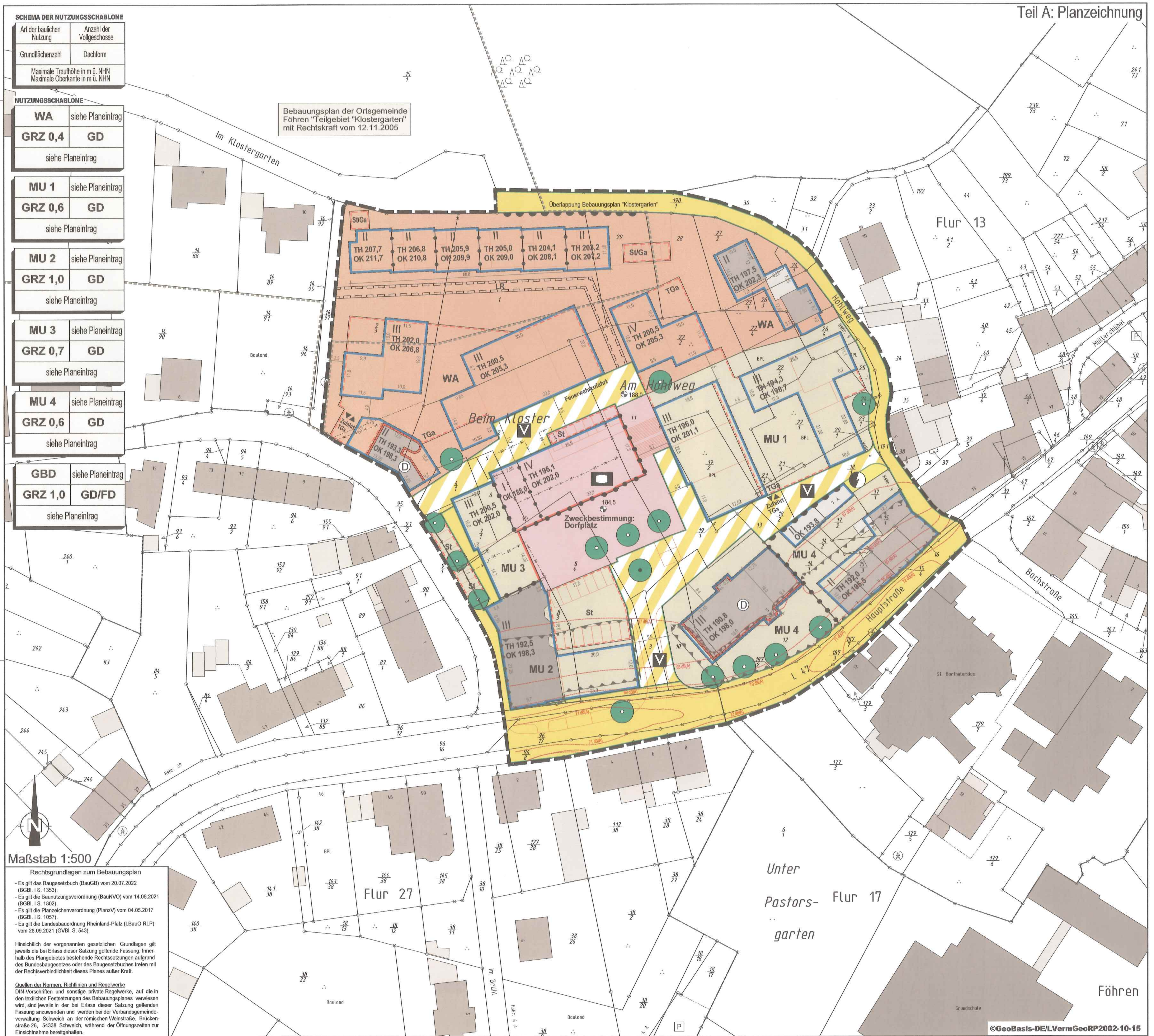
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Föhren, Teilgebiet "Kloster Föhren"



