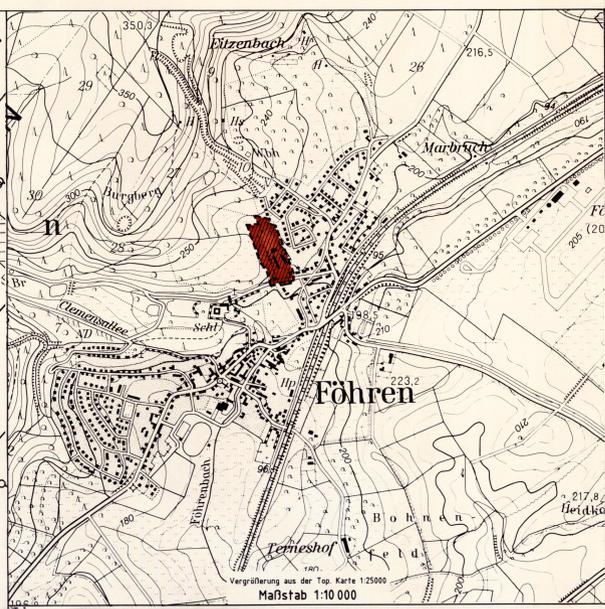
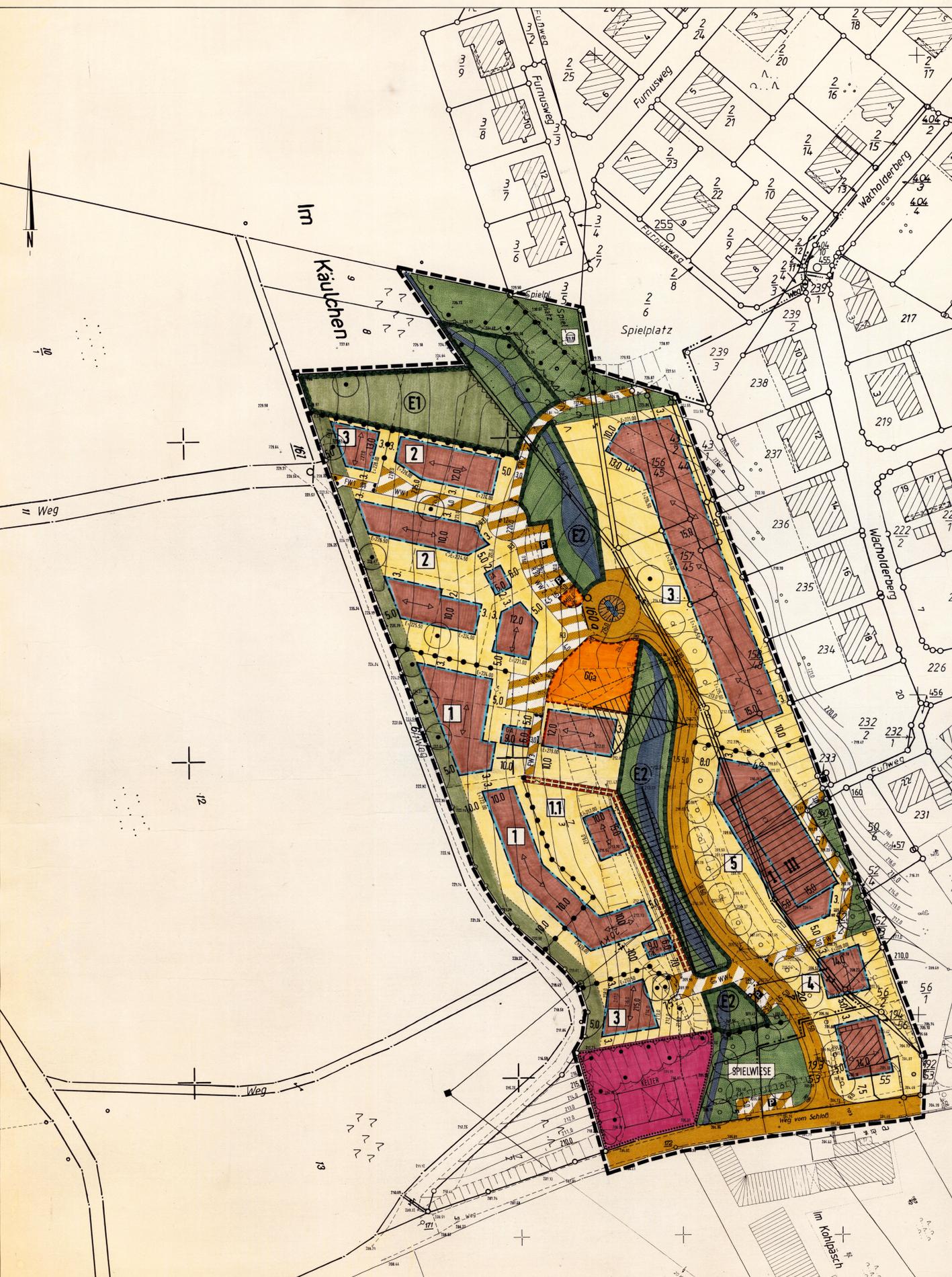


