

Sitzungsunterlagen

öffentliche und anschließend
nichtöffentliche Sitzung des Bau-
und Umweltausschusses der Stadt
Hillesheim
22.11.2023



DER ERSTE BEIGEORDNETE DER STADT HILLESHEIM

Erster Beigeordneter Gerald Schmitz, Burgstraße 6, 54576 Hillesheim

Bearbeiter: Antonia Carl
Az.: 11140-15
Tel.:
Fax: (0 65 91) 13-9000
E-Mail: [situngsmanagement@gerolstein.de](mailto:sitzungsmanagement@gerolstein.de)

An alle Mitglieder
des Bau- und Umweltausschusses
Hillesheim

Hillesheim, 14.11.2023

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

EINLADUNG

zu einer öffentlichen und anschließend nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Hillesheim der Stadt Hillesheim am

**Mittwoch, 22.11.2023 um 17:00 Uhr
in Hillesheim, im Sitzungssaal Rathaus.**

Folgende Punkte habe ich für die Tagesordnung vorgesehen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Niederschrift der letzten Sitzung
2. Erschließung des Neubaugebietes "Auf Stockweg im Berg" - Vorstellung Straßenplanung
3. Projektvorstellung Pfadfinder
4. Einführung des wiederkehrenden Straßenausbaubeitrages in der Stadt Hillesheim - Beratung und Beschlussfassung
5. Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung der Stadt Hillesheim - OT Niederbettingen; Vorberatung über die während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Bedenken - Empfehlungsbeschluss
6. Bebauungsplanverfahren "Wohnmobilstellplatz" der Stadt Hillesheim - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen (frühz. Offenlage) - Empfehlungsbeschluss zur regulären Offenlage
7. Bebauungsplanverfahren "Auf der Schlack" - OT Niederbettingen - Beschluss zur frühzeitigen Offenlage der Planunterlagen
8. Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Teilbereich "Alter Bahnhof"
9. Einziehung einer Verkehrsfläche gem. § 37 LStrG
10. Informationen, Verschiedenes
- 10.1. Verkehrssituation Hillesheim

Nichtöffentliche Sitzung

11. Niederschrift der letzten Sitzung
12. Vertragsangelegenheiten
13. Grundstücksangelegenheit
14. Informationen, Verschiedenes

Ich würde mich freuen, Sie zur Sitzung begrüßen zu können.

Mit freundlichen Grüßen



Gerald Schmitz

Erster Beigeordneter

SITZUNGSVORLAGE

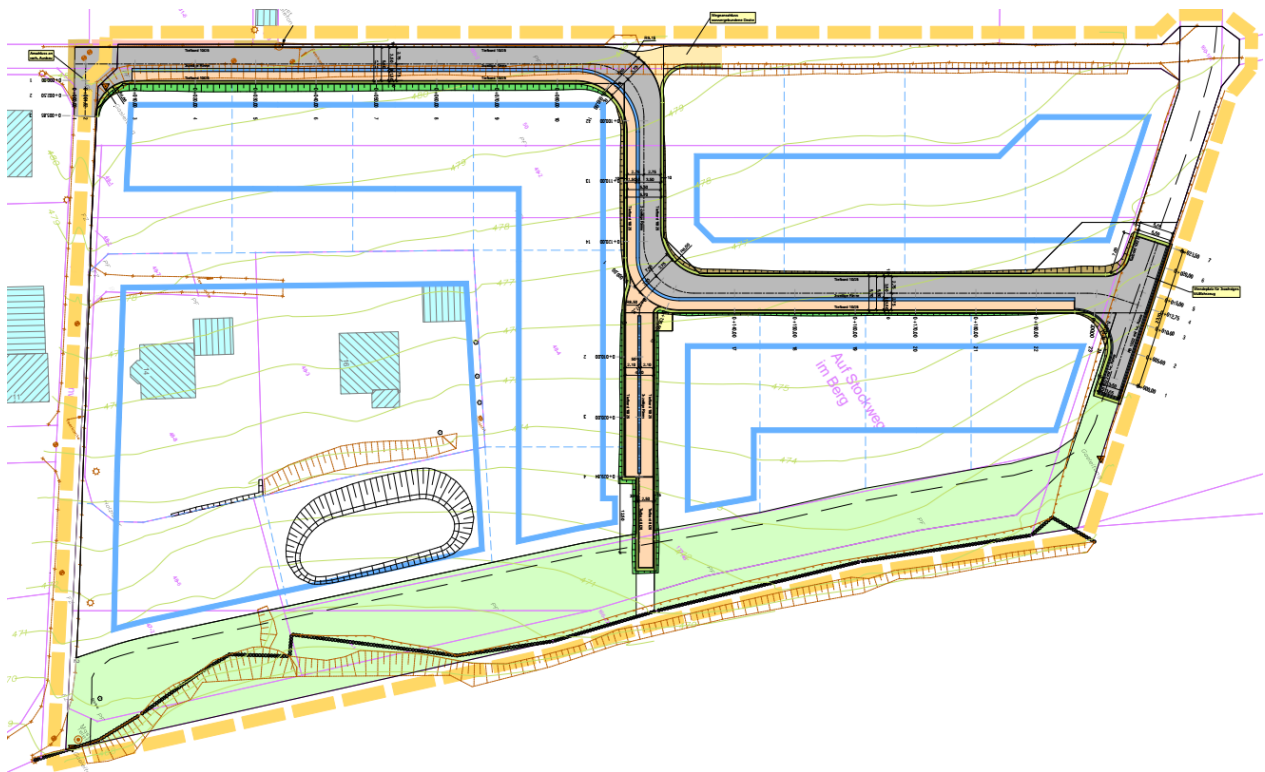
Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	09.11.2023
Aktenzeichen:		Vorlage Nr.	2-0575/23/15-083

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	22.11.2023	öffentlich	Entscheidung

Erschließung des Neubaugebietes "Auf Stockweg im Berg" - Vorstellung Straßenplanung

Sachverhalt:

Nachdem der Bebauungsplan „Auf Stockweg im Berg“ zum geplanten Neubaugebiet mit dem Satzungsbeschluss vom 29.06.2022 Rechtskraft erlangt hat, soll nun die Erschließung des Baugebietes umgesetzt werden. Mit der Straßenplanung wurde seitens der Stadt Hillesheim die IBS-Ingenieure GbR, Alfien beauftragt. Zwischenzeitlich wurde in Abstimmung mit der Stadt und der Verwaltung eine Entwurfsplanung erarbeitet.



