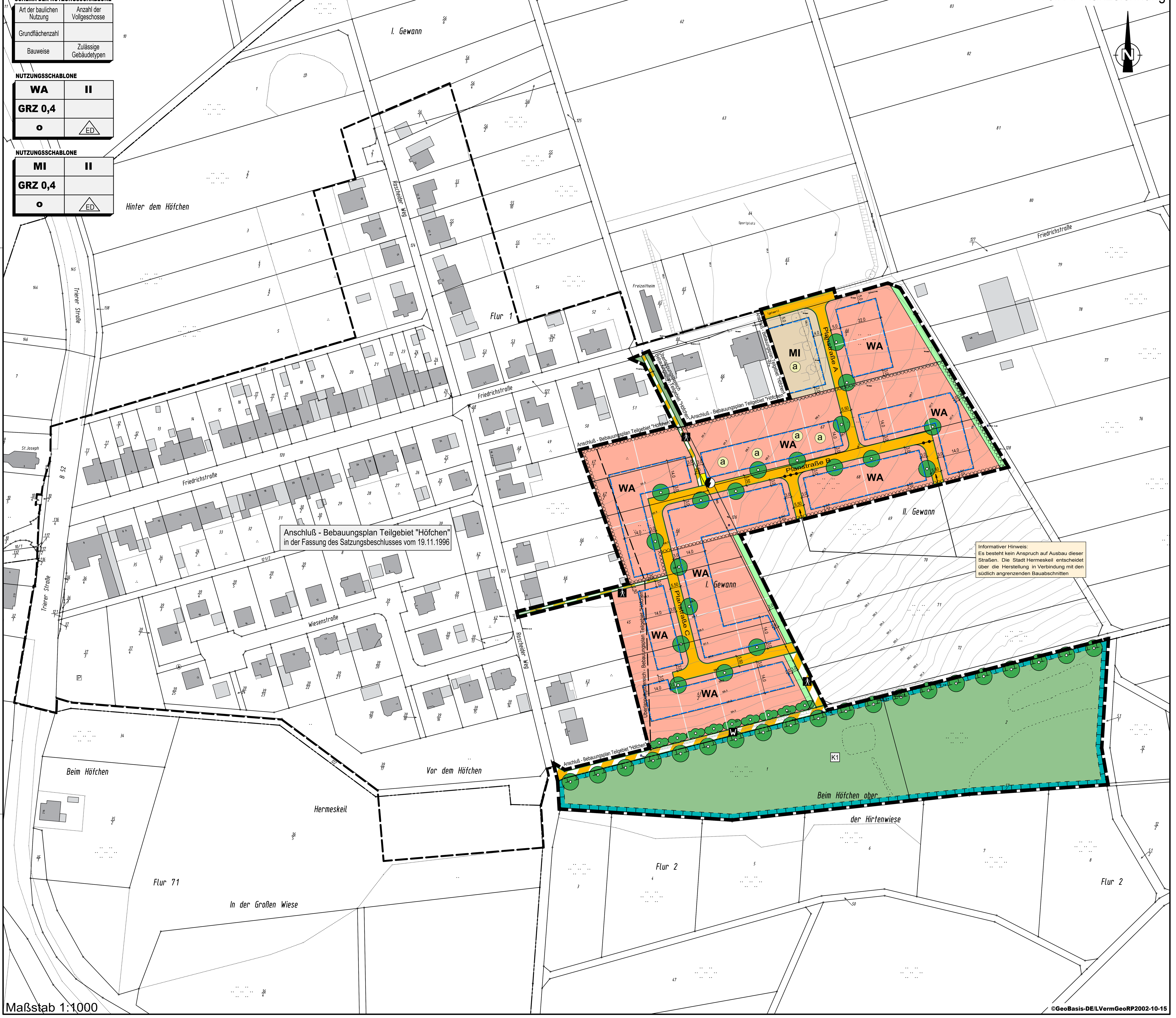
Bebauungsplan der Stadt Hermeskeil, Stadtteil Höfchen, Teilgebiet "Ober der Hirtenwiese"

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1. Allgemeines Wohngebiet

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Mischgebiet

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

B) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche

(Siehe Nutzungsschablone)

2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,4 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nicht weiter überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Firsthöhe

3.1 Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.
Oberer Messpunkt für die Traufhöhe von Flachdächern ist der höchste Punkt der Attika.

3.2 Unterer Messpunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EGFFB). Die Höhenlage der OKEGFFB darf maximal 35 cm unter und maximal 35 cm über dem gemittelten Straßenniveau der angrenzenden Straße, bemessen auf der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße im Endausbauzustand liegen.

Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt.

3.3 Die Traufhöhe darf 6,50 Meter nicht überschreiten.
Die Firsthöhe / Oberkante darf 10,50 Meter nicht überschreiten.
Bei Flachdächern darf die Oberkante 6,50 Meter nicht überschreiten.

C) FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Zwischen der Einfahrtsseite von Garagen und Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten.

Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von maximal 12 % nicht übersteigen.

D) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt
- 2 Dauerwohnungen pro Einzelhaus bei Einzelhausbebauung,
- 2 Dauerwohnungen pro Doppelhaushälfte bei Doppelhausbebauung.

E) FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Versorgungsleitungen jeglicher Art ist ausschließlich unterirdisch zulässig.

F) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

i.V.m.

FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen

Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
Zur Immobilisierung von Treib- und Schmierstoffen ist bei Stellplätzen unter der Deckschicht eine mindestens 20 cm starke Feinsandschicht einzubringen.

2. Baumfällungen

Betroffene Gehölze sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu fällen.

<u>Maßnahmen auf den Baugrundstücken und privaten Grünflächen</u>

1. Je angefangene 350 m² Baugrundstücksfläche ist ein mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum (zu erwartende Wuchshöhe mindestens 15 m) bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die im Plan dargestellten Bäume auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Straßen sind darauf anzurechnen Von den vorgegebenen Pflanzstandorten entlang der Straße kann seitlich (straßenparallel) bis zu 5 m abgewichen werden.

2. Im Bereich der durch Planzeichen zum Anpflanzen festgesetzten Hecken sind auf den privaten Baugrundstücken an der südlichen Außengrenze des Geltungsbereichs mindestens dreireihige Heckenpflanzungen sowie auf den privaten Grünflächen an den östlichen Außengrenzen des Geltungsbereichs mindestens ein- bis zweireihigen Hecken zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Die Heckenpflanzungen haben mit einer Mischung verschiedener, heimischer und standortgerechter Arten (lt. Artenliste in Teil D „Hinweise und Empfehlungen") zu erfolgen, wobei der Anteil einer einzelnen Art max. 20 v.H. betragen darf. Der Abstand von Pflanzreihe zu Pflanzreihe beträgt 1 m, der Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1,50 m.

3. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

<u>Maßnahmen auf öffentlichen Flächen</u>

Fläche K1: Kompensationsfläche südlich des Geltungsbereichs, Flur 2, Flurstück Nr. 1, 2

Die Regenrückhaltemulden, welche in die mit „K1" gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft integriert werden, sind als flache begrünte Erdmulden mit Böschungsneigungen bis zu 1:3 im Mitte anzulegen und auf mindestens 15% der Muldenfläche gruppenweise mit Erlen und Weiden zu bepflanzen. Der übrige Teil der Fläche ist mit einer kräuterreichen Samenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen, d.h. maximal zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemittel und Bioziden ist nicht zulässig.

Die Teilbereiche von Fläche K1 außerhalb der Rückhaltemulden sind als artenreiche Wiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen, d. h. max. 2 x jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni. eines Jahres erfolgen darf. Das Mähgut ist abzutransportieren. Ein Ufersaum von 2 m Breite entlang des Gewässers ist durch abschnittsweise wechselnde späte Mahd ab September im Turnus von 2 Jahren zu pflegen.

Soweit eine Beweidung erfolgt, ist die Viehbesatzdichte auf 1 RGV/ha (rauhfutterfressende Großvieheinheit) zu beschränken. Während eines Weidegangs sind max. 3 RGV/ha zulässig. Der Weideauftrieb darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Der Bachlauf einschließlich des 2 m breiten Ufersaums ist aus der Weidefläche durch Auszäunung auszunehmen Erforderlichenfalls ist ein Viehübergang mit Tränkstelle sowie eine Fahrverbindung für landwirtschaftliche Maschinen zu den Weideflächen jenseits des Bachs über eine punktuelle, durch Steinschüttung oder unverfugten Steinsatz rau befestigte Furt zulässig, der während des Weidegangs abzuzäunen ist. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist auszuschließen.

Am Nordrand entlang des Weges sind mindestens 20 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten (Pflanzqualität mind. 8/10) oder Wildobstarten (Pflanzqualitä Hochstamm StU mind. 16/18) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen Von den vorgegebenen Pflanzstandorten entlang des Weges kann seitlich (wegeparallel) bis zu 5 m abgewichen werden, sofern ein Mindestabstand von 10 m gewahrt ist.

