

BERND K. HEICHEL  
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE FÖHREN  
„TEILGEBIET GARTENFELD“  
1. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verdingungsamtverwaltung  
am 08.12.1986, Lessingstrasse

Eing. 14. JUNI 1990

Abtg.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 in letztgültiger Fassung in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986, geändert durch die vierte Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 23.01.1990 in letztgültiger Fassung.

1. Art der Nutzung

1.1 Mischgebiete

(1) Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind von den nach § 6 (2) BauNVO (Mischgebiete) unter Nr. 4 zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe nur solche zugelassen, die nicht wesentlich störend sind.

(2) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 6 (2) BauNVO (Mischgebiete unter Nr. 5 zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die unter Nr. 6 zulässigen Gartenbaubetriebe, die unter Nr. 7 zulässigen Tankstellen und die unter Nr. 8 allgemeine zulässigen Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

(3) Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

1.2 Dorfgebiete

(1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 5 (2) BauNVO (Dorfgebiete) unter Nr. 7 zulässigen Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, unter Nr. 8 zulässigen Gartenbaubetriebe und die unter Nr. 9 zulässigen Tankstellen nicht zugelassen.

(2) Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind von den nach § 5 (2) BauNVO (Dorfgebiete) unter Nr. 1 zulässigen Wirtschaftsstellen nur solche zugelassen, die

keine Intensivtierhaltung, insbesondere Schweinemästerei, Hühnerfarmen und dergleichen sowie keine Futtersilobehälter aufweisen.

(3) Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

### 1.3 Allgemeine Wohngebiete

(1) Gemäß § 1 (5) BauNVO ist die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzung Ziff. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zugelassen.

(2) Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen Ziff. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 (Tankstelle) nicht zugelassen.

### 2. Höhe baulicher Anlagen

(1) In den Baugebieten, in denen die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschossen mit zwei festgesetzt ist, wird die maximale Traufhöhe mit 6,00 m festgelegt (Oberkante Erschließungsstraße).

(2) Im Bereich der Bebauung entlang der Bahnstrecke wird eine Firsthöhe von mind. 11,75 m über OK Straßenniveau festgesetzt.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO ist eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen straßenabgewandt durch einzelne Bauelemente in Form von Wintergärten o.a. zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer Gesamtbreite nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen zugehörigen Fassadenbreite ausmachen und ihre Tiefe 3,00 m nicht überschreitet.

### 4. Garagen

(1) Zufahrten sind nicht von den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ aus zulässig und es ist nur eine Zufahrt pro Grundstück zulässig, ausgenommen sind Eckgrundstücke. Garagen und Stellplätze sind auf den Grundstücken nach den Bestimmungen der LBauO zugelassen.

Insgesamt sollen durch die veränderten Festsetzungen des Bebauungsplanes die grundsätzlichen Zielsetzungen der Dorfentwicklungsplanung, die durch das Umlegungsverfahren teilweise modifiziert wurden, für die weitere Zukunft planungsrechtlich festgeschrieben werden und die begonnene Durchführung des Bebauungsplanes somit, planungsrechtlich abgesichert, fortgeführt werden.

### 3. Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt zwischen dem historischen Ortskern von Föhren, der sich entlang der Hauptstraße, der heutigen L 47, entwickelte und der Bundesbahnstrecke Koblenz-Trier und ist im Randbereich zum Ortskern hin bereits erschlossen und bebaut. Zusätzlich sind entlang der Bahnlinie parallel zum Straßenteilstück „Gartenfeld“ einzelne Grundstückspartellen bebaut. Der übrige Planbereich zeichnet sich durch Nutzgärten und überwiegend durch aufgelassene ehemalige Nutzgärten, die zur Zeit durch die Entwicklung zur natürlichen Vegetation bei teilweise markantem Baumbestand geprägt sind, aus.

Ziel der Dorfentwicklung ist es, dieses unbebaute ortskernahe Gemeindegebiet einer Bebauung zuzuführen, die zum einen den dörflichen Charakter des Ortskerns aufweist und diesen erweitern soll, zum anderen die bebaubaren und unbebauten Flächen so zueinander zuordnet, daß keine ortsuntypische Verdichtung entsteht und ein großer Anteil der vorhandenen Bäume und sonstigen Bepflanzung erhalten bleibt.

