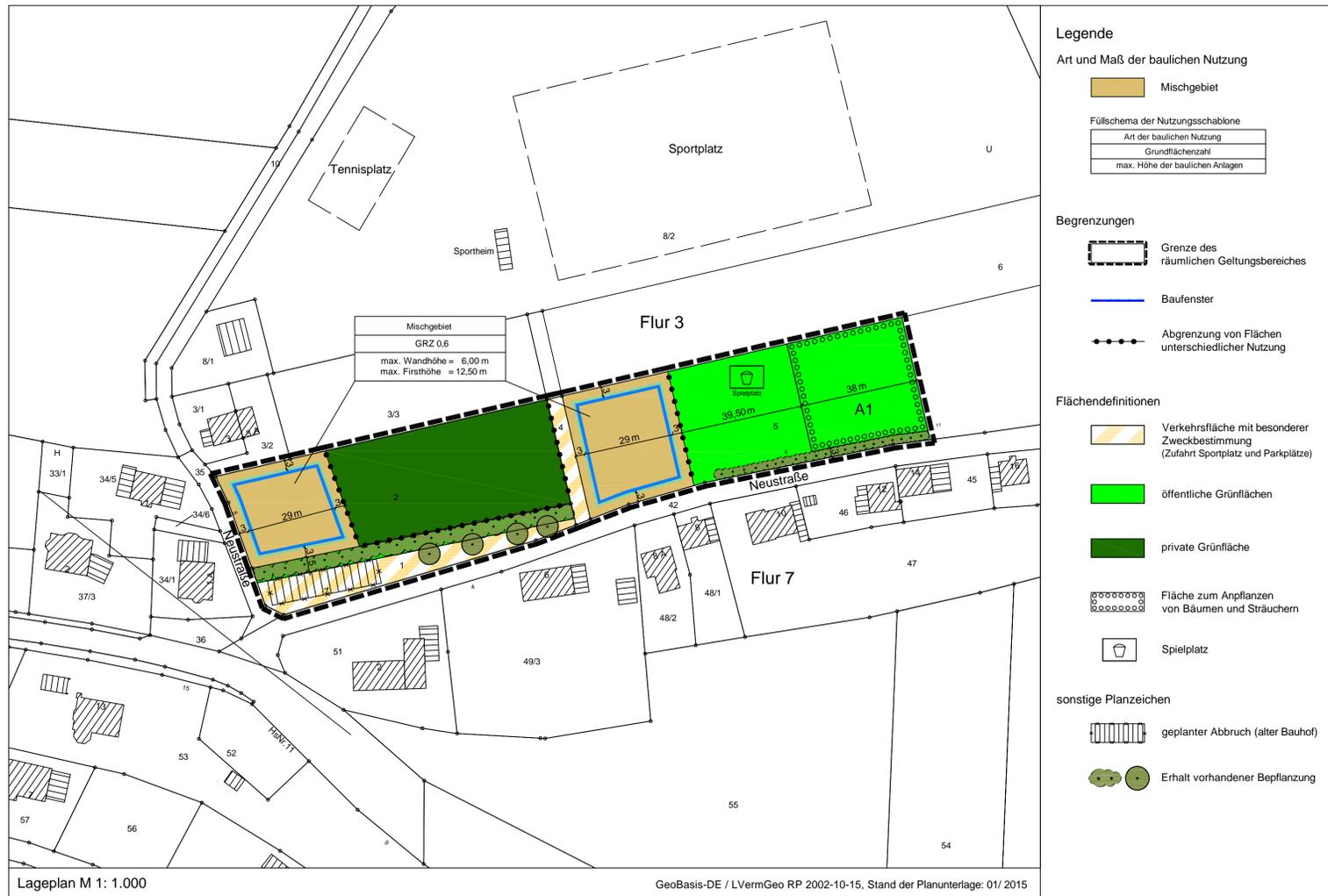


Bebauungsplan "Neustraße" der Ortsgemeinde Habscheid



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

1. Art der baulichen Nutzung

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach § 6 BauNVO "Mischgebiet" (Ml) 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 wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, es wird festgesetzt:

GRZ 0,6

Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.

3. Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte maximale Höhe der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

maximale Wandhöhe	6,00 m
maximale Gebäudehöhe	12,50 m

Als Bezugspunkt für die Festsetzungen der maximal zulässigen Höhen wird gemäß § 18 BauNVO die Erschließungsstraße („Neustraße“) festgesetzt. Dabei gilt als Messpunkt für den jeweiligen Baukörper (gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand rechtwinklig zur Straßenachse) die Straßenoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte (=Straßenachse) festgelegt.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO

Äußere Gestaltung der Gebäude

- Fassade**
Als Fassadenmaterial sind Putzflächen, nicht glänzende und nicht blendende Metallverkleidungen sowie Holzverkleidungen erlaubt. Putzflächen mit Musterstrukturen sind unzulässig. Holzhäuser in Holzskelettbauweise sind erlaubt, Holzhäuser in Holzbauweise (z. B. Rundstamm) sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen**
Die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt 1 m². Die Anlagen dürfen nicht blenden, zudem sind Leuchtreklamen unzulässig.

