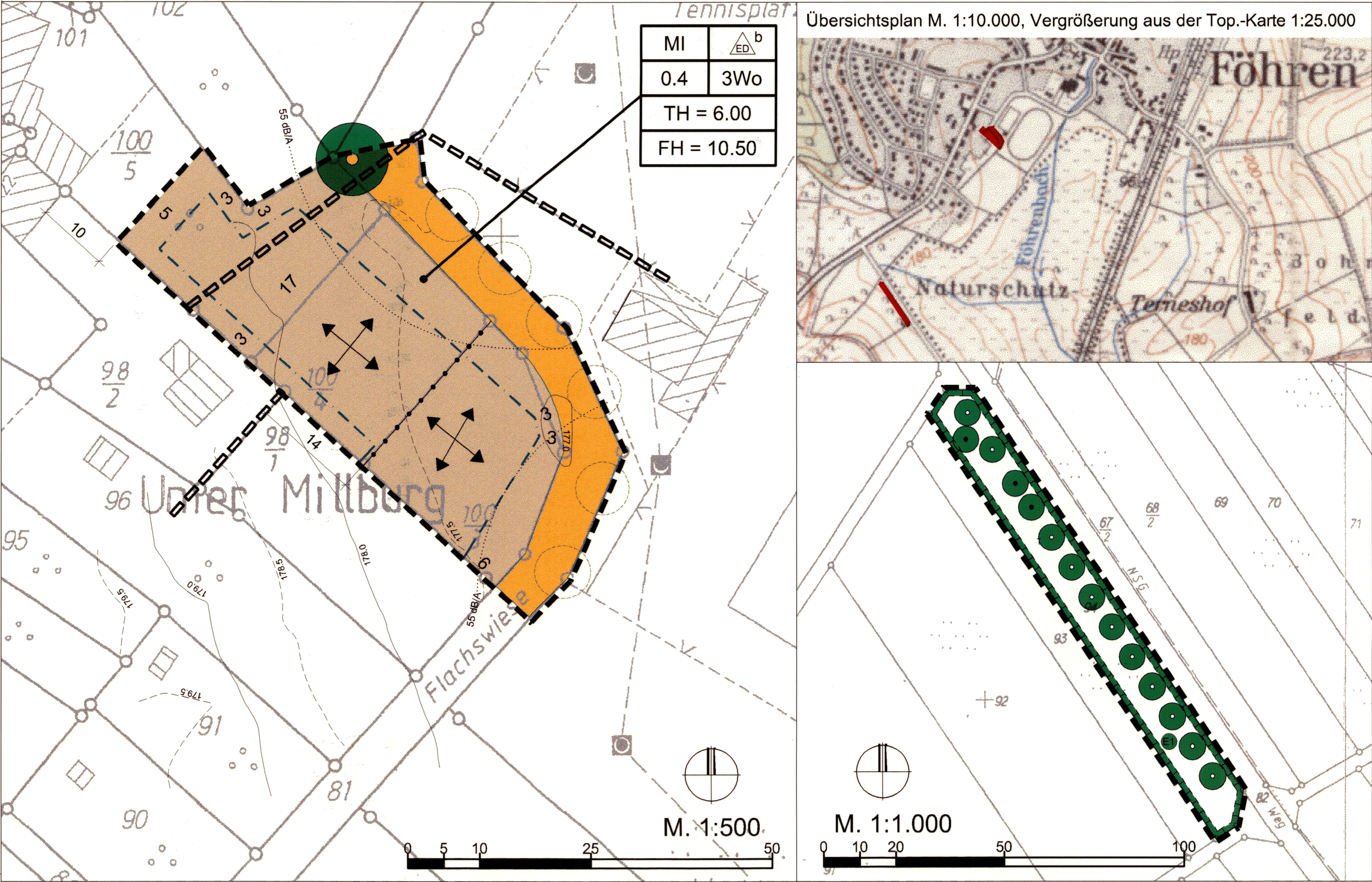


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Föhren

Teilgebiet "In der Flachswiese - 1. Änderung / 1. Erweiterung"



RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), insbesondere die §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 bis 12, 30, 33, 125 und 172. 2. Baumzonenverordnung (BauZVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere die §§ 1 bis 23. 3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage zur PlanZV 90 und die DIN 18003. 4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2001 (GVBl. S. 303). 5. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 4 i.V.m. § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO). 6. Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Art. 65 EuroAnpG vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29), insbesondere die §§ 3, 5, 5a, 6 und 17. 7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3930), insbesondere der § 50. 8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245). 9. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.12.1990 (GVBl. 1991, S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2001 (GVBl. S. 303). 10. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), insbesondere die §§ 18 ff. 11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung am 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch EuroAnpG vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29). 12. Verkehrsmittelverkehrsgesetz - 16. BImSchV - vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036). 13. Bundesfernstraßengesetz (FBStrG) vom 20.02.2003 (BGBl. I S. 286). 14. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29). 15. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchPfG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 06.02.2001, insbesondere die §§ 3, 4.5 und 13. 16. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914).	Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. den Vermessungs- und Katasteramt Trier Im Hinblick auf die zur Verwirklichung der Abrundungssatzung vorgesehene Umlegung / Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben. den Vermessungs- und Katasteramt Trier Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. §3(2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 09.09.2002 bis 09.10.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.08.2002 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsbefristung vorgebracht werden können. <i>Föhren</i> den <i>28.08.2003</i> Reinehr, Ortsbürgermeister	Der Gemeinderat Föhren hat am 27.03.2002 gem. §2(1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Am 01.07.2002 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und gem. §13 BauGB seine Offenlegung gem. §3(2) BauGB beschlossen. <i>Föhren</i> den <i>26.08.2002</i> Reinehr, Ortsbürgermeister am 21.05.2003 den Bebauungsplan gem. §24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 02.04.1998 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung <i>Föhren</i> den <i>28.08.2003</i> Reinehr, Ortsbürgermeister
---	--	---

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. §10(2) BauGB durch Verfügung der Bezirksregierung/Kreisverwaltung Az:..... GENEHMIGT den im Auftrage	AUSFERTIGUNG Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet. <i>Föhren</i> den <i>28.08.2003</i> Reinehr, Ortsbürgermeister <i>Föhren</i> den <i>28.08.2003</i> Reinehr, Ortsbürgermeister	Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des §10 BauGB angeordnet. Der Beschluß des Gemeinderates Föhren vom 21.05.2003 ist am 27.06.2003 gem. §10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan RECHTSVERBÄNDLICH <i>Föhren</i> den <i>28.08.2003</i> Reinehr, Ortsbürgermeister
---	--	--

Da es sich um die Änderung eines seit längerem bestehenden Bebauungsplanes handelt, sollen dessen nicht geänderte Festsetzungsinhalte unverändert fortgelten. Aus Zwecken der besseren Übersicht und Verständlichkeit der Planinhalte wird diese Planurkunde für den Bereich der 1. Änderung / 1. Erweiterung eigenständig lesbar aufbereitet. Der Bereich der 1. Änderung / 1. Erweiterung ist jedoch kein eigenständiger Bebauungsplan!

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Rechtsgrundlagen siehe PlanZV 90 mit erläuternden Bezugnahmen auf BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiet gem. Textfestsetzung
3Wo	Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
TH	Traufhöhe als Höchstmaß gem. Textfestsetzung
FH	Firsthöhe als Höchstmaß gem. Textfestsetzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

b	besondere Bauweise gem. Textfestsetzung
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— — —	Baugrenzen

6. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen gem. Textfestsetzung
— — —	Straßenbegrenzungslinien

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
●	Nähere Beschreibung der Maßnahmen gem. Text
●	Festsetzung für das Erhalten von Bäumen
●	Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

— — —	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung / -erweiterung
— — — — —	Abgrenzung von Gebietsanteilen unterschiedlicher Hauptfirststrichtung
← — — — — →	Hauptfirststrichtung

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

— — — — —	Hinweis auf Höhenlinienverlauf des Ursprungsgeländes
— — — — —	Hinweis auf planungsrechtlich relevanten Isophonenverlauf gem. Schallgutachten
○	Hinweis auf beispielhafte Bepflanzung der Straßenverkehrsfläche gem. Textfestsetzung
□ □ □	Hinweis auf die Abgrenzung des Altbebauungsplans

