

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

BERND K. HEICHEL
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

**BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE
FÖHREN
„TEILGEBIET GARTENFELD“ 2. ÄNDERUNG**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

HINWEIS:

Die textlichen Festsetzungen (Seite 1 – 14), Stand bilden gemeinsam mit der
Planurkunde, M 1:1000, Stand den normativen Inhalt der
Bebauungsplansatzung

**BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE FÖHREN
„TEILGEBIET GARTENFELD“
2. ÄNDERUNG**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), letztgültige Fassung in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), letztgültige 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. 7,50 m über OK Straßenniveau festgesetzt. Für Garagengebäude innerhalb der geschlossenen Bauzeile kann die Mindestfirsthöhe auf 5,00 m reduziert werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Im Bereich der Baulinie entlang der Bahnstrecke sind Abweichungen von bis zu 1,0 m zulässig, wenn die städtebaulich gewollte Bauflucht insgesamt vertretbar eingehalten wird; ausnahmsweise ist eine Abweichung bis zu 2,0 m zulässig, wenn die städtebaulich gewollte Bauflucht insgesamt vertretbar eingehalten wird und die lärmschutztechnischen Belange von dieser Ausnahmeregelung nicht berührt werden.

(2) 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) Garagen und Stellplätze sind auf den Grundstücken nach den Bestimmungen der LBauO Rh-Pf zugelassen.

5. Nebenanlagen

(1) Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

6. Flächen, in denen besondere bauliche Vorkehrungen für den Immissionsschutz erforderlich sind

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen die in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Gartenfeld“ der Ortsgemeinde Föhren (2. Fortschreibung vom 03.11.1997) des Ing. Büros Juhre + Boxleitner, Trier in den Karten 3 und 4 (Anhang) gekennzeichneten Gebäudeseiten mit passiven Schallschutzmaßnahmen gem. Anlagen 1-12 dieser Untersuchung ausgestattet werden.

Hinweis:

Schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume sollten zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden. Weniger schutzbedürftige Räume (Küchen oder Bäder) sollten sich an den lärmbelasteten Seiten befinden.

7. Landespflegerische und grünordnerische Festsetzungen

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

7.1.1

Auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,60 m in 1,00 m Höhe vom Grundstückseigentümer zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Ersatzpflanzungen und Ergänzungen sind gemäß den beigefügten Pflanzlisten vorzunehmen.

Für darüber hinaus gehende Pflanzungen sind bevorzugt heimische Gehölze und Blütensträucher zu verwenden. Der Anteil der Koniferen ist auf max. 20 % der gepflanzten Bäume zu begrenzen, Einfriedigungen mit Koniferen (z.B. Thujahecken) sind nicht gestattet.

§ 9 (1) 25 a BauGB

7.1.2

Die in der Planzeichnung festgesetzten erhaltenswerten Einzelbäume und Obstbäume sind vom Grundstückseigentümer zu erhalten und zu pflegen. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18.920 durchzuführen. Um die Bäume sind mindestens 20 m² unversiegelt zu erhalten.

§ 9 (1) 25 a BauGB

7.1.3

Die Parkplätze an der Bahnlinie und die privaten Stellplätze sowie die Zufahrten sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit gewährleistet ist, sofern nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, Pflasterflächen mit 3 cm breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Lochklinker.

§ 9 (1) 20 a BauGB

7.1.4

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18.915, Blatt 3, abzuschleppen zu lagern und für gärtnerische Zwecke zu verwenden.

§ 202 BauGB

7.1.5

Aufschüttungen außerhalb der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

§ 9 (1) 20a BauGB

7.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen

7.2.1

Die Dachflächenwässer der neuen Gebäude sind zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu nutzen.

7.2.2

Die Grünfläche zwischen der Straße „Am Gartenfeld“ und der Eisenbahn ist mit Gehölzen der Liste C zu bepflanzen und zu pflegen. Dabei sind die angegebenen Abstände (Stamm des Gehölzes, äußerste Gleismitte) einzuhalten. Entfallende Gehölze sind ggf. zu ersetzen.

