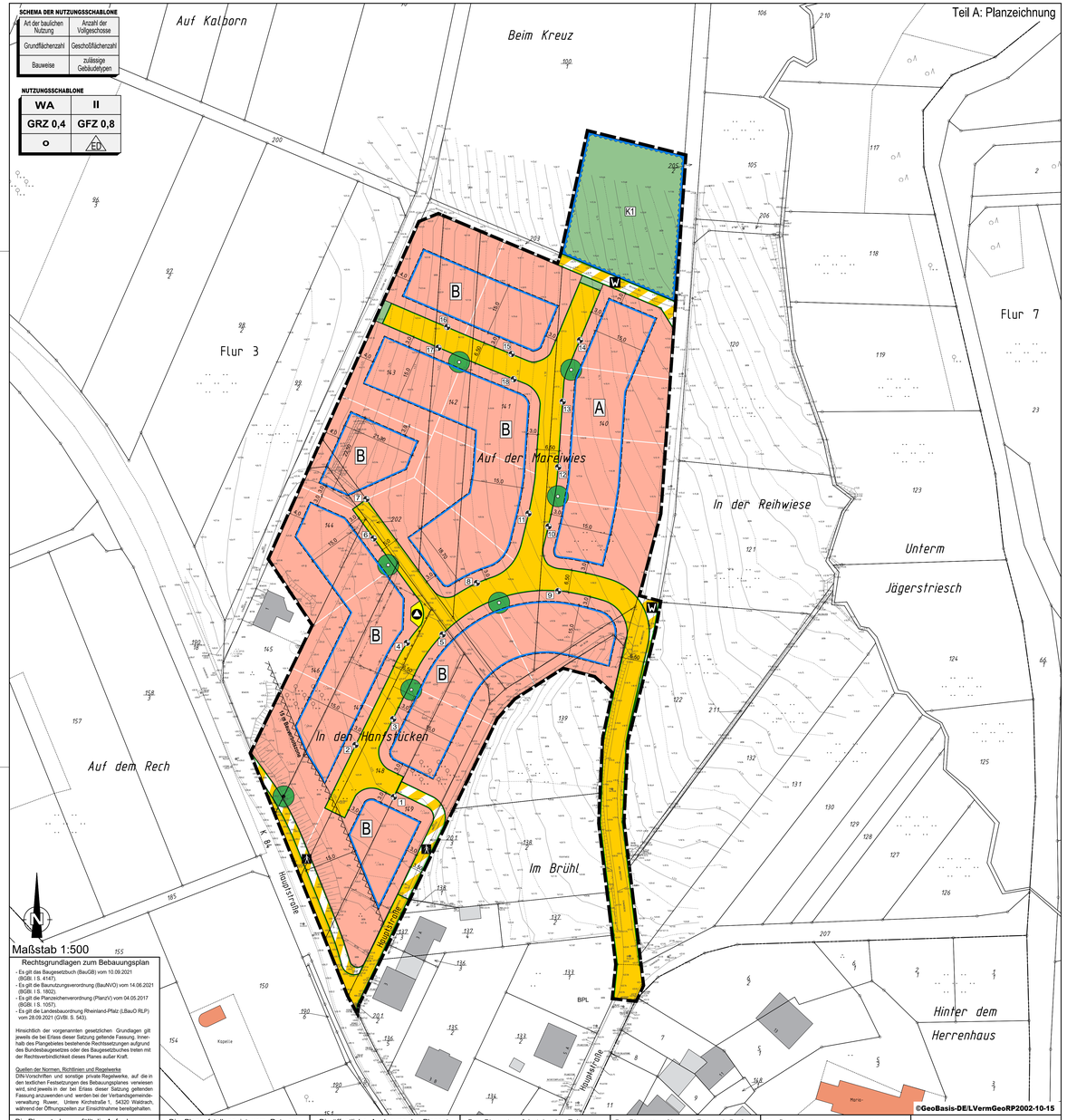
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Farschweiler, Teilgebiet "In den Hanfstücken"



Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Stand der Planunterlage: November 2019

Die Planaufstellung ist vom Rat am 02.12.2019 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 13.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Farschweiler, den
Die Ortsbürgermeisterin

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 13a Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am 21.10.2021 beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am 29.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Farschweiler, den
Die Ortsbürgermeisterin

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 08.11.2021 bis 09.12.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 04.11.2021 bis 09.12.2021 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Farschweiler, den
Die Ortsbürgermeisterin

Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 14.12.2021 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Farschweiler, den
Die Ortsbürgermeisterin

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Farschweiler, den
Die Ortsbürgermeisterin

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am ..... erfolgt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Farschweiler, den
Die Ortsbürgermeisterin

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1 Allgemeines Wohngebiet – WA
(§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche
(§§ 17 und 19 BauNVO)
(Siehe Nutzungsschablonen)

2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der jeweils festgesetzten GRZ resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO um 50 v.H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3 Geschoßflächenzahl / Geschoßfläche / Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)
(Siehe Nutzungsschablonen)

4 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Absatz 2 Nr. 4 i.V.m. Absatz 6 BauNVO)

4.1 Traufhöhe

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB). Bei höhenversetzten Geschossen (Split-Level-Bauweise) gilt die Oberkante des EGFFB des jeweiligen Vollgeschosses als unterer Messpunkt für die Traufhöhe.

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 6,5 m.

Bei Pultdächern entspricht die Traufhöhe der niedrigen Seite des Pultes und die Oberkante der höheren Seite des Pultes.

4.2 Oberkante

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht zurechnen sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugsschächte und Treppenaufgänge für Dachterrassen.

Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB).

Die maximale Oberkante beträgt 9,50 m.

4.3 Höhenlage Erdgeschoss

Bereich A (alle Grundstücke, die von der erschließenden Straße abfallen):
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf maximal 0,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Bereich B (alle Grundstücke, die seitlich an einer längsgeneigten Straße liegen):
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf maximal 1,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Die Bezugshöhe ergibt sich aus der vorgefunden Höhe der Erschließungsstraße zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, gemessen an dem in der Planzeichnung für jedes Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt. Es gilt jeweils der vor dem Grundstück liegende Bezugspunkt (Kennziffern 1 bis 17). Werden Grundstücke zusammengelegt, so dass mehrere Bezugshöhen für das vereinigte Grundstück bestehen, so gilt die gemittelte Höhe aus diesen Bezugspunkten. Bei Grundstücksteilungen gilt die Höhe des noch ungeteilten Grundstückes für das jeweils geteilte Grundstücke unverändert.

Bei höhenversetzten Geschossen (Split-Level-Bauweise) gilt für die Grundstücke im Bereich B die Oberkante des EGFFB des tiefer gelegenen Vollgeschosses zur Bestimmung der Höhenlage zum vorgegebenen Bezugspunkt. Für die Grundstücke im Bereich A gilt die Oberkante des EGFFB des höher gelegenen Vollgeschosses gemäß Satz 1. Das Höhenversatzmaß zwischen unterer und oberer EG-Ebene beträgt in allen Fällen nicht mehr als 1,50 m.

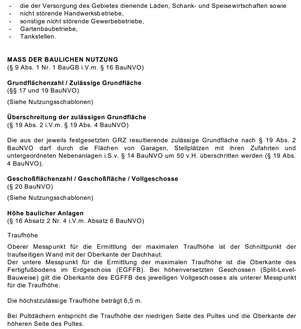
4.4 Sichtbare Wandhöhe

Bei geneigten Dächern ist die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt Gelände mit Hauswand und dem oberstem Wandabschluss zu ermitteln. Die sichtbare Wandhöhe darf ein Maß von 7,50 m an keiner Fassade überschreiten. Die aufgehende Wand gliedernde Vor- und Rücksprünge, Dachteile / Dächer / Vordächer, Gesimse oder Balkone / Terrassen / Loggien unterbrechen die zu bemessende Wandhöhe nicht. Es gilt die Fassadenhöhe in Gänze der rechtwinkligen Draufsicht auf die aufgehende Wand.
Lediglich Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut.