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE FÖHREN

Teilgebiet "Im Kälchen"



LEGENDE
 DIE MIT IHRE BEZEICHNUNGEN ERKLÄRTEN SIND ALS HINWEISE AUF ALLE ÜBRIGEN ALLE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 WA ALLGEMEINE WOHNSIEDLUNG
 II FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINSCHAFTS

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTZULASSIGER ZIF

BAUWEISE, BEGRENZUNGEN
 NUR EINZELHAUS ZULASSIG
 NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG
 NUR HAUSGRUPPEN ZULASSIG
 GESCHLOSSENE BAUWEISE
 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
 BAUGRENZE
 BAULINIE
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 VORGESCHRIEBENE GRUNDSTÜCKSGRENZE (H)

ERSCHLIESSUNG
 OFFENTLICHE WERKSCHLÄNDE
 VERKEHRSSCHLÄNDE BESONDERER DURCHBESTIMMUNG
 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
 WASSERLEITUNG
 FÜHRUNG
 FÜHRUNG
 OFFENTLICHE PARKPLATZ

GRÜNLÄCHEN, LANDESPFLEGEFLÄCHEN, PFLANZBÜNDLUNGEN
 OFFENTLICHE GRÜNLÄCHE
 PRIVATE GRÜNLÄCHE
 UMRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT Z.B.

SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN
 HALTPFLICHTRICHTUNG
 VORH. GELÄNDEBECKEN
 FESTESETZUNG DER HOHE ÜBER N.N. ALS MAHNAHMEWERT
 GARAGE
 UMRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN
 GEM. GEMEINSCHAFTSGARAGEN
 MULLSTANDORT
 ZU BEZUEHENDEN GEBÄUDE
 SPIELPLATZ
 WASSERLEITUNG
 LEITUNGSLEITUNG ZUGANGSSTREIFEN DER VIG WERKE
 UMRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIHALTEN SIND

BESTANDSANGABEN
 DIE FÜR DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES VERWENDETE SIGNATUREN ENTSPRECHEN SOWEIT NICHT AUFGEFÜHRT DEN ZEICHENVERZEICHNISSEN FÜR KATASTERKARTEN UND VERMESSUNGSGRÖSSE IN N.N. PLATZ

NUTZUNGSSCHABLONEN

1	WA	1.1	WA	2	WA	WA
	II		II		I	ED
	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8
3	WA	WA	4	WA	WA	WA
	I	ED		II	ED	9
	0,3	0,6		0,3	0,6	0,5
						1,5

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem § 4 Bau-NVO Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Nutzungen nach § 4(2) 2 und 3 Bau-NVO sind gem § 14 und 16 Bau-NVO nur in den mit Ziffer 4 und 5 bezeichneten Bereichen zulässig, ansonsten ausgeschlossen.
- Ausnahmen gem § 4(2) 4 und 5 Bau-NVO sind unzulässig.
- Mit Ausnahme der mit Ziffer 1 und 5 bezeichneten Bereiche sind gem § 9(1) 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohnheiten je Gebäude zulässig.
- Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl gem § 19(4) BauGB sind nur in den mit Ziffer 1, 1.1 und 5 bezeichneten Bereichen zulässig.
- Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem § 20(3) Bau-NVO in Ansatz zu bringen.
- Bei den mit Ziffer 1 und 1.1 bezeichneten Bereichen ist das zweite Vollgeschoss im UG anzuzuhängen.
- Solfern im Plan Garagenstandorte mit ihren Zufahrten gekennzeichnet sind, sind diese verbindlich.
- Die in der Planzeichnung dargestellte EG-Fußbodenhöhe über NN wird als max. zulässige Oberkante festgesetzt.
- Folgende Ausnahmen sind gem § 31(1) BauGB i. V. m. § 36(1) BauGB zulässig:
 Zusätzliche Vollgeschosse gem § 21(4) BauGB sind in den mit Ziffer 2 und 3 bezeichneten Bereichen im UG zulässig, sofern sich dies aufgrund der natürlichen Geländestruktur ergibt.
 Nebenräume außerhalb der im Plan gekennzeichneten privaten Grundflächen sind auch außerhalb der überbauten Flächen bis zu einer Gesamtlänge von 50 m zulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem § 9(4) BauGB i. V. m. § 8(6) L-BauO

- Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Entwürfe der Baukörper in Verbindung mit Angabe der Hauptfluchtrichtung festzusetzen.
- Dächer:
 In den mit Ziffer 1, 1.1, 2, 3 und 4 bezeichneten Bereichen sind geneigte Dächer von 28° - 40° Dachneigung zulässig. Bei Ausführung als Giebel- oder Enddach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung erfragt werden. Erdgeschossige Zugestänge sind gem § 31(1) BauGB zulässig.
 Für den Bereich Ziffer 5 wird begünstigtes Flachdach festgesetzt. Im Wege der Ausnahme kann das festgesetzte Flachdach gem § 21(1) BauGB durch ein geneigtes Dach mit einer max. Traufhöhe von 214,50 m über NN und einer max. Krümmung von 1:200 ersetzt werden.
 Garagen sind grundsätzlich mit geneigtem Dach oder begünstigtem Flachdach auszuführen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind zugewandene Garagen mit Dachneigung auf 40° festzusetzen. Abweichungen hiervon sind im Wege der Ausnahme zulässig, sofern eine einheitliche Ausführung mit unmittelbar angrenzenden Gebäuden erfolgt.
 Für die Dachdeckung sind auch Schiefer, Kieferholz oder Planen in den Farbtönen Anthrazit (RAL 7010 bis 7020) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Bereiche Ziffer 5 und Garagen.
 Aufbauten auf Flachdächern sowie das auf dem Dach zulässige Glas- und Enddach.
- Festsetzung der Firsthöhe:
 Bereich Ziffer 1, 1.1 max. 10,20 m ab OKFF UG
 Bereich Ziffer 3 und 4 max. 7,20 m ab OKFF EG
- Festsetzung der Traufhöhe:
 Bereich Ziffer 1, 1.1 max. 6,00 m ab OKFF UG
 Bereich Ziffer 3 und 4 max. 3,75 m ab OKFF EG
- Die Traufhöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachstuhl.
 Bereich Ziffer 5: Die Traufhöhe max. 215,00 m über NN.
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelelemente bis max. 2,50 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubenhöhen darf max. 2/3 der Firsthöhe betragen. Bei Errichtung von Freizeitanlagen in Verbindung mit einem Wohnhaus kann gem § 31(1) BauGB im Wege der Ausnahme die Breite der Einzelelemente bis max. 8,0 m zugelassen werden.
- Fußböden und Schallschutzelemente sind nicht als Einbauelemente zulässig. Errichtung der strahlungsgegründeten Grundstocklagen ist ein Holztafel mit senkrechter Lattung bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Alternativ sind Drahtgeflechtlagen zulässig, die jedoch in eine Stauchpflanzung zu integrieren sind.
- Nagelungen gem § 20(1) BauGB auf der Struktur der Gebäude zulässig.
- Stützmauern und Böschungen:
 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als betonierte Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindeststufenabstand von 2,00 m zulässig.
 Böschungen sind in wechselseitigen Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels- oder vegetationsfreien Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.

C) Grünordnerische Festsetzungen gem § 9(1), 10, 15, 20 BauGB

- Im Umgriff der zur Erhaltung festgesetzter Bäume ist mind. je 20 m unversiegelter Boden als Wurzelschutz zu erhalten.
 Je Baugrundstück ist ergänzend zu den Festsetzungen durch Planzeichen anzuplanen:
 a) 1 Baum je angefangene 500 m Grundstücksfläche zusätzlich
 b) 1 Baum je angefangene 200 m Verlebung / Überbauung.
 Die Bäume sind den befestigten / überbauten Flächen zuzurechnen. Es gilt Auswahlkriterium A. Bäume gemäß L4 sind anrechenbar.
 Unterbauten Flächen bebauter Grundstücke sollen begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.
 Von Ziffer 2b der Mindestentwurfung kann auf den mit Ziffer 1 gekennzeichneten Grundstücken abgewichen werden, sofern erdüberdeckte Garagen realisiert werden.
 Für die Errichtung und verbleibende festgesetzter Bäume ist eine Art gemäß Liste A anzuplanen. Die Bäume sind bis max. 4,0 m von der Straßenbegrenzungslinie abzuweichen. Die Pflanzung auf privaten Grundstücken ist zu erfragen. Sofern private Ein- und Ausfahrten im Bereich der Baugrubenarbeiten erforderlich sind, kann ohne Wegfall eines festgesetzten Baumes von den Standorten abgewichen werden. Durch Planzeichen festgesetzte Bäume öffentlicher Grundflächen: Z.B. des Spielplatzes sind gemäß Liste A auszuwählen.
- Pflanzenspezies**
 A) Acer campestre (Feldahorn)
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 Carpinus betulica (Hainbuche)
 Castanea sativa (Edelkastanie)
 Juglans regia (Walnuss)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
 Ulmus glabra (Hänfchen)
 Ulmus pumilus (Schwarzahorn)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Prunus spinosa (Spiräe)
 Rubus fruticosus (Brombeere)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
 B) Acer platanoides (Spitzahorn)
 Carpinus betulica (Hainbuche)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Prunus spinosa (Spiräe)
 Rubus fruticosus (Brombeere)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
 C) Acer platanoides (Spitzahorn)
 Carpinus betulica (Hainbuche)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Prunus spinosa (Spiräe)
 Rubus fruticosus (Brombeere)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

