedoch in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Energiegewinnung.
- 7.4 Als Fassadenmaterial sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holzverkleidungen, Holzmassivbauweise, Holzskelettbauweise mit Putzflächen. Zur Gliederung der Fassade sind Zinkverkleidungen bis 50% der Fassadenfläche zulässig. Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind unzulässig.
- 7.5 Reklame- und Werbeanlagen sind ausschl. im Bereich **MI 1, MI 2 und MI 3** gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht statthaft. Werbeanlagen dürfen nur zum erschließenden Straßenraum hin angebracht werden. Markenwerbung, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.
- 7.6 Je Wohneinheit sind gem. § 88 Abs. 1, Nr. 8 LBauO mind. 2 frei anfahrbare Stellplätze, Carports oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, wobei mind. 50% überdacht sein müssen.
- 7.7 Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen ist gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten, bei Wendeanlagen beträgt der Abstand 1,0 m.

Begründung

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Ortsgemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind, damit mit dem Plangebiet eine harmonische Fortsetzung der bestehenden Baugebiete in der bebauten Ortslage erfolgt.

Die traditionelle Bauweise ist durch gemauerte Gebäude mit dunkel eingedeckte Schieferdächer und Eindeckung mit Pfannen geprägt. Die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen und Arten der Eindeckung orientieren sich an dieser Tradition, knüpfen aber auch an die Umgebungsbebauung an, ohne dabei die architektonische Weiterentwicklung, die besondere topographische Lage und die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen außer Acht zu lassen.

Die Beschränkung der Reklame- und Werbeanlagen in Art, Anzahl, Höhe und Anteil der Fassadenfläche orientiert sich an der dörflich geprägten Lage und ist aufgrund der Randlagen der Mischgebiete zur freien Landschaft geboten.

Damit die Wohnstraßen bzw. die Haupteinfahrtsstraße auch dem fließenden Verkehr dienen und nicht als "Anlieger-Parkplatz" missbraucht werden, sind die pro Wohneinheit mindestens erforderlichen 2 Stellplätzen auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen.

Die Festsetzungen zu Abständen baulicher Anlagen an Straßen, wonach gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten ist, dient der Verkehrssicherheit und begründet sich auf § 17(2) LBauO. Die in der RAST 06 –Richtlinien für die Anlage von Straßen- angegebenen „Lichtraumprofile“ wurden bei der Festsetzung v.g. Abstände berücksichtigt.

5.8 FESTSETZUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzungen

8.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume 1) und ähnliches</i>
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Für Schlafräume und Kinderzimmer gelten um 5 dB(A) erhöhte erforderliche resultierende Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

In der Tabelle werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5 m, Raumtiefen ca. 4,5 m und Fensterflächenanteil bis 40%) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich III die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) (Schallschutzklasse 2) aufweisen.

Begründung

Die Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen sind Resultat des schalltechnischen Gutachtens (s. Fachgutachten, FIRU Gfl, Kaiserslautern, 25. Feb. 2015)

5.9 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzungen

- 9.1 Hauszufahrten und –zuwegungen, Hofflächen, PKW-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä..
- 9.2 Für individuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken gilt:
 - Erdböschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und ab einer Höhe von jeweils max. 2,0 m durch $\geq 0,5$ m breite Bermen zu staffeln
 - Stützmauern ab 1,5 m Höhe und 3 m² Ansichtsfläche sind durch nach oben wachsende oder nach unten hängende Pflanzen (mind. 1 Pfl je lfm) flächig zu begrünen.
 - Ausnahmen gelten bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen.
- 9.3 Im Bereich der im B-Plan als für die Wasserwirtschaft gekennzeichneten öffentlichen Fläche (Ausgleichsmaßnahme W 1) sind folgende Maßnahmen vorzusehen, die im Rahmen der Wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren mittels qualifiziertem Ausführungsplan konkretisiert werden müssen:
 - Erforderliche Bewirtschaftungswege sind wasserdurchlässig zu befestigen.
 - Die Rückhaltebecken gem. Entwässerungstechnischem Begleitplan sind nach Fertigstellung des Planum mit Oberboden anzudecken, mit einer standortgerechten Wiesenmischung gem. RSM 8.1 (Tabelle 1 und 2, Variante: frische bis feuchte Standorte) einzusäen und nachfolgend extensiv zu pflegen (max. 2 mal jährliches Mähen/ Mulchen) oder mit Röhricht zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.
 - Oberhalb der Einstauhöhe der Retentionsbecken und auf den nicht durch bauliche Anlagen betroffenen Restflächen sind mind. 1 Laubbaum und 20 Laubsträucher je angefangene 200 m² Fläche als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken anzu-

pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

- Die erforderliche Einzäunung ist in o.g. Gehölzpflanzungen zu integrieren.