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353).
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich an der römischen Weinstraße, Brückenstraße 26, 54338 Schweich, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Stand der Planunterlage: Juni 2020

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist vom Rat am 29.11.2019 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 26.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 13a Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am 20.09.2022 beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am 30.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

03.05.2023
Föhren, den
Die Ortsbürgermeisterin

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 10.10.2022 bis 09.11.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.10.2022 bis 09.11.2022 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Aufgrund erforderlicher Änderungen der Planung beschloss der Rat am 13.12.2022 den Planentwurf erneut öffentlich auszulegen

03.05.2023
Föhren, den
Die Ortsbürgermeisterin

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 30.01.2023 bis 03.03.2023 erneut öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.01.2023 bis 03.03.2023 erneut beteiligt.

03.05.2023
Föhren, den
Die Ortsbürgermeisterin

Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 27.04.2023 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

03.05.2023
Föhren, den
Die Ortsbürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

03.05.2023
Föhren, den
Die Ortsbürgermeisterin

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 12.05.2023 erfolgt.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan

IN KRAFT

12.05.2023
Föhren, den
Die Ortsbürgermeisterin

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

a) Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

c) Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

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

1.2. Urbanes Gebiet (MU)

a) Im Urbanen Gebiet MU 1 - MU 4 sind zulässig:

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

b) Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1. Zulässige Grundflächenzahl

(Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone)

Gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu folgenden Werten überschritten werden:

Teilbereich	GRZ-Überschreitung bis
WA	0,6
MU 1	0,9
MU 2	-
MU 3	1,0
MU 4	0,8
GBD	-

2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird in den Baufeldern gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.3. Höhe baulicher Anlagen

a) Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Die entsprechenden Höhenbezugspunkte für die Ermittlung der Gebäudehöhen sind die in der Planzeichnung angegebenen Messpunkte in m ü. NHN.

b) Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe (OK) baulicher Anlagen die Dachoberkante (First).

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

c) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete technische Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Aufzugsüberfahren, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter usw.) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 1,5 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 10% der Dachfläche des obersten Geschosses nicht übersteigen. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche um das Maß ihrer eigenen Höhe zurücktreten.
Solarenergetische Anlagen sind von vorgenanntem ausgeschlossen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien vorgegeben.

Für das MU 2 wird das Mindestmaß der Tiefe der seitlichen Abstandsflächen abweichend vom Bauordnungsrecht auf 2,50 m festgesetzt (2 x 2,50 m statt 2 x 3,0 m). § 8 Abs. 10 und 11 LBauO bleiben unberührt.
Die gleiche Regelung gilt für die Abstandsfläche zwischen der Bebauung im MU 2 und dem MU 3, sofern die Bestandsbebauung im MU 2 zurückgebaut wird.
Wenn es je nach zukünftigem Grundstückszuschnitt nicht möglich ist den Grenzabstand von 2,50 m auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, ist eine Baulast auf dem zu belastenden Nachbargrundstück einzutragen. Der Brandschutz muss gewährleistet sein.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

a) Stellplätze, Garagen, Carports sowie Tiefgaragen und deren Zufahrten sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Im MU 4 sind Stellplätze hingegen auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

b) Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

c) Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5. Fläche für den Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (GBD) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (mit der Zweckbestimmung) „Sozialen Zwecken dienende Gebäude (Dorfgemeinschaftshaus)" ist die Anlage eines Dorfgemeinschaftshauses als soziale Nutzung mit seinen sonstigen dorfgemeinschaftlichen Bildungs-, sozialen, kulturellen und Freizeitzwecken zulässig.

6. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB

7.1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit Laubgehölzanteil anzulegen.

Sofern in den Festsetzungen nichts anderes bestimmt ist, gelten für alle anzupflanzenden Gehölze folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Hochstamm, 3x v, Stammumfang 18-20 cm,
- Sträucher: vStr, 3-5 Triebe, Mindesthöhe 100-125 cm

Bei der Gehölzauswahl sind standortgerechte, insektenfördernde und/oder vogelfreundliche Laubbäume und -sträucher in geeigneten Arten/Sorten (z. B. gemäß der Pflanzlisten unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen") zu verwenden. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens nach einem Jahr gemäß der festgesetzten Mindestqualitäten zu ersetzen.