§ 9 (1) 25a BauGB

7.2.3

Je 100 m² angefangener, nicht überbauter Grundstücksflächen ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Gebäude mindestens ein 3 x verschulter Einzelbaum als Hochstamm mit einem Mindestumfang von 14-16 cm gemäß Pflanzliste A und B oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

§ 9 (1) 25 a BauGB

7.2.4

Entlang der Straße sind - wie im Plan gekennzeichnet - Baumreihen mit 3 x verschulter Hochstämmen der Liste B mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und zu pflegen. Zulässig sind Abweichungen aufgrund erforderlicher Grundstückszufahrten. Die Baumscheibe muß eine offene Fläche von mindestens 5 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

§ 9 (1) 25 a BauGB

7.2.5

Die öffentlichen Stellplätze sind mit je einem 3 x verschulten Hochstamm der Liste B, Mindeststammumfang 14-16 cm, auf 5 Stellplätze zu bepflanzen. Die Baumscheibe muß eine offene Fläche von mindestens 5 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

§ 9 (1) 25 a BauGB

7.2.6

Fensterlose Fassaden und Stützmauern, die größer als 50 m² sind, sind mit Schling- und Kletterpflanzen im Abstand von maximal 8 m zu beranken. Je nach Pflanzenauswahl sind die erforderlichen Kletter- und Rankhilfen vorzusehen. Zugelassen ist auch Spalierobst.

§ 9 (1) 25 a BauGB

7.2.7

Die Ackerfläche/Ackerbrache auf Parzelle Nr. 77, Flur 4, ist in eine Extensivwiese umzuwandeln und zu bewirtschaften (ein- bis zweijährige Mahd, ab Mitte Juni/Anfang September, Abtransport des Mähgutes). Düngung und Biozideinsatz sind nicht gestattet.

§ 9 (1) 20 BauGB

7.2.8

Der Acker auf Parzelle Nr. 64, Flur 4, ist in einen vielfältigen, standortgerechten Laubwald umzuwandeln und zu erhalten.

§ 9 (1) 20 BauGB

7.2.9

Der Gehölzbestand auf Parzelle Nr. 11, Flur 18 ist zu ergänzen, zu pflegen und zu erhalten (Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen regionaltypischer Sorten, ein- bis zweijährige Mahd, ab Mitte Juni/Anfang September, Abtransport des Mähgutes, Rückschnitt). Die Verbuschung ist zu beseitigen. Totholz ist auf dem Grundstück zu belassen. Düngung und Biozideinsatz sind nicht gestattet.

§9 (1) 20 BauGB

7.2.10

Auf der Parzelle Nr. 179, Flur 4 sind mindestens 30 Obstbäume - Hochstämme (ortstypische alte Sorten) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Obstwiese ist ein- bis zweimal jährlich (ab Mitte Juni/Anfang September) zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Die Bäume sind fachgerecht zurückzuschneiden. Düngung und Biozideinsatz sind nicht gestattet.

7.2.11

Im Bereich der mittleren Baugebietszufahrt von der Straße „Gartenfeld“ aus, sind an den festgesetzten Standorten westlich der o.a. Straße 4 x verschulte Säuleneichen (*Quercus robur fastigiata*) oder Säulenhainbuchen (*Carpinus betulus fastigiata*), Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen und zu pflegen.

