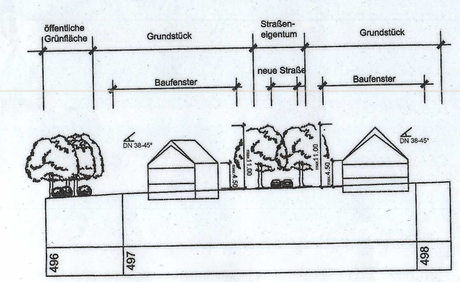
1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Hähnchen" der Ortsgemeinde Habscheid

Plangebiet M 1:1000



Schnitt durch das Plangebiet M 1:750

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der zurzeit geltenden Fassung
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes PlanzV90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie der Anlage zur PlanzV 90 in der zurzeit geltenden Fassung
4. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zurzeit geltenden Fassung
5. Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV- vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036) in der zurzeit geltenden Fassung
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der zurzeit geltenden Fassung
7. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 20.02.2003 (BGBl. I S. 286) in der zurzeit geltenden Fassung
8. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) in der zurzeit geltenden Fassung
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245) in der zurzeit geltenden Fassung
10. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) in der zurzeit geltenden Fassung
11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S.153) in der zurzeit geltenden Fassung
12. Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41) in der zurzeit geltenden Fassung
13. Landespflegegesetz (LPflG) vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36) in der zurzeit geltenden Fassung
14. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54) in der zurzeit geltenden Fassung
15. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273) in der zurzeit geltenden Fassung
16. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchPflG Denkmalschutz- und Pflegegesetz) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159) in der zurzeit geltenden Fassung
17. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. S. 1757, 2797) in der zurzeit geltenden Fassung

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat hat am 28.07.2011 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Habscheid, den 20.11.2013
Ortsbürgermeister
Petra Diederichs

BEKANNTMACHUNG

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 13a Absatz 3 Nr. 1 und 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung in der Prümer Rundschau Nr. 48 vom 03.12.2011.

Habscheid, den 20.11.2013
Ortsbürgermeisterin
Petra Diederichs

BETEILIGUNGSVERFAHREN

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanes nach § 3(2) BauGB wurde am 15.02.2012 beschlossen.
Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 08.05.2012 bis einschließlich 08.06.2012 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.04.2012 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegefrist vorgebracht werden können.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.04.2012.

Am 22.11.2012 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine erneute Offenlegung beschlossen. Eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.12.2012. In der Zeit vom 23.01.2013 bis zum 26.02.2013 fand eine erneute Offenlage statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.01.2013 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Habscheid, den 20.11.2013
Ortsbürgermeisterin
Petra Diederichs

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat Habscheid hat am 26.02.2013 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland - Pfalz vom 31.01.1994 in der zurzeit geltenden Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Habscheid, den 20.11.2013
Ortsbürgermeisterin
Petra Diederichs

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.

Habscheid, den 20.11.2013
Ortsbürgermeister
Petra Diederichs

BEKANNTMACHUNG

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach § 10 BauGB angeordnet:

Habscheid, den 20.11.2013
Ortsbürgermeisterin
Petra Diederichs

INKRAFTTRETEN

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am 30.11.2013 mit dem Hinweis, dass 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.

Habscheid, den 03.12.2013
Ortsbürgermeisterin
Petra Diederichs

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.

Im Bereich der Ordnungsziffer B 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, Vergnügungs-stätten) 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

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. Wandhöhemax. GesamthöheOrdnungsziffer A (WA)6,00 m12,50 mOrdnungsziffer B (MI) 6,00 m12,50 m Als Bezugspunkt für die Festsetzungen der maximal zulässigen First- und Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut, gemessen in der Mitte der Wand) wird gemäß § 18 BauNVO die Straßenoberfläche der neuen Erschließungsstraße festgesetzt. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbetages in der Straßenmitte (= Straßenachse) gemessen.

4. Zahl der Vollgeschosse:
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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 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

Setzt die künftige Nutzung der Gesamtfläche und/oder einzelner Teilflächen aus wirtschaft-lichen Gründen optimierter gewerblicher Nutzungen andere, höhere Schallleistungen 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 Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig. Eine Abwinkelung des Satteldaches in der Giebelspitze zum Krüppelwalm ist erlaubt. Der Dachüberstand des Organges darf 30 cm, der Traufe 50 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 begrünites 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 Gauperfensters muss kleiner sein als seine Höhe (stehende Formate), wobei die Breite des Fensters max. 1,20 m betragen darf. Bei Spitzgauben darf das Gaupendach abgewalmt werden.
Dacheinschnitte in den Längsfronten als Balkone oder Loggien sind unzulässig.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude
Fassade:
Als Fassadenmaterial sind 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:
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
Zur Herstellung einer Terrassenebene sind 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.