7.2. Begrünung Tiefgarage

Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

7.3. Baumpflanzungen

Baumpflanzungen außerhalb der gärtnerisch angelegten Flächen haben in offenen oder begrünten Baumscheiben mit mindestens 8 m² Fläche sowie bei überbauten Pflanzgruben (Teilüberdeckung) oder ungeeigneten Bodenverhältnissen mit Baumquartieren von mindestens 12 m³ geeignetem Vegetationssubstrat zu erfolgen. Die in der Planzeichnung als anzupflanzen festgesetzten Bäume können vom festgesetzten Standort um bis zu 2 m verschoben werden.

7.4. Erhaltung von Bäumen

Der zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzte Baum ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im natürlichen Lebenszyklus abgängige Bäume sind spätestens nach einem Jahr gemäß der festgesetzten Mindestqualitäten zu ersetzen. Durch äußere mechanische Einwirkungen abgängige zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind spätestens nach einem Jahr in folgender Größe zu ersetzen: Hochstamm, mind. 5xv., mit Drahtballierung, StU 40-45.

7.5. Stamm- und Wurzelschutz

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind während der Bauphase durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen zu schützen. Dieser Schutz umfasst den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Gehölze. Bei Freilegung von Wurzelwerk ist dieses fachgerecht zu schneiden; größere Schnittstellen (>2 cm Durchmesser) sind fachgerecht zu behandeln (Wundverschluss).

7.6. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig.

8. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1. Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche die Außenbauteile (d. h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

8.2. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumlufttechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR = Mit einem Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Verbandsgemeindewerke.

Die betroffenen Flächen sind von Pflanzungen oder Versiegelungen freizuhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachformen und Dachgestaltung

a) Im gesamten **WA, im gesamten MU** und in der **Gemeinbedarfsfläche** sind auf den Hauptgebäuden ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zwischen 25° und 45° Neigung zulässig. Im **GBD** ist ein Flachdach in dem untergeordneten Gebäudeteil zulässig, für den lediglich ein Vollgeschoss festgesetzt ist.

b) Auch im WA sind Flachdächer zulässig, sofern es sich um in das Gelände eingegrabene Gebäudeteile handelt, die bergseitig nicht über das Gelände hinausragen.

c) Flachdachanteile sind zumindest extensiv mit einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mindestens 6 cm zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine Saatgutmischung aus z. B. Sedum-Sprossen, Wildkräutern und Wildgräsern zu verwenden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Wartungswege oder Dachfenster genutzt werden.

d) Die Dacheindeckung ist nur als Naturschiefer, Kunstschiefer und unglasierte Ziegeldacheindeckung in dunkelgrauen Farbtönen zulässig, analog RAL-Nrn. 7010 – 7026, 7031, 7037, 8019 und 8022. Glasierte und hochglänzende Ziegel sind unzulässig. Gründächer sowie vorbewitterte Zinkeindeckung sind ebenfalls zulässig.

e) Dachüberstände dürfen ein Maß von 30 cm an der Traufe und 15 cm am Ortgang nicht überschreiten.

f) Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-/ Solaranlagen) sind zulässig.

2. Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial unzulässig sind:
Holzblockbohlen, Fachwerkkonstruktionen, großflächiges Sichtmauerwerk und Fassadenbekleidungen aus glasierten oder unglasierten Klinkern, Keramikklinker, Kunststoffe und Kunststoffprodukte, Eternit und Metall sowie andere leuchtende, glänzende, spiegelnde Materialien und Beschichtungen. Leuchtend grelle, satte Farbtöne sind ebenfalls nicht zulässig.

3. Gartenbereiche

Die Anlage von unbegrünten oder wasserundurchlässigen flächigen Schotter- oder Steinschüttungen ist unzulässig.
Ausgenommen davon sind die Flächen für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze.