Begründung

Die Festsetzungen zu Gestaltungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind Resultat der Eingriffsermittlung – Detailbegründung s. Umweltbericht.

5.10 FESTSETZUNGEN ZUR ERHALTUNG UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Festsetzungen

- 10.1 Die auf den zum "Erhalt von Gehölzen" gekennzeichneten Flächen vorhandenen Gehölze bzw. die zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind von den Grundstückseigentümern zwingend auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.
Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher und standortnaher Ersatz anzupflanzen. Ast- oder Kronenrückschnitte sind fachgerecht und in der Regel nur in geringem Umfang zulässig. Bei Gefährdung der Standsicherheit oder der Verkehrssicherheit, können die Gehölze, von denen Gefahr ausgeht, fachgerecht auf den Stock gesetzt werden.
Während der Bauarbeiten sind die Gehölze und deren Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.
- 10.2 Auf den im B-Plan zum Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standorten (+/- 5 m) auf Privatflächen sind kleine bis mittelgroße Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume (Ausgleichsmaßnahme 3.1), in bodenoffenen Baumscheiben mit einem Durchmesser von mind. 2 m anzupflanzen (Artenliste s. Hinweise). Die Bäume sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie in der, dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch artgleiche Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- 10.3 Unter Anrechnung bereits zeichnerisch festgelegter standortgebundener Baumpflanzungen ist mind. 1 mittelgroßem Laubbaum oder hochstämmigem Obstbaum (Artenliste s. Hinweise) anzupflanzen pro

WA 1, WA 2, WA 3, WA 4	Baugrundstück (Ausgleichsmaßnahmen 3.2) (ausgeschlossen von der Festsetzung: Teilbereich WA 3 mit Grundstücksgrößen unter 400 m ² Teilbereich WA 4, der unmittelbar an vorhandene Hecken angrenzt)
MI 2, MI 3	neuem Anbau oder neuem Gebäude (Ausgleichsmaßnahmen 3.3)
MI 1, MI 2, MI 3	5 Stellplätzen im Bereich oberirdischer PKW-Stellplatzanlagen (Ausgleichsmaßnahmen 3.4)

Die Bäume sind in Baumscheiben mit einem Durchmesser von mind. 2 m oder in Pflanzbeeten anzupflanzen.

Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze artgleich in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Begründung

Die Festsetzungen zu Gestaltungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind Resultat der Eingriffsermittlung – Detailbegründung s. Umweltbericht.

5.11 UMSETZUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN UND -MAßNAHMEN

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 BauGB)

Festsetzungen

11.1 Die festgesetzten öffentlichen und privaten Maßnahmen sind, jeweils entsprechend ihrer Lage und Anordnung gem. B-Plan, umzusetzen:

Festsetzung	Nummer d. Maßnahme	Zeitpunkt
Nr. 6.1	G 1, G 2, und G 3	Gehölzpflanzung in der ersten Pflanzperiode nach Herstellung der Grünanlage
Nr. 6.2	A 2	Gehölzpflanzung in der ersten Pflanzperiode und Einsaat in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Kreisverkehrsplatzes
Nr. 9.3	W 1	Gehölzpflanzung in der ersten Pflanzperiode und Einsaat in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Retentionsanlagen
Nr. 10.2	A 3.1	in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem jeweils betroffenen Baugrundstück
Nr. 10.3	A 3.2 und A 3.3 A 3.4	- in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem jeweils betroffenen Baugrundstück - in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Stellplatzanlagen

Begründung

Damit die umzusetzenden Maßnahmen einen rechtlich abgesicherten Rahmen haben, muss auch ein Umsetzungszeitpunkt fixiert werden.

5.12 HINWEISE

Es werden Hinweise und Empfehlungen zu folgenden Themenbereichen erfasst:

- *Externe Ausgleichsmaßnahmen A 1.1. bis A 1.3 und formal-rechtliche Sicherung*
- *Gehölzrodungen und Bepflanzungen*
- *Gesundheitsschutz – Radon*
- *Bodenschutz / Altlasten*
- *Grund- und Oberflächenwasserbehandlung*
- *Immissionen – Landwirtschaft*
- *Bauschutzbereich*
- *Denkmalschutz – Bodendenkmale*
- *Ressourcenschutz*
- *Sicherheitsbestimmungen bei Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen*
- *Wegenutzung*
- *Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen*
- *Klassifizierte Straßen bzw. Bahntrasse / Verkehrssicherheit*
- *Baulast bei Doppelhäusern und Hausgruppen*
- *Überlappung von B-Plänen*

Begründung

Die Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten. Sie dienen den Bauherren und dem Planungsträger als Information über außerhalb des Satzungsgebietes umzusetzende Kompensationsverpflichtungen gem. Naturschutzrecht sowie zu sonstigen Bepflanzungen bzw. über Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange.