ERSATZMASSNAHME E1

Flur 4, Parzelle 77

M 1 : 1000

BESTAND



Eichen-Aufforstung



Wallhecke



Ackerbrache



Acker



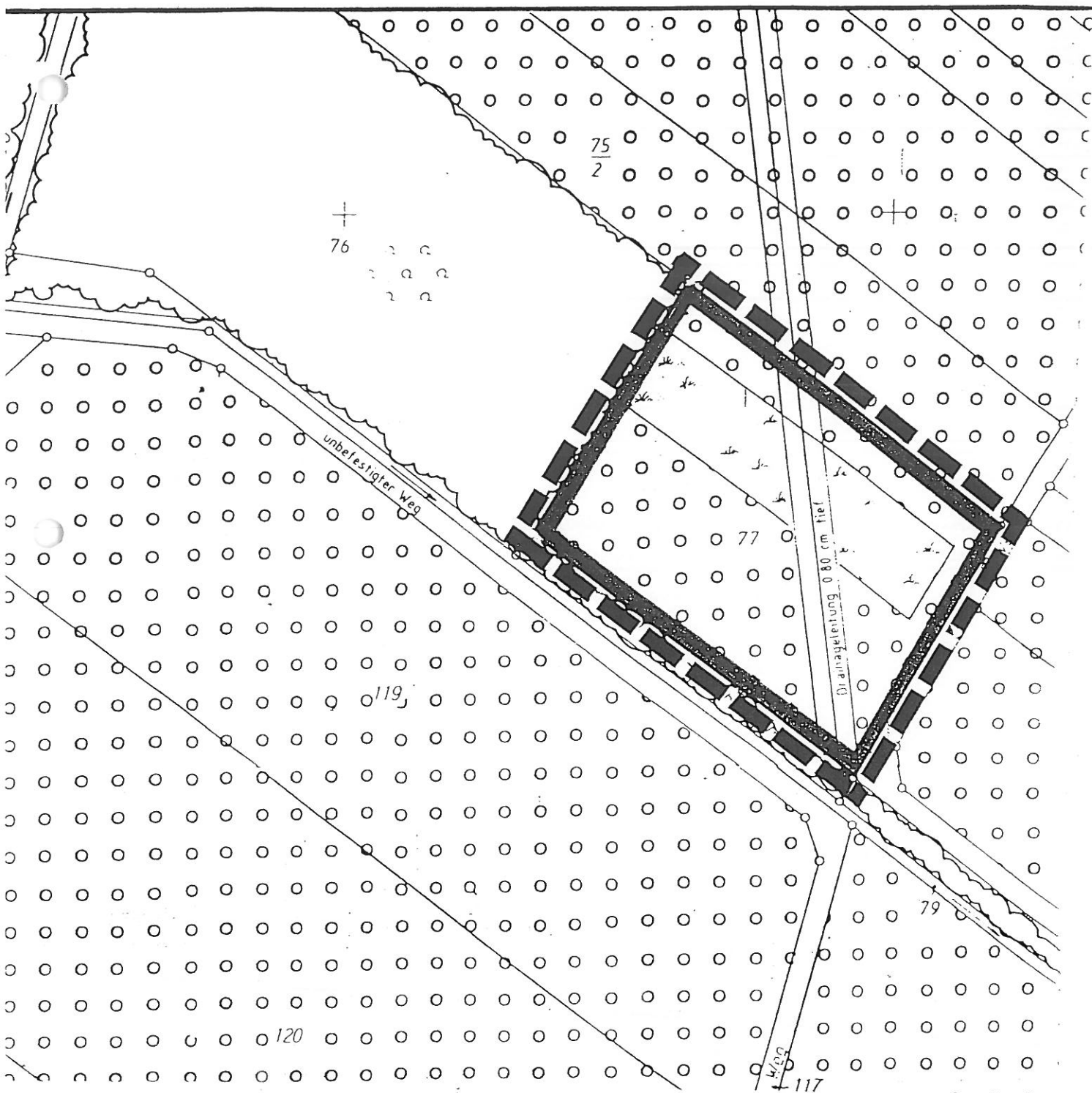
Graben



Fläche mit Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung der Landschaft

Anlage einer Extensivwiese

- ein- bis zweijährige Mahd ab
Mitte Juni / Anfang September
- Abtransport des Mähgutes
- keine Düngung und Biozideinsatz