4. Einfriedungen

Zur Einfriedung der privaten Grundstücksflächen sind nur folgende Bauweisen zulässig:

- Laubhecken
- Holzzäune
- Metall- oder Drahtzäune in Verbindung mit Kletterpflanzen oder Hecken
- schmiedeeiserne Zäune mit senkrechter Gliederung
- Mauerwerk aus örtlich vorkommendem Naturstein
- Trockensteinmauern
- Mauerwerk oder Betonmauern, verputzt oder gestrichen und mit Fassadenbegrünung

Zäune als Sichtschutz sind nur als Holz-Lattenzäune zulässig.

5. Stellplatzanzahl

Für Wohneinheiten im WA und im MU gelten folgende Mindestanforderungen für die Anzahl der Stellplätze in Abhängigkeit der Wohnungsgröße:

- 1 Stellplatz pro Wohneinheit für Ein- bis Zweizimmerwohnungen bis max. 50 qm Wohnfläche,
- 1,25 Stellplätze pro Wohneinheit für Zwei- bis Dreizimmerwohnungen bis max. 70 qm Wohnfläche,
- 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit für Drei- bis Vierzimmerwohnungen bis max. 100 qm Wohnfläche,
- 2 Stellplätze pro Wohneinheit ab vier Zimmern größer 100 qm Wohnfläche.

Ausgenommen davon sind Einfamilienhäuser im WA, für die 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind.
Für sonstige zulässige Nutzungen im Geltungsbereich ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

III. Hinweise und Empfehlungen

1. Externe Kompensationsmaßnahme

Als externe Kompensationsmaßnahme wird in der Gemarkung Föhren, Flur 3, Flurstücke 40 und 41 (jeweils teilweise), 42, 43-49 (jeweils teilweise) auf einer Teilfläche von ca. 3.000 m² ein Waldumbau durchgeführt sowie strukturiertes Halboffenland entwickelt. Die Maßnahme dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich der überplanten Kompensationsmaßnahmen KOM-235006-0155 und KOM-235006-0156.
Auf einer Aufforstungsfläche (ca. 1.575 m²) werden als Hauptbaumarten Stieleichen und Eschen angepflanzt (Reihenabstand ca. 2,5 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 – 2,0 m). Eine Beimischung weiterer einheimischer Laubbaumarten ist zulässig und erwünscht; hierfür kommen v.a. Schwarzerle, Bergahorn und Hainbuche in Betracht. Der Nordrand der Aufforstungsfläche wird auf ca. 10 m Breite zur Entwicklung eines naturnahen Waldrandes der freien Sukzession überlassen. Innerhalb der ersten 3 Jahre sind die Gehölzpflanzungen durch Wuchshüllen gegen Wildverbiss zu schützen. Die Waldfläche ist auf Dauer als Laubwald, langfristig mit dauerhaftem Eichen-Altholz und Biotop-Bäumen, zu entwickeln; dies beinhaltet auch die dauerhafte Pflege und Unterhaltung einschließlich ggf. erforderlicher Nachpflanzungen bei Pflanzausfällen. Die Maßnahmen sind in der Pflanzperiode 2022 durchzuführen.
In einer nördlichen offenzuhaltenden Teilfläche (ca. 1.425 m²) werden locker verteilt 10 Strauchgruppen aus einheimischen fruktifizierenden Straucharten auf einer Fläche von jeweils ca. 10 m² pro Gruppe angelegt. Es werden eine Mischung aus v.a. Weißdorn, schwarzem Holunder, Hasel, gemeinem Schneeball und rotem Hartriegel angepflanzt. Die Strauchgruppen sind auf Dauer zu entwickeln; dies beinhaltet auch die dauerhafte Pflege und Unterhaltung einschließlich ggf. erforderlicher Nachpflanzungen bei Pflanzausfällen. Außerhalb der o.g. Strauchgruppen in der offenzuhaltenden Teilfläche ist aufkommender Gehölzbewuchs durch regelmäßiges Mulchen alle 2 - 3 Jahre zu entfernen.
Damit die Umsetzung und Pflege der Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sichergestellt ist, wird eine vertragliche Vereinbarung zur Herstellung und Pflege der Maßnahme zwischen der Projektgesellschaft und der Ortsgemeinde als Flächeneigentümerin getroffen.

