Bebauungsplan "Sondergebiet Geflügelhof" im Bereich "Auf Prümscheid" der Ortsgemeinde Habscheid

© GeoBasis-DE / LVermGeo RP 2002-10-15, Stand der Planunterlage: 10 / 2020

Lageplan M 1: 1.500

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

1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 BauNVO ein

Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Haltung von Legehennen"

festgesetzt.

Im Sondergebiet ist ausschließlich die Tierhaltung von Legehennen zulässig sowie die zugehörigen Anlagen und Gebäude für folgende Nutzungen:

- Geflügelställe und -ausläufe inkl. der zugehörigen Nebenanlagen wie z. B. Futtersilos, Kotaustragung, Kühlung, Abwassersammelgruben
- Sortieren, Verpacken und Verladen
- Anlagen und Gebäude für die produktbezogene Weiterverarbeitung von Eiern, wie z. B. Pasteurisieren, Färben etc.
- Gebäude und Räume für die Betriebswirtschaft (Verwaltung, Lagerung, Wartung und Reinigung, Kundenbetreuung, Sozialräume etc.)
- eine betriebszugehörige Wohnung (Hausmeisterwohnung) mit einer Grundfläche von max. 70 m² für max. 2 Personen

Außerdem zulässig sind die Errichtung von Garagen und Stellplätzen, Zufahrten und Fußwege sowie Anlagen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet wird festgesetzt:

max. Größe der Grundfläche (GR) = 13.500 m².

Hinweis/Erläuterung zur Grundfläche

Die Grundfläche ist der Anteil der Sondergebietsfläche, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen (auch wenn diese wasserdurchlässig sind), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Fläche lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (vgl. § 19 BauNVO).

3. Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale sichtbare Gesamthöhe der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

maximal zulässige Gesamthöhe: 7,20 m

Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Schornsteine, Abluftkamine und untergeordnete Nebenanlagen wie Futtersilos.

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird die nördlich an das Plangebiet angrenzende Erschließungsstraße („Auf Prümscheid", Flurstück 27 der Flur 5) festgesetzt. Als Messpunkt für den jeweiligen Baukörper (gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand rechtwinklig zur Straßenachse) gilt die Straßenoberfläche (Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte = Straßenachse).

4. Bauweise

Die Gebäude sind in abweichender Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude mit einer Länge von höchstens 110 m zu errichten.

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

Dachflächen

Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Anlagen der Fremdwerbung sind nicht zulässig. Die Anlagen dürfen nicht blenden, zudem sind Leuchtreklamen unzulässig. Werbefahnen sind zulässig, die Fahnenmaste dürfen eine Höhe von 7 m nicht überschreiten.

Außenanlagen

Im Bereich der Sonderbauflächen sind Aufschüttungen bzw. Abtragungen zur Herstellung einer ebenen Baufläche zulässig.

Die Einzäunung des Geländes mit Draht- oder Stabmattenzäunen ist zulässig, die Einzäunung darf eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Eine Eingrünung des Geländes und die Abpflanzung der Zaunanlage mit heimischen Laubgehölzen sind zulässig.

C Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9(1) Nr. 16 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. a. sind vorrangig wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, sofern diese nicht aus betrieblichen Gründen wasserundurchlässig ausgebildet werden müssen. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a. (Maßnahme M1).
2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist einer zentralen örtlichen Rückhaltung innerhalb des Plangebietes zuzuführen (Maßnahme M2). Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Die Retentionsflächen sind als erdbewachsene Mulden mit einer max. Einstautiefe <= 30 cm anzulegen. Sie sind mit einer standortgerechten Landschaftsrasenmischung einzusäen. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Pflanzung von Einzelbäumen (Maßnahme A1) ist auf diesen Flächen zulässig.

   Zur Herstellung eines Notüberlaufs ist ein Graben bzw. eine Verrohrung auf Gemarkung Habscheid, Flur 5, Flurstücke 24 und 23 (vorh. Wirtschaftsweg) anzulegen, aus dem überschüssiges Niederschlagswasser in den Hartemsborn (Gewässer III. Ordnung) geleitet wird.
3. Die Nutzung von Niederschlagswasser zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig.

D Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen zur Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 20 sowie 25 a und b BauGB

Vermeidungsmaßnahme V1

Erhaltung von Gehölzen (junge Bäume) entsprechend Plandarstellung. Der Kronentrauf ist von Neubebauung freizuhalten, der Mindestabstand beträgt 3m. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahme A1

Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen heimischer Arten entsprechend Plandarstellung, Pflanzqualität: 2x verpflanzte Hochstämme, StU 8-10 cm. Zulässig ist die Verwendung folgender Arten: Bergahorn (Acer campestre), Trauben- und Stieleiche (Quercus petraea und robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Buche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus).

Der Abstand zwischen den zu pflanzenden Bäumen soll 10m betragen. Abgängige Bäume sind in der unmittelbar folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Sie sind gegen Windwurf und Verbiss zu sichern. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist auf diesen Flächen nicht zulässig. Im Bereich der Baumreihe sind Erdarbeiten und Versiegelungen nicht zulässig, die Flächen sind 1 x jährlich zu mähen.

Bei (zukünftigen) Erdarbeiten und Neubebauung ist ein Mindestabstand zu den Laubbäumen in der Breite des Kronentraufs einzuhalten.

Ersatzmaßnahme E1- E3

Folgende Flurstücke sind in ihrer Gesamtfläche (Umfang 28.556m²) von einem Fichtenbestand (ttw. Schlagflur) in einen naturnahen Laubwald mit Waldmantel und Krautsäumen umzuwandeln:

- E1: Flurstück 81, Flur 1 auf der Gemarkung Großlangenfeld
- E2: Flurstück 30, Flur 62 auf der Gemarkung Brandscheid
- E3: Flurstücke 80 und 81, Flur 7 auf der Gemarkung Hollnich

a) Flächiger Abtrieb der Fichten außerhalb der Schonzeit von März bis September.

b) Der Kernbereich ist mit einer Mischung aus 80% Rotbuche (Fagus sylvatica), 10% Traubeneiche (Quercus petraea) 5% Bergahorn (Acer pseudoplatanus) und 5% Eberesche (Sorbus aucuparia) aufzuforsten (Forstware, nach Arbeitsanleitung des Forstamtes).

c) Randlich an den Kernbereich ist in einer Breite von 5 m ein Waldsaum zu entwickeln. Der vorhandene Strauch- und Baumaufwuchs ist hier zu erhalten. Zusätzlich ist eine lockere Initialpflanzung von 2 Gehölzarten pro 10m² mit folgenden Arten anzulegen:

   Feldahorn (Acer campestre), Weißdorn (Crataegus spec.), Schlehe (Prunus spinosa), Salweide (Salix caprea), Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Gemeiner Scheeball (Viburnum opulus), Eberesche (Sorbus aucuparia). Pflanzqualität: Heister.

   Die Zwischenräume der Pflanzung sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

d) Entwicklung von Krautsäumen am Außenrand des jeweiligen Waldmantels (nach c) in einer Breite von 7 m durch

- Fichtenabtrieb incl. Beseitigung der Baumstubben
- freie Sukzession und jährliche Mahd 1x im Herbst über einen Zeitraum von 20 Jahren.

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

Die naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme A1 ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Rohbaus der geplanten Gebäude umzusetzen.

Die Ersatzmaßnahmen können gestaffelt nach Baufortschritt umgesetzt werden. Für jeden Bauabschnitt sind die Maßnahmen spätestens nach 1 Jahr im Verhältnis 2:1 zu den neu versiegelten Flächen auszuführen.

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 festgelegt werden. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, sowie DIN 19731 abzuschieben, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
3. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel:0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.
4. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

   Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.
5. Bei Bodeneingriffen ist auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen bzw. deren Überreste und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Diese bzw. Hinweise auf solche oder entsprechende Funde sind unmittelbar der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Direktion Landesdenkmalpflege zur Erfassung zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen, die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern und der Denkmalfachbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

   Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse den Denkmalbehörden zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalfachbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalfachbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.
6. Bei der Planung baulicher Anlagen sollte eine potentielle Gefährdung durch Starkregen berücksichtigt werden. Zur Vermeidung von Bauschäden sind erdberührende Bauteile und Keller konstruktiv gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195 Teil 6 und DIN 18336 zu schützen oder baukonstruktiv als „weiße Wanne" auszubilden. Für weitere Schutzmaßnahmen wird auf den Leitfaden „Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung verwiesen.
7. Ein Rückschnitt oder ein Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02. zulässig.
8. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des §1 der PlanZV (Stand der Planunterlage: Oktober 2020).

