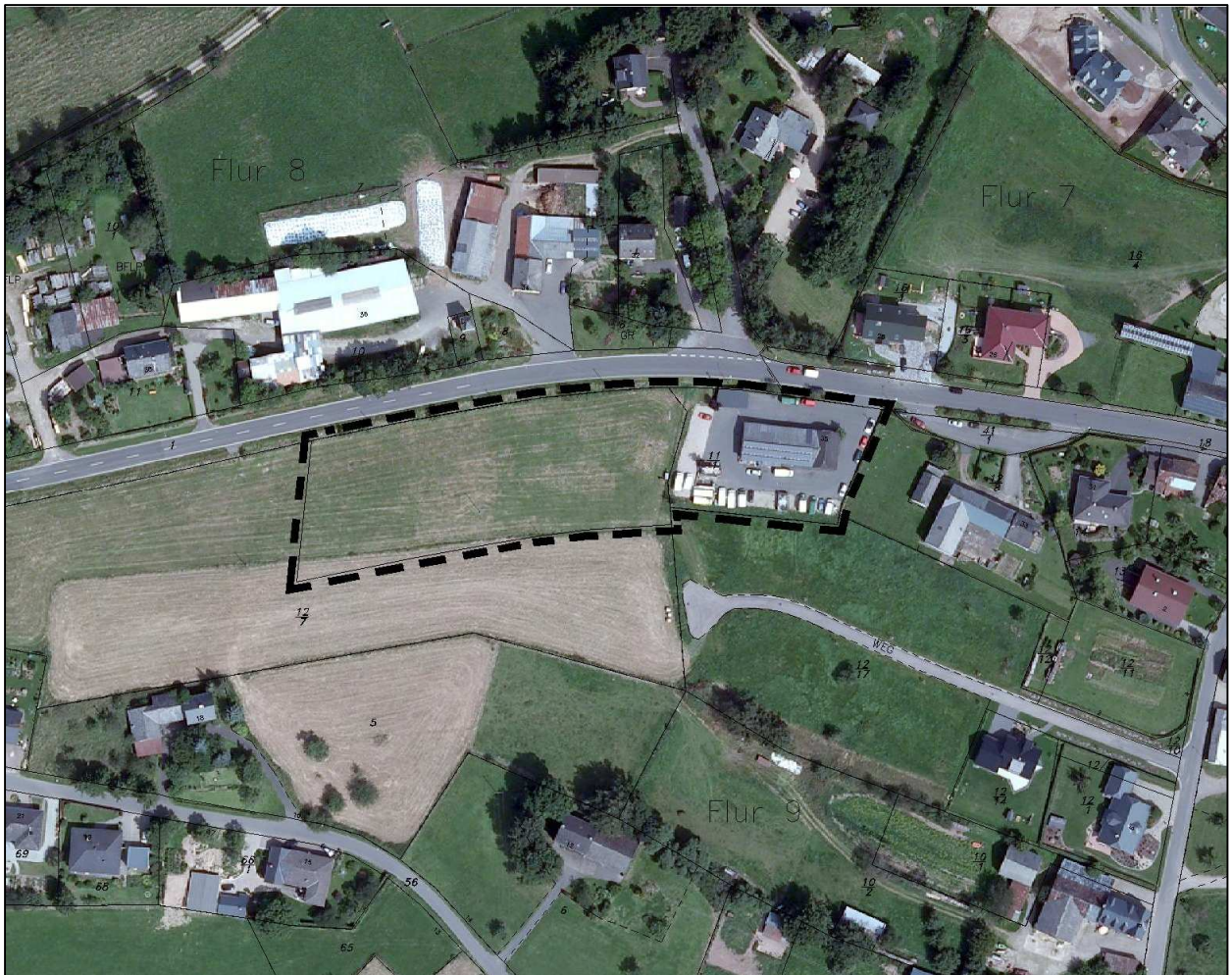


Bebauungsplan „An den Linden“ der Ortsgemeinde Habscheid



Textfestsetzungen

Fassung gemäß Satzungsbeschluss des
Ortsgemeinderates Habscheid vom 22.11.2012



Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10
e-mail info@plan-lenz.de · www.plan-lenz.de

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, Vergnügungsstätten) sowie die Ausnahme nach § 6 Absatz 3 (Vergnügungsstätten) 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 Überschreitung nach § 19 BauNVO nicht zulässig.