In der vorliegenden Planung ist folgendes Bauprogramm vorgesehen:

Die Erschließungsstraße wird als gemischte Verkehrsfläche in Asphalt- bzw. Pflasterbauweise in einer Regelbreite von 5,70m hergestellt. Der asphaltierte Fahrbahnbereich ist 3,50m breit und mit einem Tiefbordstein eingefasst. Die Fahrbahn wird durch eine 3-zeilige Rinne von dem 1,50m breiten Pflasterstreifen abgegrenzt. Der Pflasterstreifen wird wiederum von einem Tiefbordstein eingefasst. Im Pflasterstreifen werden die Versorgungsleitungen verlegt. In den Kurvenbereichen wird der Asphaltbereich aufgeweitet. Am Ende der Erschließungsstraße wird ein Wendepplatz für ein 3-achsiges Müllfahrzeug vorgesehen. Der Stichweg in südöstlicher Richtung wird in einer Breite von 4,70m einschließlich beidseitigem Tiefbordstein komplett in Pflasterbauweise mit einer 3-zeiligen Mittelrinne ausgebildet. Der im nordwestlichen Bereich an-

schließende Fußweg soll als wassergebundene Decke mit Mineralgemisch befestigt werden. Der am Wendepplatz anschließende Wirtschaftsweg soll in nördlicher Richtung ebenfalls als wassergebundene Decke mit Mineralgemisch befestigt werden. Für die gepflasterten Bereiche soll, analog zum kürzlich ausgebauten Stefansweg/Gabrielenweg, das Pflaster Planolith der Firma KANN in der Farbe „Eifel granit- basalt“ in den Formaten 10/15/8, 15/15/8 und 20/15/8 verwendet werden. Für die Straßenbeleuchtung ist ebenfalls, analog zum Stefansweg/Gabrielenweg, ein Leuchenträger (Stahl, verzinkt, konisch), Nennhöhe 6,0 m, mit Aufsatzleuchte Vulkan 3630 vorgesehen.

Das Ingenieurbüro IBS, Alflen ist ebenfalls von den VG-Werken mit der Planung der Kanal- und Wasserleitungen beauftragt. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers ist ein Rückhaltebecken im südöstlichen Planbereich vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat stimmt der vorgestellten Ausbauplanung und dem Bauprogramm zu, sodass die Maßnahme nach Abschluss der Entwässerungsplanung mit den VG-Werken unverzüglich öffentlich ausgeschrieben werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushaltsplan 2023 wurden für die Baumaßnahme 595.000,- € eingeplant.

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	09.10.2023
Aktenzeichen:	2/54113-150-01	Vorlage Nr.	2-0506/23/15-067

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	22.11.2023	öffentlich	Vorberatung

Einführung des wiederkehrenden Straßenausbaubeitrages in der Stadt Hillesheim - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Durch Änderung des Kommunalabgabengesetzes (KAG) zum 05. Mai 2020 hat der Landesgesetzgeber festgelegt, dass spätestens bis zum 01. Januar 2024 alle Gemeinden den wiederkehrenden Straßenausbaubeitrag einführen müssen.

Als Grundlage für die Erhebung wiederkehrender Beiträge werden von den Gemeinden durch Satzung einheitliche öffentliche Einrichtungen festgelegt, die durch das Zusammenfassen mehrerer, in einem abgrenzbaren und räumlich zusammenhängenden Gebietsteil liegender Verkehrsanlagen des Gemeindegebietes gebildet werden (§ 10a Absatz 1 Satz 2 KAG).

Bei der Ermittlung des wiederkehrenden Beitrags bleibt ein dem Vorteil der Allgemeinheit entsprechender Anteil (Gemeindeanteil) außer Ansatz. Dieser ist in der Satzung festzulegen. Der Gemeindeanteil muss gemäß § 10a Absatz 3 KAG dem Verkehrsaufkommen entsprechen, das nicht den Beitragsschuldnern zuzurechnen ist; er entspricht also dem Durchgangsverkehr im jeweiligen Ermittlungsgebiet und beträgt mindestens 20 %.

Der Gemeindeanteil hat dabei lediglich den überörtlichen Durchgangsverkehr abzudecken und nicht den Ziel- und Quellverkehr innerhalb der Einrichtung, da das gesamte Straßennetz im Abrechnungsgebiet eine einheitliche öffentliche Einrichtung darstellt. Überörtlicher Verkehr ist somit nur der Verkehr, der durch den Ort fährt, um einen anderen Ort zu erreichen. Bei der entsprechenden Bewertung ist nur auf die Teileinrichtungen abzustellen, die in der Baulast der Gemeinde liegen. Das heißt, dass im Rahmen der klassifizierten Straßen (Aachener Straße, Augustinerstraße, Am Markt, Koblenzer Straße, Trierer Straße, Kölner Straße, Prümer Straße, Gerolsteiner Straße, Am Berg, Margarethenstraße) dies ausschließlich die Gehwege sind. Die Gehwege in diesem Bereich dienen ganz überwiegend dem Anliegerverkehr. Gleiches gilt auch für die übrigen Gemeindestraßen im Stadtgebiet.

