



Legende

Art der baulichen Nutzung

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Art der baulichen Nutzung

Grünflächen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (2) BauNVO)
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die Anzahl der Ferienhäuser/Mobilheime wird auf max. 4 beschränkt. Die Anzahl der Dauerwohnungen wird auf max. 5 beschränkt. Die Anzahl der Ferienwohnungen wird auf max. 5 beschränkt.
Zulässigkeiten (§ 1 (5,6) BauNVO)
 Allgemein zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. Ferienwohnungen
 3. Ferienhäuser/Mobilheime
 Nicht zulässig sind:
 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Die im WA nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 und 20 BauNVO)
 Im WA wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt. Im WA 1 wird die Zahl der der Vollgeschosse mit –I– als Höchstmaß festgesetzt. Die Größe der Grundfläche je Ferienhaus / Mobilheim – ohne Terrasse – wird auf max. 70 m² festgesetzt. Im WA 2 wird die Zahl der der Vollgeschosse mit –II– als Höchstmaß festgesetzt.
1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
 Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) und der Wandhöhe (WH) beschränkt. Als GH wird der höchste Punkt des Gebäudes (außer Antennen, Schornsteine, oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten) definiert. Im WA wird die zulässige Gebäudehöhe je Baufläche in m. ü. NHN durch Planeinschrieb festgesetzt.
 Obere Bezugspunkte zur Messung der Gebäudehöhe sind folgende:

- Bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachhaut (Firsthöhe) am höchsten Punkt des Gebäudes (außer Antennen, Schornsteine oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten).
 - Bei Flachdächern: die Oberkante der Attika.
- Als WH wird das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens bis zum höchsten Punkt der Wand (einschl. der Attika) definiert. Bei geneigten Dächern wird die Wandhöhe an der Traufseite gemessen.

Im WA 1 beträgt die maximal zulässige WH 3,50 m.
 Im WA 2 beträgt die maximal zulässige WH 6,50 m.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
 Im Geltungsbereich wird die offene Bauweise (a) festgesetzt. Im WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig. Im WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 19, 21a und 23 BauNVO)
 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, durch Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO einschl. der an Gebäude angrenzenden Terrassen oder Wintergärten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)
2.1 Dacheindeckung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)
 Die Dacheindeckung darf nur dunkelfarbig (schiefergrau bis graubraun und schwarz) in den RAL-Farben 7009 – 7022, 7024,7026,7043, 8019, 8022, 9005 und 9011 ausgeführt werden*. Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Darüber können Gründächer sowie Sonnenkollektoren bzw. Fotovoltaik-Module realisiert werden.
2.2 Dachform
 Für die Hauptgebäude und Ferienhäuser sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von max. 45° zulässig. Nebengebäude und Garagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Die Gestaltung der Außenfassaden in sehr dunklen Farben sowie in Schwarz (Hellbezugswerte von 0-20) ist ebenso wie eine Gestaltung mit grellbunten Farben unzulässig. Holzhäuser als Naturstammhäuser sind unzulässig.

2.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien ist im Bereich der Vorgärten nicht zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

3 Landschaftsplanerische Festsetzungen

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

3.1.1 Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen
 Nicht in Zisternen gespeichertes Niederschlagswasser sowie das von befestigten und unbefestigten Grundstücksflächen abfließende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in max. 30 cm tiefe, auf den Privatgrundstücken anzulegende Mulden einzuleiten und durch die belebte Oberbodenschicht hindurch zu versickern bzw. zum Zweck der Versickerung und Verdunstung zurückhalten. Die Mulden sind so zu dimensionieren, dass je m² wasserundurchlässig befestigter Fläche 50 l Wasser zwischengespeichert werden können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist breittflächig über die westliche Böschung abzuleiten.
3.1.2 Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken
 Im Plangebiet sind mindestens 16 einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

3.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

3.2.1 Heckenpflanzungen
 In den, mit dem entsprechenden Plansymbol gekennzeichneten Bereichen ist eine Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen. Je 15 lfd m sind 10 Sträucher anzupflanzen (Pflanzweite 1,5 m) und zu einer geschlossenen Hecke zu entwickeln. Pflanzausfälle sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen. Bereits bestehende Pflanzungen sind zu erhalten und bei Ausfällen durch einheimische Sträucher zu ersetzen. Bei den Pflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß §§ 44 und 45 des rheinland-pfälzischen Nachbarrechtsgesetzes einzuhalten.

