

Verbandsgemeinde Hermeskeil

Langer Markt 17
54411 Hermeskeil

Bauamt

Tel: 06503-809-0

Fax: 06503-809-182



Bebauungsplanauszug 1:1.000



Auskünfte erteilen die Mitarbeiter des Bauamtes:

Harald Haubricht, Tel. 06503-809-177, email: h.haubricht@hermeskeil.de

Friedbert Knop, Tel. 06503-809-178, email: f.knop@hermeskeil.de

Ramona Philippi, Tel. 06503-809-179, email: r.philippi@hermeskeil.de

Bebauungsplan der Stadt Hermeskeil Teilgebiet "Bahnhofsstraße" 1. Änderung und Erweiterung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

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

- 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.
- Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
- 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.
- 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

- Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, für den Hauptbaukörper ausschl. geneigte Dächer von 15° - 40° Dachneigung sowie Mansarddächer bis max. 60° zulässig.
- Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
- 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.
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind als Einzelgauben bis max. 4,00 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 40% der Traufhöhe je Gebäudesite betragen.
- 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.
- Die Standplätze für Abfallbehälter sind in das Gebäude oder in die Einfriedung einzu beziehen und angemessen zu verkleiden bzw. dicht zu umpflanzen.
- Reklame- und Werbeanlagen sind nur für Nutzungen entspr. A) 1 Satz 3 entlang der Bahnhofs- und Bahnhofsstraße am Betriebsgebäude bis zu einer Einzelgröße von 2,0 x 1,0 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.
- 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

- 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. offenflüchiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergerbundene Decke, Schotterrasen u.a.
Auch der jeweilige Unterbau ist wasserdurchlässig zu halten.
- Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind zu erhalten.
- Die dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sind ohne die Verwendung von Düngemitteln und Bioziden zu unterhalten.
- 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).
- Heckenpflanzungen sind aus Laubgehölzen anzulegen, Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
- Flachdächer / Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 8° sind extensiv zu begrünen.

D) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB

- 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 Schalldämme 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 Rauminnen 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

- 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

- 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.
- Bei Errichtung von Kellern wird empfohlen, diese gegen drückendes Wasser zu sichern.

Maßstab 1:5000

ZEICHNERISCHE BESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90

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

Bebauungsplan der Stadt Hermeskeil Teilgebiet "Bahnhofsstraße" 1. Änderung und Erweiterung

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

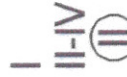


Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.

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

Zahl der Vollgeschosse zwingend



ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
		(GESCHOSS-FLÄCHENZAHL)

siehe Einzeleintrag

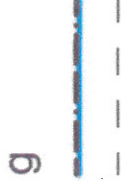
s.E.

Bauweise, Baugrenzen

Geschlossene Bauweise

Baugrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)

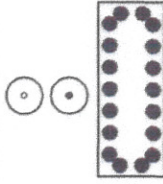


Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Böschung

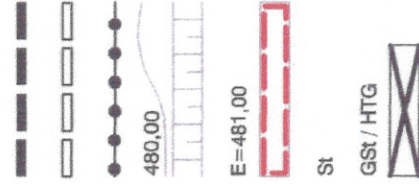
Festgesetzte EG-Höhe über NN (s. auch Textliche Festsetzungen), z.B. E=481,00

Umgrenzung von Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Stellplätze

Gemeinschaftsstellplätze / Halbtiefgarage

zu beseitigendes Gebäude



Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

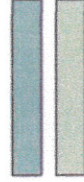
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche



Bestandsangaben

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

Maßstab 1:5000

Bebauungsplan der Stadt Hermeskeil Teilgebiet "Bahnhofsstraße" 1. Änderung und Erweiterung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

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

- 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.
- Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
- 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.
- 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

- Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, für den Hauptbaukörper aussch. geneigte Dächer von 15° - 40° Dachneigung sowie Mansarddächer bis max. 60° zulässig.
- Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
- 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.
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind als Einzelgauben bis max. 4,00 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 40% der Traufhöhe je Gebäudeseite betragen.
- Geneigte Dächer sind aussch. 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.
- Die Standplätze für Abfallbehälter sind in das Gebäude oder in die Einfriedung einzubeziehen und angemessen zu verkleiden bzw. dicht zu umpflanzen.
- 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 2,0 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.
- 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

- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Fußwegen, Zufahrten u.a. sind gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 10(4) LBauO wasserundurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrassen u.a.
Auch der jeweilige Unterbau ist wasserundurchlässig zu halten.
- Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind zu erhalten.
- Die dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sind ohne die Verwendung von Düngemitteln und Bioziden zu unterhalten.
- 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*)
- Heckenpflanzungen sind aus Laubgehölzen anzulegen, Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
- Flachdächer / Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 8° sind extensiv zu begrünen.

D) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB

- 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 Lärmpegelbereich gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Nach außen abschließende Bauteile sind so auszuführen, daß sie folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Raumarten		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsraum 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

- Der im Auftrag des Straßen- und Verkehrsamtes Trier aufgestellte Ausbauentwurf der „Trierer Straße“ ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Art des Straßenausbaus ist dem RE-Baumentwurf 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

- 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.
- Bei Errichtung von Kellern wird empfohlen, diese gegen drückendes Wasser zu sichern.

Maßstab 1:5000

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90

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

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet



Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.

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

Zahl der Vollgeschosse zwingend



Füllschema der Nutzungsschablonen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	(GESCHOSS-FLÄCHENZAHLEN)
GRUNDFLÄCHENZAHLEN			

S.E.

Bauweise, Baugrenzen

Geschlossene Bauweise

Baugrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)

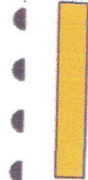
g



Verkehrsrflächen

Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche



Be' ungsplan der Stadt Hermeskeil Teilgebiet "Bahnhofstraße" 1. Änderung und Erweiterung

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

Böschung

Festgesetzte EG-Höhe über NN (s. auch Textliche Festsetzungen), z.B.

Umgrenzung von Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Stellplätze

Gemeinschaftsstellplätze / Halbtarifgarage

zu beseitigendes Gebäude



St



Bestandsangaben

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

Maßstab 1:5000