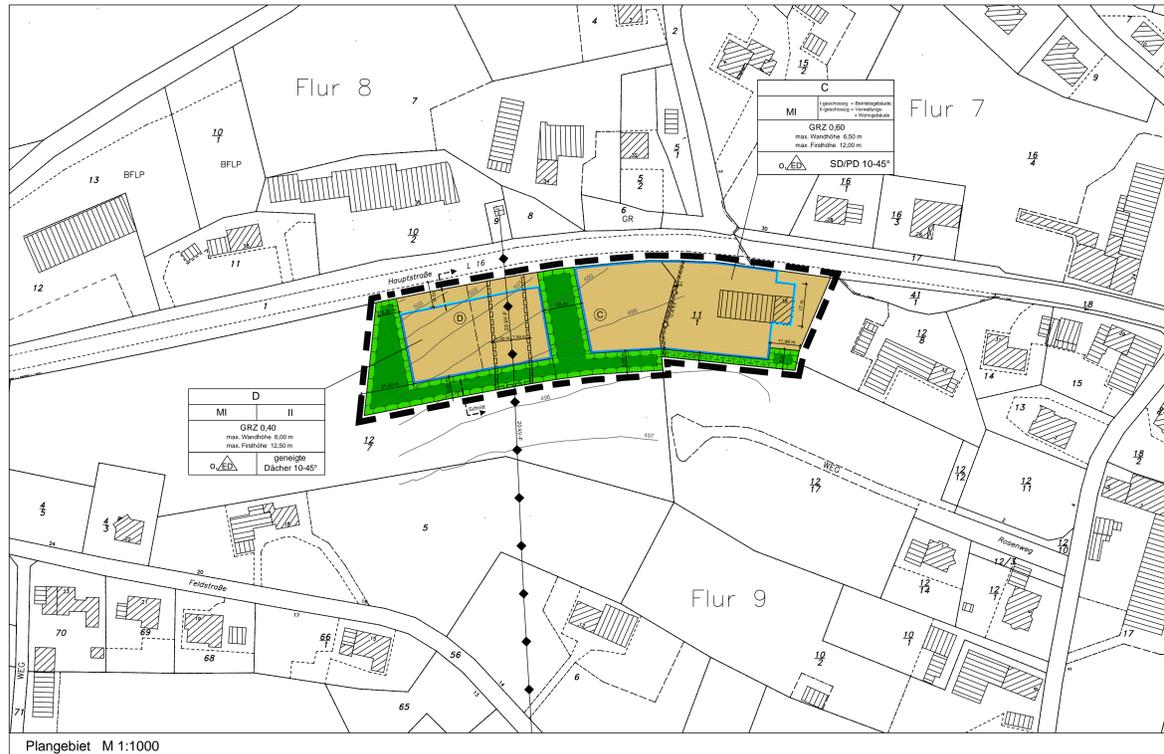


Bebauungsplan "An den Linden" der Ortsgemeinde Habscheid



<p>Hauptstraße Grundstück priv. Grünfläche</p>	<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Ortsgemeinderat hat am 07.12.2011 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Habscheid, den _____</p> <p>Ortsbürgermeisterin Petra Diederichs</p>
<p>Schnitt durch das Plangebiet M 1:500</p> <p>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</p> <ol style="list-style-type: none"> Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geltenden Fassung Bauzoneneinordnung (BauZVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152) in der zuletzt geltenden Fassung Vereinbarung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts PlanZVO vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanZVO vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zuletzt geltenden Fassung Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geltenden Fassung Vorkehrerschutzverordnung -16, BImSchV vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036) in der zuletzt geltenden Fassung Bundesrechtsschutzgesetz (BnRSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der zuletzt geltenden Fassung Bundesfernstraßengesetz (BnStG) vom 20.02.2003 (BGBl. I S. 296) in der zuletzt geltenden Fassung Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) in der zuletzt geltenden Fassung Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245) in der zuletzt geltenden Fassung Landesabwässerung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 265) in der zuletzt geltenden Fassung Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 01.01.1994 (GVBl. S. 23) in der zuletzt geltenden Fassung Landesplanungsgesetz (LPNG) vom 09.02.1979 (GVBl. S. 36) in der zuletzt geltenden Fassung Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LVWG) vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54) in der zuletzt geltenden Fassung Landesdenkmalgesetz Rheinland-Pfalz (LDSchG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273) in der zuletzt geltenden Fassung Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchSchutz- und Pflegegesetz) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159) in der zuletzt geltenden Fassung Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 26.06.2005 (BGBl. S. 1757, 2787) in der zuletzt geltenden Fassung <p>Es wird beachtet, dass die Punkte mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.</p> <p>Ort, Datum _____ Vermessungs- und Katastramt _____</p>	<p>FRÜHZEITIGES BETEILIGUNGSVERFAHREN</p> <p>Gem § 3 (1) BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig am Verfahren beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Offenlage der Unterlagen in der Zeit vom 21.02.2012 bis zum 21.03.2012 statt.</p> <p>Gem. § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, am Verfahren beteiligt.</p> <p>Habscheid, den _____</p> <p>Ortsbürgermeisterin Petra Diederichs</p>
<p>BETEILIGUNGSVERFAHREN</p> <p>Die Offenlegung dieses Bebauungsplanes nach § 3 (2) BauGB wurde am 18.07.2012 beschlossen.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.10.2012 bis einschließlich 08.11.2012 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.09.2012 mit dem Hinweis ersichtlich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegung vorgetragen werden können.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.08.2012 unter Fristsetzung bis zum 08.11.2012 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.</p> <p>Habscheid, den _____</p> <p>Ortsbürgermeisterin Petra Diederichs</p>	<p>SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Ortsgemeinderat Habscheid hat am 22.11.2012 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zuletzt geltenden Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Habscheid, den _____</p> <p>Ortsbürgermeisterin Petra Diederichs</p>