Ebenfalls nicht mitzurechnen sind die straßenseitigen Wände von ganz oder teilweise in das Hauptgebäude integrierten Garagen bis zu einer Breite von zusammengenommen max. 7,00 m.

Die maximal sichtbare Wandhöhe unter Beachtung der vorgenannten Regelungen gemäß 4.4 beträgt bei Pultdächern 9,00 m an der höheren Seite des Pults.

Systemskizze zur Veranschaulichung der Höhenfestsetzungen



C) BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Doppelhaushälften werden einseitig mit Grenzbebauung errichtet. Doppelhäuser sind nur freistehend, also nicht durch Aneinanderkettung mehrerer Doppelhäuser zulässig.

D) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt
- beim Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten,
- beim Doppelhaus maximal 1 Wohneinheit zzgl. einer baulich untergeordneten Wohneinheit (Einliegerwohnung) mit max. 40 m² Größe je Doppelhaushälfte.

F) ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnrändern, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

G) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 a) BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

1. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung (Wege, Stellplätze, Sitzplätze, Mauern, Terrassenflächen, o.ä.) benötigt werden. Die Anlage von unbegrünten und / oder wasserundurchlässigen flächigen Schotter- oder Steinschüttungen ist unzulässig.
2. Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasenpflastersteine, offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken etc.) zu verwenden.
3. Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 300 qm ein hochstämmiger Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
Bäume gemäß Pflanzanstalten sind mit einer zulässigen Abweichung von maximal 5 m zum Pflanzstandort zu pflanzen. Als straßenbegleitende Bäume sind hier nur Bäume 2. Ordnung zulässig.
4. Bei der Gehölzauswahl sind standortgerechte, insektenfördernde und/oder vogelfreundliche Laubbäume und -sträucher zu verwenden (Wahl gem. Pflanzliste im Anhang). Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Eine fachgerechte Pflanzung, Erhaltung und Pflege der Bäume bzw. Sträucher ist zu gewährleisten. Abgängige Bäume sind spätestens nach einem Jahr standortentsprechend nachzupflanzen.
5. Der in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit ist er in der nachfolgenden Vegetationsperiode durch standortgerechte Nachpflanzung zu ersetzen.
6. Die geplante Regenrückhalte- und Versickerungsanlage innerhalb der Kompensationsfläche K1 ist in offener Erdbauweise, als extensiv genutztes Dauergrünland herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Muldensohle des Regenrückhaltebeckens ist mit einem speziellen, regionalgerechten Saatgut für Landschaftsrasen für Feuchtflächen (RSM 7.3.1) und die verbleibenden Flächen mit einer regionaltypischen, kräuterreichen Saatgutmischung (Herkunftsregion 7,20 g/m²) einzusäen. Die Pflege erfolgt mittels ein- bis zweischürige Mahd ab Mitte Juni. Das Mähgut ist abzursäumen. Jeglicher Einsatz von Düngern oder Bioziden ist zu unterlassen. Zudem sind die Böschungsflächen und die Zaunanlage des Regenrückhaltebeckens mit standortgerechten heimischen Strauchgruppen und die verbleibenden Flächen mit standortgerechten heimischen Obst- und/oder Laubbäumen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

