

# Bebauungsplan Ortsgemeinde Habscheid "Im Hähnchen"

LandschaftsArchitekten BDLA  
Kaiserstr.15 54290 Trier  
fon 06 51 / 145 46-0 mail@BGHplan.com  
fax 06 51 / 4 11 42 www.BGHplan.com

**BIELEFELD  
GILLICH  
HECKEL**

**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



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung / Ausgangssituation</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>4</b>
	2.1 Abgrenzung	4
	2.2 Beschreibung des Plangebietes	5
<b>3</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>5</b>
	3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungs- und der Flächennutzungsplanung	5
<b>4</b>	<b>Darlegung zum städtebaulichen Entwurf</b>	<b>7</b>
	4.1 Planungsziele und Vorgaben aus der Situation des Plangebietes	7
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>13</b>
	5.1 Art der baulichen Nutzung	13
	5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen	13
	5.3 Stellung der baulichen Anlagen	15
	5.4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	15
	5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
	5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote	16
<b>6</b>	<b>Umsetzung</b>	<b>16</b>
	6.1 Besitzverhältnisse / Bodenordnung	16
	6.2 Ver- / Entsorgung des Plangebietes	16
	6.3 Erschließung	17
	6.4 Abwägung	17
	6.5 Flächenbilanzierung und Kosten	17
	6.6 Bearbeitung	18
	6.7 Bestandteile dieses Bebauungsplanes	18



Bebauungsplan „Im Hähnchen“  
der Ortsgemeinde Habscheid

## 1. Vorbemerkung / Ausgangssituation

Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine Weiterführung bzw. Änderung des bisherigen Planungsentwurfes aus dem Jahr 2004 dar, die Planung war bereits im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange sowie in der ersten Offenlage. Der damalige Planentwurf wurde z.T. auf anderen Vorgaben erarbeitet. Im Verfahren wurde durch das Gewerbeaufsichtsamt eine genauere Aussage zu den evtl. Konflikten zwischen künftigem Wohnen, gewerblichen Nutzungen und den landwirtschaftl. Haupterwerbsbetrieben, die nach der bisherigen Planung direkt an das Plangebiet angrenzen, gefordert. Daraufhin wurde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben und erstellt.

Bei den Untersuchungen stellte sich heraus, dass die landwirtsch. Betriebe zum künftigen Wohngebiet jeweils einen ausreichenden Abstand haben und insofern hier keine Konflikte entstehen werden. Für das nördlich angrenzende Grundstück würde eine gewerbliche Nutzung jedoch ohne weitere Einschränkungen durchaus zu Konflikten und Belastungen der neuen Wohnbebauung führen.

Um diese möglichen Konflikte zu vermeiden, wurde das nördliche Grundstück zwischen künftigem Baugebiet und der Landesstraße L 16 in das Plangebiet einbezogen. Aus den o.g. Gründen ergeben sich Planänderungen im wesentlichen im nördlichen Teil des Plangebietes:

- der Geltungsbereich wird um das nördliche Grundstück erweitert, hierauf wird generell eine gewerbliche Nutzung ermöglicht
- das Plangebiet wird als Mischgebiet und Wohngebiet ausgewiesen
- auf den Grundstücken im Mischgebiet wird gemäß Schallschutzgutachten ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt, sodass im Wohngebiet selbst ein ausreichender Schutz gemäß TA-Lärm gewährleistet werden kann

Die Ortsgemeinde Habscheid hat in ihrer Sitzung im Februar 2005 die Neuplanung in der vorliegenden Form einschl. der Erweiterung des Geltungsbereiches beschlossen. Durch diesen Bebauungsplan soll neben der Ausweisung dringend benötigter Bauflächen vor allem auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe erreicht werden.

Die Ortsgemeinde Habscheid bemüht sich seit einigen Jahren um die Schaffung neuer Bauflächen, innerörtlich stehen kaum noch freie Bauflächen zur Verfügung. Der Ortskern selbst ist bereits dicht bebaut, viele Flächen sind durch landwirtschaftliche Nutzungen belegt und die wenigen übrigen Bauflächen sind meist nicht verfügbar.

Um eine Abwanderung von Bauwilligen in andere Ortsgemeinden zu verhindern, will die Ortsgemeinde Habscheid im Bereich des Plangebietes neue Wohn- und Mischbauflächen erschließen. Mit der Umsetzung dieses Bebauungsplanes können insgesamt 8 Bauflächen geschaffen werden; dies entspricht dem aktuellen Bedarf der Ortsgemeinde für die nächsten Jahre.



Bebauungsplan „Im Hähnchen“  
der Ortsgemeinde Habscheid

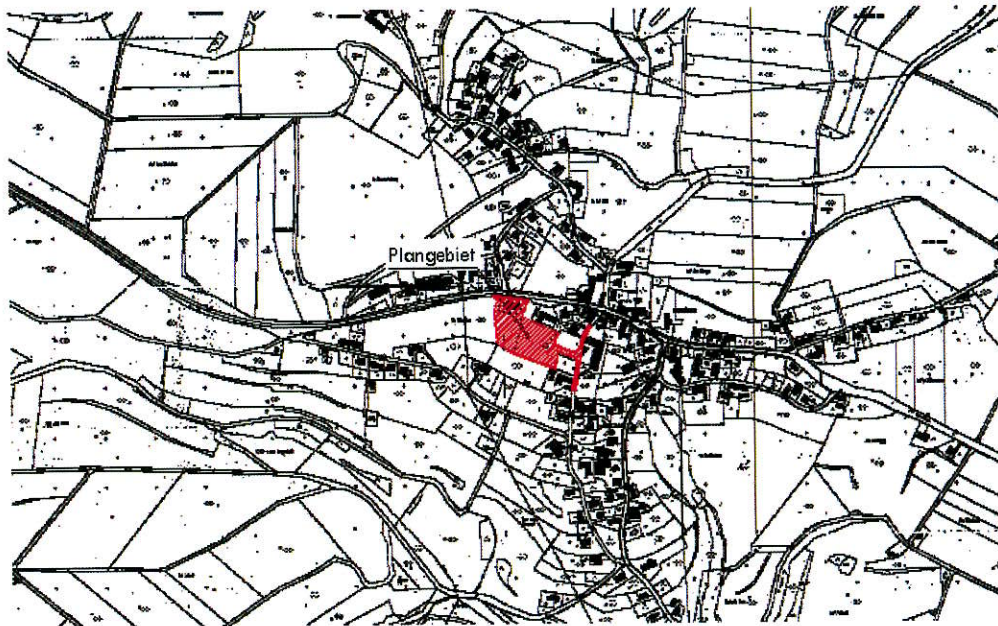
## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Ortslage Habscheid an einem leichten Südwesthang. Der Bereich „Im Hähnchen“ grenzt im Süden und Westen an Weide- und Wieseflächen, im Norden an vorhandene Bebauung bzw. an die Hauptstraße L16. Im Osten wird das Plangebiet von der Poststraße, die in die L16 einmündet, begrenzt.