Letztendlich ist festzuhalten, dass sowohl in der Stadt Hillesheim als auch in den Stadtteilen Bolsdorf und Niederbettingen der Durchgangsverkehr über qualifizierte Straßen erfolgt und die Gemeindestraßen kaum vom Durchgangsverkehr frequentiert werden. Den Gemeinden wird bei der Festlegung des Gemeindeanteils zwar grundsätzlich ein Ermessensspielraum von +/- 5 % eingeräumt, so dass grundsätzlich ein Gemeindeanteil in Höhe von 20 % bis max. 30 % festgesetzt werden kann.

§ 10a Abs. 6 KAG lässt in den Fällen, in denen Erschließungsbeiträge, einmalige Ausbaubeiträge oder Ausgleichsbeträge nach dem Baugesetzbuch oder Erschließungskosten aufgrund von Verträgen zu leisten sind, eine Überleitungsregelung zu, durch die die betroffenen Grundstücke für einen Zeitraum von höchstens 20 Jahren vom wiederkehrenden Beitrag befreit sind. Die Überleitungsregelung soll die Eigentümer der betroffenen Grundstücke für den bestimmten Zeitraum finanziell entlasten und eine unverhältnismäßige Doppelbelastung vermeiden. Bei der Bestimmung des Befreiungszeitraums sollen die übliche Nutzungsdauer der Verkehrsanlagen und der Umfang der einmaligen Belastung berücksichtigt werden.

Die insoweit inhaltlich geforderte Abgrenzbarkeit ist in erster Linie räumlich-tatsächlich zu verstehen. Jede verselbstständigte Einheit muss sich nach ihrem tatsächlichen Erscheinungsbild von dem übrigen Gemeindegebiet mit hinreichender Deutlichkeit abgrenzen lassen.

Als trennende Zäsuren kommen in der Stadt Hillesheim insbesondere die zwischen den Ortslagen Hillesheim und den Stadtteilen gelegenen größeren Außenbereichsflächen von rund 600 m bzw. 1,4 km Breite, die Aufteilung in Stadt und Stadtteile als solche sowie die unterschiedlich strukturierte Ausprägung der Gebietsteile in Betracht. Gleiches gilt für die zu den Stadtteilen Bolsdorf und Niederbettingen gehörenden Gewerbegebiete.

Sämtliche zum Anbau bestimmten Verkehrsanlagen des als Anlage 2 der Satzung beigefügten Plans ersichtlichen Gebiete bilden jeweils einheitliche öffentliche Einrichtungen (Ermittlungsgebiete). Weiteres Erfordernis ist die Begründung der Aufteilung in Ermittlungsgebiete, diese ergibt sich aus Anlage 1 der Satzung.

Im beigefügten Satzungsentwurf sind für die Stadt Hillesheim insgesamt fünf Abrechnungsgebiete vorgesehen: Stadtgebiet Hillesheim, Stadtteile Bolsdorf und Niederbettingen, Gewerbegebiete „Alter Bahnhof“ und „Kylltal“.

Ferner ist ein Gemeindeanteil von 25 % für alle Abrechnungseinheiten sowie eine pauschale Beitragsbefreiung bis zu 15 Jahren gestaffelt nach Höhe der gezahlten Erschließungsbeiträge/m² vorgesehen. Alternativ kann hinsichtlich der Verschonungsregelung eine Staffelung nach Jahren entsprechend der durchgeführten Maßnahme erfolgen.

Die Ausbaubeitragssatzung wiederkehrende Beiträge soll zum 01.01.2024 in Kraft treten.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat Hillesheim die Einführung von wiederkehrenden Ausbaubeiträgen zum 01.01.2024 gemäß dem beigefügten Satzungsentwurf.

Folgende Verschonungsregelung soll in die Satzung aufgenommen werden:

- ☐ Staffelung nach Jahren in Abhängigkeit von Beitrag/m² gewichtete Fläche
- ☐ Staffelung nach Jahren entsprechend der durchgeführten Maßnahme.

Sonderinteresse/Ruhen des Stimmrechts:

Es wird auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung hingewiesen. Nach Erkenntnis der Verwaltung liegen beifolgenden Personen Ausschlussgründe vor:

Diese Aufzählung erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit, so dass alle Beteiligten ihre eigene Prüfung vornehmen sollten.

Anlage(n):

2023-10-09 Ausbaubeitragssatzung Hillesheim - Entwurf (PDF)

Satzung der Stadt Hillesheim zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen (Ausbaubeitragssatzung wiederkehrende Beiträge)

Der Stadtrat Hillesheim hat auf Grund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) und der §§ 2 Absatz 1, 7, 10 und 10a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) am folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:

§ 1 Erhebung von Ausbaubeiträgen

- (1) Die Stadt erhebt wiederkehrende Beiträge für die Herstellung und den Ausbau von Verkehrsanlagen nach den Bestimmungen des KAG und dieser Satzung.
- (2) Ausbaubeiträge werden für alle Maßnahmen an Verkehrsanlagen, die der Erneuerung, der Erweiterung, dem Umbau oder der Verbesserung dienen, erhoben.
 1. „Erneuerung“ ist die Wiederherstellung einer vorhandenen, ganz oder teilweise unbrauchbaren, abgenutzten oder schadhaften Anlage in einen dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügenden Zustand,
 2. „Erweiterung“ ist jede flächenmäßige Vergrößerung einer fertig gestellten Anlage oder deren Ergänzung durch weitere Teile,
 3. "Umbau" ist jede nachhaltige technische Veränderung an der Verkehrsanlage,
 4. "Verbesserung" sind alle Maßnahmen zur Hebung der Funktion, der Änderung der Verkehrsbedeutung i.S. der Hervorhebung des Anliegervorteils sowie der Beschaffenheit und Leistungsfähigkeit einer Anlage.
- (3) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten auch für die Herstellung von Verkehrsanlagen, die nicht nach dem Baugesetzbuch (BauGB) beitragsfähig sind.
- (4) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten nicht, soweit Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135 a-c BauGB zu erheben sind.
- (5) Ausbaubeiträge nach dieser Satzung werden nicht erhoben, wenn die Kosten der Beitragserhebung außer Verhältnis zu dem zu erwartenden Beitragsaufkommen stehen.