<p>AUSFERTIGUNG</p> <p>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 bezeugt.</p> <p>Habscheid, den _____</p> <p>Ortsbürgermeisterin Petra Diederichs</p>	<p>BEKANNTMACHUNG</p> <p>Die ersichtliche Bekanntmachung wird nach § 10 BauGB eingetragt.</p> <p>Habscheid, den _____</p> <p>Ortsbürgermeisterin Petra Diederichs</p>
<p>INKRAFTTRETEN</p> <p>Die ersichtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am _____ mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunde bei der Verbandsgemeindeverwaltung Prim, Tiergartenstraße 54, 54595 Prim von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Habscheid, den _____</p> <p>Ortsbürgermeisterin Petra Diederichs</p>	<p>BESCHLOSSEN</p> <p>Habscheid, den _____</p> <p>Ortsbürgermeisterin Petra Diederichs</p>

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB sowie BauNVO

1. Bauliche Nutzung
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird für die Bereiche der Ordnungsziffern C und D nach § 6 BauNVO "Mischgebiet" (MI) festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen nach § 6 Absatz 2:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nutzungen nach § 6 Absatz 2, Nr. 6 bis 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten) sowie die Ausnahme nach § 6 Absatz 3 (Vergnügungstätten) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, es wird festgesetzt:

für den Bereich der Ordnungsziffer C: GRZ = 0,60
für den Bereich der Ordnungsziffer D: GRZ = 0,40

Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. Die in der Planunterlage eingetragenen Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen GRZ - Werte nicht ausgeschöpft werden können. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist eine Überschneidung nach § 19 BauNVO nicht zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) können außerhalb der überbauten Grundstücksfläche errichtet werden.

3. Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage
Die festgesetzte maximale Wändehöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut) sowie die Gesamthöhe (Firsthöhe) der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

Ordnungsziffer C	max. Wändehöhe	max. Gesamthöhe
	6,00 m	12,00 m
Ordnungsziffer D	max. Wändehöhe	max. Gesamthöhe
	6,00 m	12,50 m

Als Bezugspunkt für die Festsetzungen der maximal zulässigen First- und Wändehöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut, gemessen in der Mitte der Wand) wird für den Bereich der Ordnungsziffer D gemäß § 18 BauNVO die Straßenoberfläche der neuen Erschließungsstraße, für den Bereich der Ordnungsziffer C die jeweils angrenzende, vorhandene Hoffläche festgesetzt. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte (= Straßenachse) gemessen.

4. Zahl der Vollgeschosse:
Im Bereich der Ordnungsziffer C wird für Betriebsgebäude eine 1-geschossige Bebauung vorgeschrieben, wobei Verwaltungsgebäude bzw. -trakte und Wohngebäude auch II-geschossig errichtet werden dürfen.

Im Bereich der Ordnungsziffer D sind zwei Vollgeschosse zulässig. Eine Überschreitung der Geschosshöhe ist zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschoss im Dachraum im Sinne des § 2 Absatz 4 LBAuO handelt. Dabei darf jedoch die vorgeschriebene Wand- und Firsthöhe (Bezugspunkt wie vor) nicht überschritten werden.

5. Bauweise:
Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist offene Bauweise festgesetzt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, Reihenhäuser dagegen sind unzulässig.

B Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind gemäß TA-Lärm sowie nach DIN 18005, Beiblatt 1 die zulässigen Schalleistungspegel als Lärmkontingentierungen in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln in dB(A)/m² gem. Planrandstellung einzuhalten.