Der bereits bebaute Teilbereich des Bebauungsgebietes soll in seinem Bestand erhalten und arrondiert werden. Dies geschieht durch das Schließen von Baulücken in geschlossener bzw. offener Bauweise und durch die Ausweisung von baulichen Erweiterungsflächen.

#### 3.1 Baugebiete

Die Baugebietsfestsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden beibehalten.

Die Baugebiete werden entsprechend der zur Zeit vorhandenen Nutzungsstruktur, die als Planungsziel festgeschrieben, erweitert und arrondiert werden soll, festgesetzt. Die Festsetzungen sind aus den Darstellungen der Bauflächen des zur Zeit wirksamen Flächennutzungsplans (bzw. der zur Zeit im Verfahren befindlichen ersten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Schweich) abgeleitet, so daß das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt bleibt.

### 3.1.1 Dorfgebiete (MD)

Der Bereich zwischen der Friedhofstraße und der Butzengasse mit Ausnahme entlang der Straße „Gartenfeld“ wird entsprechend der hier vorhandenen Nutzungsstruktur - Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe - und Wohnen - als MD-Gebiet planungsrechtlich fixiert. Es soll auch in Zukunft gesichert sein, daß die hier vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe erhalten bleiben und in Teilbereichen baulich erweitert werden können. Um ein verträgliches Nebeneinander zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben und dem Wohnen in diesem Gebiet und den angrenzenden Baugebieten mit schutzbedürftiger Wohnnutzung auch weiterhin zu sichern, werden durch die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Intensivtierhaltung und Silofutterbehälter ausgeschlossen und die damit starken potentiellen Immissionen bezüglich Lärm und Geruch verhindert.

Ein Ausschluß von Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist erfolgt, damit das festgesetzte MD-Gebiet in seiner Nutzungsstruktur erhalten bleibt und planungsrechtlich gesteuert wird, daß diese Anlagen im eigentlichen Ortskern im Bereich der Bebauungspläne „Bei der Kirche“ und „Ortsmitte“ ihren Platz finden.

Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen, da extensiv zu nutzende Flächen nicht angeboten werden können. Tankstellen sind nicht zulässig, da es planerisch nicht gewünscht ist, daß sich in seinem Bestand und in seiner vorgesehenen Entwicklung darstellende ruhige Wohngebiet durch Ziel- und Quellverkehr zu Tankstellen belastet wird.

Die gemäß § 5 Abs. 3 im Dorfgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen, da die bei diesen Einrichtungen zu erwartenden Lärmbelastigungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr über die festgesetzten Ladenzeiten hinaus die schutzbedürftige Wohnnutzung beeinträchtigen könnten, zusätzlich besteht die Gefahr, daß die für den Ortskern für notwendig erachtete Wohnnutzung wegen der von Vergnügungsstätten ausgehenden Unruhe beeinträchtigt werden kann. Wie die Erfahrung in anderen Städten und Gemeinden gezeigt hat, wird durch Vergnügungsstätten eine städtebauliche Ordnung und die damit verbundenen Wohn- und Lebensbedingungen der dortigen Bevölkerung nachteilig beeinträchtigt, was zu Umnutzung und Destabilisierungsprozessen im Ortskern führen kann.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen liegen innerhalb den nach § 17 Abs. 1 der BauNVO zulässigen Höchstwerten, die jedoch nicht erreicht werden. Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse und die Bauweise nehmen die bestehende bauliche Situation auf und sollen auch für die Zukunft eine ortstypische maximale zweigeschossige Bebauung festlegen.

### 3.1.2 Mischgebiete (MI)

Im übrigen Bereich, in dem der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen darstellt, werden als Baugebiete Mischgebiete festgesetzt. Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Um auf die schutzbedürftige Wohnnutzung vorrangig Rücksicht zu nehmen, werden von den allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben nur solche Gewerbebetriebe zugelassen, die nicht wesentlich störend sind.