§ 2 Beitragsfähige Verkehrsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Aufwand für die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie selbständige Parkflächen und Grünanlagen sowie für selbständige Fuß- und Radwege.
- (2) Nicht beitragsfähig ist der Aufwand für Brückenbauwerke, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen, mit Ausnahme des Aufwands für Fahrbahndecke und Fußwegbelag.

§ 3

Ermittlungsgebiete

- (1) Sämtliche zum Anbau bestimmten Verkehrsanlagen folgender Gebiete bilden jeweils einheitliche öffentliche Einrichtungen (Abrechnungseinheiten), wie sie sich aus dem als Anlage 2 beigefügten Plan ergeben:
1. Die Abrechnungseinheit 1 wird gebildet von der Stadt Hillesheim und umfasst sämtliche zum Anbau bestimmte öffentliche Verkehrsanlagen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes und den Bebauungsplangebietes in der Gemarkung Hillesheim mit Ausnahme des Bebauungsplangebietes „Vorn auf den Büdden“ linksseitig der K 47 und des Gewerbegebietes Alter Bahnhof östlich der K 47.
 2. Die Abrechnungseinheit 2 wird gebildet vom Stadtteil Bolsdorf und umfasst sämtliche zum Anbau bestimmte öffentliche Verkehrsanlagen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtteils und den Bebauungsplangebietes in der Gemarkung Bolsdorf mit Ausnahme des Gewerbegebietes Kylltal.
 3. Die Abrechnungseinheit 3 wird gebildet vom Gewerbegebiet Kylltal westlich der K 47 und umfasst sämtliche zum Anbau bestimmte öffentliche Verkehrsanlagen innerhalb des Gewerbegebietes in der Gemarkung Bolsdorf.
 4. Die Abrechnungseinheit 4 wird gebildet vom Stadtteil Niederbettingen und umfasst sämtliche zum Anbau bestimmte öffentliche Verkehrsanlagen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtteils und den Bebauungsplangebietes in der Gemarkung Niederbettingen.
 5. Die Abrechnungseinheit 5 wird gebildet vom Gewerbegebiet Alter Bahnhof östlich der K 47 und umfasst sämtliche zum Anbau bestimmte öffentliche Verkehrsanlagen innerhalb des Gewerbegebietes in der Gemarkung Hillesheim.

Die Begründung für die Aufteilung des Stadtgebietes in mehrere Abrechnungseinheiten ist dieser Satzung als Anlage 1 beigefügt.

- (2) Der beitragsfähige Aufwand wird für die eine Abrechnungseinheit bildenden Verkehrsanlagen nach den jährlichen Investitionsaufwendungen in der Abrechnungseinheit nach Absatz 1 ermittelt.

§ 4

Gegenstand der Beitragspflicht

Der Beitragspflicht unterliegen alle baulich, gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise nutzbaren Grundstücke, die die rechtliche und tatsächliche Möglichkeit einer Zufahrt oder eines Zugangs zu einer in der Abrechnungseinheit gelegenen Verkehrsanlage haben.

§ 5

Gemeindeanteil

Der Gemeindeanteil beträgt zu § 3 Absatz 1 in dem jeweiligen Abrechnungsgebiet:

Abrechnungseinheit I	25 v.H.
Abrechnungseinheit II	25 v.H.
Abrechnungseinheit III	25 v.H.
Abrechnungseinheit IV	25 v.H.

Abrechnungseinheit V	25 v.H.
----------------------	---------

§ 6 Beitragsmaßstab

- (1) Maßstab ist die Grundstücksfläche mit Zuschlägen für Vollgeschosse. Der Zuschlag je Vollgeschoss beträgt 25 v.H..

Vollgeschosse im Sinner dieser Regelung sind Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung

- (2) Als Grundstücksfläche nach Absatz 1 gilt:

1. In beplanten Gebieten die überplante Grundstücksfläche. Ist das Grundstück nur teilweise überplant und ist der unbeplante Grundstücksteil dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, gilt als Grundstücksfläche die Fläche des Buchgrundstücks; Nr. 2 ist ggf. entsprechend anzuwenden.
2. Liegen Grundstücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Stadtteiles (§ 34 BauGB), sind zu berücksichtigen:
 - a) bei Grundstücken, die an eine Verkehrsanlage angrenzen, die Fläche von dieser bis zu einer Tiefe von 35 m.
 - b) bei Grundstücken, die nicht an eine Verkehrsanlage angrenzen, mit dieser aber durch einen eigenen Weg oder durch einen Zugang verbunden sind (Hinterliegergrundstück), die Fläche von der zu der Verkehrsanlage hin liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von 35 m.
 - c) Grundstücksteile, die ausschließlich eine wegemäßige Verbindung darstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe nach a) und b) unberücksichtigt.
 - d) Sind die jenseits der nach a) und b) angeordneten Tiefenbegrenzungslinie liegenden Grundstücksteile aufgrund der Umgebungsbebauung baulich oder in ähnlicher Weise selbständig nutzbar (Hinterbebauung in zweiter Baureihe), wird die Fläche bis zu einer Tiefe von 35 m zugrunde gelegt.

