

11

G E M E I N D E F ö h r e n
V E R B A N D S G E M E I N D E ... S c h w e i c h
K R E I S T r i e r - S a a r b u r g

Verbindliche Textfestsetzungen

Die nachstehenden verbindlichen Festsetzungen sind Bestandteil
des Bebauungsplanes : Gemeinde Föhren , Auf dem Wachholderberg.

A) Rechtsgrundlagen

- 1.) §§1,2,2a,8,9,9a,10,30,33,39h und 125 des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl.IS. 2256)
- 2.) §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl.IS.1763)
- 3.) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl.IS.21)
- 4.) § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 124 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland Pfalz vom 27.2.1974 (GVBl.S.53) und der 8. Landesverordnung (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 4.2.1969 (GVBl.S.78) in Verbindung mit § 129 Abs. 4 LBauO vom 27.2.1974.
- 5.) §§ 17 - 23 der Landesbauordnung (LBauO) v. 27.2.1974
- 6.) § 3 Abs. 2 , § 4 und § 11 des Landespflegegesetzes vom 14.6.1973 (GVBl.Nr. 10, S.147)
- 7.) Immissionsschutzgesetz
§ 50 des Bundesimmissionsgesetzes (BImSchG) vom 15.3.1974 (BGBl.I.S. 721)

B) Textfestsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz und gestalterische Festlegungen :

I Baugebiete

1.) Gliederung der Baugebiete :

- 1.1) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.2) Reines Wohngebiet (WR)

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Angabe der zulässigen Geschöszahl, sowie der überbaubaren Fläche (Baugrenzen)

3. Bauweise

Für das Baugebiet ist offene Bauweise festgesetzt.

4. Höhenlage der Gebäude

Obere Kante Fußboden des Erdgeschosses darf höchstens 1,5 m über der zugehörigen Straßenseite liegen .

5. Stellplätze und Garagen

Sofern sie nicht im Bebauungsplan ausgewiesen sind, können weitere Garagen an geeigneter Stelle zugelassen werden. Je Wohneinheit ist mind. 1 Garage oder Stellplatz nachzuweisen.

Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,- m, Bauhöhe max. 2,50 m, Bautiefe max. 7,00 m, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Grenzbebauung ist zulässig.

6. Gestalterische Festlegungen

Alle Baukörper sind in ihrem Äußeren in Form, Maßstab, Baustoffe und Farbe aufeinander abzustimmen und mit der Umgebung derart in Einklang zu bringen, daß ein guter städtebaulicher Gesamteindruck entsteht und das Orts- und Straßenbild nicht gestört wird.

6.1. Die zulässige Dachform, Satteldach (SD), sowie die zulässige Dachneigung, ob verbindlich oder als Toleranzbereich, sind im Bebauungsplan festgelegt. Als Dacheindeckung ist schieferfarbiges Material oder dunkelengobierte Dachziegel zu verwenden.

Soweit im Bebauungsplan nicht festgelegt soll die Dachneigung 18° nicht unterschreiten und 45° nicht überschreiten. - Walmdächer können zugelassen werden -

6.2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind zu zulässig :

- a) Teil-oder Vollausbau des Dachraumes,
- b) Drempe (Kniestock) bis 0,80 m Höhe,
- c) Dachaufbauten höchstens 2/3 der Dachlänge,
- d) Abstand vom Ortsgang mindestens 1,- m,

6.3. Die festgelegten Baugrenzen können je nach Grundrißgestaltung erheblich unterschritten werden.

Ausnahmsweise können die Baugrenzen bis zu 2,- m überschritten werden, wenn die Überschreitung grundrißbedingt ist und die Abstände nach §§ 17 u. 19 LBO eingehalten werden.

6.4. Gemeinsame benachbarte Garagen sind in Bauflucht, Bauhöhe und -länge, sowie in der äußeren Gestaltung einheitlich auszuführen.

Dachform der Garage -- Flachdach

7. Einfriedigungen und Mauern

7.1. Zwischen Verkehrsflächen und Bauflucht im WA und WR sind Einfriedigungen (niedrige Hecken bis zu 0,50-0,60 m Höhe) oder in Rasenkantsteinen auszuführen.

7.2. Entlang den seitlichen und rückwärtigen Grenzen hinter der vorderen Bauflucht sind zulässig Einfriedigungen als Hecken und mit Hecken bepflanzte Drahtzäune bez. Holzzäune bis zu 1,20 m Höhe.

7.3. Mauern sind nur als architektonisches Bindeglied zwischen Gebäudeteilen hinter der vorderen Bauflucht und als niedrige Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe innerhalb des Grundstückes zulässig.

Mässige Einfriedigungen und sonstige Grenzmauern sind unzulässig.

Ausnahme : Niedrige Stützmauern bis 1,00 m Gesamthöhe bei Grenzgaragen, wenn die Zufahrt zwangsläufig tiefer als das angrenzende Nachbargelände liegt und beiderseitige Grenzbebauung nicht vorliegt.

8. Bepflanzung

8.1. Vorgartenflächen bis in Höhe der Bauflucht :

Gärtnerische Gestaltung durch Rasen, niedrige Sträucher und Einzelbäume oder Baumgruppen.

Hintergelände : anzulegen als Wohngarten

8.2. In den Einmündungsbereichen der Straßen sind die ausgewiesenen Gartenflächen von sichtbehindernden Aufwuchs über 1,00 m Gesamthöhe freizuhalten.

8.3. Der öffentlich ausgewiesene Spielplatz und die Parkflächen, sind mit Rasen, Strauch- oder Baumgruppen zu bepflanzen.

9. Müllboxen

Aufstellungsort auf dem Grundstück, unmittelbar in Verbindung mit Wohnhaus oder Garage. Bei freier Aufstellung ist Einbindung in Hecken oder sonstige Bepflanzung erforderlich.

10. Reklame- und Werbeanlagen

sind im ganzen Baugebiet unzulässig, ausgenommen WA

11. Antennen für Rundfunk und Fernsehen

Je Wohnhaus ist aus Gestaltungsgründen nur eine Einzelantenne zulässig.

12. Freihaltezone

Der mögliche Standort einer Trafo-Station im Bebauungsplan ist mit dem RWE festgelegt.

- 13.) Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, sowie der Wasserbe- und Entsorgung dienenden Anlagen können zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonders gekennzeichneten Flächen festgesetzt sind.

ausgearbeitet :

Trier, im Januar 1978 das Planungsbüro :

Willi Hill
Architekt
Ehrangerstraße 147
55 Trier

A u f g e s t e l l t :

Gemeinde Föhren

Föhren, den

Gemeindeverwaltung

Schweich, den

Bürgermeister

genehmigt

durch Verfügung vom (Az.:)

Kreisverwaltung Trier- Saarburg
Im Auftrage :