BEBAUUNGSPLAN DER STADT HERMESKEIL
Teilgebiet "Bahnhofstraße" 1. Änderung und Erweiterung

Systemschnitt A-A, M. 1:1000

Systemschnitt B-B, M. 1:1000

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet — MI

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. — I

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. — II-IV

Zahl der Vollgeschosse zwingend — (II)

Füllschema der Nutzungsschablone: ART DER BAULICHEN NUTZUNG / MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — BAUWEISE; GRUNDFLÄCHENZAHL — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

siehe Einzeleintrag — s.E.

Bauweise, Baugrenzen

Geschlossene Bauweise — g

Baugrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen Einzelbaum

Erhalten Einzelbaum

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des bestehenden Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Vorhandene Geländehöhe über NN — 480,00

Böschung

Festgesetzte EG-Höhe über NN (s. auch Textliche Festsetzungen), z.B. — E=481,00

Umgrenzung von Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Stellplätze — St

Gemeinschaftsstellplätze / Halbtiefgarage — GSt / HTG

zu beseitigendes Gebäude

Bestandsangaben

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rhld.-Pfalz.

Gemarkung Hermeskeil

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S.365 ff.).
5. Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S.280).
6. Landeswassergesetz (LWG) in der Neufassung vom 14.12.1990 (GVBl. S.11), zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 04.1995 (GVBl. S. 69).
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.04.1997 (BGBl. I S. 800).
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch das 3. Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 26.06.1998 (BGBl. I S. 2481).
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch das 4. Landesgesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 02.04.1998 (GVBl. S. 106).
10. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. vom 06.08.1990 (BGBl. I S. 1714), zuletzt geändert durch den am 08.04.1994 in Kraft getretenen Artikel 1 des Gesetzes vom 25.03.1994 (BGBl. I S. 673).

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

_____, den_____

Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

_____, den_____

Katasteramt

Der Stadtrat Hermeskeil hat am 07.06.1988 die Änderung des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße" beschlossen. In der Sitzung des Stadtrates Hermeskeil am 04.06.1996 wurde die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen. Am 08.06.1999 hat der Stadtrat Hermeskeil die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses und die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 04.06.1996 beschlossen.

Am 15.02.2000 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 Abs. 1 BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

_____, den_____

Stadt-/Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monates in der Zeit vom 27.03.2000 bis 27.04.2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.03.2000 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

_____, den_____

Stadt-/Gemeindeverwaltung

Der Bebauungsplanentwurf wurde aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 06.02.2001 mit der Begründung in der Zeit vom 09.04.2001 bis 23.04.2001 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt. Die Dauer der Auslegung wurde auf 2 Wochen verkürzt. Der Stadtrat hat am 06.02.2001 beschlossen, daß Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.03.2001 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

_____, den_____

Stadt-/Gemeindeverwaltung

Der Stadtrat Hermeskeil hat am 29.05.2001 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen worden und wurden ebenfalls als Satzung

BESCHLOSSEN

_____, den_____

Stadt-/Gemeindeverwaltung

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

_____, den_____

Ortsbürgermeister/Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

_____, den_____

Ortsbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Am 05.07.2001 wurde der Bebauungsplan ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, daß er bei der VGV Hermeskeil, Zimmer Nr. 412, Langer Markt 17, 54411 Hermeskeil, von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

_____, den 05. Juli 2001

Stadt-/Gemeindeverwaltung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB i.V. mit § 8 BauNVO

1. Im Geltungsbereich wird Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt. Zulässig sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis einschl. 5 BauNVO.
2. Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
3. Die Errichtung von Tiefgaragen, Halbtiefgaragen oder Parkdecks ist an den als Gemeinschaftseigentum gekennzeichneten Stellen auch ohne Darstellung von Baugrenzen zulässig. Die Flächen v.g. Anlagen bleiben gem. § 21a(1) BauNVO bei der Berechnung der GRZ und GFZ unberücksichtigt.
4. Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN werden als max. zulässige Obergrenze festgesetzt. Zwischen Extremwerten ist zu interpolieren.

