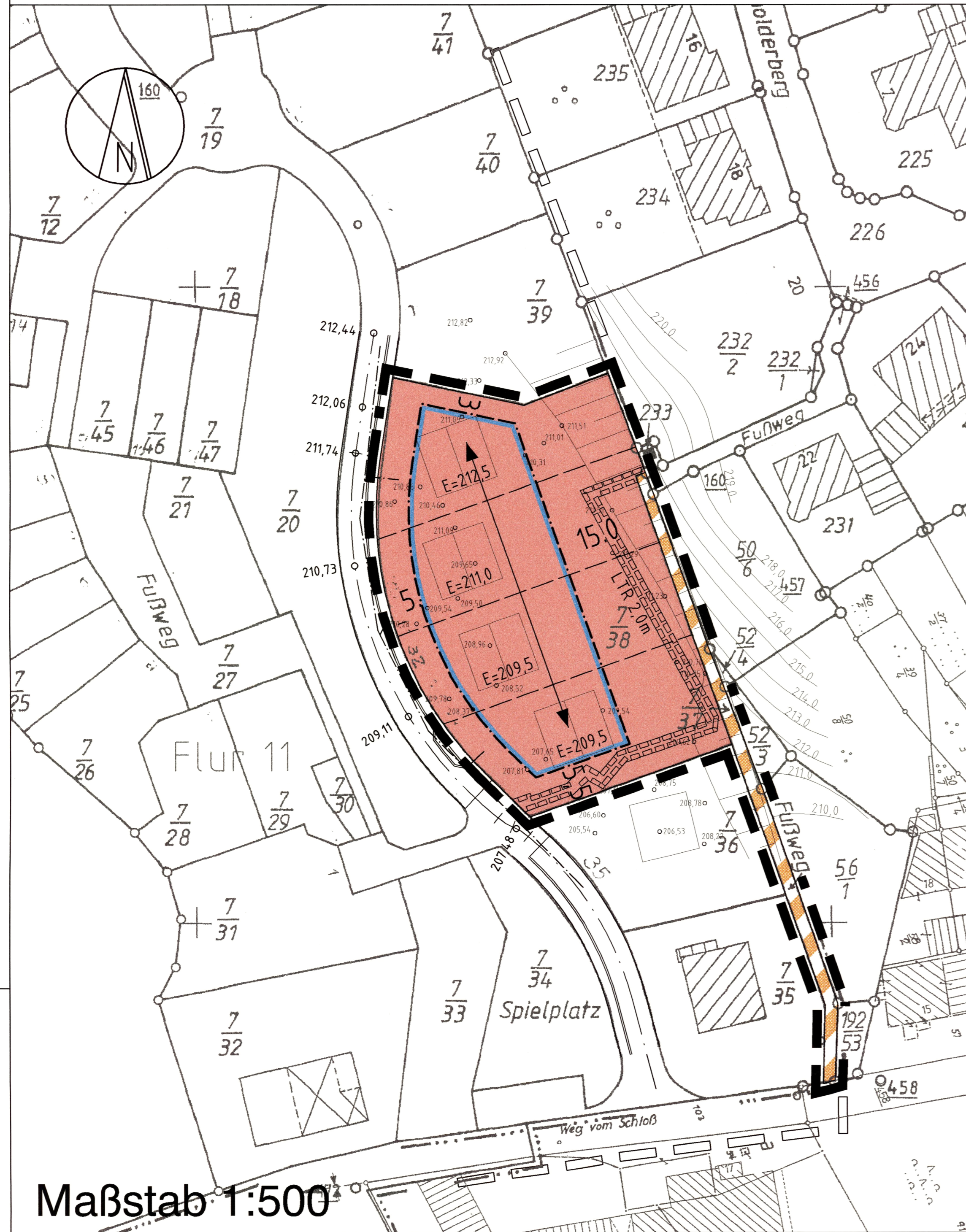


# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE FÖHREN

## Teilgebiet "Im Kälchen" 1. Änderung



Maßstab 1:500

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet  
Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B.

#### Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.

#### Füllschema der Nutzungsschablone

#### Bauweise, Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)

#### Verkehrsflächen

Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des bestehenden Bebauungsplanes (H)

Hauptfrischrichtung

Vorhandene Geländeoberfläche über NN (H)

Böschung (H)

Festgesetzte EG-Höhe über NN (s. auch Textliche Festsetzungen)

