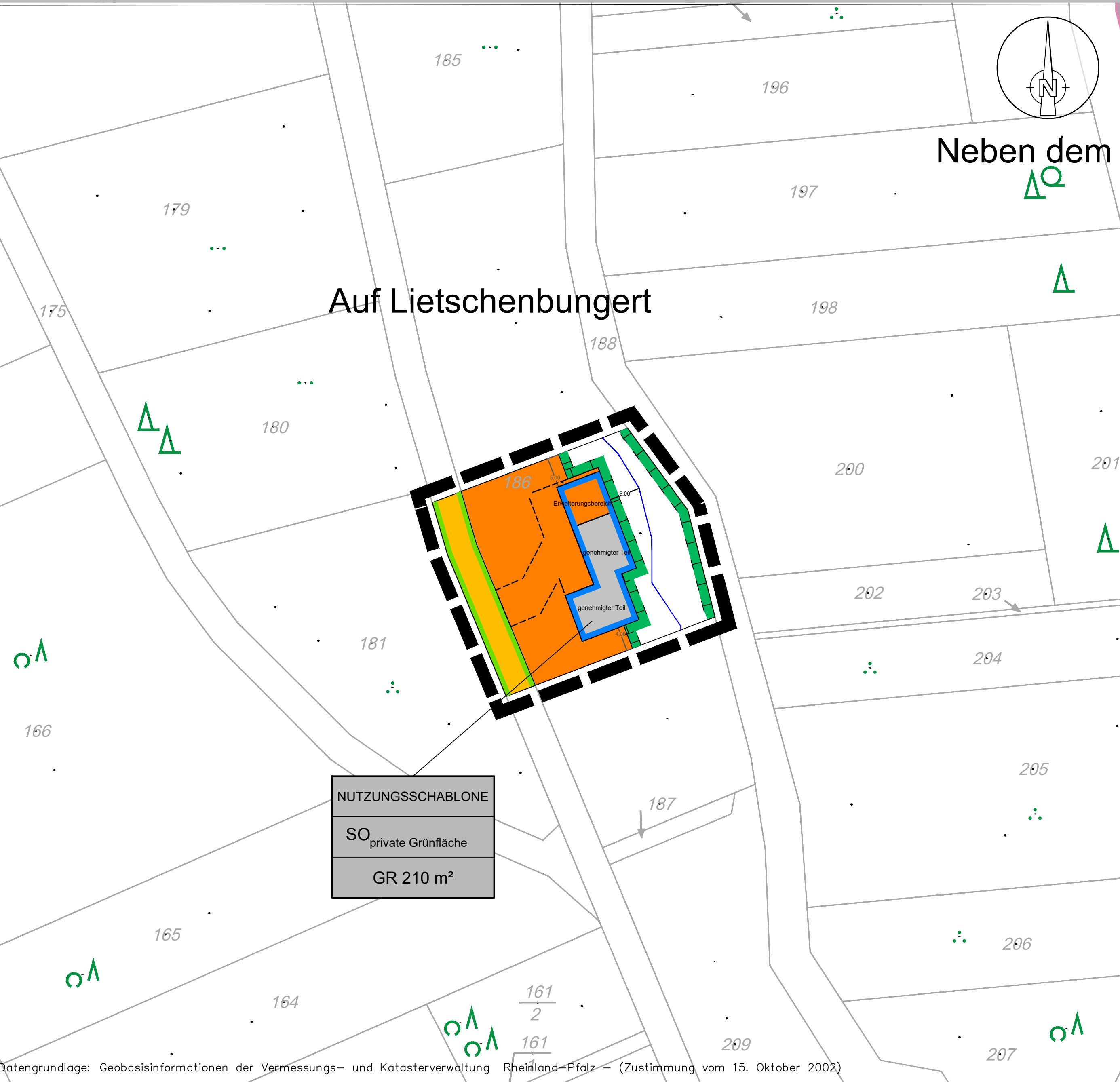


TEIL A - PLANZEICHNUNG: BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE FELL
TEILGEBIET "IM FLÜRCHEN UND GARTENSTRASSE - 1. ÄNDERUNG"