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

3. Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage

Die festgesetzte maximale Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut) sowie die Gesamthöhe (Firstpunkt) der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

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

Als Bezugspunkt für die Festsetzungen der maximal zulässigen First- und Wandhöhe (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 Hofffläche 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 I-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 Geschossigkeit 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 Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sind gemäß TA-Lärm sowie nach DIN 18005, Beiblatt 1 die zulässigen Schallleistungspegel als Lärmkontingentierungen in Form von flächenbezogenen Schallleistungspegeln in dB(A)/m² gem. Plandarstellung 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 Gesamtfläche und/oder einzelner Teilflächen 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 Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der betroffenen schutzwürdigen Bebauung des neuen Mischgebietes nicht überschritten werden.

C Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften 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 Abwinkelung des Satteldaches in der Giebelspitze zum Krüppelwalm ist erlaubt. Der Dachüberstand darf 80 cm nicht überschreiten.

Drempel sind zulässig, wobei die jeweils vorgeschriebene Wandhöhe 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 Schlep- und Spitzgauben erlaubt. Hierbei ist ein seitlicher Abstand zur Giebelwand von mindestens 1m einzuhalten. Die Höhe der Gauben darf max. 1,40m betragen, die Breite des Gaubenfensters muss kleiner sein als seine Höhe (stehende Formate), wobei die Breite des Fensters max. 1,20 m betragen darf. Bei Spitzgauben darf das Gaubendach abgewalmt werden.

Dacheinschnitte in den Längsfronten als Balkone oder Loggien sind unzulässig.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

Fassade:

Im **Bereich der Ordnungsziffer C** sind als Fassadenmaterial Putze, farbbeschichtete, nicht-blendende Metallverkleidungen oder Holzverkleidungen erlaubt.

Im **Bereich der Ordnungsziffer D** sind als Fassadenmaterial Putzflächen als Kellenstrich- oder Reibeputze erlaubt, Putzflächen mit Musterstrukturen sind unzulässig. Holzhäuser in Holzskelettbauweise 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 Dacheindeckung in anthrazitfarbenem, dunkelbraunem, dunkelrotem oder rotbraunem Material auszuführen (z.B. Natur-, Kunstschiefer, Dachziegel, Betondachsteine), die Eindeckung darf nicht glänzen oder spiegeln. Dachverglasungen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind erlaubt. Bitumenrollbahnen und Wellplatten dürfen nicht als Oberschicht 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 abzuschirmen.

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Notwendige Zaunanlagen zur Sicherung des Betriebsgrundstücks sind entlang der Grundstücksgrenzen 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 Urelände dürfen ausschließlich Böschungen in unregelmäßigen Neigungen erstellt werden, zur Böschungsbefestigung dürfen keine Pflanzringsysteme verwendet werden. Die Böschung muss im Verhältnis 1:3 oder flacher angelegt werden, wobei die notwendigen Böschungen nur auf dem eigenen Grundstück liegen dürfen. Sie sind im Jahr der Erstellung einzugrünen.

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 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1), 15, 20 und 25a BauGB

Für den Bereich der Ordnungsziffer C und D gilt:

1. Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen etc. dürfen nicht versiegelt werden soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z. B. Flächen, auf denen mit Schadstoffen gearbeitet wird) oder aufgrund nachgewiesener betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist. Zulässig sind z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen.
2. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in flachen, max. 40 cm tiefen, bewachsenen Erdmulden zurückzuhalten. 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 tiefergelegenen Grundstücksflächen 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.

3. Für Grundstückseinfriedungen sind Holz-Lattenzäune sowie Schritthecken und freiwachsende Hecken aus Laubholzarten zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind unzulässig.
4. 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: Hartriegel (*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.

Mindestpflanzdichte:

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 Fertigstellungspflege 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 Baufensters dem westlichen Grundstück der Fläche D zugeordnet
- die private Grünfläche südlich der Südgrenze des Baufensters 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

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.

2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. Zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
3. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und 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 Einzelfallprüfung vorbehalten.
4. 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 DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegung zu beachten.
5. Der Baulastträger darf nicht zu Kosten für Lärmschutz herangezogen werden. Bei der Anlegung 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.
6. Bei einer Bebauung innerhalb der Schutzstreifen für die 20-kV- und 0,4-kV-Netzanlagen sind alle Bauvorhaben grundsätzlich mit dem Betreiber (RWE Deutschland AG) rechtzeitig abzustimmen.
7. 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 11/1, vgl. Übersichtskarte auf der Planzeichnung).