Sind die hinteren Grundstücksteile nicht in diesem Sinne selbständig nutzbar und geht die tatsächliche bauliche, gewerbliche, industrielle oder ähnliche Nutzung der innerhalb der Tiefenbegrenzung liegenden Grundstücksteile über die tiefenmäßige Begrenzung nach a) und b) hinaus, so verschiebt sich die Tiefenbegrenzungslinie zur hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

Wird ein Grundstück jenseits der in Satz 1 angeordneten erhöhten Tiefenbegrenzungslinie tatsächlich baulich, gewerblich, industriell oder ähnlich genutzt, so verschiebt sich die Tiefenbegrenzungslinie zur hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

3. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Nutzung als Sportplatz, Freibad, Festplatz, Campingplatz, Dauerkleingarten oder Friedhof festgesetzt ist, die Fläche des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstückes oder Grundstücksteiles vervielfacht mit 0,5. Bei Grundstücken, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Stadtteiles (§ 34 BauGB) tatsächlich so genutzt werden, die Fläche des Grundstückes – gegebenenfalls unter Berücksichtigung der nach Nr. 2 angeordneten Tiefenbegrenzung – vervielfacht mit 0,5.
- (3) Für die Zahl der Vollgeschosse nach Absatz 1 gilt:

1. Für beplante Grundstücke wird die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse zugrunde gelegt.
 2. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan nicht die Zahl der Vollgeschosse, sondern eine Baumassenzahl festgesetzt ist, gilt die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl. Ist auch eine Baumassenzahl nicht festgesetzt, dafür aber die Höhe der baulichen Anlagen in Form der Trauf- oder Firsthöhe, so gilt die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Trauf- oder Firsthöhe. Sind beide Höhen festgesetzt, so gilt die höchstzulässige Traufhöhe. Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, gilt als Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenseite der Dachhaut mit der seitlichen Außenwand. Die Höhe ist in der Gebäudemitte zu messen. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.
 3. Soweit kein Bebauungsplan besteht, gilt
 - a) die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse; ist ein Grundstück bereits bebaut und ist die dabei tatsächlich verwirklichte Vollgeschossezahl höher als die in der näheren Umgebung, so ist die tatsächlich verwirklichte Vollgeschossezahl zugrunde zu legen.
 - b) bei Grundstücken, die mit einer Kirche bebaut sind, die Zahl von zwei Vollgeschossen. Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.
 4. Ist nach den Nummern 1 – 3 eine Vollgeschossezahl nicht feststellbar, so ist die tatsächlich vorhandene Traufhöhe geteilt durch 3,5 anzusetzen, wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen auf- und abzurunden sind. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenseite der Dachhaut mit der seitlichen Außenwand. Die Höhe ist in der Gebäudemitte zu messen.
 5. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan eine sonstige Nutzung festgesetzt ist oder die außerhalb von Bebauungsplangebieten tatsächlich so genutzt werden (z.B.: Sport-, Fest- und Campingplätze, Freibäder, Friedhöfe), wird bei vorhandener Bebauung die tatsächliche Zahl der Vollgeschosse angesetzt, in jedem Fall mindestens jedoch ein Vollgeschoss.
 6. Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, gilt die festgesetzte Zahl der Geschosse oder, soweit keine Festsetzung erfolgt ist, die tatsächliche Zahl der Garagen- oder Stellplatzgeschosse, mindestens jedoch ein Vollgeschoss.
 7. Bei Grundstücken, die im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Absatz 4 BauGB liegen, werden zur Ermittlung der Beitragsflächen die Vorschriften entsprechend angewandt, wie sie bestehen für
 - a) Grundstücke in Bebauungsplangebieten, wenn in der Satzung Bestimmungen über das zulässige Nutzungsmaß getroffen sind,
 - b) unbeplante Grundstücke, wenn die Satzung keine Bestimmungen über das zulässige Nutzungsmaß enthält.
 8. Die Zahl der tatsächlich vorhandenen oder sich durch Umrechnung ergebenden Vollgeschosse gilt, wenn sie höher ist als die Zahl der Vollgeschosse nach den vorstehenden Regelungen.
 9. Sind auf einem Grundstück mehrere Gebäude mit unterschiedlicher Zahl von Vollgeschossen zulässig oder vorhanden, gilt die bei der überwiegenden Baumasse vorhandene Zahl.
- (4) Für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten wird die nach den vorstehenden Regelungen ermittelte und gewichtete Grundstücksfläche um 20 v.H. erhöht. Dies gilt entsprechend für ausschließlich gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten.
- Bei teilweise gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzten Grundstücken (gemischt genutzte Grundstücke) in sonstigen Baugebieten erhöhen sich die Maßstabsdaten um 10 v.H.

§ 7

Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke

- (1) Grundstücke, die sowohl von einer nach § 13 dieser Satzung verschonten Verkehrsanlage erschlossen sind als auch von einer oder mehreren weiteren Verkehrsanlage(n) der Abrechnungseinheit erschlossen sind, werden nur mit 50 % ihrer gewichteten Grundstücksfläche angesetzt.
- (2) Kommt für eine oder mehrere Verkehrsanlagen nach Absatz 1 die Tiefenbegrenzung nach § 6 Absatz 2 dieser Satzung zur Anwendung, gilt die Regelung des Absatz 1 nur für die sich überschneidenden Grundstücksteile.

§ 8

Entstehung des Beitragsanspruches

Der Beitragsanspruch entsteht mit Ablauf des 31. Dezember für das abgelaufene Jahr.

§ 9

Vorausleistungen

- (1) Ab Beginn des Erhebungszeitraumes können von der Stadt Hillesheim Vorausleistungen auf wiederkehrende Beiträge erhoben werden.
- (2) Die Vorausleistungen werden nach der voraussichtlichen Beitragshöhe für das laufende Jahr bemessen.

§ 10

Ablösung des Ausbaubeitrages

Die Ablösung wiederkehrender Beiträge kann jederzeit für einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren vereinbart werden. Der Ablösung wird unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kostenentwicklung die abgezinste voraussichtliche Beitragsschuld zugrunde gelegt.

§ 11

Beitragsschuldner

- (1) Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer oder dinglich Nutzungsberechtigter des Grundstückes ist.
- (2) Mehrere Beitragsschuldner sind Gesamtschuldner

§ 12

Veranlagung und Fälligkeit

- (1) Die wiederkehrenden Beiträge und die Vorausleistungen darauf werden durch schriftlichen Bescheid festgesetzt und einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.
- (2) Der Beitragsbescheid enthält:
 1. die Bezeichnung des Beitrages,

2. den Namen des Beitragsschuldners,
 3. die Bezeichnung des Grundstückes,
 4. den zu zahlenden Betrag,
 5. die Berechnung des zu zahlenden Betrages unter Mitteilung der beitragsfähigen Kosten, des Gemeindeanteils und der Berechnungsgrundlagen nach dieser Satzung,
 6. die Festsetzung des Fälligkeitstermins,
 7. die Eröffnung, dass der Beitrag als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht und
 8. eine Rechtsbehelfsbelehrung.
- (3) Die Grundlagen für die Festsetzung wiederkehrender Beiträge können durch besonderen Bescheid (Feststellungsbescheid) festgestellt werden.