Für die bestehenden Gewerbebetriebe, die entsprechend den Ausschlußfestsetzungen nicht mehr zulässig wären, besteht Bestandschutz und die in seinem Rahmen zulässigen baulich-räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Dies wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ebenso geregelt, wie der Ausschluß der allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die zulässigen Gartenbaubetriebe und die zulässigen Tankstellen einschließlich der zulässigen Vergnügungsstätten. Der Ausschluß dieser, nach § 6 Abs. 2 bzw. 3 BauNVO zulässigen Anlagen, wird entsprechend wie im Punkt 3.1.1 dieser Begründung dargelegt, begründet.

Im Bereich der festgesetzten Mischgebiete liegen die festgesetzten GRZ- und GFZ-Zahlen bzw. festgesetzten Höchstzahl der Vollgeschosse, abgeleitet aus der bestehenden Situation, die im Rahmen der Bauleitplanung weiterentwickelt werden soll, innerhalb der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstwerte, die jedoch nicht erreicht werden bzw. orientieren sich an der vorhandenen baulichen Höhenentwicklung.

### 3.1.3 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Der Bereich der sonstigen bebauten Flächen entlang der Landesstraße L 47 und die neu festgesetzten Bauflächen entlang der Trasse der Bundesbahn werden als allgemeine Wohngebiete planungsrechtlich fixiert. Der Charakter der vorwiegend durch das Wohnen geprägten Bauflächen soll aufgenommen und auch für die Zukunft planungsrechtlich gesichert werden.

Der Katalog des Ausschlusses von bestimmten Arten der Nutzung bzw. die Unzulässigkeit von ausnahmsweise im WA-Gebiet zulässigen Nutzung entspricht dem ausgeschlossenen Nutzungskatalog der Dorfgebiete bzw. Mischgebiete und wird identisch begründet.

Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen richten sich nach den nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstwerten, die jedoch für die GFZ nicht erreicht werden.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Bauweise nimmt die bestehende bauliche Situation auf und sichert deren Fortentwicklung.

### 3.2 Verkehrsflächen

Die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Landesstraße L 47 (hier vor allen deren Gehwegbereich) wird als Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Für diese Straße ist eine Niveautrennung zwischen Fahrbahn und Gehwegbereich weiterhin vorgesehen.

Die Friedhofstraße und bahnparallele Erschließungsstraße, die jedoch nicht von der Friedhofsstraße bis zur Landesstraße durchgeführt wird, werden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Bahnparallele, die die Baugebiete tangierende Erschließungsstraße Gartenfeld und deren Verlängerung in nördlicher Richtung wird durch entsprechende Verschwenkungen der Straßentrasse im Bereich des Haltepunktes Föhren (Bundesbahn), die durch entsprechende Baumpflanzungen unterstützt werden, in überschaubare Straßenabschnitte gegliedert. Diese Verschwenkungen dienen zusätzlich neben der für diese Straße vorgesehenen gestalteten Mischverkehrsfläche einer entsprechenden Verkehrsberuhigung.

Die Bachstraße ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut und gestaltet und wird entsprechend festgesetzt. Die übrigen Straßen (Butzengasse, Götteneck, und Mühleneck) sowie die Erschließungsfläche zwischen den einzelnen Gebäudegruppen und ihrer Verbindung untereinander werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Vor allem die Erschließungsflächen werden durch Baumpflanzungen sehr stark begrünt und gegliedert um zusätzlich eine Verkehrsberuhigung auszuüben. Im Bereich der kleinen Platzflächen wurde darauf verzichtet, Vorgartenflächen zwischen der Bebauung und der sie erschließenden Verkehrsflächen anzuordnen. Im Rahmen des Gestaltungskonzeptes zur Verkehrsberuhigung sollen teilweise durch Pflanzbeete Abstandsflächen zur Bebauung geschaffen werden, und somit die nutzbare Breite erheblich reduziert werden.

In unmittelbarer Nähe zum Haltepunkt Föhren werden entlang der neuen Erschließungsstraße Parkplatzflächen für öffentliche Parkplätze planungsrechtlich festgesetzt. Im Bereich der neuen Baugebiete sollen im Rahmen der Ausbaugestaltung der verkehrsberuhigten Bereiche zusätzliche Parkplätze für Besucher innerhalb der Mischverkehrsflächen integriert werden.

