

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1)1 - 26 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung
--

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 MI = „Mischgebiet“ gem. § 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO.
Zulässig sind:

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

2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
s. Nutzungsschablone auf der Planzeichnung

- 2.1 Die Errichtung von Tiefgaragen ist im **MI 3** auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 2.2 Für die Errichtung von Doppelhäusern, Reihenhäusern und Hausgruppen wird eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m² festgesetzt. Für Einzelhäuser wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² festgesetzt.

3 Maß der baulichen Nutzung

s. Nutzungsschablone auf der Planzeichnung

- 3.1 Garagengeschosse sind gem. § 21a Abs. 1 BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
- 3.2 Bei Ermittlung der Geschossfläche bleiben unberücksichtigt die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen.
- 3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Bei Flachdächern ist der höchste Punkt der Attika des obersten Geschosses anzunehmen. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z.B. Schonsteine, kleine wohnnutzungstypische Antennen, Aufzugschächte etc.
Unterer Messpunkt ist die Höhe der erschließenden Straße im Endausbau vor dem Haus in Mitte der straßenseitigen Fassade.
Die maximale Oberkante beträgt 11,50m. Ausgenommen hiervon ist der zu errichtende Mobilfunkmast.
- 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.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen / Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 4.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.

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

- 5.1 Reklame- und Werbeanlagen sind ausschl. im **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.
- 5.2 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.
- 5.3 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.

6. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 6.1 Der gesamte Planänderungsbereich liegt im Lärmpegelbereich III.
- 6.2 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. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß <i>R'_{w,res}</i> des Außenbauteils in dB	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Bürräume ¹⁾ und ähnliches</i>
<i>II</i>	30	30
<i>III</i>	35	30
<i>IV</i>	40	35
<i>V</i>	45	40
<i>VI</i>	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 erforderlichen 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. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Von den Lärmpegelbereichen und von dem Einbau von Lüftungseinrichtungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

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.

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

- 7.1 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..
- 7.2 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.

8 Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1 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.
- 8.2 Im MI 3 ist mind. 1 mittelgroßem Laubbaum oder hochstämmigem Obstbaum (Artenliste s. Hinweise) pro 5 Stellplätzen im Bereich oberirdischer PKW-Stellplatzanlagen anzupflanzen. 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.

9 Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Absatz 2 BauGB)

Gemäß § 9 Absatz 2 Nummer 2 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des MI 3 und der privaten Grünfläche bis zur endgültigen Herstellung des Technikgebäudes und des Antennenfunkmastes, eine temporäre Errichtung des Antennenfunkmastes und der hierzu notwendigen Nebenanlagen zulässig ist. Die Zulässigkeit beschränkt sich nicht nur auf die überbaubare Grundstücksfläche. Die temporären baulichen Anlagen im MI3 und in der privaten Grünfläche sind nach Fertigstellung des endgültigen Antennenstandortes vollständig zurück zu bauen.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Textlichen Festsetzungen/Begründung unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinden Föhren war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde 54343 Föhren

Föhren, den 15.11.2017

Rosi Radant, Ortsbürgermeisterin



Bearbeiter:

B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum-/Umweltplanung mbH
i.A. C. Meyer

Trier, im September 2017


Maximstraße 17 b
D-54692 Trier
Telefon: 0651 / 14756-0
c.meyer@bks-ingenieur.de
(Stempel, Unterschrift)