Artenschutzmaßnahmen

1. Der Zeitraum für die Gehölzfällungen und den Abriss der Schuppen ist ausschließlich auf den 01.10. bis 28.02. beschränkt.
2. Die zu fällenden Bäume mit Höhlen / Spalten sind vorab endoskopisch durch einen/n Fledermausgutachter/in auf einen Fledermausbesatz zu überprüfen. Bäume bei denen kein Besatz festgestellt wird, sind direkt im Anschluss zu fällen, um einen potenziell zu einem späteren Zeitpunkt möglichen Besatz sicher ausschließen zu können. Im Falle eines nachgewiesenen Fledermausbesatzes sind weitere Schutzmaßnahmen gemäß Vorgabe des/der Sachverständigen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

H) DACHGESTALTUNG

1. Zulässige Dachformen bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer, höhenversetzte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° sowie Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35°, des weiteren Zeltdächer mit einer Dachneigung von 12° bis 20°.



2. Das Höhenversatzmaß bei versetzten Sattel- bzw. Pultdächern darf nicht mehr als 1,50 m (von Oberkante Dachhaut zu Oberkante Dachhaut) betragen.
3. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung gelten nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und auch nicht für überdachte Stellplätze oder Garagen.
4. Als Dacheindeckung sind nur zulässig: Dachpfannen, Dachziegel oder Naturschiefer in grauer oder grauschwarzer mit nicht spiegelnder Färbung sowie Eindeckungen aus nicht hochglänzendem (spiegelndem) grauem oder grauschwarzem Metall, wie Zinkstehfalz oder in der optischen Wirkung vergleichbar. Farben entsprechend RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7023 (Betongrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 7030 (Steingrau), RAL 7031 (Blaugrau), RAL 7036 (Platingrau), RAL 7037 (Staubgrau), RAL 7039 (Quarzgrau), RAL 7040 (Fenstergrau), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz).
5. Gründächer (begrünte Dächer) sind auf allen Dächern zulässig.
6. Aneinandergebaute Doppelhaushälften müssen in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung identisch sein.
7. Eine Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-/Solaranlagen) ist zulässig.

I) FASSADENGESTALTUNG

1. Holzhäuser in Rundholz-Naturstammbauweise sind nicht zulässig.
2. Als Fassadenmaterial sind nur zulässig: Putzflächen, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holz, Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Verkleidungen.

J) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)

1. Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 frei anfahrbare Pkw-Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Sogenannte gefangene Stellplätze, die nur in Abhängigkeit von einem anderen Stellplatz genutzt werden können, z. B. wenn beide direkt Hintereinander liegen, so dass der zweite nur über den ersten Stellplatz anfahrbar ist, sind nicht zulässig. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.
2. Für eine baulich untergeordnete Wohneinheit (Einliegerwohnung) ist ein Stellplatz nachzuweisen.
3. Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4/53), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

K) EINFRIEDUNGEN

Zur Einfriedung der privaten Grundstücksflächen sind nur folgende Bauweisen zulässig:

- Laubhecken aus heimischen Gehölzen (gemäß Pflanzliste)
- Holzzäune
- Metall- oder Drahtzäune in Verbindung mit Kletterpflanzen oder Hecken jeodch ohne Sichtschutzelemente aus Kunststoff
- schmiedeeiserne Zäune mit senkrechter Gliederung
- Mauerwerk aus örtlich vorkommendem Naturstein
- Trockensteinmauern
- Mauerwerk oder Betonmauern, verputzt oder gestrichen und mit Fassadenbegrünung

L) GELÄNDEVERÄNDERUNGEN UND BÖSCHUNGSNEIGUNGEN

1. Abgrabungen des Geländes sind nur bis zu einer Tiefe von 1,5 m im Verhältnis zum Ursprungsgelände zulässig. Geländeaufschüttungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zum Ursprungsgelände zulässig.
2. Stützmauern und Stützbauwerke sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer max. Höhe von im einzelnen 1,50 m zulässig. Hintereinander hohengestaffelte Mauern müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zueinander aufweisen. Die Zwischenräume sind zu rolflächig begrünen.
3. Geländeveränderungen ohne Einsatz von Mauern sind durch weiche Böschungen im Neigungsverhältnis von maximal 1:1,5 oder flacher zum verbleibenden Urgelände anzugleichen

