BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE HABSCHEID

"Im Hähnchen"

A	
WA	I
GRZ 0,30 max. Wandhöhe 4,50m max. Firsthöhe 11,00m	
O	SD 38-45°

B	
MI	I
GRZ 0,40 max. Wandhöhe 4,50m max. Firsthöhe 11,00m	
O	SD 38-45°

C	
MI	I=geschossig = Betriebsgebäude; II=geschossig = Verwaltungs- + Wohngebäude
GRZ 0,60 max. Wandhöhe 6,50m max. Firsthöhe 12,00m	
O	SD/PD 20-45°

Plangebiet — M. 1:1.000

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie der Anlage zur PlanzV 90.
4. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.07.2004 (BGBl. I S. 1578).
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
6. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neugefasst durch Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
7. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.07.2004 (GVBl. S. 385).
8. Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert am 12.05.2004 (GVBl. S. 275).
9. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 22.12.2003 (GVBl. S. 396).
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Neufassung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06.01.2004 (BGBl. I S. 2)
11. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Neufassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53).
12. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 21.07.2003 (GVBl. S. 155).

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Ort, Datum: Bitburg/Prüm den 20.09.2004
Vermessungs- und Katasteramt: i.A. M. Hemmer
Prüm Außenstelle Bitburg — Michael Hemmer

Im Hinblick auf die Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Ort, Datum: ____ Vermessungs- und Katasteramt: ____

Der Gemeinderat hat am 12.05.2005 gem § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 12.05.2005 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3(2) BauGB beschlossen. Gem. § 4 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann am Verfahren beteiligt.
Gem § 3 (1) BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Ort, Datum: ____ Habscheid, den 27.06.2006
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom
23.08.2004 bis 22.09.2004
und vom 19.04.2005 bis 19.05.2005
und vom 08.11.2005 bis 22.11.2005
zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.08.2004 und am 09.04.2005 und am 29.10.2005 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Ort, Datum: ____ Habscheid, den 27.06.2006
Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat Habscheid hat am 02.03.2006 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung BESCHLOSSEN

Ort, Datum: ____ Habscheid, den 27.06.2006
Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG
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.

Ort, Datum: ____ Habscheid, den 27.06.2006
Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach § 12 BauGB angeordnet:

Ort, Datum: ____ Habscheid, den 27.06.2006
Ortsbürgermeister

INKRAFTTRETEN
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am 08.07.2006 mit dem Hinweis, das der Bebauungsplan während der Dienststunde bei der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Tiergartenstraße 54, 54595 Prüm von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Ort, Datum: ____ Habscheid, den 11.07.2006
Ortsbürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Flur 45 — Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude
- vorh. Nebengebäude
- 102 — vorh. Geländehöhe über NN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- A — Allgemeines Wohngebiet (WA)
- B C — Mischgebiet (MI)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Ordnungsziffer	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl Höhe der baulichen Anlagen	
Bauweise	Dachneigung

BAUWEISE - BEGRENZUNGEN

- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ERSCHLIESSUNG - GRÜNFLÄCHEN

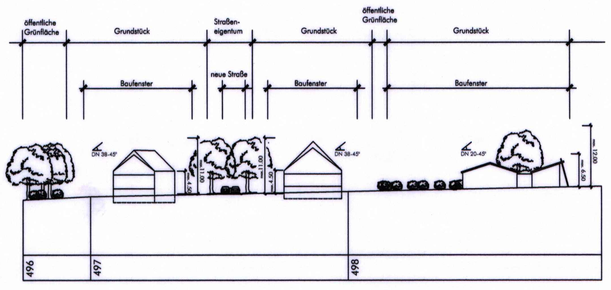
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- zu erhaltender Baum
- Pflanzgebot für Laubbäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

