

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14
telefon: 06507 99 22 88
telefax: 06507 99 22 87
e mail: info@hoegner-la.de
internet: www.hoegner-la.de

BEBAUUNGSPLAN der

Ortsgemeinde FLERINGEN

Teilbereich "SO - Ferien auf dem Bauernhof"
(landwirtschaftszugeordnete Freizeitnutzung)

FESTSETZUNGEN in separater Fassung

aktueller Stand: 08.09.10

Fassung gem. Satzungsbeschluss

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Art der Nutzung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nachfolgende Nutzungsart festgesetzt:

„Sondergebiet“ (SO) gem. § 11 (2) BauNVO

Es sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bauernhof und der landwirtschaftlich bezogenen Freizeitnutzung zulässig sind:

- ⇒ Bauernhof mit Nebengebäuden und Wohnhaus
- ⇒ Ferienhäuser mit umliegenden Freiflächen

Gesondert als private Grünflächen dargestellt sind dem SO zugeordnete Freizeitanlagen

- ⇒ mit intensiver Nutzung (z.B. Reitplatz, Spiel- oder Bolzplatz, Street- oder Basketballplatz, Gokartbahn, o.ä.)
- ⇒ mit naturnaher Nutzung (z.B. Streichelzoo, Barfußweg, Geschicklichkeitsspiele, Ententeich, Grillplatz, o.ä.)

1.2 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (§ 16(2)1,2 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf **0,4** festgesetzt.

Die GRZ bezieht sich ausschließlich auf die gem. Satzungskarte dargestellten Grundstücksflächen gem. § 19 BauNVO. Die ausgewiesenen Grünflächen dürfen nicht mit baulichen Anlagen überstellt werden.

Bei der Ermittlung der GRZ ist eine Überschreitung gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

2.1 Gebäudehöhe (§§ 16 (2), 18 (1) BauNVO i.V.m. § 88 (6) LBauO)

Die Firsthöhe wird auf max. 10,0 m über OK Fertigfußboden des untersten Geschosses festgesetzt.

2.2 Dachform und -eindeckung

Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer in Form von Satteldach, Walmdach und Zelt-dach mit einer Dachneigung bis von 15° bis 40° sowie Kombinationen mit Flachdächern zulässig.

Als Dacheindeckung sind ausschl. Schiefer, Kunstschiefer, unglasierten Pfannen in den Farben „anthrazit“, „dunkelbraun“ und „ziegelrot“ zulässig. Ausnahmen sind bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.

2.3 Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein.

Zur Gliederung der Fassade sind Holz- und Zinkverkleidungen bis 50 % der Fassadenfläche zulässig.

Holzhäuser in Vollstammbauweise sind unzulässig.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Bei der Ausführung von Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung baulicher Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeangleichs zu Nachbargrundstücken sind folgende Auflagen einzuhalten:

- Erdböschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und ab einer Höhe von jeweils 1,5 m durch $\geq 0,5$ m breite Terrassen zu staffeln
- Stützmauern sind nur zulässig als Trockenmauer, Natursteinmauer oder natursteinverblendete Mauer; sie sind ab einer Höhe von jeweils 1,5 m ebenfalls mit $\geq 0,5$ m breitem Zwischenräumen zu staffeln

Bei Fels oder vergleichbaren Bedingungen sind Ausnahmen zulässig.

2.5 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)

Garagen, Carports und andere Nebenanlagen, die der Funktion der Hauptanlage dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie sonstige Vorhaben i.S. der §§ 62 und 66 LBauO sind auch innerhalb der privaten Grünflächen, jedoch nicht innerhalb der Flächen A 1 und A 2 zulässig.

3. NATURSCHUTZFACHLICHE UND GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 1a, § 9 (1)15,20,25 und § 135 BauGB)

3.1 Oberflächenbefestigung (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Hofflächen, Hauszufahrten und -zuwegungen, PKW-Stellplätze und Terrassen sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä.. Auf einen entsprechend durchlässigen Unterbau ist zu achten.