2. Rodung von Gehölzen und Bäumen

Die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die zu rodenden Bäume und Gehölze sind vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten auf eventuelle Quartiere und einem Besatz von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten dürfen Abriss-, Rodungs- und Fällungsarbeiten nur im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. erfolgen.

3. Artenschutzmaßnahmen Mauereidechse

Die für Mauereidechsen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) auf dem Flurstück 14/98, Flur 1 der Gemarkung Föhren angelegten Ersatzhabitate (Steinriegel) sind dauerhaft zu erhalten und spätestens alle 2 Jahre von Brombeeren und aufkommenden Gehölzen freizuschneiden.

Damit die Umsetzung und Pflege der Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sichergestellt ist, wird eine vertragliche Vereinbarung zur Herstellung und Pflege der Maßnahme zwischen der Projektgesellschaft und der Ortsgemeinde als Flächeneigentümerin getroffen.

Bei den Bau- und Abbruchmaßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG sicherzustellen.

4. Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept / Minimierung von Lockeffekten für Insekten

Sofern Belange der Verkehrssicherheit oder technische Regeln für Arbeitsstätten nicht entgegenstehen, sind für die Beleuchtung der Außenflächen der Grundstücke nur Leuchtmittel mit warmweißem Licht (Farbtemperatur max. 3300 K) und geringem Anteil von Wellenlängen unter 500 nm (z. B. entsprechende LED, pc amber LED) zulässig.
Die Beleuchtung ist so auszurichten, abzuschirmen und zu gestalten, dass sie nur in den unteren Halbraum (0 % Upward Light Ratio) mit einem Abstrahlwinkel von kleiner als 70° zur Vertikalen abstrahlt. Auf eine Vollausleuchtung der Außenflächen der Grundstücke ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist z. B. durch Zeitschaltgeräte oder Bewegungsmelder zu begrenzen.

5. Schutz des Mutterbodens

Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben des § 202 BauGB i. V. m. DIN18915 und DIN19431 sowie die Anforderungen des Bodenschutzes (BBodSchG, BBodschV) zu beachten.

6. Denkmalschutz

Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

7. Schutz vor Starkregen

Als Objektschutz an den geplanten Gebäuden ist ein Geländegefälle von mindestens 2 % vom Haus weg, Hauseingänge mit Stufe und Kelleraußentreppen mit Stufe zu empfehlen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden. Geeignete Maßnahmen zu Objektschutz obliegen dem Bauherren.

8. Pflanzlisten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind primär die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

Pflanzliste A

Bäume zur Verwendung auf dem Quartiersplatz, im Stellplatzbereich und entlang von Straßen (Mindestanforderung: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm)

Purpur-Erle	Alnus × spaethii
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Zerreiche	Quercus cerris
Robinie (Sorten)	Robinia pseudoacacia ‚Bessoniana' oder ‚Nyirsegi'
Stadtlinde (Sorten)	Tilia cordata ‚Greenspire'
Silberlinde (Sorten)	Tilia tomentosa ‚Brabant'

Pflanzliste B

Bäume zur Verwendung im WA (Mindestanforderung: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm)