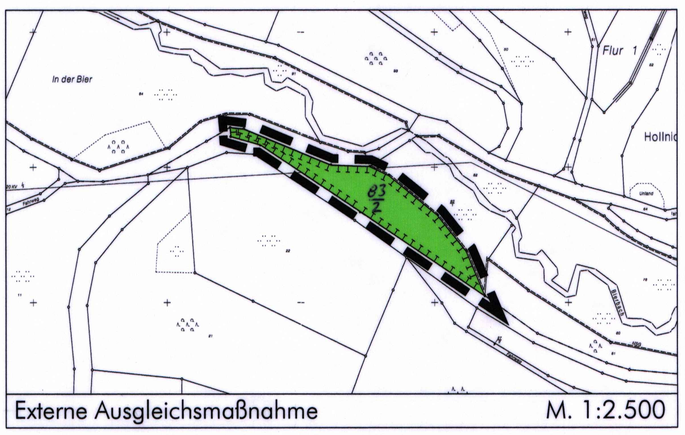
- Plangebiet in der Übersichtskarte
- Firstrichtung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
  Fläche 3,00 m breit
  die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten
- Westwallbunkeranlagen (ungefähre Lage)
- Sichtdreieck
- Lage des Profilschnittes mit Blickrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

DATENGRUNDLAGE

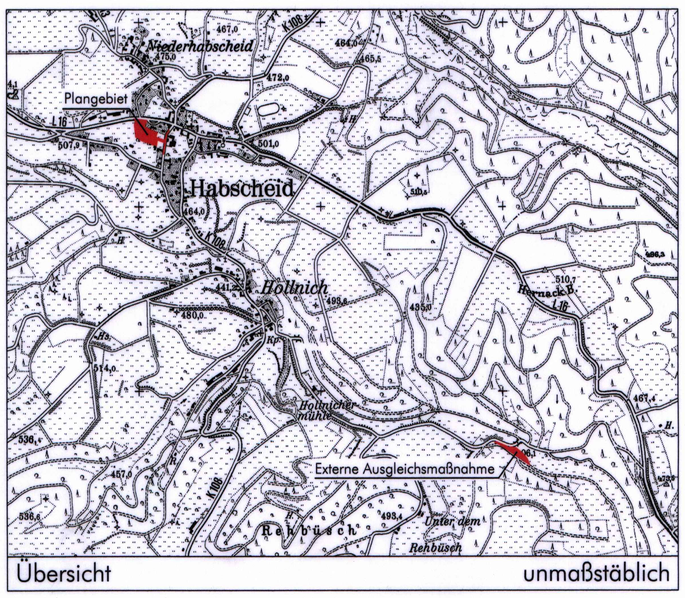
Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung
Rheinland-Pfalz mit dem Stand vom November 2004



Schnitt A-A — M. 1:750



Externe Ausgleichsmaßnahme — M. 1:2.500



Übersicht — unmaßstäblich

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

1. Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt:
Im Bereich der Ordnungsziffer A wird nach § 4 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Absatz 2:
Wohngebäude
die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
sowie die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Die übrigen Ausnahmen nach BauNVO § 4, Absatz 3 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

In den Bereichen der Ordnungsziffern B und C wird 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 A: GRZ = 0,30
für den Bereich der Ordnungsziffer B: GRZ = 0,40
für den Bereich der Ordnungsziffer C: GRZ = 0,60

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. Für die Bereiche der Ordnungsziffer A und B gilt außerdem: 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 A (WA)	4,50 m	11,00 m
Ordnungsziffer B (MI)	4,50 m	11,00 m
Ordnungsziffer C (MI)	6,50 m	12,00 m

Als Bezugspunkt für die Festsetzungen der maximal zulässigen First- und Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut, gemessen in der Mitte der Wand) wird in den Bereichen der Ordnungsziffer A und B 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 Geltungsbereich der Ordnungsziffern A und B ist eine eingeschossige Bebauung 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.

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffern C wird für Betriebsgebäude eine I-geschossige Bebauung vorgeschrieben, wobei Verwaltungsgebäude bzw. -trakte und Wohngebäude auch II-geschossig errichtet werden dürfen.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

6. 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 B:
für das westliche Grundstück = 781 m²: 55 / 40 dB(A)/ m² Tag-/Nacht-Wert
für das östliche Grundstück = 827 m²: 55 / 40 dB(A)/ m² Tag-/Nacht-Wert

Diese betragen im Bereich der Ordnungsziffer C1:
für Grundstück = 2.300 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 Misch- bzw. des neuen Wohngebietes nicht überschritten werden.

C Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

1. Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten

Im Bereich der Ordnungsziffer A (WA) und B (MI) sind geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 45° zulässig. Eine Abwinkelung des Satteldaches in der Giebelspitze zum Kröppelwalm ist erlaubt. Der Dachüberstand des Ortganges darf 15cm, der Traufe 30cm nicht überschreiten. Im Bereich der Ordnungsziffer C (Mischgebiet) sind Betriebsgebäude als Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 20-45° zulässig. Der Dachüberstand darf 30cm 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 Schlepp- und Spitzgauben erlaubt. Hierbei ist ein seitlicher Abstand zur Giebelwand von mindestens 1m einzuhalten. Die Höhe der Gaupen darf max. 1,40m betragen, die Breite des Gaupenfensters muss kleiner sein als seine Höhe (stehende Formate), wobei die Breite des Fensters max. 1,20 m betragen darf. Bei Spitzgauben darf das Gauperdach abgewalmt werden.
Dacheinschnitte in den Längsfronten als Balkone oder Loggien sind unzulässig.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

Fassade:

Im Bereich der Ordnungsziffer A und B 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.
Im Bereich der Ordnungsziffer C sind als Fassadenmaterial Putze, farbbeschichtete, nichtblendende Metallverkleidungen oder Holzverkleidungen erlaubt.

Dach:

Die Dacheindeckung ist in anthrazit-farbenem, 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 A und B sind zur Herstellung einer Terrassenebene auf dem Baugrundstück Aufschüttungen bzw. Abtragungen erlaubt. Zur Angleichung an das Urgelände 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.

Zur Herstellung von ebenen Gartenflächen und Terrassen sind Stützmauern unzulässig, sie sind ausschließlich im Bereich von Kellerzufahrten (Garagen im KG, Zugänge usw.) zulässig, sie sind zu begrünen oder als offenfugige Natursteinmauern auszuführen.

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

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.

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 die Bereiche der Ordnungsziffer A und B gilt:

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decke,Schotterrasen u.a.
2. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in flachen, max. 30 cm tiefen, bewachsenen Erdmulden zurückzuhalten. Dabei ist außerhalb der privaten Grünflächen ein Fassungsvermögen von mind. 25 l pro m² bebauter und versiegelter Fläche nachzuweisen. Notüberläufe sind an die Straßenentwässerung bzw. an die Sammel-Rückhaltungen auf den privaten Grünflächen anzuschließen. Eine Sammlung und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
3. Auf der privaten Grünfläche am Südrand des Geltungsbereiches sind naturnah gestaltete flache Erdmulden zur Sammel-Rückhaltung von Niederschlagswasser durch die Verbandsgemeindewerke zu erstellen. Die Herstellung ist durch die Grundstückseigentümer zu dulden. Die Anlagen sind so zu gestalten, dass auf eine Einzäunung verzichtet werden kann. Das nachzuweisende Rückhaltevolumen beträgt 50 l pro m² Erschließungsstraße und 25 l pro m² zulässiger versiegelter Baufläche (zusätzlich zu den von den Bauherren herzustellenden Mulden). Die Flächen sind nach Herstellung der Mulden durch die VG-Werke von den Grundstückseigentümern extensiv ohne Düngung oder Pestizidanwendung zu pflegen; die Mulden sind in Ausdehnung und Tiefe zu erhalten.
4. Die im Plan festgesetzte Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf der privaten Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches dient der Eingrünung eines Gewerbebetriebes. Sie ist flächig mit einheimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Der Abstand zwischen den Sträuchern beträgt max. 1,50 m, zwischen den Laubbäumen max. 10 m. Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren.
5. Vorhandener Baumbestand auf den privaten Grünflächen ist zu erhalten und während der Bauphase der Retentionsmulden gemäß DIN 18.920 zu schützen. Bäume außerhalb der Grünflächen sind nach Möglichkeit zu erhalten, andererseits durch Neupflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu ersetzen.
6. Für Grundstückseinfriedungen sind Holz-Lattenzäune sowie Schnitthecken und freiwachsende Hecken aus Laubholzarten zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind unzulässig.

Für den Bereich der Ordnungsziffer C gilt:

7. Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Flächen, auf denen mit Schadstoffen gearbeitet wird) oder aufgrund nachgewiesener betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.