3.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit dem entsprechenden Plansymbol gekennzeichneten Gehölze sind durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft im Bestand zu erhalten.
 • Die RAL-Farbkarte kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden.

4 Hinweise zu den textlichen Festsetzungen

Rückhaltung und Nutzung des Niederschlagswassers
 Es wird empfohlen, auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zu Bewässerungszwecken zu nutzen.
Artenschutz
 Baumfällungen und Rodungen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres durchzuführen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.
Gestaltung der Fußwege in wasserdurchlässigen Belägen
 Es wird empfohlen, Fußwege und fußläufige Hauszuwegungen im WA in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. als Okopflaster, Breifugenpflaster, Natursteinpflaster mit offenen Fugen, Dränasphalt, wassergebundene Decken, Rasenwaben, Trittplatten) auszuführen.

Anhang: Artenliste

Obstbaum-Hochstämme heimischer und regionaltypischer Sorten nach der Liste regionstypischer Obstsorten der ULVA Trier:

Äpfel:	Bohnapfel	Boskopp
	Erbäcker	Mosel-Eisenapfel
	Porzenapfel	Roter Bellefleur
	Roter Eisenapfel	Roter Trierer
	Schafsnase	Wiesensapfel
	Winterrambour	
weitere bewährte Sorten:	Brettacher	Graue Herbstnetzte
	Hauxapfel	Jakob Fischer
	Jakob Lebel	Kaiser Wilhelm
	Moselgoldapfel	Rote Sternnetzte
	Spätblühender Topfelapfel	Wiltshire
	Zuccamaglias Renette	
Birnen:	Pleiner Mostbirne	Rotbirne
	Sievenicher Mostbirne	Winter Nelsbirne
weitere bewährte Sorten:	Pastorenbirne	Naltesche Birne
	Gute Graue	Winterforellenbirne
Süßkirschen:	Bättners rote Knorpelkirsche	Hedelfingen
	Schneiders späte Knorpelkirsche	Große schwarze Knorpelkirsche
	Wardersche Braune	

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanV 90 und die DIN 18003.
 - Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).
 - Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (GVBl. I S. 3908).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
 - Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBl. S. 55.
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).
 - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
 - Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).
 - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
 - Landeskompensationsverordnung (LKompVO) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160).
 - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).
 - Bundesfernstraßengesetz (FSrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
 - Landesstraßengesetz (LSrG) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).



L O P Landschafts-Objekt-Planung

im Fall 13 56841 Traben - Trarbach
 Tel.: 06541 / 81 33 33 Fax: 06541 / 81 33 34
 E-Mail: Mail@l-o-p.net

1. Aufstellungsbeschluss Der Stadtrat Hillesheim hat am 06.10.2021 gem. § 12 (2) i. V. m. § 13b BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 21.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.	2. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3(1)BauGB Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 3 (1) BauGB wurde am 15.12.2021 beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom 17.01.2022 bis 17.02.2022 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus Hillesheim öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.01.2022 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.01.2022 gem. § 4 (1) BauGB beteiligt.	3. Beteiligungsverfahren nach § 3(2) BauGB Die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB wurde am 23.03.2022 beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 4(2) BauGB in der Zeit vom 19.04.2022 bis 19.05.2022 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus Hillesheim öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.04.2022 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.04.2022 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.	4. Abwägung Die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB erfolgte in der Sitzung des Rates vom	5. Satzungsbeschluss Der Rat hat am den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 (1) BauGB i. V. m. § 24 GemO Rheinland-Pfalz als Satzung beschlossen. Hillesheim, den	6. Ausfertigung Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Willen des Rats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet. Der Bebauungsplan als Satzung wird hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung wird gem. § 10(3) BauGB angeordnet. Hillesheim, den	7. Inkrafttreten Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte gem. § 10 (3) BauGB am In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 44, 214 (1), 215 (1) BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Hillesheim, den
---	--	--	---	---	--	---