3.2 Gehölzverwendung (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 25 BauGB)

Zur Gestaltung der häuslichen Freiflächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist ausschließlich als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig.

3.3 Gehölzerhalt / Artenschutz (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 25 BauGB)

Die innerhalb der Freianlagen vorhandenen Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Die aus zwingenden verkehrstechnischen bzw. gestalterischen Gründen bzw. zur Erhaltung eines gesunden Wohnumfeldes zu entfernenden Gehölze sind in der Zeit von Anfang Oktober bis Mitte Februar d. J. zu fällen.

3.4 Eingrünung - A 1 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Auf den im Bebauungsplan mit A 1 gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Anpflanzung von mindestens je 1 Laubbaum und 25 Laubsträucher aus u.g. Artenliste pro angefangene 100 m² Grünfläche als lockere Gruppen oder geschlossene Hecke. Der Anteil an Zier-Laubgehölzen darf max. 20 % des Gesamtgehölzanteiles betragen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
Anzahl und Standorte sind im Rahmen des Bauantrages mittels Freiflächenplan nachzuweisen.
- Die gehölzfreien Zwischenräume und Säume sind extensiv als Wiese (max. 2 malige Mahd im Jahr mit Abräumen des Mähgutes) oder Staudenrabatte zu nutzen bzw. mit Bodendeckern zu überstellen.
- Die Fläche ist mittels einfachen Weidezauns von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzfläche abuzäunen.

3.5 Eingrünung - A 2 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Auf den im Bebauungsplan mit A 2 gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Anpflanzung von 6 hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten gem. Anbauempfehlungen der Landwirtschaftskammer. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Die gehölzfreien Zwischenräume sind extensiv als Wiese (max. 2 malige Mahd im Jahr mit Abräumen des Mähgutes) zu nutzen.
- Die Fläche ist mittels einfachen Weidezauns von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzfläche abzuzäunen. Die Stämme und Baumkronen sind durch geeignete Schutzvorkehrungen vor Verbiss durch Weidevieh zu sichern.

3.6 Gehölzartenliste (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) oder Zierlaubebäume; [Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 12-14 cm Stammumfang];

Obstbäume [Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14 cm] gem. Anbauempfehlungen der Landwirtschaftskammer;

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Wildrosen (*Rosa spec.*) oder Laub-Ziersträucher [3-5 Grundtriebe, 2 x v, o.B., 150-200]

4. HINWEISE

4.1 Brauchwassernutzung

Niederschlagswasser kann gesammelt und als Brauchwasser (Toilette, Gartenbewässerung, Waschmaschine) verwertet werden. Hierzu könnte das Niederschlagswasser der Dachflächen abgeleitet und auf den Grundstücken z.B. in Zisternen oder Teichen gespeichert werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.

4.2 Wasserschutzgebiet

Bei Maßnahmen ist die Rechtsverordnung über die Festsetzung des **Trinkwasserschutzgebietes "Schönecken" (255)**, vom 27.04.1987 Zone III (weitere Schutzzone) zugunsten der Wasserversorgung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (WVEK) zu beachten und anzuwenden.

Bei Bauvorhaben ist das Merkblatt "Wohnhausbebauung WSG-Zone III" der SGD Nord zu beachten und anzuwenden.

4.3 Boden- und Flurdenkmäler

Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Spuren früherer Besiedlung oder Flurdenkmäler beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren (§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz).

4.4 regenerative Energien

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.

Sind Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung einzuholen. Auf die RVO des WSG Nr. 225 "Schönecken" vom 27.04.1987 wird hingewiesen (Verbot von Bohrungen, Nutzung von Erdwärme).

4.5 Bodenschutz

- ⇒ Oberboden, 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.
- ⇒ Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- ⇒ Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.

4.6 Geruchsbelastungen

Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben im Nordosten kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die jedoch unter den gesetzlichen Richtwerten für ein dörfliches Mischgebiet liegen.