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1. **Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten**

Es werden insbesondere folgende heimische, standortgerechte Gehölzarten vorgeschlagen:

Bäume 1. Ordnung
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Birke (Betulus pendula)
Esche (Fraxinus excelsior)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Salweide (Salix caprea)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Traubeneiche (Quercus petrea)
Walnuss (Juglans regia)

Bäume 2. Ordnung
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Wildbirne (Pyrus pyraster)
Mehlbeere (Sorbus aria)
sowie regionaltypische Apfel- und Birnensorten.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens auch:
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Weide (Salix spec.)

Sträucher
Blüten-Hartriegel (Cornus mas)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Felsenbirne (Amelanchier spec.)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hasel (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Schlehe (Prunus spinosa)
div. Wildrosen (z.B. Rosa canina, Rosa rubiginosa)

Schnitthecken
Hainbuche (Carpinus betulus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)

Pflanzqualitäten
Hochstamm, StU mind. 16/18
Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10
Sträucher: 2-3 xv, > 60/100
Heister: 2-3xv, mind. 200-250
Heckenpflanze: 2 xv, 100-125

2. **Private Rückhaltemaßnahmen**

Den Bauherren wird empfohlen das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu sollte ein Mindestrückhaltevolumen von 50 l/m² befestigter Fläche berücksichtigt werden. Die jeweilige Rückhaltung ist mit einem eingebauten kontinuierlichen Drosselabfluss auszustatten und erhält einen kontrollierten Notüberlauf an den Regenwasserkanal, der bei Vollfüllung der Rückhaltung anspringt.
Eine Regelung zur Errichtung von Zisternen auf den Privatgrundstücken kann ggf. in den Kaufverträgen vereinbart werden.

3. **Einfriedung von Grundstücken an der K 84**

Die Grundstücke entlang der freien Strecke der K 84 sind vollständig (ohne Zufahrt/ohne Zugang) einzuzäunen (Zaunhöhe > 1,20 m). Eine Regelung zur Errichtung von Einfriedungen auf den Privatgrundstücken kann ggf. in den Kaufverträgen vereinbart werden.

Bei Zäunen/Einfriedungen und Begrünungen/Bepflanzungen entlang der freien Strecke der K 84 ist darauf zu achten, dass die Sichtdreiecke in den Einmündungs- und Zufahrtsbereichen, gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) freigehalten werden, sowie die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (kurz RPS) verbindlich eingehalten werden.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ)
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
o Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußweg
W Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen
Abfallentsorgung: Standplatz für Hausmüllsammelbehälter

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche

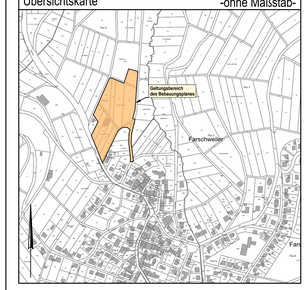
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
z.B. K1 Maßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung von Einzelbäumen
Anpflanzen von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
z.B. A Zuordnung von Höhenfestsetzungen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Bauverbotszone gemäß § 22 LStrG

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen
Geplante Grundstücksgrenzen
Abriß von Gebäuden
Messpunkte für Gebäudehöhe gemäß textlichen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt)

Übersichtskarte -ohne Maßstab-



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Farschweiler Teilgebiet "In den Hanfstücken"		
Plan-Nr. 001.1	Verfahren gemäß §13b BauGB	
Projekt-Nr.: 8581		
Maßstab 1:500	Satzungs-auffertigung	BKS INGENIEURGESELLSCHAFT STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT-PLANUNG GMBH HAXHEIMSTRASSE 17N D-54292 TRIER / MOSEL WEB: WWW.BKS-TRIER.DE
14.12.2021		
Blattgröße 97 x 69 cm		