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Habscheid, der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Flur 9 Flurstücke 11, 12/1 tlw., 12/3 tlw., 12/10, 12/13, 16 tlw.



Übersichtskarte (ohne festen Maßstab)

Die genaue Lage des Plangebietes ist der Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000 auf der Planzeichnung zu entnehmen.

Bebauungsplan „Im Hähnchen“  
der Ortsgemeinde Habscheid

## 2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine mittlere Länge von ca. 180 m und eine mittlere Breite von etwa 90 m. Es fällt leicht nach Südwesten, die natürliche Steigung beträgt ca. 3-5 %.

Das Plangebiet umfasst insgesamt einschließlich der landespflegerischen Kompensationsflächen etwa 1,25 ha, die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Mischgebiet	0,34 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,47 ha
Verkehrsfläche	0,27 ha
Grünflächen / Ausgleichsfläche im Plangebiet	0,17 ha
<b>Gesamtflächen Plangebiet "Im Hähnchen"</b>	<b>1,25 ha</b>
<b>außerhalb liegende Kompensationsfläche</b>	<b>0,23ha</b>

## 3. Planungsgrundlagen

### 3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungs- und der Flächennutzungsplanung

Habscheid liegt etwa 24 km südwestlich des Mittelzentrums Prüm. Die Ortsgemeinde selbst hat keine zentralörtliche Bedeutung. Durch Habscheid führt die Landesstraße L 16. Zu den wichtigen Verbindungslinien A 60 (Richtung Trier/ Luxemburg / Lüttich) und E 42 (Richtung Köln/Bonn) beträgt die Entfernung ca. 3 km bzw. 30 km.

Die Ortsgemeinde Habscheid besteht aus den Ortsteilen Habscheid und Hollnich mit insgesamt 621 Einwohnern (Stand 03/2004) und weist eine ausgeglichene Altersstruktur auf, allerdings mit einer leichten Tendenz zur Überalterung. Gleichzeitig sind die Bevölkerungszahlen seit 1985 leicht steigend. Im Hauptort Habscheid leben heute 439 Einwohner.

Die Bautätigkeit war in den letzten Jahren in Habscheid verhältnismäßig hoch. Weil innerörtlich kaum noch Bauflächen zur Verfügung stehen, sind einige Einfamilienwohnhäuser an den Ortsrändern im Westen und Osten entstanden und haben zur Zersiedelung der Ortslage geführt.

Nach Aussage der Ortsgemeinde sind die noch verbleibenden, städtebaulich sinnvollen Bauflächen in der Ortslage derzeit nicht verfügbar, da sie entweder landwirtschaftlich genutzt oder für spätere Generationen vorgehalten werden. Die Ortsgemeinde selbst kann zur Zeit keine attraktiven Flächen mehr anbieten.

Um den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen decken und damit auch die Eigenentwicklung sichern zu können, muss die Ortsgemeinde dringend Flächen ausweisen. Gleichzeitig will die Ortsgemeinde durch die geordnete Ausweisung von Bauflächen weiterer Zersiedelung entgegenwirken und die Siedlungsentwicklung bewußt steuern.



Bebauungsplan „Im Hähnchen“  
der Ortsgemeinde Habscheid

In der Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde Prüm wurden die Flächen des Plangebietes bereits als Wohn- bzw. im nördlichen Bereich als Mischbauflächen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm ist mittlerweile genehmigt. Das Plangebiet „Im Hähnchen“ wurde aus der Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde Prüm entwickelt.

Nach den Zielen der Regionalen Raumordnungsplanung der Planungsgemeinschaft Trier von 1985 wurde Habscheid die besondere Funktion Landwirtschaft zugewiesen.

Diese Funktion wird durch die Überplanung des Gebietes „Im Hähnchen“ nicht berührt, bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um Wiesenflächen im Besitz der Ortsgemeinde Habscheid bzw. um die bereits heute gewerblich genutzten Flächen eines vorhandenen Betriebes. Landwirtschaftliche Interessen stehen einer Realisierung des Planvorhabens nicht entgegen.

Der Eigenfunktion „Wohnen“ (W) wird durch die Ausweisung des Gebietes Rechnung getragen, da durch die Neuausweisung von Wohn- und Mischbauflächen die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Habscheid für die nächsten Jahre gesichert werden kann.

Die Eigenfunktion „Fremdenverkehr / Erholung“ (E) wurde dadurch berücksichtigt, dass sich im Sinne einer landschafts- und ortsbildverträglichen baulichen Entwicklung das künftige Baugebiet in die vorhandene Bebauung und vor allem in das Landschaftsbild einfügt und Festsetzungen für eine ortsbildtypische / ortsbildverträgliche Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen getroffen werden.

Das Plangebiet wird durch die Anpflanzung von Laubbäumen und Hecken auf jedem Privatgrundstück und entlang der neuen Erschließungsstraße durchgrünt und durch Grünflächen (zur Anpflanzung von Laubbäumen) am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes in die Umgebung eingebunden.

Die Eigenfunktion Gewerbe (G) wird durch diese Planung wesentlich gestärkt, Konflikte zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen werden durch die Festsetzungen der Schallleistungspegel auf den Grundstücken minimiert, dadurch wird langfristig die gewerbliche Nutzung des nördlichen Plangebietes gewährleistet.