Diese betragen im Bereich der Ordnungsziffer C:
für Grundstück = 3,300 m²; 60 / 45 dB(A)/m² Tag-Nacht-Wert

Setzt die künftige Nutzung der Gesamtläche und/oder einzelner Teillflächen aus wirtschaftlichen Gründen optimierter gewerblicher Nutzungen andere, höhere Schalleistungen voraus oder sind solche aus betrieblichen Gründen erforderlich, so ist in dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. der Betriebsgenehmigung nachzuweisen, dass durch aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen die Immissionshöhen der TA-Lärm der an der betroffenen schutzwürdigen Bebauung des neuen Mischgebietes nicht überschritten werden.

C Baurechtliche Gestaltungs Vorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBAuO

1. Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten
Im Bereich der Ordnungsziffer C sind Betriebsgebäude als Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-45° zulässig. Der Dachüberstand darf 80 cm nicht überschreiten.

Im Bereich der Ordnungsziffer D sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10 - 45° zulässig. Eine Abweichung des Satteldaches in der Giebelparze zum Krüppelwalm ist erlaubt. Der Dachüberstand darf 80 cm nicht überschreiten.

Dachneigung sind zulässig, wobei die jeweils vorgeschriebene Wändehöhe nicht überschritten werden darf. Garagen und Nebengebäude sind in der gleichen Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes oder als extensiv begrüntes Flachdach zu errichten. Dachaufbauten sind als Schleppe- und Spitzgauben erlaubt. Hierbei ist ein seitlicher Abstand zur Giebelwand von mindestens 1m einzuhalten. Die Höhe der Gauben darf max. 1,60m betragen, die Breite des Gaubengiebelsterns muss kleiner sein als seine Höhe (stehende Formate), wobei die Breite des Fensters max. 1,20m betragen darf. Bei Spitzgauben darf das Gaubendach abgewalmt werden. Dachschritte in den Längsprofilen als Balkone oder Loggien sind unzulässig.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude
Fassade:
Im Bereich der Ordnungsziffer C sind als Fassadenmaterial Putze, farbbeschichtete, nicht-blende Metallverkleidungen oder Holzverkleidungen erlaubt.

Im Bereich der Ordnungsziffer D sind als Fassadenmaterial Putzfächeln als Kellenstrich- oder Reibputze erlaubt. Putzfächeln mit Mustern sind unzulässig. Holzhäuser in Holzwerkstoffbauweise sind erlaubt, Holzhäuser in Holzblockbauweise (z. B. Rundstamm) sind nicht zulässig.

Die Fensterformate müssen stehend sein, d. h. die Breite der Fenster muss kleiner sein als ihre Höhe.

Dach:
In den Bereichen der Ordnungsziffern C und D ist die Dachdeckung in anfranz-farbenem, dunkelbraunem, dunkelrotem oder rotbraunem Material auszuführen (z.B. Natur-, Kunstschiefer, Dachziegel, Betonachsteine), die Eindeckung darf nicht glänzen oder spiegeln. Dachverglasungen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind erlaubt. Bitumenrolldächer und Wellplatten dürfen nicht als Obersicht verwendet werden.

3. Gestaltung der Außenanlagen

Im Bereich der Ordnungsziffer C gilt: Aufschüttungen und Abtragungen sind nur auf dem Betriebsgrundstück erlaubt. Container, oberirdische Stellplätze o.ä. Anlagen sind gegenüber den Nachbargrundstücken durch Wände oder dichte Bepflanzungen abzusichern. Einfriedungen entlang der Grundstücksgrößen sind nur als Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Notwendige Zuananlagen zur Sicherung des Betriebsgrundstücks sind entlang der Grundstücksgrößen nur jeweils vom Betriebsgrundstück aus gesehen) vor den Bepflanzungen erlaubt.

Im Bereich der Ordnungsziffer D sind zur Herstellung einer Terrassenebene auf dem Baugrundstück Aufschüttungen bzw. Abtragungen erlaubt. Zur Angleichung an das Ugelände dürfen ausschließlich Böschungen in unregelmäßigen Neigungen erstellt werden, zur Böschungsbefestigung dürfen keine Pflanzsysteme verwendet werden. Die Böschung muss im Verhältnis 1:3 oder flacher angelegt werden, wobei die notwendigen Böschungen nur auf dem eigenen Grundstück legen dürfen. Sie sind im Jahr der Erstellung einzugraben.

Einfriedungen sind als Staketenzäune (max. 0,90 m hoch) oder als Hecken (max. 1,20m hoch) aus heimischen Heckengehölzen oder Natursteinmauern (max. 0,90 m hoch) zulässig.

D Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1), 15, 20 und 25a BauGB

Für den Bereich der Ordnungsziffer C und D gilt:

- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen etc. dürfen nicht versiegelt werden soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Flächen, auf denen mit Schotstoffen geputzt wird) oder aufgrund nachgewiesener Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist. Zulässig sind z.B. weittüftiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen.

- Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in flachen, max. 40 cm tiefen, bewachsenen Erdmulden zurückzuführen. Die Mulden sind in die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu integrieren. Dabei ist ein Fassungsvermögen von mind. 50 l pro m² bebauter und versiegelter Fläche nachzuweisen. Notüberläufe können auf liefergelagerten Grundstückflächen breitflächig zur Versickerung gebracht oder, soweit dies nicht möglich ist, an die bestehende Abwasseranlage (Mischwasserkanal) in der Landesstraße L16 angeschlossen werden. Die Anlagen sind so zu gestalten, dass auf eine Einzäunung verzichtet werden kann. Eine Sammlung und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

- Für Grundstücksanfrierungen sind Holz-Lattenzäune sowie Schnithecken und freiwachsende Hecken aus Laubholzarten zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind unzulässig.

- Für die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Laubholzarten zu verwenden und aus nachfolgender Liste auszuwählen:
Bäume: Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Rotbuche (Fagus sylvatica), Winterlinde (Tilia cordata), Stieleiche (Quercus robur), Obstbäume (lokale Sorten)
Sträucher: Hainriehe (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wildrosen (Rosa canina, R. rubiginosa u.a.)
Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Mindestpflanzhöhe:
Baumpflanzung: pro 25 m² mindestens 1 Baum
Strauchpflanzung: Abstand in der Reihe max. 1,50 m, Abstand zwischen den Reihen max. 1,20 m.

E Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB

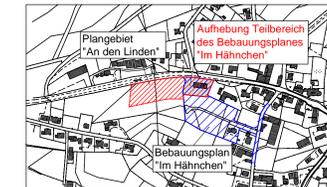
Die Herstellung und Fertigstellungsfrist der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind wie folgt zugeordnet:

- die private Grünfläche südlich und westlich (zwischen Fläche C und D) der Fläche C des Geltungsbereiches ist dem Grundstück der Fläche C zugeordnet
- die private Grünfläche am Westrand der Fläche D des Geltungsbereiches ist in einer Tiefe vom Straßengrundstück bis zur südlichen Grenze des Baufeldes dem westlichen Grundstück der Fläche D zugeordnet
- die private Grünfläche südlich der Südgerade des Baufeldes der Fläche D ist bis zum Westrand der Grünfläche dem östlichen Grundstück der Fläche D zugeordnet.

Die Grünflächen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung und Abnahme der Bebauung des jeweiligen Grundstücks fertig zu stellen.

F Hinweise

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Baubearbeitungsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschichten, ggf. zuzuschütten und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerfähigkeit nicht wasserleitend ist oder der Wassergehalt der Erde die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelprüfung vorbehalten.
- Sollten bei Ausführung der Maßnahme Spuren, Überreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen. Das DSchPFG § 17 ist bei Erdbehebung zu beachten.
- Der Bauherr darf nicht zu Kosten für Landschaftsherausgehung werden. Bei der Anlage von Zufahrten muss darauf geachtet werden, dass die die Sichtdreiecke gem. RAS-K dauerhaft freigehalten werden. Desweiteren darf aus dem Baugebiet der L16 und ihren Einmündungen kein Wasser zugeleitet werden.
- Bei einer Bebauung innerhalb der Schutzstreifen für die 20-kV- und 0,4-kV-Netzanlagen sind Bauarbeiten grundsätzlich mit dem Betreiber (RWVE Deutschland AG) rechtzeitig abzustimmen.
- Parallel zum Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan erfolgt das Aufhebungsverfahren und damit die 1. Änderung „Im Hähnchen“ für einen Teilbereich der Flächen der Ordnungsziffer C (Flurstück 111, vgl. Kennzeichnung unten).



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mischgebiet (MI)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Höhe der baulichen Anlagen	
Bauweise	Dachneigung

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

BEGRENZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

FLÄCHENDEFINITIONEN

private Grünflächen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Lage des Profilschnittes mit Blickrichtung

vorhandene 20 kV-Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen

vorhandene 0,4 kV-Kabel mit beidseitigem Schutzstreifen

DATENGRUNDLAGE

Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom Juli 2010



Lage des Plangebietes

planLENZ

Plan - Lenz GmbH
Eicherthorfer Straße 7
54616 Winterville
Tel: 0 65 55 / 92 03 - 0
Fax: 0 65 55 / 92 03 10
Info@plan-lenz.de
www.plan-lenz.de

Bebauungsplan "An den Linden" der Ortsgemeinde Habscheid

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates vom 22.11.2012