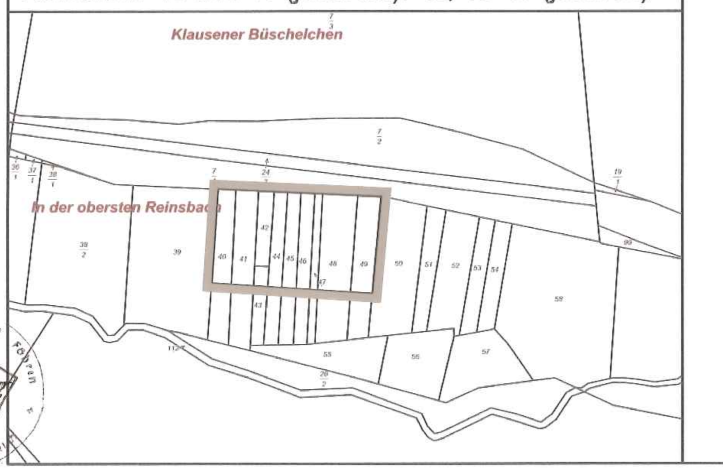
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Apfel	Malus spec.
Birne	Pyrus spec.
Kirsche, Pflaume, Mirabelle...	Prunus spec.
Quitte	Cydonia oblonga

Pflanzliste C

Sträucher
(Mindestanforderung: vStr, 3-5 Triebe, 100-125 cm)

Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier spec.
Flieder	Syringa spec.
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Hartriegel	Cornus spec.
Holunder	Sambucus spec.
Weißdorn	Crataegus spec.
Wildrosen	Rosa spec.
Schneeball	Viburnum spec.

Externer Ausgleich Gemarkung Föhren - Flur 3 Flurstücke 40 und 41 (jewl. tw.). 42, 43-49 (jewl. tw)



Planzeichenerklärung

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MU – Urbanes Gebiet

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

- z.B. GRZ 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK max. – Oberkante (OK) als Höchstmaß, gemessen in Metern über NHN
- TH max. – Traufhöhe (TH) als Höchstmaß, gemessen in Metern über NHN

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- Baulinie

Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

- GBD – Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude (Dorfgemeinschaftshaus)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V – Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Einfahrt- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Trafo

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)

- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Erhaltung von Einzelbäumen

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

- 60 dB(A) – Abgrenzung der maßgeblichen Außenlärmpegel zur Ermittlung der passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der textlichen Festsetzungen (L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel)
- passive Schallschutzmaßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen (Einbau schallgedämmter Lüftungsanlagen)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  St = Stellplätze Ga = Garage TGa = Tiefgarage
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne
- Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

- Abriß von Gebäuden
- Höhenbezugspunkt

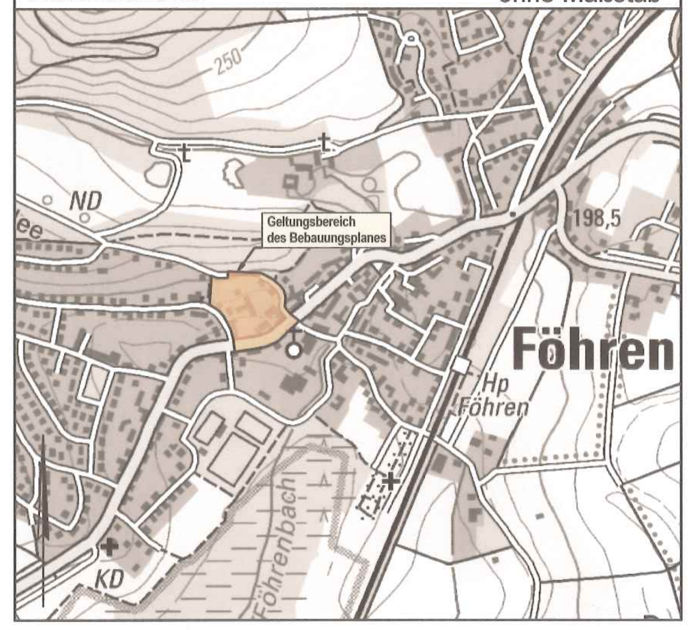
Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und § 6 LBauO

GD Geneigtes Dach FD Flachdach

Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)

- D – Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Übersichtskarte -ohne Maßstab-



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Föhren Teilgebiet "Kloster Föhren"

Plan-Nr. 001.1	Verfahren gemäß §13a BauGB
Projekt-Nr. 8695	
Maßstab 1:500	Satzungsausfertigung
27.04.2023	

BKS Ingenieurgesellschaft Stadtplanung, Raum- / Umweltplanung GmbH