§ 13 Übergangs- bzw. Verschonungsregelung

- (1) Gemäß § 10a Absatz 6 KAG wird festgelegt, dass Grundstücke, vorbehaltlich § 7 Absätze 1 und 2 dieser Satzung, erstmals bei der Ermittlung des wiederkehrenden Beitrags berücksichtigt und beitragspflichtig werden nach Absatz 2.
- (2) Für die Fälle, in denen Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, Ausbaubeiträge (Einzelabrechnung nach dem KAG), oder Kosten der erstmaligen Herstellung aufgrund von Verträgen zu leisten sind, wird unter Berücksichtigung der üblichen Nutzungsdauer einer Verkehrsanlage von 20 Jahren eine Übergangsregelung nach folgendem Umfang der einmaligen Belastung getroffen:

Beitrag/m ² gewichtete Fläche	Verschonung Jahre
bis 1 €	0
Von 1,01 € bis 2,00 €	1
von 2,01 € bis 3,00 €	2
von 3,01 € bis 4,00 €	3
von 4,01 € bis 5,00 €	4
von 5,01 € bis 6,00 €	5
von 6,01 € bis 7,00 €	6
von 7,01 € bis 8,00 €	7
von 8,01 € bis 9,00 €	8
von 9,01 € bis 10,00 €	9
von 10,01 € bis 11,00 €	10
von 11,01 € bis 12,00 €	11
von 12,01 € bis 13,00 €	12
von 13,01 € bis 14,00 €	13
von 14,01 € bis 15,00 €	14
mehr als 15,00 €	15

Die Übergangsregelung gilt auch bei der Erneuerung, der Erweiterung, dem Umbau und der Verbesserung von Verkehrsanlagen. Erfassen eine oder mehrere Maßnahmen mehrere Teileinrichtungen, so findet eine Addition der Verschonungsfristen nicht statt; es gilt dann die jeweils erreichte höhere Verschonungsdauer.

Alternative zu Absatz 1 und 2:

(1) Gemäß § 10a Abs. 6 KAG wird festgelegt, dass Grundstücke, vorbehaltlich § 7 Absätze 1 und 2 dieser Satzung, erstmals bei der Ermittlung des wiederkehrenden Beitrages berücksichtigt und beitragspflichtig werden, nach

- a) 20 Jahren bei kompletter Herstellung der Verkehrsanlage,
- b) 15 Jahren bei Herstellung der Fahrbahn,
- c) 10 Jahren bei Herstellung des Gehweges,
- d) 5 Jahren bei Herstellung der Beleuchtung bzw. durchgeführten Veranlagungen für Grunderwerb, Straßenoberflächenentwässerungskosten oder anderer Teilanlagen.

Die Übergangsregelung bei Maßnahmen nach den Buchst. a) bis d) gilt auch bei der Erneuerung, der Erweiterung, dem Umbau und der Verbesserung von Verkehrsanlagen. Erfassen eine oder mehrere Maßnahmen mehrere Teileinrichtungen, so findet eine Addition der unter den Buchstaben b) bis d) aufgeführten Verschonungsfristen nicht statt; es gilt dann die jeweils erreichte höhere Verschonungsdauer.¹

- (3) Die Übergangsregelung beginnt jeweils zu dem Zeitpunkt, in dem die sachlichen Beitragspflichten für die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB bzw. für die Ausbaubeiträge nach dem KAG entstanden sind.
- (4) Erfolgte die Herstellung der Verkehrsanlage aufgrund von Verträgen (insbes. Erschließungsverträge), so wird gem. § 10 a Absatz 6 Satz 1 KAG die Verschonungsdauer auf 15 Jahre festgesetzt. Die Übergangsregelung gilt ab dem Zeitpunkt, in dem Prüfung der Abrechnung der vertraglichen Leistung und die Widmung der Verkehrsanlage erfolgt sind.
- (5) Bei Grundstücken, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zu Ausgleichsbeträgen herangezogen werden bzw. worden sind, wird gem. § 10 a Absatz 6 Satz 1 KAG die Verschonungsdauer anhand des Umfangs der einmaligen Belastung wie folgt festgelegt:
 - 0,01 bis 2,00 € pro qm Grundstücksfläche – zwei Jahre Verschonung
 - 2,01 bis 4,00 € pro qm Grundstücksfläche – vier Jahre Verschonung
 - 4,01 bis 6,00 € pro qm Grundstücksfläche – sechs Jahre Verschonung
 - 6,01 bis 8,00 € pro qm Grundstücksfläche – acht Jahre Verschonung
 - 8,01 bis 10,00 € pro qm Grundstücksfläche – zehn Jahre Verschonung
 - 10,01 bis 12,00 € pro qm Grundstücksfläche – zwölf Jahre Verschonung
 - 12,01 bis 14,00 € pro qm Grundstücksfläche – 14 Jahre Verschonung
 - 14,01 bis 16,00 € pro qm Grundstücksfläche – 16 Jahre Verschonung
 - 16,01 bis 18,00 € pro qm Grundstücksfläche – 18 Jahre Verschonung
 - Mehr als 18,00 € pro qm Grundstücksfläche – 20 Jahre Verschonung

Die Verschonung beginnt zu dem Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Ausgleichsbetragspflichten.

§ 14 Öffentliche Last

Der wiederkehrende Straßenausbaubeitrag liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück.