Für alle Bereiche der Ordnungsziffern A, B und C gilt:

8. Für festgesetzte Pflanzgebote sind standortgerechte Laubholzarten zu verwenden. Geeignet sind z.B.:
   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.),

E Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen und Duldungsvorschriften gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 26 BauGB

1. Notwendige Böschungen, Abgrabungen bzw. technische Anlagen (z. B. Betonrückenstützen für Pflastereinnen, Beleuchtungskörper), soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.
2. Auf den privaten Grünflächen ist die Herstellung von Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser durch die VG-Werke zu dulden. Die Unterhaltung obliegt den Grundstückseigentümern.
3. Das eingetragene Leitungsrecht dient der erstmaligen Herstellung von Ableitungs- und Rückhaltemulden durch die VG-Werke sowie der Einleitung und Durchleitung von Niederschlagswasser aus der Straßenentwässerung sowie des überlaufenden Niederschlagswassers von den Grundstücken nördlich der Erschließungsstraße.
4. Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind die Bäume ggf. auf der Grundstücksgrenze und deren Einwirkungen durch Wurzelwerk und Baumkronen auf den privaten Grundstücken zu dulden.

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

1. Die Herstellung und Fertigstellungspflege der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind wie folgt zugeordnet:
   - die private Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches ist dem entsprechenden Baugrundstück mit der Ordnungsziffer C zugeordnet.
   - die privaten Grünflächen am Südrand des Geltungsbereiches sind den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet.
   Die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Flurstück 83/2 in Flur I sind auf der Grundlage der zu erwartenden Versiegelung zu 60 % der Erschließungsstraße und zu 40 % den nördlich der Erschließungsstraße liegenden Baugrundstücken - mit Ausnahme von Bereich C - zugeordnet.
2. Die festgesetzte Bepflanzung im Straßenraum sowie die Durchführung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Ortsgemeinde spätestens 2 Jahre nach Beginn des Vorstufenausbaus für die Erschließungsmaßnahmen.

G 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. Ein Anschluss von Grunddränagen an das Niederschlagswasser-Ableitungssystem ist bei einem Teil der Grundstücke nicht möglich. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluss gegen drückendes Wasser zu schützen und/oder ggf. Dränagewasser in die Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser zu pumpen. Der Anschluss von Dränagen an den Schmutz- oder Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
3. Die sich bei der Herstellung der Erschließungsstraßen ergebenden Böschungen und Abgrabungen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden und in die Gestaltung der Außenanlagen zu integrieren.
4. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben, ggf. Zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen
5. 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.
6. 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 Erdbewegungen zu beachten.
7. Im Bereich des Plangebietes befanden sich zwei Westwallbunkeranlagen. Diese Anlagen sind gesprengt worden.
   Die Westwallbunkeranlagen sind als Gefahrenquelle beseitigt worden. Die Beseitigung ist keine vollständige Beseitigung der damals errichteten Bunkeranlagen; Bunkertrümmer in erheblichen Mengen können sich im Boden, in der Regel an der Bodenoberfläche nicht sichtbar, befinden. Die ungefähre Lage der ursprünglichen Bunker ist auf der Planurkunde nach den Angaben des Bundesvermögensamtes dargestellt.
8. An dem Schnittpunkt der Grundstücke Gemarkung Habscheid, Flur 9, Flurstücknummer 12/13 (ehem. 12/4), 12/1 und 10 befinden sich eventuell weitere Bunkeranlagen.

BIELEFELD · GILLICH · HECKEL
LandschaftsArchitekten BDLA
54290 Trier Kaiserstraße 15 Tel. 0651/14546-0

PLANUNGSBÜRO LENZ & PARTNER
Elcherather Straße 7 • 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 • fax 0 65 55 / 92 03 10 • info@plan-lenz.de • www.plan-lenz.de

BEBAUUNGSPLAN
ORTSGEMEINDE HABSCHEID
" Im Hähnchen "

14.07.2004 geändert durch Beschluß des Ortsgemeinderates am 09.02.2005 / 25.05.2005 / 02.03.2006

VERBANDSGEMEINDE PRÜM