ERSATZMASSNAHME E2

Flur 4, Parzelle 64

M 1 : 1000

BESTAND



Eichenwald



Lärchenforst mit
Waldmantelgebüsch



gewässerbegleitender
Erlen-Weidensaum



Glatthaferwiese

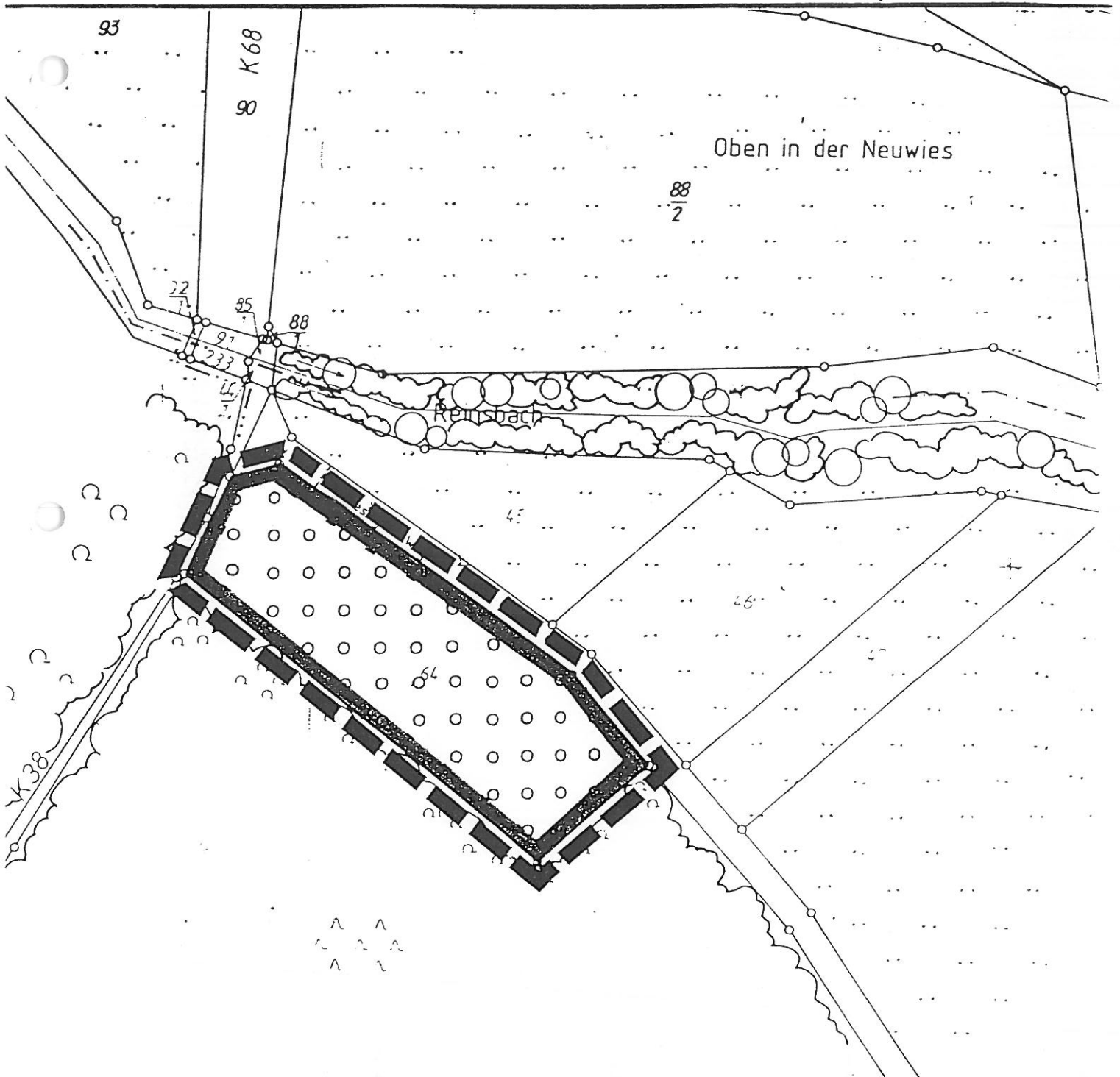


Acker



Fläche für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung
der Landschaft