### 3.3 Grünflächen

Da es sich im Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend um eine Wohnbebauung mit privaten Gartenflächen handelt, wurde auf die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen bis auf einen Schutzstreifen mit Abpflanzung entlang der Bahnstrecke und kleinflächigen Verkehrsgrünflächen verzichtet. Kinderspielflächen und Einrichtungen sollen in das Ausbaukonzept der Verkehrsberuhigung integriert werden.

Hierzu dienen unter anderen die in der Platzmitte der Hofflächen liegenden Bereiche.

Aus dem für die verbindliche Bauleitplanung entwickelten landespflegerischen Beitrag (liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei) gemäß § 17 Landespflegegesetz werden neben Planfestsetzungen vor allem textliche Festsetzungen zur Grünordnung in den Bebauungsplan übernommen. In der Planzeichnung werden die Standorte für die erhaltenswerten Bäume fixiert, die in einer entsprechenden Liste, die den textlichen Festsetzungen angegliedert sind, festgehalten. Neben den aus städtebaulichen Gründen festgesetzten neuen Baumstandorten, die zur entsprechenden Begrünung der neuen Bau- und Verkehrsflächen dienen, wird im Bereich zwischen Butzengasse und Friedhofstraße eine größere zusammenhängende Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern fixiert. Sie dient der Erhaltung der hier vorhandenen wertvolleren Baum- und Strauchbepflanzung.

Die im Rahmen des landespflegerischen Beitrages aufgezeigten Vermeidungs-, Sicherungs- und Ausgleichsmaßnahmen für zu erwartende Eingriffe werden grundsätzlich durch die textlich fixierten Bebauungsplanfestsetzungen gesichert und sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst umzusetzen. Da jedoch die landschaftspflegerischen Ersatzmaßnahmen für den Verlust der Bodenfunktion im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht durchführbar sind, müssen diese Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des eigentlichen Plangebietes umgesetzt werden. Neben der bereits erwähnten Liste der zu erhaltenden Gehölze werden drei Pflanzlisten über die Sortenwahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher den textlichen Festsetzungen zur Anlage gegeben und nehmen direkt Bezug auf diese Festsetzungen.

Für den o.a. begründeten Wegfall der Pappelallee im Planungsgebiet ist eine Ersatzpflanzung im Bereich des Haltepunktes der Bahnstrecke Trier-Koblenz planungsrechtlich abgesichert. Durch die Textfestsetzungen wird die Pflanzung einer umfassenden Baumreihe mit säulenförmiger Wuchsform vorgegeben, die in ihrer markanten Anordnung und Ausbildung zur Identifikation im Baugebiet beitragen wird Fernwirkung hat und somit als Ersatz der markanten Pappelallee gelten kann.

Mit dem § 8a BNatschG wird die Anwendung der Eingriffsregelung bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen verbindlich gemacht. Da in Rheinland-Pfalz mit § 17 Abs. 4 Landespflegegesetz bereits seit der Novellierung des Landespflegegesetzes 1987 und mit der entsprechenden Verwaltungsvorschrift „Landschaftsplanung in der Bauleitplanung“ eine Eingriffsregelung vorgeschrieben wird, sollen durch den in die Planung eingearbeiteten landespflegerischen Planungsbeitrags gemäß § 17 Landespflegegesetz die Anforderungen des § 8 a BNatschG als beachtet gelten.

Die geringfügig durch die veränderten Festsetzungen des Bebauungsplans gewonnenen zusätzlichen Bauflächen (Zunahme der Versiegelung) werden durch die Reduzierung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mehr als ausgeglichen. Aus diesem Grund erübrigt sich eine Neuberechnung der versiegelten Flächenanteile für eine eventuelle Ermittlung zusätzlicher Flächen für Ersatzmaßnahmen.