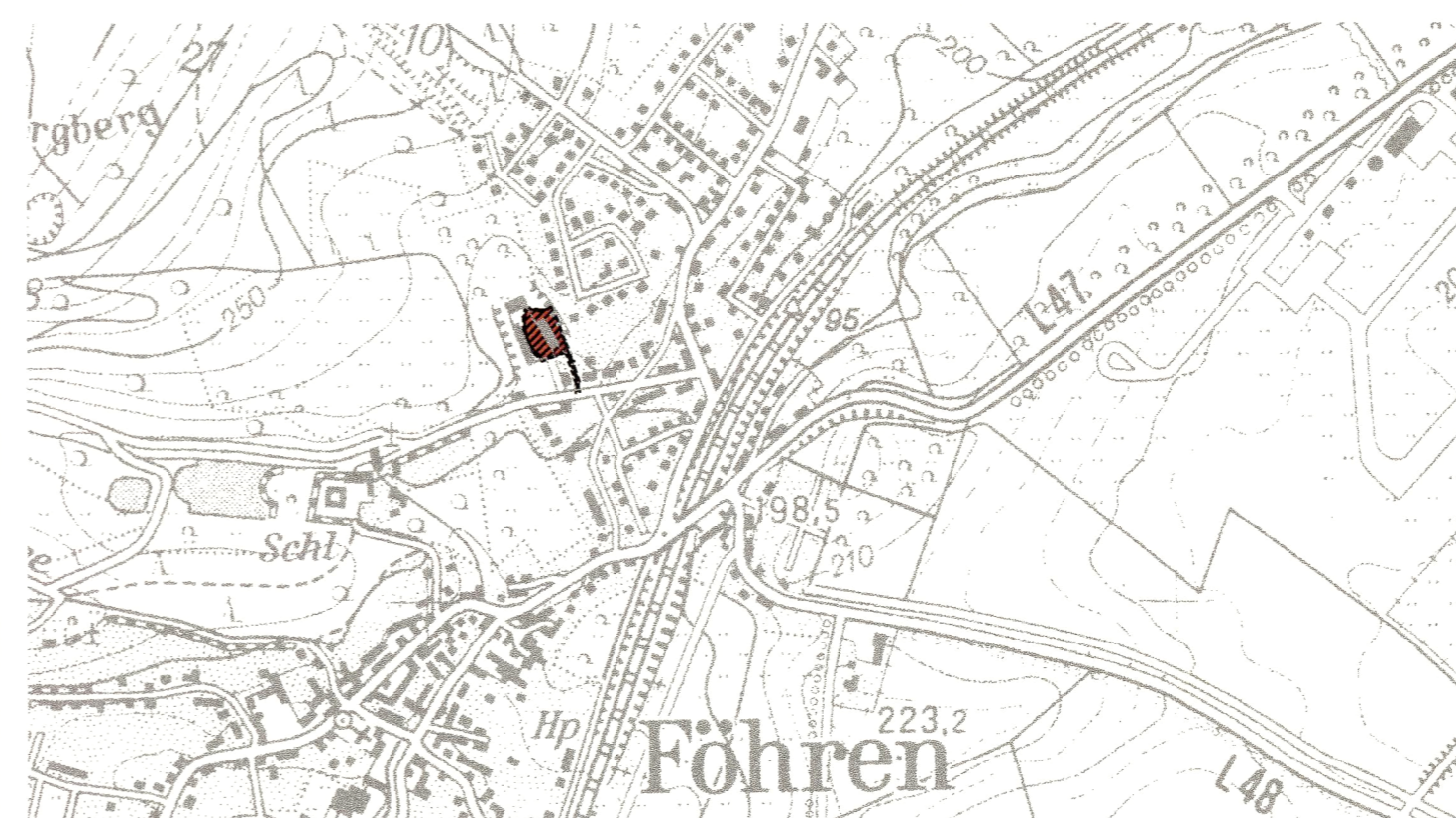
Leitungsrecht (LTR) zugunsten RWE

#### Bestandsangaben

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungserisse in Rhld.-Platz.

### NUTZUNGSCHABLONE

WA	2 Wo
I	EA
0,3	0,6



Maßstab 1:10000, Vergrößerung aus der Top. Karte 1:25000, Blatt Nr. 6106 NO

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

#### A) Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
- Nutzungen nach § 4(2) 3 BauNVO sowie Ausnahmen gem. § 4(3) sind gem. § 1(5) und (6) BauNVO unzulässig.
- Es sind gem. § 9(1) 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
- Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem. § 20(3) BauNVO in Ansatz zu bringen.
- Die in der Planzeichnung dargestellte EG-Fußbodenhöhe über NN wird als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.
- Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig.

#### B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

- Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angabe der Hauptfrischrichtung festgesetzt.
- Dächer
- Es sind geneigte Dächer von 28° - 40° Dachneigung zulässig. Bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
- Garagen sind grundsätzlich mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach auszuführen.
- Für die Dachbedeckung sind auch Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen in den Farbtonen Anthrazit (RAL 7010 bis 7020) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen, jeweils bei Ausführung mit Flachdach sowie das als Ausnahme zulässige Gras- und Energiedach.
- Festsetzung der Traufhöhe: max. 7,20 m ab OKFF EG.
- Festsetzung der Traufhöhe: max. 3,75 m ab OKFF EG.
- Die Traufhöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzeigauben bis max. 2,50 m Breite zulässig.
- Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 2/3 der Firstlänge betragen. Bei Errichtung von Fledermausgauben in Verbindung mit einem Walmdach kann gem. § 31(1) BauGB im Wege der Ausnahme die Breite der Einzeigaube bis max. 8,0 m zugelassen werden.
- Fuß-, Sockel- und Sichtschuttmauern sind nicht als Einfriedung zulässig. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist ein Holzzaun mit senkrechter Lattung bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Alternativ sind Drahtgeflechtzäune zulässig, die jedoch in eine Strauchpflanzung zu integrieren sind.
- Abgrabungen gem. § 2(1) 1) LBauO sind auf der Straßenseite der Gebäude unzulässig.
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 2,00 m zulässig.
- Böschungen sind in wechselseitigen Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
- Für die vorhandene Erbkabelltrasse ist die im Plan eingezeichnete Schutzzone von 2 m Breite zu berücksichtigen, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung, insbesondere von solcher mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muß.