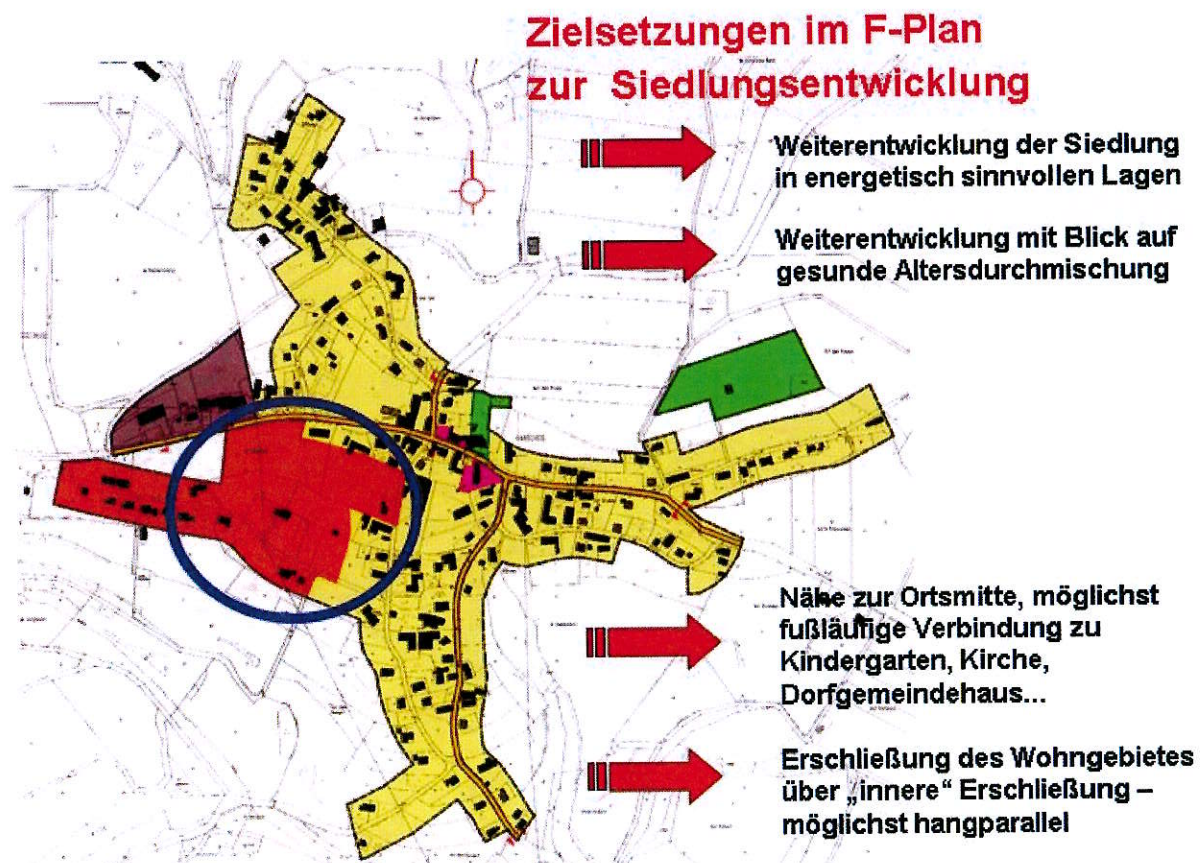


## 4. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

### 4.1 Planungsziele und Vorgaben aus der Situation des Plangebietes

Nach den Vorgaben der Regionalen Raumordnung wird für die Ortsgemeinde Habscheid in den nächsten 10 Jahren ein Wohnbauflächenbedarf für insgesamt 55 Wohneinheiten errechnet. Weil innerörtlich kaum noch freie Bauflächen vorhanden sind, wurde bereits in der Flächennutzungsplanung der VG Prüm für den Bereich der Ortslage Habscheid eine größere zusammenhängende Wohnbaufläche im Westen der Ortslage ausgewiesen.

Die ausgewiesenen Flächen zeichnen sich durch ihre sonnenbegünstigte Lage und durch die Nähe zur alten Ortsmitte mit fußläufigen Verbindungen zu Kirche und Kindergarten aus. Gleichzeitig ist eine gute Altersdurchmischung von Neubaugebiet und altem Dorf zu erwarten. Die bestehende Siedlungsstruktur wird sinnvoll weitergeführt und verdichtet.



Die im F-Plan ausgewiesene Fläche umfasst insgesamt ca. 4 ha. Zunächst wurde eine städtebauliche Entwicklungsstudie für den Gesamtbereich durchgeführt. Hier sollte geklärt werden, wie der Gesamtbereich nach und nach erschlossen werden kann und in welchen Bauabschnitten eine Realisierung sinnvoll ist. Damit sollten auch weitere Flächenankäufe der Ortsgemeinde ausgelotet und geklärt werden.



Bebauungsplan „Im Hähnchen“  
der Ortsgemeinde Habscheid

Für das gesamte Plangebiet wurde zunächst eine Lage- und Höhenvermessung durchgeführt. Das Gebiet hat eine mittlere Hangneigung von ca. 3,5 %, und ist sowohl im unteren, südlichen Bereich wie auch nach Osten und Norden durch vorhandene Bebauung begrenzt. Im Norden führt die schnellbefahrene L 16 direkt am Plangebiet vorbei.

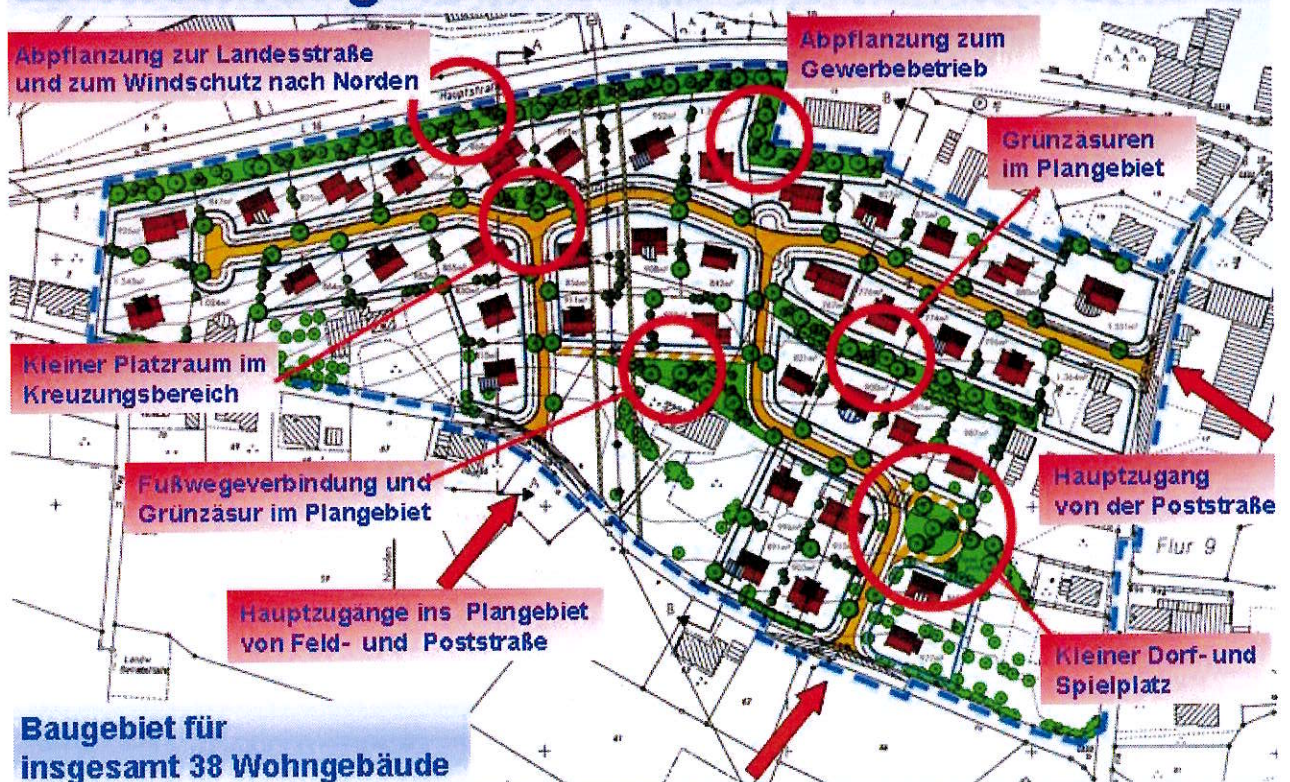
Die Ortsgemeinde Habscheid hat mit Blick auf ein späteres Baugebiet bereits Flächen im Plangebiet erworben, es handelt sich hierbei vollständig um die freien Flächen des 1. Bauabschnittes, hinzu kommen im Nordosten z.T. bebaute Flächen. Die Flächen wurden dabei so gewählt, dass sowohl eine Erschließung zum Dorf (Poststraße) als auch zur Landesstraße hin möglich gewesen wäre.