### 3.4 Lärmschutzeinrichtungen

Die passiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke, die durch Erarbeitung der schalltechnischen Untersuchung des Ing. Büros Juhre + Boxleitner entwickelt wurden, sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan fixiert. Entlang der Bundesbahnstrecke werden im Bereich der überbaubaren Flächen Festsetzungen getroffen, nach denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen die Lärmimmissionen der Bahnstrecke erforderlich sind.

Die genaue Fixierung des Maßnahmenschutzes begründet sich aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zum Schienenverkehr, die Anlage des Bebauungsplans ist.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind durch die vorhandene Lärmimmission der DB-Strecke bedingt.

### 3.5 Versorgungsflächen

Die Ver- und Entsorgung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gesichert, da im Rahmen der textlichen Festsetzungen entsprechende Anlagen im gesamten Geltungsbereich als Ausnahmen zugelassen werden können. Anlagen der gemeindlichen Abwasserentworgung können darüber hinaus in den öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Der Standort der vorhandenen Trafostation im „Mühleneck“ ist in der Planzeichnung fixiert.

### 3.6 Stellungen baulicher Anlagen

In fast allen Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden zeichnerische Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen aufgenommen,

durch die eine bauliche Gestaltung, die auf die bestehende und geplante Abfolge der städtebaulichen Räume (Straße und Platz) abgestimmt ist, gesichert wird.

#### 4. Bodenordnende Maßnahmen

Um die Erschließung und Neugestaltung des überwiegenden Teils des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, der derzeit unbebaut ist, durchzuführen, werden die bebauten und unbebauten Grundstücke durch ein Umlegungsverfahren insgesamt neu geordnet, das nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen läßt.

#### 5. Kosten für die Gemeinde

Kosten für die Gemeinde entstehen durch den Erwerb der Grundstücksflächen, die die Gemeinde in die Umlegungsmasse einwirft. Zusätzlich entstehen Kosten für die Gemeinde für den Ausbau und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier vor allem der verkehrsberuhigten Bereiche, Fußgängerflächen und entsprechenden öffentlichen Parkplatzflächen.

#### 6. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des Gemeindehaushaltes und soweit Förderungsmittel bereit gestellt werden durch die jeweilige anteilige zuerteilten Förderungsmittel.

#### 7. Textliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 LBauO Rh-Pf

Dachform, Dachneigung und Dachflächengliederung

Die Festsetzung der Satteldachform für die Gebäude, der Neigungswinkel der Dachflächen und die Dachflächengliederung durch Aufbauten entsprechen dem historischen Bestand und sichern auch für Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen der Dachkörper eine angepaßte Gestaltung an die bestehende Dachlandschaft des Ortskerns Föhren.

Fassadengliederung, Materialien und farbliche Gestaltung

Die hierzu getroffenen textlichen Festsetzungen entsprechen dem historischen vorhandenen Straßenbild und sichern auch für Neubauten und Fassadenerneuerung eine Gestaltung, welche die ortsbildprägende Eigenart des

BERND K. HEICHEL  
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

10

Bestandes als städtebauliches gewolltes Planungsziel aufnimmt aber gleichzeitig eine Architektur der Gegenwart ermöglicht.

#### Werbeanlagengestaltung

Die textlichen Festsetzungen zur Werbeanlagengestaltung sichern, daß Werbeelemente nur am Leistungsort angebracht und ihre Anzahl, Größe und Lage und Ausladung dem historisch gegliederten kleinmaßstäblichen Fassadenbild angepaßt werden. Die Werbetransparente erhalten durch die Festlegung eine gewollte untergeordnete Bedeutung.