¹ VG Neustadt, Urt. v. 28.5.2018, 1 K 1037/17.NW: „Eine satzungsrechtliche Verschonungsregelung ist unwirksam, wenn sie keine hinreichende Bestimmung darüber trifft, welche Verschonungsdauer bei kombinierten Ausbaumaßnahmen (etwa beim Ausbau des Gehwegs zusammen mit der Straßenbeleuchtung) gilt.“

§ 15
In-Kraft-Treten

- (1) Diese Satzung tritt zum 01.01.2024 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung der Stadt Hillesheim zur Erhebung von Einmalbeiträgen nach tatsächlichen Investitionsaufwendungen für den Ausbau von Verkehrsanlagen vom 10.05.2013 (Ausbaubeitragssatzung Einzelabrechnung) zum 31.12.2023 außer Kraft.
Soweit Beitragsansprüche nach den aufgrund von Absatz 2 aufgehobenen Satzungen entstanden sind, gelten die bisherigen Regelungen weiter.

Hillesheim, _____

Gabriele Braun
Stadtbürgermeisterin

Anlage 1

Begründung zu § 3 - Ermittlungsgebiete

Stadt Hillesheim – Abrechnungsgebiet I

Die Stadt Hillesheim hat aktuell rund 3.300 Einwohner. Dies entspricht dem vom Bundesverfassungsgericht und Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz normierten Orientierungswert von 3.000 Einwohnern für eine durchschnittliche rheinland-pfälzische Gemeinde (OVG RP, Urteil vom 04.06.2020, 6 C 10927/19.OVG).

Trennende Zäsuren wie Flüsse und Bahnanlagen sind nicht vorhanden. Auch die durch Hillesheim verlaufende Bundesstraße B 421 hat, trotz hohem Verkehrsaufkommen, keine trennende Wirkung, da sie an den stark befahrenen Abschnitten ohne größeren Aufwand vom Fußgängerverkehr über eine ausreichende Zahl von Zebrastreifen gequert werden kann. In gleicher Weise verfügt die L 26, Kölner Straße, über eine Querungsmöglichkeit mittels eines Zebrastreifens.

Ebenfalls keine trennende Wirkung entfaltet das Gewerbegebiet „Auf der Kuhhol Teil II“ der Stadt Hillesheim. Hier besteht aus Sicht der Stadt kein gravierender struktureller Unterschied, da es sich räumlich nicht von der umgebenden Wohnbebauung abgrenzen lässt und die Straßen dort nicht von besonderer Beschaffenheit sind sowie eine maximal Breite von 5,50 m aufweisen. Der strukturelle Unterschied wird somit durch die größeren Grundstücke im Gewerbegebiet ausgeglichen (OVG RP, Urteil vom 14.07.2020, 6 A 11665/19. OVG zu Trier, Bestätigung Urteil VG Trier vom 13.12.2018, 10 K 4250/ 18.TR).

Stadt Hillesheim – Abrechnungsgebiet II

Bolsdorf Ortslage

Der Hauptort des Stadtteils Bolsdorf liegt als räumlich zusammenhängendes Gebiet durch weiträumige Außenbereichsflächen deutlich abgegrenzt von der Stadt Hillesheim, dem Stadtteil Niederbettingen und dem ebenfalls in der Gemarkung Bolsdorf gelegenen Gewerbegebiet Kylltal der Stadt Hillesheim.

Stadt Hillesheim – Abrechnungsgebiet III

Gewerbegebiet Kylltal westlich der K 47

Das Gebiet um die Straße In den Birken ist strukturell gewerblich geprägt und liegt als räumlich zusammenhängendes Gebiet durch weiträumige Außenbereichsflächen deutlich abgegrenzt von der Stadt Hillesheim, der Ortslage des Stadtteils Bolsdorf und dem Stadtteil Niederbettingen an der westlichen Grenze der Gemarkung Bolsdorf.

Stadt Hillesheim – Abrechnungsgebiet IV

Niederbettingen

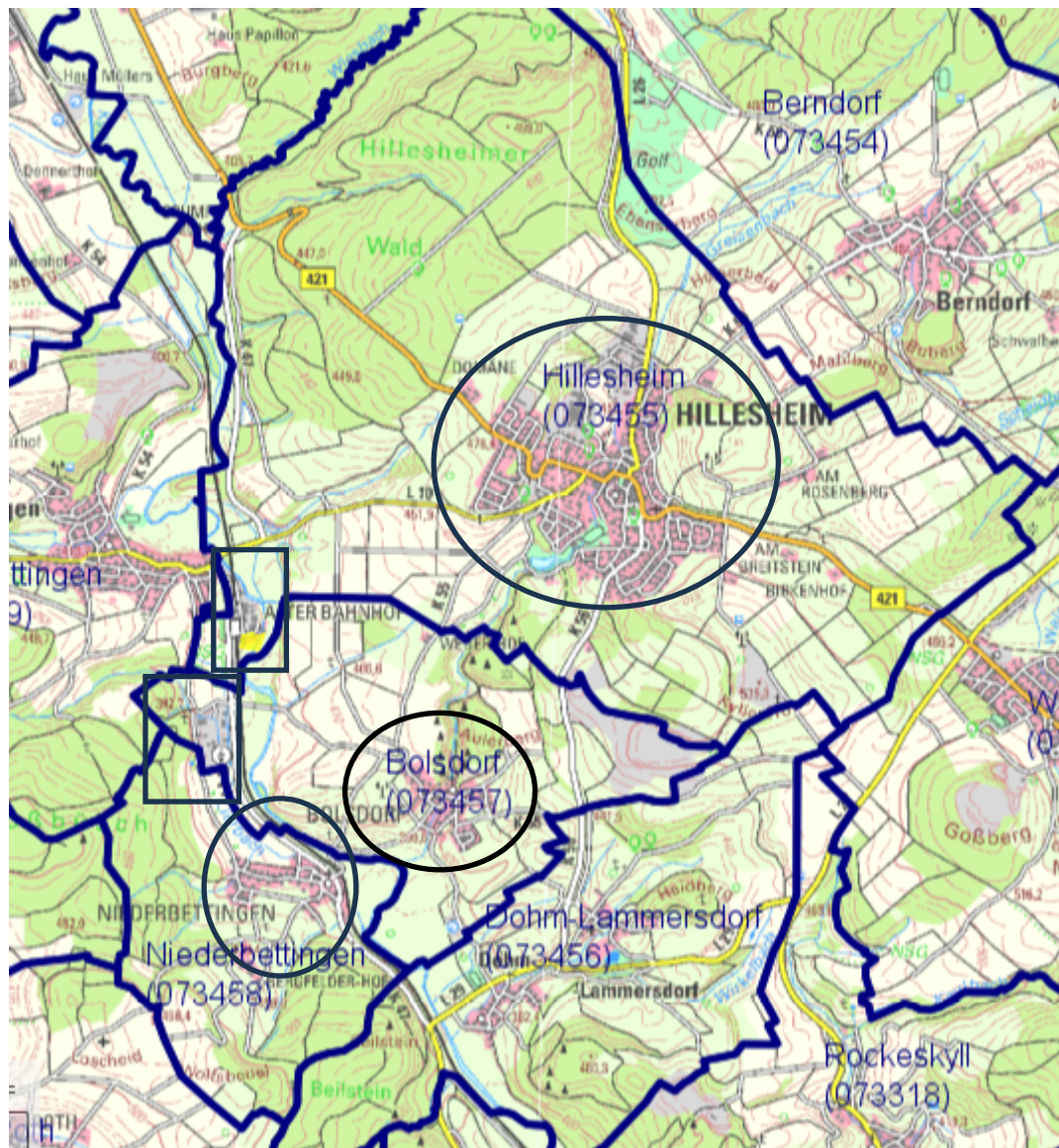
Der Stadtteil Niederbettingen liegt als räumlich zusammenhängendes Gebiet durch weiträumige Außenbereichsflächen deutlich abgegrenzt von der Stadt Hillesheim und dem Stadtteil Bolsdorf.