Die drei Varianten der Entwicklungsstudie unterscheiden sich jeweils in den Erschließungsplanungen:

Variante 1:

Nach dieser Studie wird das Gesamtgebiet zweimal von der Feldstraße und einmal von der Poststraße aus erschlossen. Im Westen mündet die Erschließungsstraße in einen Wendehammer. Im Gesamtgebiet entstehen nach diesem Entwurf insgesamt 36 Baufächen mit einer Durchschnittsgröße von 800-850 m<sup>2</sup>.

## Entwicklungsstudie für Gesamtbereich



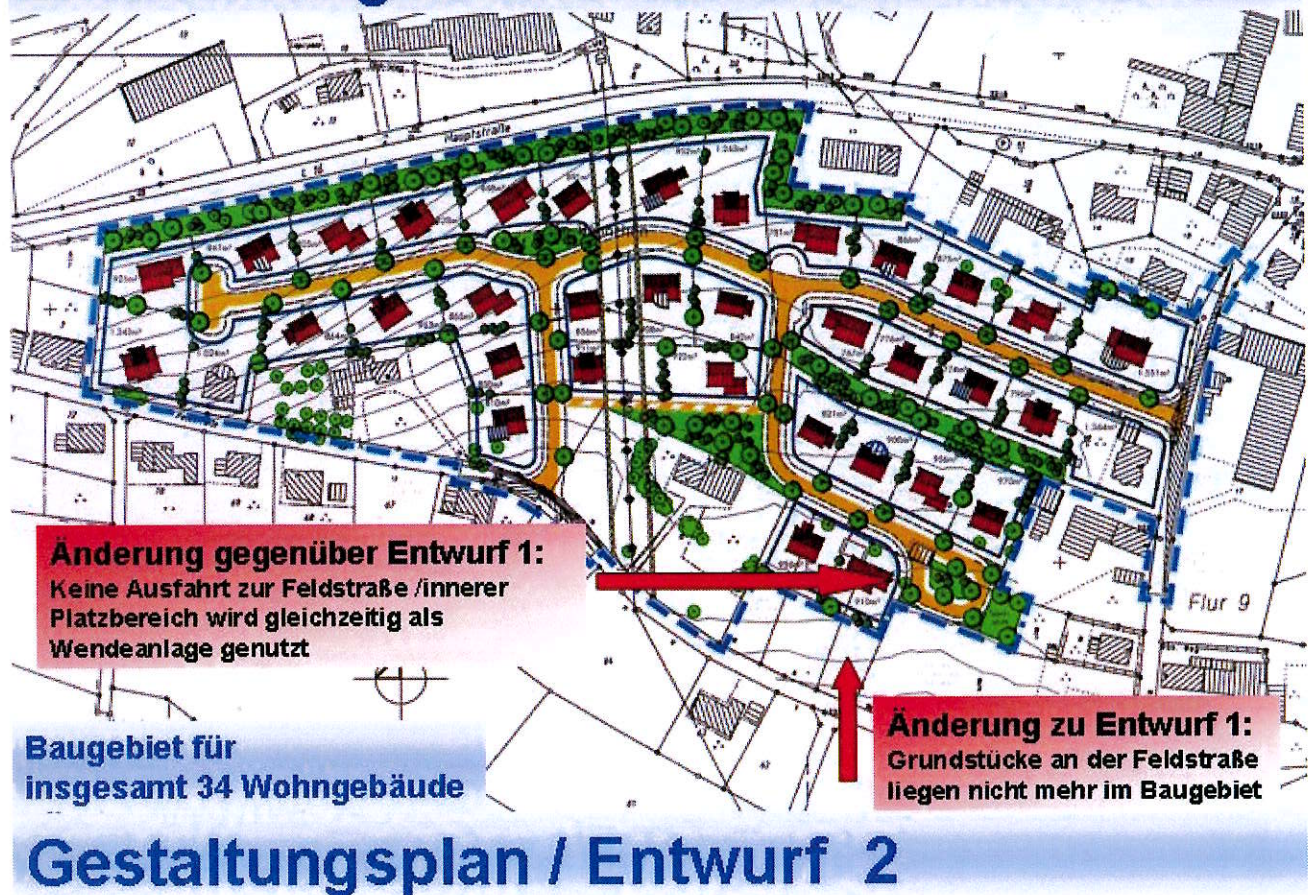
## Gestaltungsplan / Entwurf 1



Bebauungsplan „Im Hähnchen“  
der Ortsgemeinde Habscheid

Variante 2:  
unterscheidet sich im Wesentlichen von der Variante 1 darin, dass die  
Haupterschließung zum Dorf nur einmal von der Feldstraße und einmal von der  
Poststraße aus geführt wird, das heißt, die Erschließungsanlagen münden im Westen  
und im Südosten jeweils in einer Wendeanlage. Auch in diesem Entwurf können 36  
neue Bauflächen angeboten werden.