ZEICHENERKLÄRUNG
DARSTELLUNG UND NUMMIERIERUNG NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

SO

1.4.2. Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR

2.6. zulässige Grundfläche
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bachverlauf nach der Digitalen Topographischen Karte RLP (DTK 5)

Versiegelung/Auffahrt

TEIL-B TEXTTEIL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB I.V.M. BAUNVO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich ist als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "private Grünfläche" festgesetzt.
Zulässig sind
 - Kleingärten, Obstbaumwiesen, private Grünflächen und Nebenanlagen zur Gartennutzung und Anlagen zur Jagdbewirtschaftung
 - bauliche Anlagen, nur auf Grundstücken mit über 500 m² Grundfläche
 - befestigte Zufahrten und Wirtschaftsflächen bis maximal 160 m² FlächeUnzulässig sind:
 - bauliche Anlagen in den Flächen, die umgrenzt sind für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 BauNVO bestimmt durch die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR).
- 2.1 Grundfläche (GR)

Die Obergrenze für die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen im Planbereich ist festgesetzt auf:
 - 210 m²
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt.

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 88 LBauO

1. Fassadenmaterial

- Zulässig sind Fassadenmaterialien aus Putz, Sichtmauerwerk, Schiefer, Sandstein, Holz und Metall.
2. Dacheindeckung

- Die Dacheindeckung ist in dunklen Farben, schieferfarbig auszuführen (z.B. Kunstschiefer, Schiefer). RAL-Nr. 7011 eisengrau, RAL-Nr. 7102 basaltgrau, RAL-Nr. 7015 schiefergrau.
3. Zäune

- Zulässig sind Zäune bis 2 m Höhe in neutralen, unauffälligen Farbtönen.

III. Grünordnung

- Aufhöchungen und Abgrabungen sind unzulässig.
- Die Flächen sind in Nutzung und Pflege nach den Vorgaben des landespflegerischen Planungsbetrages anzulegen und zu unterhalten.
- Die Flächen sind:
- a) als Aue des Noßembaches (naturnahe Gewässerunterhaltung n. Vorgaben d. Aktion Blau)