Aufforstung mit Laubgehölzen











ERSATZMASSNAHME E3

Flur 18, Parzelle 11

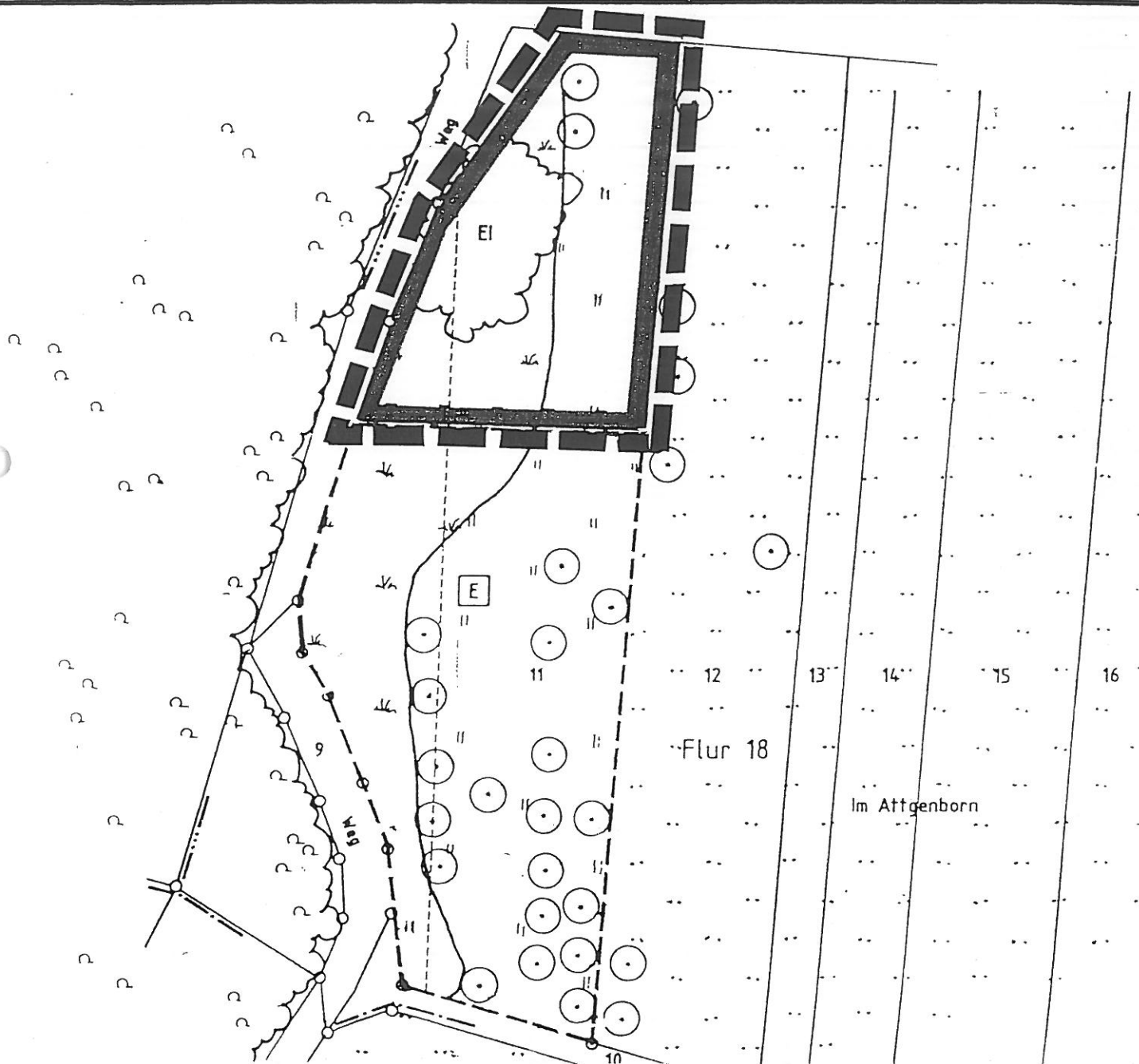
M 1 : 1000

BESTAND

-  Eichen-Buchenwald
-  Eichengehölz
-  Obstbaum-Hochstamm
-  ältere Brache mit Verbuschung
-  Grünland-Brache, gelegentlich gemäht
-  Intensiv-Grünland
-  Ersatzmassnahme für Bebauungsplan "Auf dem Steinhäufchen"

 Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen (mind. 10 Stck.)
- Beseitigung der Verbuschung
- ein- bis zweijährige Mahd ab Mitte Juni/Anfang September
- Abtransport des Mähgutes
- Rückschnitt der Obstbäume
- Totholz belassen
- keine Düngung und Biozideinsatz