#### C) Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9(1), 10, 15, 20, 25 BauGB

- Je Baugrundstück ist ergänzend anzupflanzen:
  - 1 Baum je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, zusätzlich
  - 1 Baum je angefangene 200 m<sup>2</sup> Versiegelung / Überbauung.
 Die Bäume sind den befestigten / überbauten Flächen zuzuordnen - es gilt Auswahlliste A Pflanzliste
- Acer campestre (Feldahorn)
  - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Castanea sativa (Edelkastanie)
  - Juglans regia (Walnuß)
  - Quercus robur (Stieleiche)
  - Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
 sowie zusätzlich:
  - Malus, Pyrus, Prunus (Obstbaumstämme)
- Die Mindestpflanzqualität für baumartige Gehölze sind 3 x verpflanzte Hochstämmen / Stammbüsche. Für Obstbäume gilt der Stammumfang SLU 7 / 8.
- Erforderliche Abgrabungs- oder Aufschüttungsflächen sind mit höherwüchsigen Gehölzarten (> 0,5 m) zu überstellen.
- Niederschlagswasser ist, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, primär breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Überschuswasser ist der zentralen Versickerungsmulde zuzuleiten. Dazu sind flache Mulden mit einem Fassungsvermögen von 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche anzulegen.
- Hortflächen, Zufahrten, Steil- / Parkplätze und öffentliche Fußwege sind nicht mit bodenversiegender Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. offenes Pflaster, Schotterrasen o.ä.

#### Empfehlungen, Hinweise

- Es wird empfohlen auf Dachflächen auftretendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung, z.B. zur Gartenbewässerung, in Zisternen aufzufangen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das zentrale Entwässerungs- / Versickerungssystem anzuschließen. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte mind. 30 l/m<sup>2</sup> bedachter Grundfläche betragen.
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Erfüllung der Mindestpflanzung) sollte vom Bauherren in Form eines Gestaltungsplanes dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.
- Die festgesetzten Bepflanzungen sind in der auf die Rohbauertstellung folgenden Vegetationsruhe durchzuführen.
- Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen.
- Feuerungsstätten, Verbindungsstücke und Schornsteine (Feuerungsanlagen) müssen eine Funkenflugsicherung erhalten.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- Für Grundstücke mit einer Höhenlage, die zu einem Versorgungsdruck unter 2,5 bar führt, ist eine Druckerhöhungsanlage vorzusehen.
- Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Im Kälchen 1. Änderung“ wird die entspr. Teilfläche des Bebauungsplans „Im Kälchen“ aufgehoben. Die 1. Änderung wird als eigenständiger Plan weitergeführt.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2796).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 130), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1988 (GVBl. S. 305 f.), zuletzt geändert durch Artikel 5 des 2. Landesgesetzes zur Änderung verhaltensvollstreckungsrechtlicher Vorschriften vom 09.11.1999 (GVBl. S. 407).
- Landespflegegesetz (LPfG) i.d.F. vom 06.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch §§ 40 und 43 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. 2001 S. 29 / 36).
- Landeswassergesetz (LWG) in der Neufassung vom 14.12.1990 (GVBl. S.11), zuletzt geändert durch §§ 121 und 128 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. 2001 S. 29 / 35).
- Bundesemissionschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1973).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.09.1999 (BGBl. I S. 2994).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch §§ 19 und 24 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. 2001 S. 29 / 30).

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_, Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_, Katasteramt

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 06.12.2001 gem. § 2 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 06.12.2001 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

*(Signaturen und Stempel)*

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 21.09.2004 bis 21.02.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.09.2004 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

*(Signaturen und Stempel)*

Der Stadt-/Gemeinderat Föhren hat am 27.03.2004 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

**BESCHLOSSEN**

*(Signaturen und Stempel)*

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde-/Stadt-/rates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

*(Signaturen und Stempel)*

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

*(Signaturen und Stempel)*

Der Bebauungsplan wurde durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB

**RECHTSVERBINDLICH**

*(Signaturen und Stempel)*

*(Signaturen und Stempel)*

*(Signaturen und Stempel)*

Wichtig:  
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

Verfasser:  
BÜROGEMEINSCHAFT  
**STOLZ KINTZINGER**  
STADTPLANER SRL ARCHITEKT  
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

11/12/2001  
geändert lt. Gemeinderatsbeschluss vom 27.03.2002 (Satzung)