## Entwicklungsstudie für Gesamtbereich



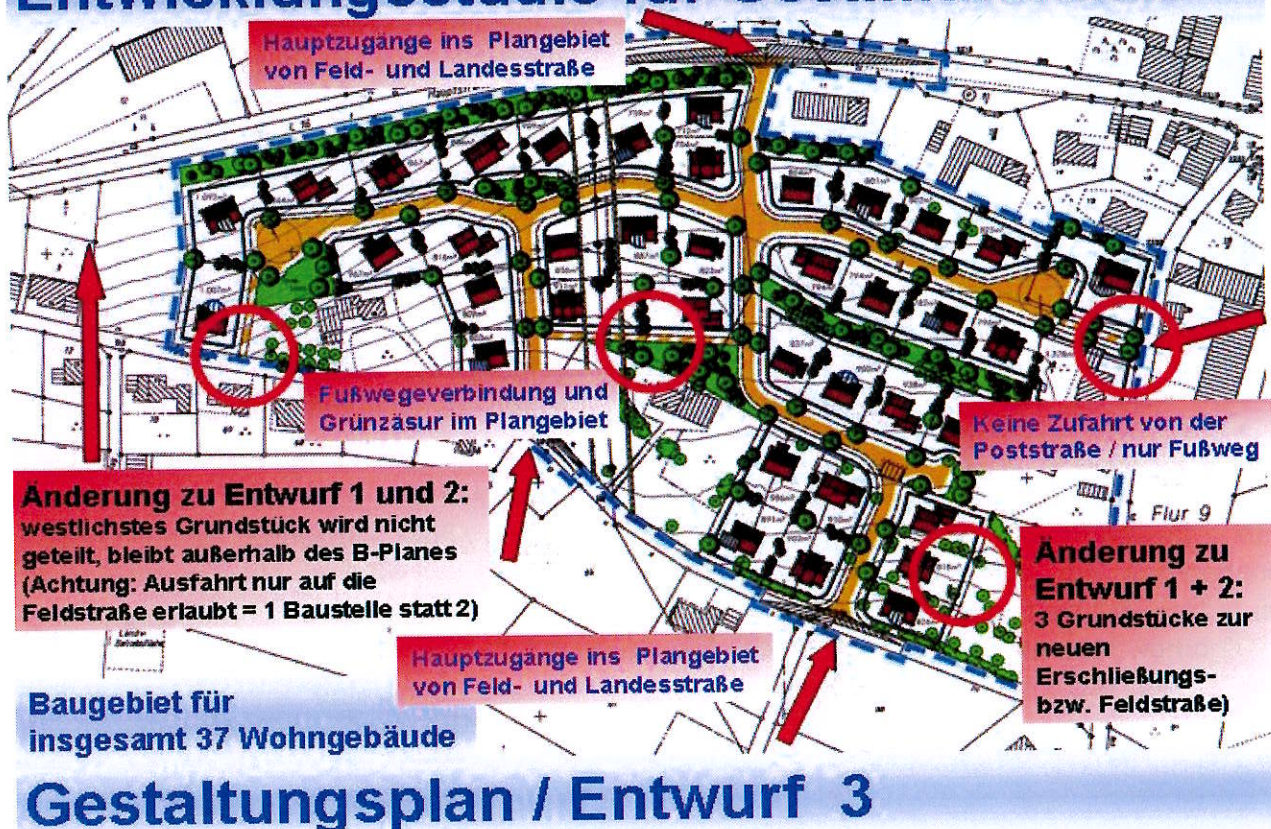


Bebauungsplan „Im Hähnchen“  
der Ortsgemeinde Habscheid

### Variante 3:

In dieser Studie wurden die ursprünglichen Gedanken der Ortsgemeinde berücksichtigt, die Haupteerschließung führt von der Feldstraße quer durch das Gebiet und mündet im Norden in die L 16 – nach dieser Planung entstehen sogar 37 Bauflächen. Trotzdem wurde diese Planung gerade wegen der Verkehrsführung verworfen, da sie im späteren Baugebiet unruhiger und im Kreuzungsbereich auf die L 16 unsicherer würde.

## Entwicklungsstudie für Gesamtbereich



## Gestaltungsplan / Entwurf 3

Die Ortsgemeinde hat sich grundsätzlich für die beiden Planvarianten 1 und 2 ausgesprochen. Im Bereich des 1. Bauabschnittes sind beide Varianten gleich. Es werden insgesamt 8 neue Bauflächen dargestellt, hierdurch kann der aktuelle Bedarf kurzfristig gedeckt werden. Sobald die Bauflächen bebaut bzw. an Bauwillige verkauft sind, will die Ortsgemeinde das Baugebiet entsprechend der Gesamtstudie weiterentwickeln, der Anschluss an die nächsten Flächen wird jetzt als Wendeanlage ausgebildet, an diesem Punkt kann der Folgeabschnitt dann entweder nach Westen oder hangabwärts nach Süden angeschlossen werden. Wie das Baugebiet letztlich erweitert werden wird, bestimmt dann wieder die Verfügbarkeit der Flächen.

Die städtebauliche Zielsetzung für das gesamte spätere Wohngebiet und auch für das jetzige kleine Plangebiet ist im wesentlichen, die neue Wohnbebauung an die bestehenden Siedlungs- und Gebäudestrukturen anzupassen. Das vorhandene Dorf wird in der vorliegenden Planung als städtebaulich und funktional maßgebend begriffen – entsprechend zielen alle textlichen Festsetzungen darauf ab, die neue Bebauung maßvoll einzufügen.