Fläche K2: Externe Kompensationsfläche, Gmkg. Hermeskeil, Flur 69, anteilig in Flurstück Nr. 1/2

Auf der mit „K2" gekennzeichneten externe Kompensationsfläche im Bereich des „Konversionsgelände „Lascheider Neuhaus" sind verbuschte Borstgrasrasen durch Gehölzentnahme als Erstpflege (Instandsetzungspflege) und eine anschließende Dauerpflege durch extensive Schafbeweidung (Hütehaltung mit 1-2 Weidegängen nach dem 15. Juni) wiederherzustellen.

Bei der Beweidung darf die Viehbesatzdichte 1 RGV (rauhfutterfressende Großvieheinheit) je Hektar nicht überschritten werden. Während eines Weidegangs sind max. 3 RGV/ha zulässig.

G) UMSETZUNG UND ZUORDNUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHN MAßNAHMEN,
(gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

<u>Umsetzung der Maßnahmen</u>

1. Für die Umsetzung der Maßnahmen werden folgende Zeiträume festgelegt:
- Fläche K1: in der auf den Abschluss der Bauarbeiten für die Herstellung der Mulden folgenden Pflanzperiode (für Gehölzpflanzungen) bzw. Vegetationsperiode (für Einsaat). Nutzungsextensivierung im Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen.
- Fläche K2: Pflegemaßnahmen im Jahr des Beginns der Baumaßnahmen.
- Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken: in der nach Abschluss der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode.

<u>Zuordnung der Maßnahmen</u>

2. Die Maßnahmen auf den Flächen K1 und K2 werden zu 75,5 % den Baugrundstücken und zu 24,5 % den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

H) DACHGESTALTUNG

1. Dachform / Dachneigung / Dachüberstand

Dächer von Wohngebäuden und deren Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von höchstens 40° zulässig. Auch zulässig sind begrünte Flachdächer.

Nicht zulässig sind Pultdächer (auch versetzte Pulte), ferner versetzte Satteldächer soweit bei diesen das Versatzmaß 2,00 m überschreitet.

2. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur zulässig:
Nicht hochglänzende (nicht engobierte) Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer in einheitlicher Färbung – entsprechend RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Karminrot), RAL 3003 (Rubinrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL 5004 (Schwarzblau), 5008 (Graublau), 7012 (Basaltgrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau), 8007 (Rehbraun) bis 8022 (Schwarzbraun), sowie 9005 (Tiefschwarz) zulässig. gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer (Gründächer) sowie Eindeckungen aus bewittertem Zink.
Teile des Daches (max. 30 % der jeweiligen Dachfläche) können in Glas ausgeführt werden wobei die in Glas aufgelöste Fläche 1/3 der kompletten Dachfläche nicht überschreiten darf.
Die Errichtung von Sonnenkollektoren und Solarzellen auf der Dachfläche ist zulässig.

I) ANZAHL DER STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Pro Wohnung sind Flächen für mindestens zwei Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

J) VERÄNDERUNGEN DER GELÄNDEOBERFLÄCHE / BÖSCHUNGEN

1. Böschungen

Böschungen dürfen nur in solchem Maße vorgenommen werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Die Böschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen.
Ab einer Höhe von 1,50 m sind die Böschungen durch 0,5 m – 1,0 m breite Bermen zu unterbrechen.

2. Stützmauern

Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind als Kalkstein – Trockenmauern, zumindest aber als Betonstützmauern mit einer fugenreichen Verblendung aus autochtonem Material (Kalkstein) oder als begrünte Mauer auszubilden.

Teil C: Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan durch Planzeichen umgrenzten Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen wie folgt zu treffen:

Keller sind mit einer Wandabdichtung gegen nichtdrückendes Schicht- und Sickerwasser abzudichten, wenn eine Dränage in einer Sickerpackung mit Filtervliesummantelung mit Anschluss an die freie Vorflut verlegt wird. Kann keine dauerhaft freie Vorflut hergestellt werden, muss der Bau dieser Keller in WU-Beton in Betracht gezogen werden.

Hinweis:
Im übrigen Baugebiet sind die Keller nach dem Stand der Technik abzudichten. Eine Drainage ist in jedem Fall herzustellen.