6 FLÄCHENBILANZ

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs (März 2016) ergibt sich folgende Bilanzierung:

FLÄCHENBILANZ	ca. Werte (gerundet)	
Wohngebiet (WA)	66.915 m ²	50,5 %
Mischgebiet (MI 1)	12.455 m ²	9,4 %
Verkehrsflächen	12.680 m ²	9,6 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	13.110 m ²	9,9 %
Neben- /Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze, Garagen)	890 m ²	0,7 %
Flächen für Versorgungsanlagen	90 m ²	0,1 %
Fläche für die Wasserwirtschaft - Retentionsanlagen	2.650 m ²	2,0 %
Fläche für die Wasserwirtschaft - Gewässer	170 m ²	0,1 %
private Grünflächen	3.375 m ²	2,5 %
öffentliche Grünflächen	11.075 m ²	8,4 %
Dauerkleingärten (private Grünflächen)	8.285 m ²	6,2 %
Landwirtschaftliche Nutzfläche	855 m ²	0,6 %
GESAMTFLÄCHE B-PLAN	132.550 m²	100,0 %

7 VERFAHRENSABLAUF

7.1 AUFSTELLUNG

Der Rat der Ortsgemeinde Föhren hat in seiner Sitzung am 14.07.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "In der Acht" gefasst. In der Sitzung vom 01.03.2016 wurde der Bebauungsplan-Entwurf gebilligt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. **132.550 m²**.

7.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNGEN

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung **gem. § 3 Abs. 1 BauGB** erfolgte

- durch eine Auslegung der Planentwurfsunterlagen in der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich in Schweich bzw. der Bereitstellung der Unterlagen auf der homepage der Verbandsgemeinde Schweich in der Zeit vom 13.11.2015 bis 27.11.2015,
- in einer Bürgerversammlung am 17.11.2015.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **gem. § 4 Abs. 1 BauGB** wurde mit Schreiben vom 10.11.2015 mit Bitte um Stellungnahmen bis einschließlich 18.12.2015 durchgeführt.

Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes im Rahmen des **Scoping nach § 4 (1) BauGB** wurden von der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Trier-Saarburg vorgebracht:

- *Aussagen zur hpnV sollten ergänzt werden.*
- *Die Aussagen des Landschaftsplanes zum Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr sollten ebenfalls im Umweltbericht noch übernommen werden.*

Die eingegangenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in der Gemeinderatsitzung vom 26.01.2016 vorgestellt.

7.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die öffentliche Auslegung **gem. § 3 Abs. 2 BauGB** wurde in der Zeit vom 21.03.2016 bis einschließlich 20.04.2016 in der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich in Schweich durchgeführt bzw. wurden die Unterlagen in dieser Zeit auf der homepage der Verbandsgemeinde Schweich zur Verfügung gestellt.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **gem. § 4 Abs. 2 BauGB** erfolgte mit Schreiben vom 09.03.2016 mit Abgabefrist bis 20.04.2016.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen wurden in der Gemeinderatsitzung vom 24.05.2016 in die Abwägung eingestellt.

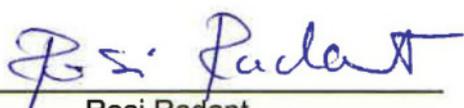
7.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde am 24.05.2016 – unter Abwägung der vorgebrachten Belange - vom Gemeinderat Föhren als Satzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung zum Bebauungsplan "In der Acht" der Ortsgemeinde Föhren mit der Fassung, die im Beteiligungsverfahren nach BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Ortsgemeinderates Föhren war, übereinstimmt.

Föhren, 24.05.2016



Rosi Radant
- Ortsbürgermeisterin -



BearbeiterInnen

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz, Stadtplaner

Rioler Weg 6- 54340 Longuich
0160-8448446 - stolz.longuich@t-online.de

Margit Högner, Landschaftsarchitektin BDLA
Högner Landschaftsarchitektur
Weinbergstr. 14 - 54518 Minheim
06507/992288 – info@hoegner-la.de

Trier, 24.05.2016



Hans-Peter Stolz

Minheim, 24.05.2016



Margit Högner