Liste der zu erhaltenden Gehölze:

1. Winterlinde, Friedhofstraße  
ca. 8 m hoch, Stamm  $\varnothing$  ca. 0,30 m
2. Obstbaum Zwetschge, Butzengasse  
Höhe: 5-6 m
3. Dominante Obstbäume, Kirsche und Walnuß, Butzengasse  
ca. 7-8 m hoch, Stamm  $\varnothing$  ca 0,30 - 0,50 m
4. Obstbaum Apfel, Gartenfeld  
ca. 6 m hoch, Stamm  $\varnothing$  ca, 0,25 m
5. Obstbaum Kirsche, Gartenfeld  
Höhe ca. 7 m, Stamm  $\varnothing$  ca 0,30 m
6. Dominanter Obstbaum, Birne, Gartenfeld  
Höhe ca. 9 m, Stamm  $\varnothing$  ca. 0,40 m
7. Obstbaum Kirsche, Gartenfeld  
ca. 8 m hoch, Stamm  $\varnothing$  ca. 0,30 m
8. Obstbaum Mirabelle, „Hinter den Zäunen“  
Höhe ca. 4 m, Stamm  $\varnothing$  ca. 0,20 m
9. Obstbaum Apfel, „Hinter den Zäunen“  
Höhe ca. 4 m, Stamm  $\varnothing$  ca. 0,25 m
12. Dominanter Obstbaum Walnuß, „Im Hofpesch“  
ca. 10 m hoch, Stamm  $\varnothing$  ca. 0,40 m
13. Obstbaum Apfel, Mühleneck  
Höhe ca. 4 m, Stamm  $\varnothing$  ca. 0,20 m
14. Obstbaum Kirsche, Mühleneck  
Höhe ca. 5-6 m, Stamm  $\varnothing$  0,25 m
15. Obstbau Apfel, „Im Götterpesch“  
ca. 5-6 m hoch, Stamm  $\varnothing$  ca. 0,25 m
16. Dominanter Obstbaum Kirsche, „Im Götterpesch“  
Höhe ca. 9 m, Stamm  $\varnothing$  ca. 0,60 m

# P L A N E R G R U P P E

BERND K. HEICHEL  
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

12

17. 2 Obstbäume Apfel, „Im Götterpesch“  
Höhe ca. 5-6 m, Stamm  $\varnothing$  ca. 0,20 m bis 0,30 m
18. Obstbaum Apfel, „Auf den Ginzeln“  
ca. 5 m hoch, Stamm  $\varnothing$  ca. 0,25 m
19. Gehölzgruppe mit Robinie, Esche, zwischen Bahn- und Fußweg  
ca. 8-10 m hoch, Stamm  $\varnothing$  ca. 0,20 bis 0,40 m
20. Große Birke, L 47  
Höhe ca. 8-10 m, Stamm  $\varnothing$  ca. 0,30 m

PLANLISTE A

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume

ortstypische alte Sorten

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirschen
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

PLANLISTE B

Tilia cordata Winterlinde in Sorten

Obstbäume

ortstypische alte Sorten

PFLANZLISTE C

Bäume über 25 m Höhe

Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Fraxinus excelsior	Esche	12 m*
Quercus petraea	Traubeneiche	
Quercus robur	Stieleiche	

Bäume von 10-25 m Höhe

Acer campestre	Feldahorn	
Betula pendula	Sandbirke	
Carpinus betulus	Hainbuche	10 m*
Prunus avium	Vogelkirsche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	

Sträucher

Corylus avellana	Hasel	7 m*
Rhamnus frangula	Faubaum	
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	6 m*
Rosa canina	Hundsrose	
Sambucus racemosa	Traubenholunder	

\*Mindestabstand zwischen äußerster Gleismitte und Gehölzstamm

## HINWEISE

Entspricht in einem Baugrundstück die überbaubare Fläche nicht der zulässigen Geschoß- und Grundflächenzahl, so gilt im Zweifelsfall die engere Festsetzung, da der Bebauungsplan selbst keine Grundstücke, insbesondere in Grenze und Größe, festlegt.

Die Gestaltung und Anordnung der weiteren Begrünung und der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung werden durch die Ausbau- und Gestaltungspläne bestimmt.

Von den Anliegern der Hausgrundstücke im Bereich „Götteneck“ sowie der verkehrsberuhigten Anliegerstraße zwischen dem Bereich „Götteneck“ und den geplanten Wohnhöfen sind die Abfälle und Wertstoffe an nächstgelegene, von Entsorgungsfahrzeugen erreichbare Stellen zu bringen.

Für die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser wird die Anlage von Rigolen, Zisternen und Teichen empfohlen.