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

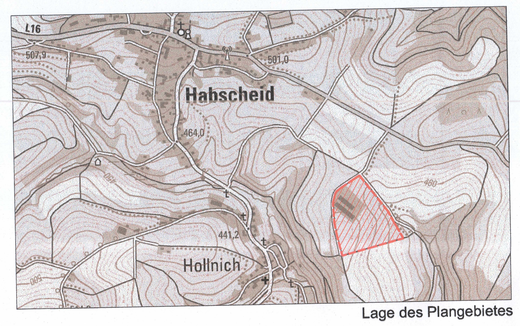
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) in der zurzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) in der zurzeit geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) in der zurzeit geltenden Fassung
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458) in der zurzeit geltenden Fassung
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334) in der zurzeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) in der zurzeit geltenden Fassung
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) in der zurzeit geltenden Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237) in der zurzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) in der zurzeit geltenden Fassung
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21) in der zurzeit geltenden Fassung
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295) in der zurzeit geltenden Fassung
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287) in der zurzeit geltenden Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118) in der zurzeit geltenden Fassung
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) in der zurzeit geltenden Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) in der zurzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) in der zurzeit geltenden Fassung

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Sonderbauflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Wasserwirtschaft
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- zu erhaltende Laubbäume
- anzupflanzende Laubbäume

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
max. Grundfläche (GR)	
max. Höhe der baulichen Anlagen	max. Gebäudelänge



Lage des Plangebietes

planLENZ

Plan - Lenz GmbH
Eicherether Straße 7
54616 Winterspelt
tel 0 65 55 / 92 03 - 0
fax 0 65 55 / 92 03 10
info@plan-lenz.de
www.plan-lenz.de

Bebauungsplan "Sondergebiet Geflügelhof"
im Bereich "Auf Prümscheid"
der Ortsgemeinde Habscheid

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss
des Ortsgemeinderates vom 13.10.2022

Aufstellungsbeschluss

Die Ortsgemeinde Habscheid hat am 17.03.2022 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.04.2022 gem. § 2 (2) BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Habscheid, den 31.07.2024 Dienstsiegel Dietmar Fuchs, Ortsbürgermeister

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung vom 23.04.2022 durch Offenlage der Planunterlagen in der Zeit vom 25.04.2022 bis einschließlich 25.05.2022.

Gem. § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 21.04.2022 unter Fristsetzung bis zum 25.05.2022 am Verfahren beteiligt.

Habscheid, den 31.07.2024 Dienstsiegel Dietmar Fuchs, Ortsbürgermeister

Beteiligungsverfahren

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanes nach § 3 (2) BauGB wurde am 21.07.2022 beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung inkl. dem Umweltbericht, dem Entwässerungskonzept, dem Geotechnischen Bericht sowie dem Beschluss des Ortsgemeinderates Habscheid vom 21.07.2022 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.08.2022 bis 22.09.2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.08.2022 mit dem Hinweis örtsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegefrist vorgebracht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.08.2022 gem. § 4 (2) BauGB unter Fristsetzung bis zum 22.09.2022 beteiligt.

Zudem war der Bebauungsplanentwurf spätestens in der Zeit vom 22.08.2022 bis zum 22.09.2022 im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Prüm unter https://www.pruem.de/verbandsgemeinde-orte/bauleitplanung-raumordnung sowie im Geoportal unter https://www.geoportal-rlp.de einzusehen.

Habscheid, den 31.07.2024 Dienstsiegel Dietmar Fuchs, Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Habscheid hat am 13.10.2022 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland - Pfalz vom 31.01.1994 in der zurzeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Habscheid, den 31.07.2024 Dienstsiegel Dietmar Fuchs, Ortsbürgermeister

Ausfertigung

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

Habscheid, den 31.07.2024 Dienstsiegel Dietmar Fuchs, Ortsbürgermeister

Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach § 10 BauGB angeordnet:

Habscheid, den 31.07.2024 Dienstsiegel Dietmar Fuchs, Ortsbürgermeister

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am 10.08.2024 mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Tiergartenstraße 54, 54595 Prüm von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Habscheid, den 12.08.2024 Dienstsiegel Dietmar Fuchs, Ortsbürgermeister