Nutzungsschablone:

Art d. baul. Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Max. Wohn- ungszahl
Traufhöhe	
Firsthöhe	

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen - soweit nicht gesondert aufgeführt - den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rheinland-Pfalz.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§9(1) BauGB i.V.m. BauNVO)

- Im ausgewiesenen Mischgebiet (MI) werden die in §6 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:
 - Unzulässig sind
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten in überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebietsanteilen
- Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie für Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Gebäudelänge darf 25m nicht überschreiten.
- Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie für Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- Unterkellerungen sind wegen des mit dem Naturschutzgebiet "Föhrener Ried" korrespondierenden hohen Grundwasserspiegels unzulässig.
- Die durch Planzeichnung festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist aus Gründen der Verkehrsberuhigung in reduzierten Querschnittbreiten mit integriertem Verkehrsleitgrün und Bäumen auszubauen. Als Ausbaubreite sind i.M. 4,5m Breite für die befestigte Fläche anzuhalten.

II. Baugestalterische Festsetzungen

(§9(4) BauGB i.V.m. §§88 (1) und (6) BauO)

- Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes über 1,0m gegenüber Ausgangsniveau sind unzulässig, wenn notwendige Böschungen eine Neigung von 1:3 überschreiten. (§88(1) Ziff.3 LBAuO)
- Sichtschutzmauern (Mauern über 1,4m Scheitelhöhe) sind nicht als Einfriedung zulässig. (§88(1) Ziff.3 LBAuO)
- Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 32-48° zulässig. Die Dacheindeckung ist in grauem Farbton gem. RAL-Farbskala 7010 - 7037 vorzunehmen. Dachaufbauten aus Stahl und Glas sind zulässig. Zulässig sind nur Standaubauten mit einer max. Breite von 1,2m (lichter Abstand Außenpfosten). Zur Gliederung der Dachfläche ist nur eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen die Hälfte der Traufhöhe (traufseitiges Mauerwerksmaß) nicht überschreiten; der Abstand der Gauben vom Giebel (Giebelmauerwerk) darf ihre Höhe nicht unterschreiten. (§88(1) Ziff.1 LBAuO)
- Drempel sind bei Ausbildung eines Vollgeschosses bis max. 0,7m zulässig, bei Ausbildung von mehr als einem Vollgeschoß unzulässig. (§88(1) Ziff.1 LBAuO)
- Die durch Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf Straßenniveau in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze. (§88(1) Ziff.1 LBAuO)
- Außenwandflächen sind zu verputzen. Teilweise Wandverkleidungen sind zulässig, nicht jedoch aus Kunststoff, Metall oder Fliesen. Holzhäuser in Naturstambauweise sind unzulässig. (§88(1) Ziff.1 LBAuO)
- Reklame- und Werbeanlagen sind nur in unbeleuchteter Ausführung an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,5qm zulässig. (§88(1) Ziff.1 LBAuO)

III. Grünordnerische Festsetzungen

(§9(1) Ziff.10, 15, 20, 25 BauGB)

- Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen als Mindestmaß festgesetzten Bäume sind nur einheimische standortgerechte Laubbäume zulässig. Für die Anpflanzung von Bäumen im Zuge des Verkehrsleitgrüns gilt Auswahlliste B (s. Anhang).
- Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens 1 Baum je angefangene 500qm Grundstücksfläche zzgl. 1 Baum je angefangene 200qm Voll-/Teilversiegelung/Überbauung.
- Bei allen Festsetzungen zur Erhaltung / Anpflanzung von Bäumen ist für abgängige oder beschädigte Exemplare eine Ersatzpflanzung vorzunehmen; bei jungen Bäumen ist ein sachgerechter Aufbau- und Erziehungsschnitt sicherzustellen.
- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E1) sind die 3 vorhandenen Obsthochstämme wegebegleitend mit 11 Obsthochstämmen in lokaltypischen Sorten zur ergänzen und auf Dauer zu erhalten.

IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer (grünordnerischer) wie wasserwirtschaftlicher Maßnahmen

(§9(1a) BauGB i.V.m. §§135 a-c BauGB)

- Die Anlagen für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser auf öffentlichen Grundstücken sind zeitgleich mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße herzustellen bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems ggf. auf andere Weise sicherzustellen.
- Die Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken sind zeitgleich mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.
- Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

- Festgesetzte Bepflanzungen auf öffentlichen Grundstücken / Maßnahmen zur Kompensation gem. E1 sind spätestens in der übernächsten Vegetationsruhe nach Satzungsbeschluss herzustellen.
- Die im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung festgesetzten ergänzenden Maßnahmen zu landespflegerischen Kompensation (E1) sind in Orientierung an den hinzugewonnen Möglichkeiten zur Versiegelung zu 12 % dem Flurstück 100/4 sowie zu 88% der Flurstück 100/5 zugeordnet.

V. Ausnahmen

(§31(1) BauGB)

- Bei der Ausführung von Dächern als begrüntem Dach oder Energiedach ist eine Abweichung von den Festsetzungen gem. II/3 nach technischen Erfordernissen zulässig.

Hinweise / Empfehlungen / Nachrichtliche Übernahmen

- Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Nachweis der Erfüllung der Mindestfestsetzungen) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplans dargestellt und mit dem Bauantrag/der Bauanzeige eingereicht werden.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Zone III des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Trier/Föhren. Alle Bauwerke, die eine Höhe von 25m über Grund überschreiten, erfordern eine Genehmigung der Luftfahrtbehörde.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. allgemein gültigen wasserwirtschaftlichen Grundsätzen im Umfang von mindestens 50l Speichervolumen je 1qm versiegelter / befestigter / überdeckter Fläche auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und primär breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Alternativ ist eine Zwischenspeicherung und Nachnutzung zulässig; ein Einbau von Zisternen wird empfohlen. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist in die öffentlichen Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zu übergeben.
- Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt §10(4) LBAuO zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert.
- Auf den spielfeldnahen Grundstücken werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005, Teil 1, an Tagen mit besonderem Spielbetrieb sowie bei einem Spielbetrieb während sonn- und feiertäglicher Ruhezeiten u.U. nicht eingehalten. Dies ist bei der Grundrißorganisation von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, sowie für den Schallschutz an Fenstern zu berücksichtigen. Es können im Einzelfall ergänzende Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109, Abschnitt 5 bzw. gem. VDI-Richtlinie 2719 notwendig werden.

Anhang

Pflanzenlisten für standortgerechte Laubgehölze

- | | |
|------------------------|--|
| 1. Bäume | - Feldahorn |
| Acer campestre | - Spitzahorn |
| Acer platanoides | - Bergahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Rotkastanie |
| Aesculus hippocastanum | - Hainbuche |
| Carpinus betulus | - Juglans regia |
| Juglans regia | - Prunus avium |
| Prunus avium | - Quercus robur |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Sorbus aria | - Vogelbeere |
| Sorbus aucuparia | - Obsthochstämme |
| Pyrus, Prunus, Malus | Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzte Hochstämme STU 10/12 cm, bei Obst auch STU 6/8 cm. |
- | | |
|---------------------------------|--|
| 2. Straßenbäume | - Spitzahorn (auch in grünl. Sorten) |
| Acer platanoides | - Rote Rotkastanie |
| Aesculus camea "Briotii" | - Gefüllte Rotkastanie |
| Aesculus hippocast. "Baumannii" | - Hainbuche |
| Carpinus betulus | - Zierbirne |
| Pyrus calleryana "Chanticleer" | - Linde in Sorten |
| Tilia | Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzte Hochstämme STU 10/12 cm, Für das Verkehrsleitgrün ist eine der vorgenannten Arten / Sorten auszuwählen. Die Auswahl im Teilbereich der 1. Änderung / 1. Erweiterung richtet sich nach der Auswahl im Hauptbebauungsplan. |

endgültige Planfassung

gem. Beschluß vom 21.05.2003

Auszug aus der Flurkarte

Stand: unbekannt
Gemarkung: Föhren
Flur: 17/18
Katasteramt: Trier
Zur Verfügung gestellt durch: VGV Schweich
Geländeaußmaß: Büro GEOPLAN, Trier
Montage der Planurkunde:
Helmut Ernst
Landschaftsarchitekt BDIA/AIAKS Trier