B) Gestalterische Festsetzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) und (6) LBauO

1. Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, für den Hauptbaukörper ausschl. geneigte Dächer von 15° - 40° Dachneigung sowie Mansarddächer bis max. 60° zulässig.
2. Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
3. Festsetzung der Firsthöhe: Bereich Ziffer 1 max. 14,50 m; Bereich Ziffer 2 max. 16,50 m; Bereich Ziffer 3 max. 8,50 m.
   Festsetzung der Traufhöhe: Bereich Ziffer 1 max. 8,00 m; Bereich Ziffer 2 max. 11,00 m; Bereich Ziffer 3 max. 4,50 m.
   Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser, Aufzugsschächte u.ä.
   Die Firsthöhe und Traufhöhe wird jeweils gemessen von der im Plan festgesetzten, auf NN bezogenen EG-Höhe, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
4. Dachaufbauten (Dachgauben) sind als Einzelgauben bis max. 4,00 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 40% der Trauflänge je Gebäudeseite betragen.
5. Geneigte Dächer sind ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder „nicht glasierten" Pfannen in der Farbe (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037) sowie vorbewitterter Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen zulässig.
6. Die Standplätze für Abfallbehälter sind in das Gebäude oder in die Einfriedung einzubeziehen und angemessen zu verkleiden bzw. dicht zu umpflanzen.
7. Reklame- und Werbeanlagen sind nur für Nutzungen entspr. A) 1 Satz 3 entlang der Trierer- und Bahnhofstraße am Betriebsgebäude bis zu einer Einzelgröße von 2,0 x 6,0 m gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleitung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht statthaft. Markenwerbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.
8. Bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen ist gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1)15, 20 und 25 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Fußwegen, Zufahrten u.a. sind gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 10(4) LBauO wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
   Auch der jeweilige Unterbau ist wasserdurchlässig zu halten.
2. Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind zu erhalten.
3. Die dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sind ohne die Verwendung von Düngemitteln und Bioziden zu unterhalten.
4. Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind zu pflanzen. Geeignete Arten sind z.B.:
   - Feldahorn (Acer campestre)
   - Bergahorn (Acer platanoides)
   - Mehlbeere (Sorbus aria)
   - Säuleneiche (Quercus robur fastigiata)
   - Hainbuche (Carpinus betulus).
5. Heckenpflanzungen sind aus Laubgehölzen anzulegen, Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
6. Flachdächer / Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 8° sind extensiv zu begrünen.

D) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB

1. Zum Schutz lärmempfindlicher Nutzungen in der geplanten Bebauung südlich der Trierer Straße vor Straßenverkehrslärm sind an Gebäuden mit lärmempfindlichen Nutzungen passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Das Maß der passiven Schallschutzmaßnahmen ergibt sich aus dem für die Baulinien bzw. -grenzen ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau".
   Nach außen abschließende Bauteile sind so auszuführen, daß sie folgende Schalldämmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Raumarten: Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
I	35	30	-
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Soweit bei geöffneten Türen und Fenstern im Rauminnern nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel / Std.) der Räume auch bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall):

- Schlafräume nachts (22.00 – 6.00 Uhr): 30 dB(A)
- Wohnräume tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr): 35 dB(A)
- Büroräume tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr): 40 dB(A).

Dabei ist zu gewährleisten, daß die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Schalldämmung nicht beeinträchtigt wird.
Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.
Abweichende schalltechnische Schutzvorkehrungen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, daß durch diese abweichenden schalltechnischen Schutzvorkehrungen die in den Absätzen 1 bis 4 bezeichneten Schutzanforderungen erfüllt werden.

E) Sonstige Festsetzungen

1. Der im Auftrag des Straßen- und Verkehrsamtes Trier aufgestellte Ausbauentwurf der „Trierer Straße" ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Art des Straßenausbaus ist dem RE-Bauentwurf zu entnehmen. Hierzu zählen folgende Planunterlagen:
   - Lageplan L1 im Maßstab 1:250
   - Straßenquerschnitte 1 - 7 im Maßstab 1:25 bzw. 1:50
   - Querprofile im Maßstab 1:100
     Q1.1 – Q1.4, Q2.1 – Q2.4, Q3.1 – Q3.4, Q4.1 – Q4.4, Q6.1 – Q6.3.

Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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. Bei Errichtung von Kellern wird empfohlen, diese gegen druckendes Wasser zu sichern.

Wichtig:
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

Verfasser:

BÜROGEMEINSCHAFT
STOLZ KINTZINGER
STADTPLANER SRL ARCHITEKT
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

BIELEFELD + GILLICH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
B D L A
Tel. 06 51 / 4 15 97
Fax 06 51 / 4 11 42
D-54290 Trier
Kaiserstraße 15

22/09/99	Geändert laut Stadtratsbeschluß vom 15.2.2000	Geändert: 23.06.2000	Geändert: 06.12.2000	Geändert: 13.03.2001	Geändert: 29.5.2001 (Satzung)

HERMESKEIL "Bahnhofstraße" 1. Änd. u. Erweiterung