

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Fell

Teilbereich „Im Flürchen und Gartenstrasse – 1. Änderung“



Bauleitplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Bearbeitet im Auftrag von

Uwe Spanier
Gartenstraße 47
54341 Fell

durch

Ingenieurbüro P & P GmbH
Im Gewerbepark 5 | 66687 Wadern
T +49 6871 9028-0
F +49 6871 9028-30
info@paulus-partner.de
www.paulus-partner.de

Büroniederlassungen
Pavillonstraße 23 | 66740 Saarlouis
T +49 6831 1652290

Südallee 37e | 54290 Trier
T +49 651 9760 9810

Ein Unternehmen der TREYSTA

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann

Dipl.-Geogr. Andreas Heinke

M.A. Anna Müller

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 Fläche

Unzulässig 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

Aufhöhungen und Abgrabungen sind unzulässig.

Die Flächen sind in Nutzung und Pflege nach den Vorgaben des landespflegerischen Planungsbeitrages anzulegen und zu unterhalten.

Die Flächen sind:

- a) als Aue des Noßernbaches (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 - Stieleiche	Rosa canina - Heckenrose
Acer platanoides - Spitzahorn	Ilex aquifolium - Stechpalme
Prunus avium - Vogelkirsche	(Nadelgehölze über 3 m Höhe sind
Carpinus betulus - Hainbuche	nicht zulässig)
Acer campestre - Feldahorn	

Corylus avellana - Haselnuss

Salix caprea - Salweide

Cornus sanguinea - Hartriegel

Viburnum opulus - Schneeball

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

In der Aue:

Quercus robur - Stieleiche

Salix alba - Baumweide

Fraxinus excelsior - Esche

Alnus glutinosa – Erle

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 Denkmalresten 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 Einwirkungsbereich 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 (VwVfG) 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 Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287).

Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.

Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Fell hat in seiner Sitzung am 15.02.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Im Flürchen und Gartenstrasse - 1. Änderung" in der Gemeinde Fell gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Schweich ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde im Zeitraum vom __.__.2026 bis __.__.2026 auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Schweich zur Einsicht eingestellt und lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum bei der Verbandsgemeinde Schweich öffentlich aus.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von jedermann abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum __.__.2026 aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Abwägung

Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom

Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Fell in öffentlicher Sitzung am __.__.2026 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt.

Beschluss des Bebauungsplans

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Fell hat in öffentlicher Sitzung am __.__.2026 den Bebauungsplan „Im Flürchen und Gartenstrasse“ – 1. Änderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des gleichen Datums gebilligt.

Ausfertigung des Bebauungsplans

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "Im Flürchen und Gartenstrasse" – 1. Änderung mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates der Ortsgemeinde Fell übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Planungsgrundlage stimmt im Sinne des § 1 Abs. 2 PlanzV mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom __.__.2026 ausgefertigt.

Fell, den

Der Ortsbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am __.__.2026 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan und die Begründung bei der Verwaltung der Verbandsgemeinde Schweich, Bauamt, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Es wird auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften, von Mängeln der Abwägung, die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 1 BauGB und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan "Im Flürchen und Gartenstrasse" – 1. Änderung rechtskräftig.

Fell, den

Der Ortsbürgermeister