Bebauungsplan „Im Hähnchen“  
der Ortsgemeinde Habscheid

Ausgehend von den vorhandenen und angestrebten Nutzungen wird das aktuelle Plangebiet als Wohn- bzw. teilweise als Mischbaufläche ausgewiesen. Ausschlaggebend für die Ausweisung der Mischbauflächen ist hier vor allem die gewerbliche Nutzung des nördlichen Teilbereiches (ehemaliges Raiffeisenlager). Das Plangebiet wurde insgesamt in drei Bereiche gegliedert:

### **Mischgebiet / Ordnungsziffer C**

Die Mischbauflächen umfassen einmal den Teil des ehemaligen Raiffeisenlagers (Ordnungsziffer C) mit Lagerhalle und Bürogebäude, die Hofflächen und die möglichen Erweiterungsflächen. Gegenüber dem ersten Entwurf wurde diese Fläche in das Plangebiet integriert und überplant. Dabei werden die öffentlichen Grünflächen als bisherige Kompensationsflächen im Süden und Westen des Betriebshofes als mögliche Erweiterungsflächen dargestellt. Die Flächen sind derzeit im Eigentum der Ortsgemeinde. Im Bebauungsplan werden die Baufenster für eine mögliche weitere gewerbliche Nutzung im südlichen Bereich von 15\*35m, im westlichen als Erweiterung der heutigen Lagerhalle und im Norden von 10\*28m, dargestellt. Zur Einbindung des Grundstückes in das Orts- und Landschaftsbild werden auf dem Grundstück im Süden (zur künftigen Neubebauung) ein Pflanzstreifen von 3m, nach Westen die komplett verbleibende Fläche (im Mittel 8,00m) festgesetzt.

Damit kann eine gewerbliche Nutzung dieses Grundstückes einschl. evtl. notwendiger Erweiterungen bzw. die Einhaltung der festgeschriebenen Schallleistungspegel durch entsprechende bauliche Maßnahmen ermöglicht werden. Die „Beschränkung“ der Lärmsituation wirkt positiv in die gesamte Nachbarschaft. Das heißt, die vorhandene Gemengelage kann durch diese Konzeption, soweit wie möglich, entzerrt werden. Dabei ist vor allem auch die „gewachsene“ Situation und das bislang geduldete und verträgliche Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen berücksichtigt worden. Der Bereich im Anschluss an das Gewerbegrundstück im Süden

### **Mischgebiet / Ordnungsziffer B**

ist dabei im Gesamtzusammenhang mit den Umgebungsstrukturen (auch außerhalb des Geltungsbereiches) zu sehen, der Bereich wird ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen. Die beiden Grundstücke sind für eine Mischnutzung vorgesehen, um hier eine weiche Abstufung zum eigentlichen Gewerbebetrieb zu erreichen. Dabei gelten allerdings hier nicht automatisch die zulässigen Lärmwerte der TA-Lärm, die im Mischgebiet maximal zulässig wären, vielmehr werden auch auf diesen Grundstücksflächen Lärmkontingente je m<sup>2</sup> festgeschrieben, die sogar den zulässigen Werten im Wohngebiet entsprechen. Denn in der Addition wären die möglichen Lärmwerte im Bereich der Ordnungsziffer C mit höheren Werten im Bereich der Ordnungsziffer B insgesamt für das angrenzende Wohngebiet (Ordnungsziffer A) zu hoch. Eine Durchmischung ist also im Bezug auf Lärmwerte nicht angestrebt

## Wohngebiet / Ordnungsziffer A

In diesem Bereich werden weitere 6 neue Bauflächen entstehen. Die Größe der Grundstücke und hierauf angemessen das Maß der baulichen Nutzung liegt zwischen 767 m<sup>2</sup> und 830m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Größe beträgt ca. 800m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf das dörfliche Maß von 0,30 begrenzt. Damit wird auch der Forderung nach „Beschränkung des Landverbrauchs durch flächensparendes Bauen und einer Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß“ Rechnung getragen. Entsprechend werden hier die typischen dörflichen Wohnhäuser mit Freiflächen und Gartenland entstehen.

Das nördliche Grundstück im Bereich der Ordnungsziffer C ist bereits über die L 16 erschlossen, die Zufahrt liegt innerhalb der OD Habscheid. Eine weitere Erschließung ist nicht vorgesehen.

Die Erschließungsstraße für die beiden Bereiche der Ordnungsziffer A und B wurde als reine Wohnstraße in einer Breite von 4,50m inkl. einseitig, befahrbarer Rinne konzipiert. Die Erschließungsstraße führt von der Gemeindestraße (Poststraße) aus ins Plangebiet. Links und rechts der neuen Erschließungsstraße sollen in der jetzigen Bautiefe von der Poststraße aus keine neuen Bauflächen dargestellt werden, die untere Fläche ist bereits bebaut, die obere Fläche wird als private Park- und Obstbaumwiese genutzt und steht als Baufläche nicht zur Verfügung. Die Bereiche wurden entsprechend dann auch konsequent als Bereiche ohne Zugangsmöglichkeiten von der neuen Erschließung durch öffentliche Grünstreifen und als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ abgetrennt.

Die genauen Planungen und Detailpunkte der Erschließungsstraße bleiben ansonsten einer späteren, detaillierten Straßenplanung überlassen. Im Bebauungsplan wurden nur die "öffentlichen" Verkehrsflächen für die Erschließungsstraße sowie die o.g. Sichtdreiecke dargestellt. Der ruhende (private) Verkehr soll auf den privaten Grundstücken untergebracht werden (Stellplatznachweis im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren).

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Erschließung und die Überbauung / Nutzung des Gebietes.



Bebauungsplan „Im Hähnchen“  
der Ortsgemeinde Habscheid

## 5. Planinhalt und Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet „Im Hähnchen“ wird nach Baunutzungsverordnung in drei verschiedene Bereiche gegliedert.

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, Vergnügungstätten) sowie die Ausnahme nach § 6 Absatz 3 (Vergnügungstätten) sind unzulässig.