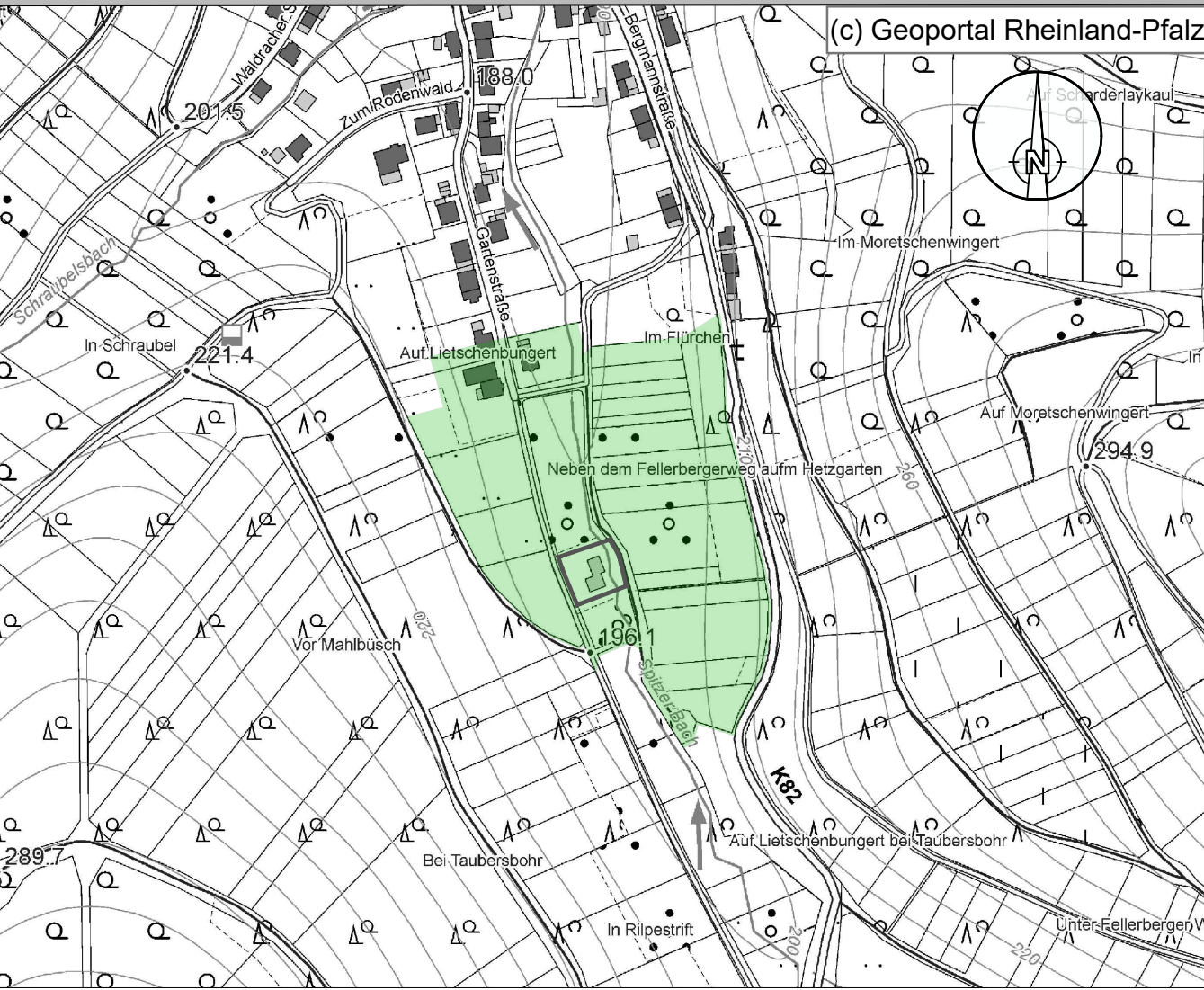
b) als Gartenland und Streuobstwiesen

c) als Gehölzflächen auf Steillagen
- zu bewirtschaften.
- Bei Pflanzmaßnahmen wird die Verwendung folgender Gehölze empfohlen:
- | | |
|-------------------------------------|--|
| Obstgehölze aller Art | Ligustrum vulgare - Rainweide |
| Fagus sylvatica - Buche | Crataegus monogyna - Weißdorn |
| Quercus robur - Steileiche | Rosa canina - Heckenrose |
| Acer platanoides - Spitzahorn | Ilex aquifolium - Stechpalme |
| Prunus avium - Vogelkirsche | (Nadelgehölze über 3 m Höhe sind nicht zulässig) |
| Carpinus betulus - Hainbuche | |
| Acer campestre - Feldahorn | In der Aue: |
| Corylus avellana - Haselnuss | Quercus robur - Steileiche |
| Salix caprea - Salweide | Salix alba - Baumweide |
| Cornus sanguinea - Hartnigel | Fraxinus excelsior - Esche |
| Viburnum opulus - Schneeball | Alnus glutinosa - Erle |
| Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen | |

- Für die bereits entstandenen Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans "Im Flürchen und Gartenstrasse" berücksichtigt werden, erfolgen verschiedene Eingriffe.
- Maßnahme A 1 - Naturnahe Nachprofilierung des Bachufers**
- Auf einer Fläche von rund 120 m² wird das bestehende Bachufer naturnäher profiliert. Vorgesehen ist insbesondere eine Abflachung bzw. Rücknahme der vorhandenen Uferböschung, soweit dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht zulässig und sinnvoll ist.
- Ziele der Maßnahme sind:
- Schaffung zusätzlichen Retentionsraumes,
 - Verbesserung der Verzahnung zwischen Gewässer und Ufer,
 - Förderung einer standortgerechten Ufervegetation,
 - Verbesserung der Lebensraumfunktion,
 - Verbesserung der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen sowie
 - langfristige Entwicklung eines naturnäheren Gewässerrandbereiches.
- Die Detailplanung der Profilierung ist vor Umsetzung mit der zuständigen Wasserbehörde bzw. dem Unterhaltungspflichtigen des Gewässers abzustimmen.
- Maßnahme A 2 - Pflanzung standortgerechter Laubbäume**
- Auf dem Flurstück Nr. 198 in der Flur 16 in der Gemarkung Fell sind ortstypische bzw. regionale Obstbaumsorten (Hochstamm, STU 12-14 cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch fachlich geeignete Maßnahmen in der Anwuchsphase zu sichern (Baumverankerungen, Sonnenschutz) und dauerhaft zu erhalten.
- Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