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

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. 30cm 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. Vorhandener Baumbestand auf den öffentlichen Grünflächen ist zu erhalten und während der Bauphase der Retentionsmulden gemäß DIN 18.920 zu schützen. Bäume auf den Baugrundstücken sind nach Möglichkeit zu erhalten, anderenfalls durch Neupflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu ersetzen.
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, anderenfalls durch Neupflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu ersetzen.
6. Für Grundstückseinfriedungen sind Holz-Lattenzäune sowie Schnitthecken und freiwachsende Hecken aus Laubhölzarten zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind unzulässig.
7. Für festgesetzte Pflanzgebote sind standortgerechte Laubhölzarten 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

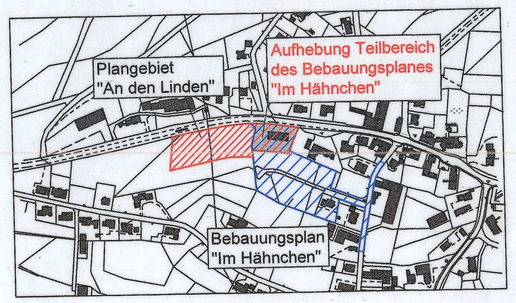
1. Notwendige Stützmauern, Abgrabungen bzw. technische Anlagen (z. B. Betonrückenstützen für Pflasterrinnen, Beleuchtungskörper), soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.
2. Auf den privaten Grünflächen ist die Herstellung von Anlagen 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.

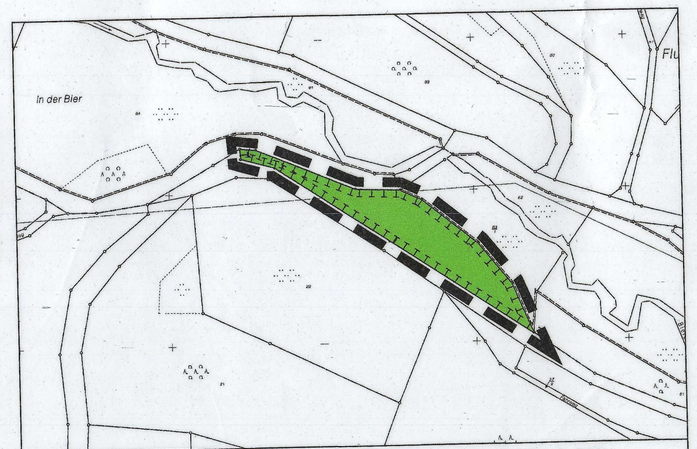
F Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB

1. Die Herstellung und Fertigstellungspflege der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind wie folgt zugeordnet:
   die privaten Grundflächen am Südrand des Geltungsbereiches sind den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet.
   Die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Flurstück 83/2 in Flur 1 sind auf der Grundlage der zu erwartenden Versiegelung zu 60 % der Erschließungsstraße und zu 40 % den nördlich der Erschließungsstraße liegenden Baugrundstücken 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 Grundstücker 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. Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historische wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Fundenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verhüten.
   Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegung 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. Am südlichen Rand des Plangebietes befinden sich eventuell weitere Bunkeranlagen, die nicht exakt kartiert sind.
9. Parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Hähnchen" wurde der Bebauungsplan "An den Linden" aufgestellt, der einen Teilbereich des Ursprungsplanes "Im Hähnchen" umfasst und am 22.11.2012 als Satzung beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan "Im Hähnchen" wird um die Gewerbeflächen (ehem. Bereich der Ordnungsziffer C, Flurstück 11/1, siehe Kartenausschnitt unten) verkleinert, diese Flächen wurden im Bebauungsplan "An den Linden" überplant. Die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan "An den Linden" sind denen dieses Bebauungsplanes angeglichen.
10. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (Stand der Planunterlage Juli 2010).





Externe Ausgleichsmaßnahme (Flur 1, Flurstück 83/2) M 1:2.500

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(A) Wohnbauflächen (B) Mischbauflächen

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

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

o = offene Bauweise

BEGRENZUNGEN

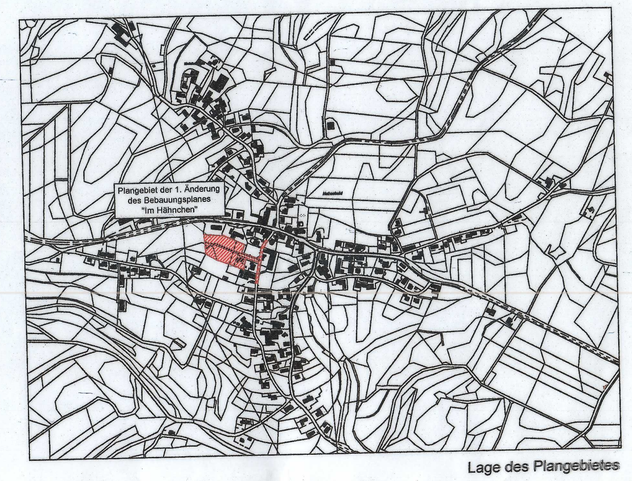
- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

FLÄCHENDEFINITIONEN

- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- zu erhaltender Baum
- Pflanzgebot für Laubbäume
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Westwallbunkeranlagen (ungefähre Lage)
- Sichtdreieck



Lage des Plangebietes

planLENZ
Plan - Lenz GmbH
Eichenziirher 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

1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Hähnchen" der Ortsgemeinde Habscheid

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates vom 29.05.2013