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 86 LBAUO RH-PF.

### 1. Dachform und Dachneigung

(1) Für Gebäude in den mehrgeschossig überbaubar ausgewiesenen Bereichen ist die vorgeschriebene Dachform das Satteldach oder davon abgeleitete Dachformen.

(2) Dachneigungen unter  $40^{\circ}$  und über  $50^{\circ}$  sind unzulässig.

(3) Garagen entlang der Bahnstrecke müssen ein Satteldach mit Firstrichtung parallel zur Bahnstrecke aufweisen.

### 2. Dachflächengliederung

(1) Zulässig sind Dachgauben und Dacheinschnitte, ausnahmsweise können auch Zwerchgiebel zugelassen werden. Die Summe der Länge der vorstehend aufgeführten Dachaufbauten und -einschnitte darf 35 % der Gesamtdachbreite des Gebäudes nicht überschreiten, wobei Einzelelemente nicht länger als 3,00 m

ausgeführt werden dürfen und von dem seitlichen Ortgang mindestens einen Abstand von 1,50 m einhalten müssen. Das gleiche Mindestmaß ist auch für die Abstände von einzelnen Dachgauben untereinander zu beachten.

### 3. Fassadengliederung

Die Gliederung der Fassade muß die Vertikale betonen, eine kleingliedrige Fassadengestaltung wird vorgeschrieben. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und müssen den Proportionen und der Gliederung der Gesamtfassade entsprechen. Die Achsen der Öffnungen (Fenster, Türen, feststehende Glaselemente) übereinanderliegender Geschossen müssen senkrecht übereinander stehen. Ausnahmen sind bei untergeordneten Einzelfenstern zulässig.

#### Anmerkung:

Zur Vermeidung von Reflektionseinflüssen auf die Rückseite der bahnzugewandten Bebauung durch die bahnzugewandten Flächen der bahnfernen Bebauung, sollten die Fassaden der bahnfernen Bebauung nicht „schallhart“ und möglichst gegliedert ausgeführt werden.

### 4. Materialien und Farbe

(1) Als Dachdeckungsmaterialien sind Schiefer, in Form, Farbe und Größe der Schieferdeckung entsprechende Materialien und grau-schwarze Pfanne zugelassen.

Zugelassen sind Farben, die sich an den RAL-Tönen 7015 (schiefergrau) 7016 (anthrazitgrau) 7021 (schwarzgrau) und RAL 7022 (umbragrau) orientieren.

(2) Als Fassadenmaterialien sind Sichtmauerwerk, geschlämmt oder glatt verputzt, glatter oder fein strukturierter Putz und Naturstein zugelassen. Holz, Beton- und Metallteile sind als Gliederungselemente zulässig. Glänzende und reflektierende Oberflächen (außer bei Glas) sind nicht zulässig. Die Farben haben sich harmonisch in das Ortsbild einzupassen. Leuchtende Farben sowie Schwarz (außer bei Einzelelementen) werden ausgeschlossen.

### 5. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind begrenzt auf zwei Anlagen pro Stätte der Leistung und drei Anlagen pro Gebäude. Grundsätzlich sind parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen nur im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschoßfenster bzw. der Schaufenster und der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses mit einer maximalen Schrifthöhe von 0,60 m zulässig. Die

Ausladung darf 0,30 m nicht überschreiten. Vertikal zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen sind im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschoßfenster bzw. der Schaufenster und der Oberkante der Fenster im ersten Obergeschoß eines Gebäudes mit einer Ausladung von maximal 0,80 m zulässig.

(2) Parallel angebrachte Werbeanlagen dürfen nur aus einzelnen voneinander getrennten Buchstaben bestehen und nur mit maximal zwei zusätzlichen Emblemen, die nicht größer als ein Einzelbuchstabe sind, ergänzt werden.

(3) Die Abwicklung der gesamten Werbeanlagenfläche einschließlich Ausleger darf pro Gebäude 3 % der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.

(4) Zum Schutz der historischen und ortsbildprägenden Bedeutung des Ortskerns sind Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht oder sonstiger Stufen- und Intervallschaltung unzulässig.