- Eine genaue Beschreibung und die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme finden sich in Anlage 1.
- IV. Entwässerung und Wasserwirtschaft**
- Niederschlagswasser wird vor Ort großflächig versickert.
- V. Hinweise und Empfehlungen**
- Einweisung**
- Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.
- Bodenschutz**
- Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 19731 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen.
- Baugrund**
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
- Umweltrelevante Hinweise/ Funde**
- Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, so ist die SDG Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/ entsorgen.
- Denkmalschutz**
- Werden bei Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde angetroffen sind diese gem. §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes der Denkmalschutzbehörde zu melden und zu behandeln. Im Falle des Fundes von Denkmälern im Planbereich sind insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot einzuhalten.
- Rodungszeitraum**
- Die Rodung von Gehölzen ist zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres unzulässig.
- Munitionsgefahren**
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Daher werden eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst und die Durchführung von Erdarbeiten mit der entsprechenden Sorgfalt empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (Kampfmittelräumdienst) in Trier erfolgen.
- Solarenergie**
- Ein Nutzen der Sonnenenergie wird empfohlen.
- Starkregenvorsorge**
- Der Planbereich befindet sich im Einwirkbereich von Starkregen. Es sind Maßnahmen zur Vorsorge gegen Personen- und Sachschäden zu treffen.
- Sukzessionsstreifen**
- Entlang des Baches ist ein fünf Meter breiter Streifen der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Rechtliche Grundlagen***
- *Aktualisierung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZv) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 236) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 64 neu gefasst und §§ 64a bis 64d sowie die Anlage neu eingefügt durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des

LAGEPLAN



AUFTRAGGEBER

Uwe Spanier
Gartenstraße 47
54341 Fell

PROJEKT

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Fell
Teilgebiet "Im Flürchen und Gartenstrasse
- 1. Änderung"

PLANINHALT

Planzeichnung mit Textteil

BEARBEITER

Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke
M.A. Anna Müller

ZEICHNER

M.A. Anna Müller

STAND

Entwurf zur Beteiligung gem.
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

PLOTTDATUM

21.08.2026

PLANGROSSE

0,67 m²

MAßSTAB

Planzeichnung: 1:500
Luftbild: o. M.

INGENIEURBÜRO
PAULUS & PARTNER

- Siedlungswasserwirtschaft
- Verkehrsanlagen
- Ingenieurbau
- Landschaftsplanung
- Bauleitplanung

- Ingenieurvermessung
- Sport-/Freizeitanlagen
- Projektsteuerung
- SiGe-Koordination
- Stadtplanung

Ingenieurbüro P & P GmbH
Geschäftsführer: Edgar Mohsmann Dipl.-Ing. (FH)
Im Gewerbestraße 5 | 66687 Wadern
T +49 6871 9028-0 • F +49 6871 9028-30

Büro Niederlassungen
Pavillonstraße 23 | 66740 Saarouis | T +49 6833 120 4038
Südallee 37e | 64290 Trier | T +49 651 9760 981-0

info@paulus-partner.de | www.paulus-partner.de

Ein Unternehmen der TREXSTA

Datum : 8/2025/2025-79/10_B-Plan/2_Entwurf zur öffentlichen Auslegung/2_Planwerk/2025-79-B-Plan Teiländerung Fell.dwg