Teil D: Hinweise und Empfehlungen

1. Liste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere folgende Arten vorgeschlagen:

BÄUME 1. ORDNUNG:

Buche (Fagus sylvatica),
Bergahorn (Acer pseudoplatanus),
Esche (Fraxinus excelsior),
Traubeneiche (Quercus petraea)

BÄUME 2. ORDNUNG:

Birke (Betula pendula),
Eberesche (Sorbus aucuparia),
Feldahorn (Acer campestre),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Mehlbeere (Sorbus aria),
Vogelkirsche (Prunus avium),
Zitterpappel (Populus tremula),
lokale Apfel- und Birnensorten

STRÄUCHER:

Hasel (Corylus avellana),
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
Blüten-Hartriegel (Cornus mas),
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea),
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum),
Hunds-Rose (Rosa canina).
Schlehe (Prunus spinosa),
Traubenholunder (Sambucus racemosa)

FEUCHTE STANDORTE / RETENTIONSMULDEN:

Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Silberweide (Salix alba)
Faulbaum (Frangula alnus)
Grauweide (Salix cinerea)
Ohrweide (Salix aurita)

<u>Pflanzgrößen</u>:

Hochstamm, StU mind. 16/18
Heister, 2-3xv, mind. 200-250
Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10
Sträucher: 2-3 xv, > 60/100

2. Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen" zu beachten.

3. Schutz von Pflanzenbeständen und Herstellung von Pflanzungen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 290 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu beachten.

4. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass es zu geringfügigen Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc. kommen kann. Ferner wird darauf hingewiesen, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können.

5. Nutzung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen das unbelastete Niederschlagswasser der Dachentwässerung zu sammeln (z. B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser zu verwenden. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

6. Private Abwasserhebeanlagen

Für Kellergeschosse, die einen Anschluß an den Schmutzwasserkanal benötigen, können aufgrund der im Einzelfall nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals ggf Abwasserhebeanlagen erforderlich werden, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten der jeweiligen Bauherren fallen.
Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken abgefragt werden.

7. Schutz des Oberbodens

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. auch Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19371 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG, BBodschV und LBschG) zu beachten.

8. Abfälle

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

9. Regionales Energiekonzept

Die Vorgaben des regionalen Energiekonzeptes sind bei der Gebäudeplanung zu beachten. Auf die Förderung von Regenerativen Energieträgern wird hingewiesen.

10. Leuchtenstandorte

Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für Kraftfahrzeugverkehr zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass Leuchten auf Privateigentum errichtet werden.
Zur gleichmäßigen Ausleuchtung des Straßenraums werden entlang der Straßengrenzen in gleichmäßigen Abständen Leuchten vor den Grundstücken errichtet.

11. Radonpotential

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in ein erhöhtes Radonpotential ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Dem Landesamt für Geologie und Bergbau sollten die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Für eine mögliche Radonbelastung in Gebäuden ist von Bedeutung ob Kellerräume vorhanden und ob diese bewohnt sind. Zwar kann sich das Radon auch in die oberen Stockwerke bewegen, da dor allerdings ein häufiger Luftwechsel stattfindet, kommt es dort nicht zu einer Anreicherung. Generel lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fal grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführ werden.

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführ werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

12 Grundrissoptimierung

Wegen der zu erwartenden Überschreitungen des Orientierungswerts beim Kursbetrieb mi geöffnetem Fenster werden entsprechende Grundrissorientierungen der Baukörper empfohlen. Es muss sichergestellt werden, dass öffenbare Fenster von lärmempfindliche Räumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) auf den lärmabgewandten Seiten der Baukörper angeordnet werden.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- z.B. 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- o – Offene Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- W – Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Zweckbestimmung: Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Trafo

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- z.B. K2 – Kompensationsmaßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Anpflanzen von Hecken

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

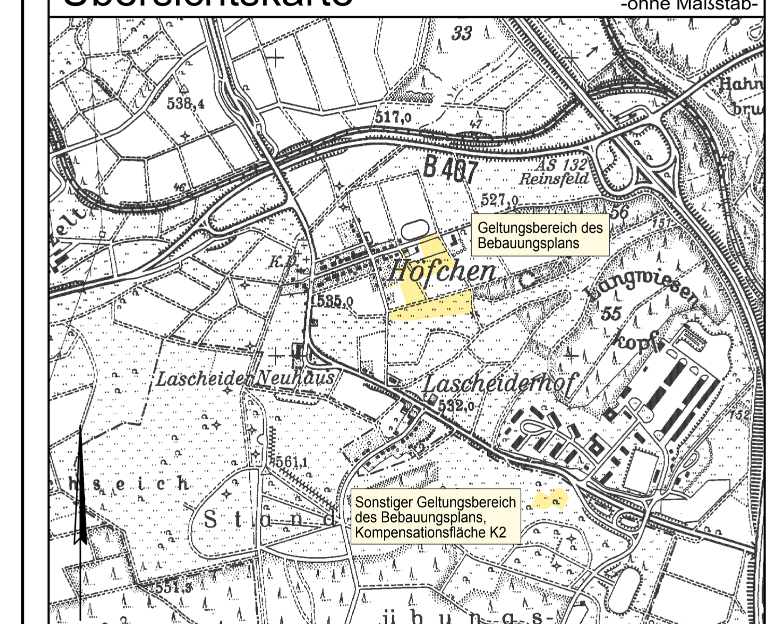
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Geländeaufmaß
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
- a – Kennzeichnung gem. Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen für Grundstücke mit Empfehlung zur Grundrissoptimierung