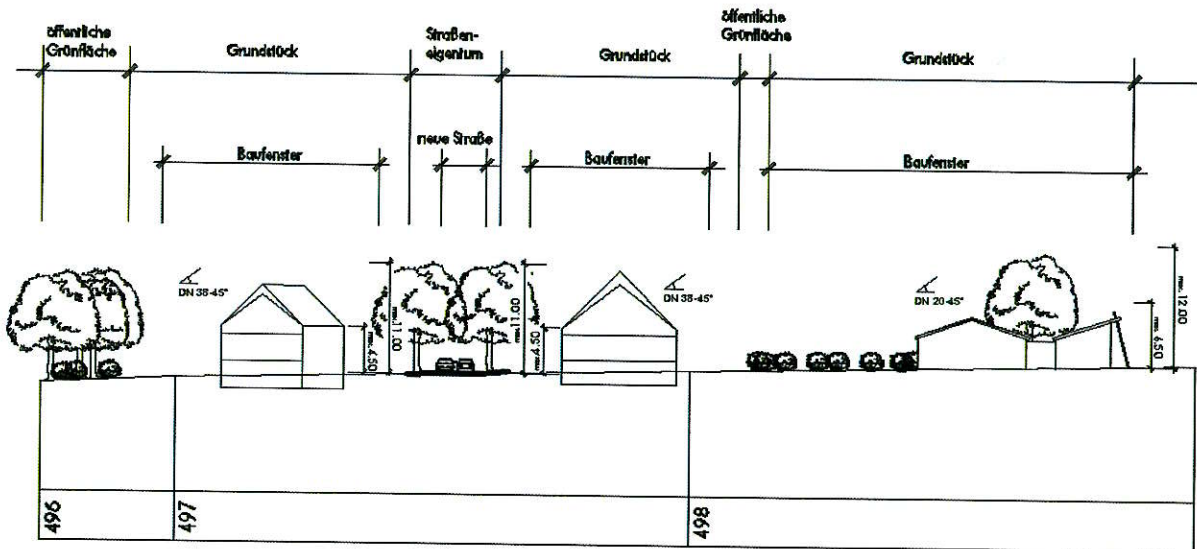
Im Plangebiet soll auf den freien Bauflächen der dringende Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt und der Charakter des Gebietes mit der vorwiegenden Wohnnutzung betont und erreicht werden. Gleichzeitig soll auch eine gewerbliche Nutzung im nördlichen Teil des Plangebietes gesichert und die Verträglichkeit zum benachbarten Wohnen geregelt werden.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhen bestimmt. Die Wand- bzw. Firsthöhen in Verbindung mit Dachneigung / Dachform begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung. Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes, das Baugebiet in die Landschaft und die Orts- und Baustruktur Habscheids einzubinden.

Bebauungsplan „Im Hähnchen“  
der Ortsgemeinde Habscheid

Hieraus ergeben sich auch die Begrenzungen der Grundflächenzahl GRZ: im künftigen allgemeinen Wohngebiet (WA = Bereich der Ordnungsziffer A) wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der möglichen Höchstgrenze der BauNVO von 0,40 GRZ bewusst herabgesetzt auf 0,30 GRZ. Dieses Maß ist der umgebenden Siedlungsstruktur angepasst, die Festsetzung soll eine ortsbildverträgliche Siedlungsstruktur gewährleisten und eine untypische Massierung und Überprägung des Ortsrandes verhindern.



Schnitt durch das Plangebiet  
mit Gebäudehöhen und Geländeverlauf

In dem Teil des Mischgebietes, der direkt an das künftige Wohngebiet angrenzt (Bereich der Ordnungsziffer B), ist dieses Maß auf 0,40 GRZ festgesetzt, hier liegt der Wert ebenfalls deutlich unter dem zulässigen Höchstwert der BauNVO. Dadurch soll die weiche Abstufung zwischen Wohn- und Mischgebiet auch in der möglichen Gebäudemasse spürbar sein, wogegen auf dem nördlichen Grundstück mit Blick auf mögliche Erweiterungen das Höchstmaß der BauNVO von 0,60 festgesetzt ist. Die Baugrenze liegt im Norden sogar auf der Grundstücksgrenze, um hier eine Halle von 10m Breite ermöglichen zu können. Nach Rücksprache mit dem Straßen- und Verkehrsamt ist hier die Grenzbebauung möglich, da der eigentliche Fahrbahnrand an der schmalsten Stelle noch ca. 3,50m entfernt ist.

In allen Bereichen werden zusätzlich die maximalen Gebäudehöhen festgeschrieben, die Gebäudehöhen orientieren sich an der topografischen Situation sowie an der Umgebungsbebauung, bei der vor allem eingeschossige bzw. anderthalbgeschossige Einfamilienwohnhäuser dominieren.

Im Bereich der Ordnungsziffer C wurden die vorhandenen Wandhöhen in Verbindung mit dem Gefälle des Betriebshofes als max. Wand- und Firsthöhe festgeschrieben.



### 5.3 Stellung der baulichen Anlagen

Das Plangebiet liegt an einem leichten Südwesthang mit einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 3,5%. Um die baulichen Anlagen in Topografie und Landschaft einzubinden wird die Hauptfirstrichtung im Plangebiet in den Bereichen der Ordnungsziffern A und B parallel zur Erschließungsstraße festgesetzt, im Bereich der Ordnungsziffer C ist die Firstrichtung der neuen Hallenkörper dem Bestand anzupassen.

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

Das Ingenieurbüro Boxleitner, Trier, hat für das Plangebiet bzw. die geplanten und vorhandenen Nutzungen im Umfeld ein Schallschutzgutachten erstellt. Um ein verträgliches Nebeneinander zu ermöglichen, wurden unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzungen auf dem nördlichen Grundstück des Plangebietes die zulässigen Lärmwerte, die hier entstehen bzw. auf den neuen Bauflächen ankommen dürfen, festgesetzt.

Um dabei weiterhin eine gewerbliche Nutzung auf den Flächen der ehemaligen Raiffeisenkasse im Sinne einer Bestandssicherung zu ermöglichen, wurden diese Flächen und die beiden hieran angrenzenden Flächen als Mischgebietsflächen ausgewiesen. Mögliche Unverträglichkeiten durch die enge räumliche Zuordnung wurden im schalltechnischen Gutachten untersucht, dabei wurde vor allem auch ein möglicher Nachtbetrieb voll in Ansatz gebracht.

Auf dem Grundstück der ehemaligen Raiffeisenkasse mit Lager wurde ein flächenbezogener Schallleistungspegel festgesetzt. Diese Art der Festsetzung ist im Grunde genommen konsequenter als die Festsetzung evtl. baulicher Maßnahmen, andererseits lässt sie dem späteren Nutzer auch einen größeren Spielraum in der Gebäude- und Flächennutzung an sich. Konkret heißt dies, dass die Einhaltung der festgesetzten Schallleistungspegel im jeweiligen Baugenehmigungs- oder auch Nutzungsänderungsanträgen vom Bauherrn nachgewiesen werden muss.

Das Mischgebiet selbst wird in zwei Bereiche gegliedert, die Bereiche haben die Ordnungsziffer C (Betriebsgrundstück und dazu gehörende Erweiterungsflächen) und die Ordnungsziffer B (zwei Bauflächen unterhalb). Die Flächen im Bereich der Ordnungsziffer B wurden ebenfalls mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel belegt, dieser entspricht dabei dem Normalwert, der im allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. Ein höherer Wert würde hier in der Addition mit dem Wert aus dem Bereich der Ordnungsziffer C im allgemeinen Wohngebiet (Bereich der Ordnungsziffer A) zu überhöhten Werten führen. Hier ist also nachts der Ruhewert einzuhalten, der einem Wohngebiet entspricht. Diese Einschränkung, die nur für den Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr gilt, ist für die üblichen und angedachten Nutzungen im Mischgebiet (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), akzeptabel.