D) Zuordnungsfestsetzung gem § 8a BNatSchG

- Den eingriffswirksamen Grundstücken werden gem § 8a(1) BNatSchG die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet, wobei die mit E2 bezeichnete Maßnahme den verkehrlichen Erschließungsanlagen und die mit E1 bezeichnete Maßnahme allen privaten Grundstücksflächen zugeordnet wird.

E) Sonstige Festsetzungen

- Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen, besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um verkehrshilfsgebundene Teilbereiche.

Empfehlungen, Hinweise

- Es wird empfohlen auf Dachflächen aufstehendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung, z.B. zur Gartenbewässerung, in Zisternen aufzufangen. Die Zisternen sind mittels Überlaufanlagen an einen öffentlichen Abwasserkanal anzuschließen. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte mind. 30 m³ betragen. Die Zisternen sind im Falle einer Nachnutzung im Rahmen der Baugrubenarbeiten zu errichten.
- Die vorgesehene Nutzung der Freizeitanlagen und deren Befestigung, Errichtung der Mindestentwurfung sollte von Bauherren in Form eines Gestaltungsplanes dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.
- Die festgesetzten Befestigungen sind in der auf der Rohbaufestlegung folgenden Vegetationskarte darzustellen.
- Obesides, der bei Veränderungen an der Endfläche ausgeht, sind gem. DIN 19815 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiedererrichtung zuzuführen.
- Feuerungsanlagen, Verbindungsstücke und Schornsteine (Feuerungsanlagen) müssen eine Feuerungsanlage sein.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Die Umgriff der erforderlichen Grundflächen ist durch Bodenprüfungen auf Beachtung der DIN 1304 festzusetzen.
- Zur Mauerwerkerrichtung ist ein Schichtweg (Wendepfad) mit 180 m Durchmesser angedeutet. Gebäude sind die Mauerwerke jeweils am Tage der Errichtung im Bereich der Wendepfade abzustellen.
- Für Grundstücke mit einer Höhenlage, die zu einer Versorgungsdruck unter 2,5 bar führt, ist eine Druckvermehranlage vorzusehen.

Änderung der textlichen Festsetzungen

- Die private Grünfläche zwischen dem westlich verlaufenden Wirtschaftsweg und der parallel verlaufenden Baugruben ist mit einer 2m hohen Geländepflanzung gem. Auswahlkriterium B zu versehen. Alternativ können Obstbäume im Abstand von 10m errichtet werden. Zusätzlich zu der festgesetzten Pflanzung ist ein durchgehender, ortstypischer Straßenzug in einer Höhe von 1,20 m auf der Grenze entlang des Wirtschaftsweges, ohne Zugang zum Wirtschaftsweg, zu errichten.
- Niederschlagswasser ist sowohl die Bodenverhältnisse den Zustand, primär breittend auf die betriebl. Bodenzone zu versickern. Oberflächlich ist der zentrale Versickerungsmulde zuzuleiten. Dazu sind fache Mulden mit einer Fassungsvermögen von 50 l/m² befestigter Fläche anzulegen.
- Die mit E2 ausgewiesene Fläche ist gemäß wasserwirtschaftlicher Vorgaben zu entwickeln und zu pflegen. Die Fläche ist als Freizeitanlage zu errichten, die durch Bodenprüfungen auf Beachtung der DIN 1304 festzusetzen.

Maßstab 1:500

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Föhren

GENEHMIGT

VERBUNDLICH

VERFASSER: STOLZ & KINTZINGER, HELMUT ERNST

LANDSCHAFTSARCHITEXT BDLA

MÜLNENSTR. 80, 54236 TRIER

0671/16006 FAX 0671/18949

05/03/96