Übersicht über die Änderungen

Die Änderungen in den Textfestsetzungen sind auf der Planurkunde durch eine hellgelbe Hinterlegung gekennzeichnet.

Übersichtskarte

-ohne Maßstab-



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBL. I 1991 S. 58), sowie die Anlage zur PlanzV, in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
8. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
10. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. S.273), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (Stand der Planunterlage: März 2016)

Der Stadtrat Hermeskeil hat am 30.05.2006 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.11.2006 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Hermeskeil, den
Der Stadtbürgermeister

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs.1 BauGB im Rahmen eines Bürgergesprächs am 30.11.2006 frühzeitig über die Plaung öffentlich unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Datum und Ort des Bürgergesprächs wurden am 23.11.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.
Ihnen wurde mit Schreiben vom 16.10.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 21.11.2006 gegeben.

Hermeskeil, den
Der Stadtbürgermeister

Der Stadtrat hat die eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 08.05.2007 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Hermeskeil, den
Der Stadtbürgermeister

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 20.08.2007 bis 20.09.2007 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.08.2007 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hermeskeil, den
Der Stadtbürgermeister

Der Stadtrat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten erneuten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.

Hermeskeil, den
Der Stadtbürgermeister

Aufgrund erforderlicher Änderungen der Planung beschloss der Stadtrat Hermeskeil in seiner Sitzung am 11.07.2016 den Planentwurf erneut öffentlich auszulegen. Die 2. Offenlage fand im Zeitraum vom 09.01.2017 bis 09.02.2017 statt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.12.2016 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden über die 2. öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hermeskeil, den
Der Stadtbürgermeister

Der Stadtrat hat die im Zuge der 2. öffentlichen Auslegung eingereichten erneuten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 11.07.2017 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Hermeskeil, den
Der Stadtbürgermeister

Aufgrund erforderlicher Änderungen der Planung beschloss der Stadtrat Hermeskeil in seiner Sitzung am 11.072017. den Planentwurf erneut öffentlich auszulegen. Die 3. Offenlage fand im Zeitraum vom 04.09.2017 bis 04.10.2017 statt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.08.2017 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden über die 3. öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hermeskeil, den
Der Stadtbürgermeister

Der Stadtrat hat die im Zuge der 3. öffentlichen Auslegung eingereichten erneuten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 07.11.2017 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Hermeskeil, den
Der Stadtbürgermeister

Der Stadtat Hermeskeil hat am 11.07.2017 den Bebauungsplan gem. §10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Die Begründung wurde gebilligt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

Hermeskeil, den
Der Stadtbürgermeister

AUSFERTIGUNG

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

Hermeskeil, den
Der Stadtbürgermeister

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan vom 11.07.2017 ist am .... gem. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gemäß § 44 Abs. 5 BauGB auf mögliche Entschädigungsansprüche und deren Erlöschen nach §44 Abs. 3 und 4 BauGB hingewiesen worden.
Auf die möglichen Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung ist ebenfalls hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan

IN KRAFT

Hermeskeil, den
Der Stadtbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Hermeskeil
Ortsteil Höfchen, Teilgebiet "Ober der Hirtenwiese"

Plan-Nr.: 001.1	Satzungsausfertigung
Projekt-Nr.: 8809	
Maßstab 1:1000	
07.11.2017	
Blattgröße 135 x 87 cm	

KARLHEINZ FISCHER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Am Forst 12 • 54296 Trier • Tel.: 0651/16038 • Fax: 10686

BKS Ingenieurgesellschaft
Stadtplanung, Raum- / Umweltplanung GmbH
Maximinstrasse 17b
D-54292 Trier / Mosel
Web: www.bks-trier.de