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

- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen u. a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a. (Maßnahme M1). Für die Zufahrten sind bituminöse Befestigungen zulässig.
- Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal ist unzulässig, außer im Bereich des Flurstückes 1, Flur 3. Für die Oberflächenentwässerung der Bauflächen sind durch die Grundstückseigentümer Rückhalte- und Versickerungsmulden mit einem Rückhaltevolumen von 50 Liter / m² versiegelter Fläche herzustellen (zur Ausbildung siehe „Rückhalteflächen“ unter D, Nr.3).
- Die Nutzung von Niederschlagswasser zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig.

D Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 15, 20 und 25a BauGB

- Erhaltung der vorhandenen 5 m breiten Hecke sowie von vier Einzelbäumen auf Flurstück 1, Flur 3 sowie der Strauchhecke auf Flur 5 (im Bereich der öffentlichen Grünflächen) entsprechend der Plandarstellung.
- Für die in das Plangebiet einbezogenen Flächen wird folgende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahme festgesetzt:
A1
Die im Plan dargestellte Fläche zur Entwicklung von Streuobst ist in den ersten 5 Jahren 3mal jährlich, danach 1-2 mal jährlich zu mähen und jeweils das Mahdgut zu entfernen. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist auf diesen Flächen nicht zulässig. Umbruch und Neuansaat sowie Reliefveränderungen dürfen nicht erfolgen.
Zusätzlich sind insgesamt mindestens 8 hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten zu pflanzen und zu pflegen. (außerhalb der in die Fläche A1 integrierten Rückhalteflächen für Niederschlagswasser). Die Abstände zwischen den Bäumen müssen mindestens 10 m betragen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Obstbäume sind gegen Windwurf und Verbiss zu sichern. Für die Dauer von 10 Jahren sind jährlich fachgerechte Pflegeschritte zur Entwicklung qualitativer, gesunder Kronen durchzuführen. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist auf diesen Flächen nicht zulässig.
Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Gerätehütten, Kinderspielgeräte etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs durch Aufschüttung der Flächen bzw. eine Einbeziehung der Kompensationsfläche in den Freizeitbereich ist unzulässig.
- Rückhalteflächen
Retentionsflächen sind als erdbewachsene Mulden mit einer max. Einstautiefe von 20 cm anzulegen. Sie sind mit einer standortgerechten Landschaftsrassenmischung einzusäen und wie A1 zu unterhalten. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.
Die Rückhalteflächen zur Baufläche auf Flurstück 5, Flur 3 dürfen in die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Maßnahme A1) integriert werden.

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 des geplanten Gebäudes auf Flurstück 5, Flur 3 umzusetzen.

F Hinweise

- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleifen, ggf. Zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler 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 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 verwahren.
- Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.
- Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des §1 der PlanV (Stand der Planunterlagen: Januar 2015).
- Bei Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und-2, sind zu beachten.



Lage des Plangebietes

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit geltenden Fassung
- 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
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zurzeit geltenden Fassung
- Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV- vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036) in der zurzeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der zurzeit geltenden Fassung
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) in der zurzeit geltenden Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245) in der zurzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) in der zurzeit geltenden Fassung
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S.153) in der zurzeit geltenden Fassung
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41) in der zurzeit geltenden Fassung
- Landespflegegesetz (LPfG) vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36) in der zurzeit geltenden Fassung
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54) in der zurzeit geltenden Fassung
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273) in der zurzeit geltenden Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159) in der zurzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. S. 1757, 2797) in der zurzeit geltenden Fassung

Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Habscheid hat am 29.09.2016 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 17.12.2016 in der Prümer Rundschau ortsüblich bekannt gemacht.

Habscheid, den _____ Ortsbürgermeisterin _____
P. Diederichs

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Gem § 3 (1) BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig am Verfahren beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Offenlage der Unterlagen in der Zeit vom 13.12.2016 bis zum 13.01.2017 statt.
Gem. § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 18.11.2016 am Verfahren beteiligt.

Habscheid, den _____ Ortsbürgermeisterin _____
P. Diederichs

Beteiligungsverfahren

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanes nach § 3 (2) BauGB wurde am 08.02.2017 beschlossen.
Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.03.2017 bis 21.04.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.03. 2017 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.03.2017 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Habscheid, den _____ Ortsbürgermeisterin _____
P. Diederichs

Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Habscheid hat am 10.05.2017 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 _____ Ortsbürgermeisterin _____
P. Diederichs

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 _____ Ortsbürgermeisterin _____
P. Diederichs

Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach § 10 BauGB angeordnet:

Habscheid, den _____ Ortsbürgermeisterin _____
P. Diederichs

Inkrafttreten

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

Habscheid, den _____ Ortsbürgermeisterin _____
P. Diederichs

planLENZ
Plan - Lenz GmbH
Eicherather 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 "Neustraße" der Ortsgemeinde Habscheid

Planzeichnung gemäß Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates vom 10.05.2017