Anlage 7


ERSATZMASSNAHME E4

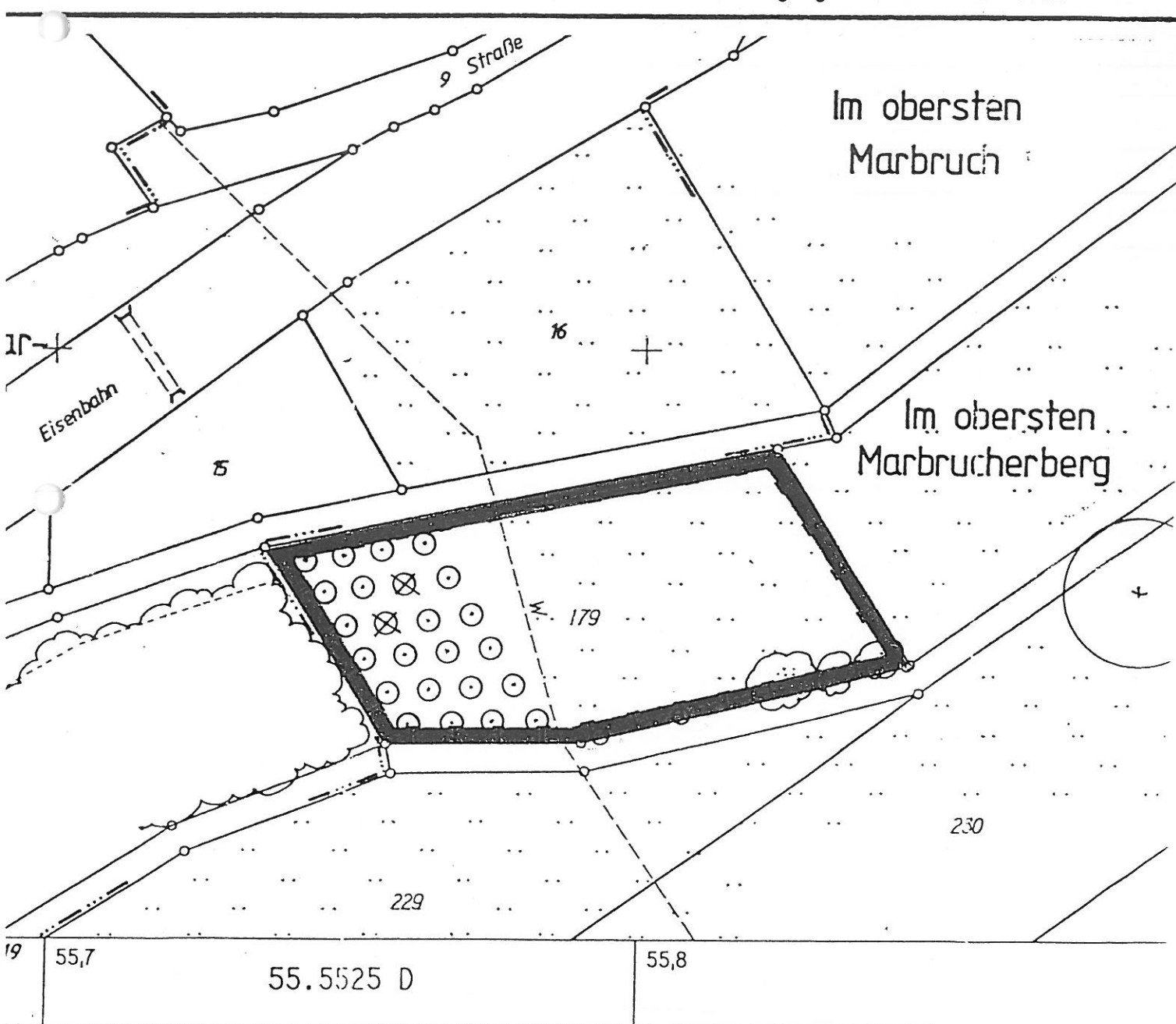
Flur 4, Parzelle 179

M 1 : 1000

BESTAND

-  Eichenwäldchen
-  Eichen
-  Walnußbaum
-  Obstbaum-Neupflanzung
-  abgestorben
-  Grünland

-  Fläche mit Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen (mindestens 30 Stück)
 - ein- bis zweijährige Mahd ab Mitte Juni/Anfang September
 - Abtransport des Mähgutes
 - Rückschnitt der Obstbäume
 - Totholz belassen
 - keine Düngung oder Biozideinsatz



1: 1000

Übersicht

Liste der zu erhaltenden Gehölze:

1. Winterlinde, Friedhofstraße
ca. 8 m hoch, Stamm Ø 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 Ø ca 0,30 - 0,50 m
5. Obstbaum Kirsche, Gartenfeld
Höhe ca. 7 m, Stamm Ø ca 0,30 m
6. Dominanter Obstbaum, Birne, Gartenfeld
Höhe ca. 9 m, Stamm Ø ca. 0,40 m
7. Obstbaum Kirsche, Gartenfeld
ca. 8 m hoch, Stamm Ø ca. 0,30 m
8. Obstbaum Mirabelle, „Hinter den Zäunen“
Höhe ca. 4 m, Stamm Ø ca. 0,20 m
9. Obstbaum Apfel, „Hinter den Zäunen“
Höhe ca. 4 m, Stamm Ø ca. 0,25 m
16. Dominanter Obstbaum Kirsche, „Im Götterpesch“
Höhe ca. 9 m, Stamm Ø ca. 0,60 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 Geschöß- 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.

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° und über 50° 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 4,00 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.

4. Materialien und Farbe

(1) Als Dachdeckungsmaterialien sind Schiefer, in Form, Farbe und Größe der Schiefer-deckung 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 Einzelementen) 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.