Bebauungsplan „Im Hähnchen“  
der Ortsgemeinde Habscheid

## 5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter „C“ der Textfestsetzungen getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Gestaltung der Außenanlagen, Aussagen zu Aufschüttungen und Abgrabungen für die positive Gestaltung des Ortsbildes und entsprechend dem Einfügegebot in die umgebende Struktur und Landschaft erforderlich.

## 5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote

In den Festsetzungen unter D, E und F werden die Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft entsprechend dem landespflegerischen Planungsbeitrag gefasst.

Dabei wird das Baugebiet durch Pflanzungen von Bäumen am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes zur freien Landschaft hin deutlich gefasst. Das Gebiet wird zusätzlich gegliedert durch Straßenbäume entlang der Erschließungsstraße und Pflanzstreifen zwischen dem Betriebsgrundstück (Ordnungsziffer C) und den übrigen Bauflächen. Die Grün- und Pflanzflächen dienen neben der Verbesserung einer landschaftsökologischen Struktur vor allem auch der Verbesserung des Landschaftsbildes und einer besseren Einbindung der Ortslage Habscheid. Pflanzbindungen und Pflanzgebote ergeben sich aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag (s. Teil II der Begründung).

## 6. Umsetzung

### 6.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse

Alle Flächen des Plangebietes in den Bereichen A und B befinden sich im Besitz der Ortsgemeinde.

Die Flächen der ehemaligen Raiffeisen sind in Privatbesitz, die dargesellten möglichen Erweiterungsflächen sind ebenfalls im Eigentum der Ortsgemeinde Habscheid.

### 6.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes in den Bereichen der Ordnungsziffern A und B kann insgesamt durch Anschluss an die örtlichen Versorgungsnetze (Kanalisation, Wasser, Strom- und Telefonnetz) sichergestellt werden.

Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde vom Büro Bielefeld, Gillich und Heckel, Trier eine entsprechende Konzeption erarbeitet (s. Teil II der Begründung), die hierfür notwendigen Festsetzungen wurden entsprechend in die Planung eingearbeitet.

Das nördliche Betriebsgrundstück ist an die vorhandenen örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen.

### 6.3 Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch die Ortsgemeinde Habscheid durchgeführt. Die entstehenden Kosten werden beim Grundstücksverkauf auf die einzelnen Grundstücke umgelegt; dies gilt ebenfalls für die Kosten der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.

Das nördliche Grundstück (Ordnungsziffer C) ist über eine Zufahrt zur L 16 erschlossen, über die neue Erschließungsstraße wird keine zusätzliche Zufahrt geschaffen.

### 6.4 Abwägung

Die umfassenden Textfestsetzungen wurden nach eingehender Abwägung der Eingriffe ins Privateigentum gegenüber den Erfordernissen der Landespflege, der Orts- und vor allem der Landschaftsbildgestaltung und der Wasserwirtschaft von der Ortsgemeinde beschlossen.

Dabei wurden Einschränkungen und Auflagen angesichts einer harmonischen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere der Gestaltung von Orts- und Landschaftsbild sowie der Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Natur- und Wasserhaushaltes als zumutbar erachtet.

### 6.5 Flächenbilanzierung und Kosten

Mischgebiet (MI)	3.419,07 m <sup>2</sup>	(27,41 %)
allgemeines Wohngebiet (WA)	4.683,94 m <sup>2</sup>	(37,54 %)
Verkehrsfläche	2.704,82 m <sup>2</sup>	(21,68 %)
öffentliche Grünfläche	1.667,57 m <sup>2</sup>	(13,37 %)
<b>Gesamtflächen Bebauungsplan „Im Hähnchen“</b>	<b>12.475,40 m<sup>2</sup></b>	<b>(100,00 %)</b>

Die Kosten der Erschließung sowie die Kosten der Vermessung werden gemäß Erschließungssatzung anteilig auf die Eigentümer / Anlieger umgelegt. Dabei werden die Kosten für die Frischwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung direkt vom jeweiligen Versorgungsträger auf die einzelnen Anlieger umgelegt, die übrigen, unten aufgeführten Erschließungskosten werden mit einem 10%-igen Gemeindeanteil finanziert. Dies erfolgt durch entsprechende Haushaltsmittel der Ortsgemeinde Habscheid.

Die übrigen Kosten der privaten Versorger (RWE, Telekom usw.) werden direkt mit dem jeweiligen Anschlussnehmer abgerechnet, d.h. sie werden nicht über die Gesamtmaßnahme abgewickelt.



Bebauungsplan „Im Hähnchen“  
der Ortsgemeinde Habscheid

Die Kosten für die Umsetzung dieses Bebauungsplanes sowie für die Erschließung belaufen sich wie folgt:

Ausbau der Erschließungsstraße (Wohnstraße 4,50 m mit einseitiger Rinne und Wendehammer)	50.000,00 €
Kanalbaumaßnahmen	42.000,00 €
Wasserversorgung	15.000,00 €
Straßenbeleuchtung	5.000,00 €
Maßnahmen zur Grünordnung	8.000,00 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>105.000,00 €</b>

## 6.6 Bearbeitung

Die Plankarte zum Bebauungsplan wurde über EDV erstellt. Zur Bearbeitung wurden aktuelle Rahmenkarten im TIF-Format vom Katasteramt Prüm zur Verfügung gestellt.

## 6.7 Bestandteile dieses Bebauungsplanes

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Planunterlage). Die Begründung, die aus dem städtebaulichen Teil (Teil I) und dem landespflegerischen Planungsbeitrag mit Entwässerungskonzept (Teil II) besteht, ist Anlage zum Bebauungsplan.

Das Schallschutzgutachten wurde den Trägern öffentlicher Belange, für die die hier gemachten Untersuchungen und Aussagen von Belang sind, zur Verfügung gestellt. Das Gutachten wurde soweit sich hieraus Festsetzungen bzw. Nutzungseinschränkungen ergaben, in die Bebauungsplanung eingearbeitet. Im Teil I der Begründung wurden die Gesamtzusammenhänge kurz erläutert.

Bebauungsplan „Im Hähnchen“  
der Ortsgemeinde Habscheid

Aufstellung:

Bebauungsplan „Im Hähnchen“  
Ortsgemeinde Habscheid

Habscheid, den

27.06.2006

Ortsbürgermeister

*[Handwritten Signature]*