Stadt Hillesheim – Abrechnungsgebiet V

Gewerbegebiet Alter Bahnhof östlich der K 47

Das Gebiet um die Straße Alter Bahnhof ist strukturell gewerblich geprägt und liegt als räumlich zusammenhängendes Gebiet durch weiträumige Außenbereichsflächen deutlich abgegrenzt von der Stadt Hillesheim und den Stadtteilen Bolsdorf und Niederbettingen an der westlichen Grenze der Gemarkung Hillesheim. Trotz unmittelbarer Nähe zur Ortsgemeinde Oberbettingen ist das Gewerbegebiet von dieser durch die Gemarkungsgrenze abgetrennt.

Anlage 2



SITZUNGSVORLAGE

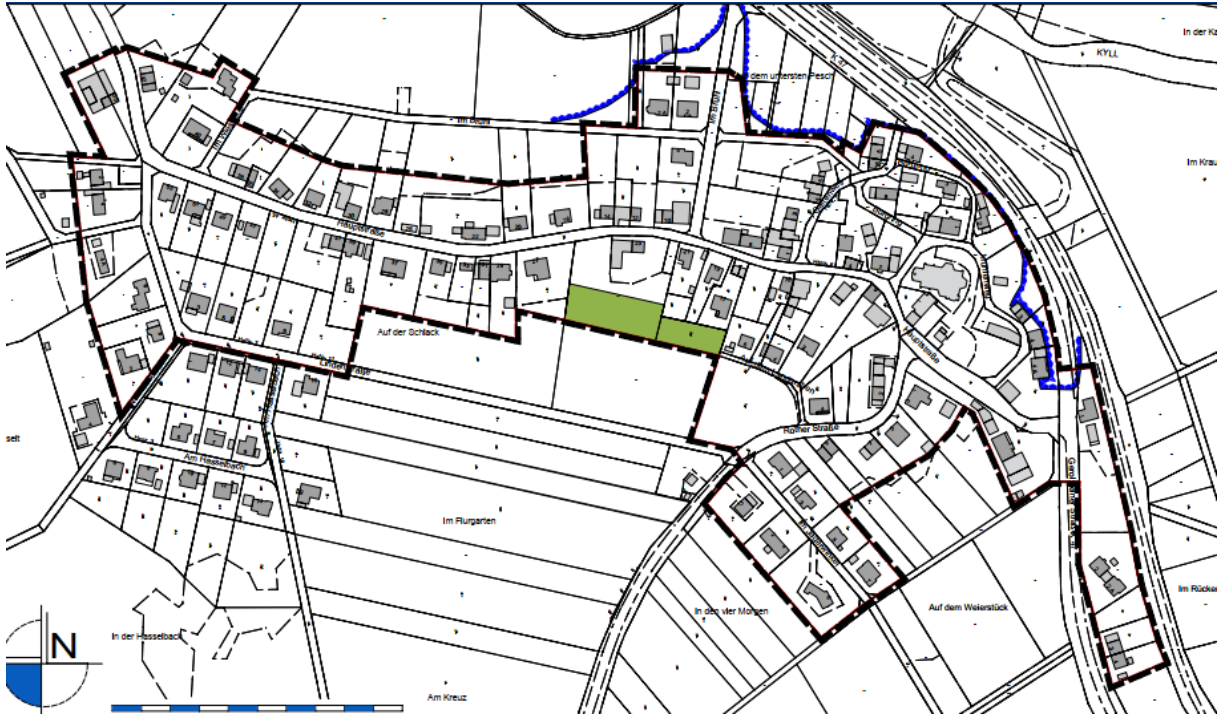
Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	06.10.2023
Aktenzeichen:	51122-150-03/BA	Vorlage Nr.	2-0501/23/15-063

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	22.11.2023	öffentlich	Vorberatung

Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung der Stadt Hillesheim - OT Niederbettingen; Vorberatung über die während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Bedenken - Empfehlungsbeschluss**Sachverhalt:**

Mit Rechtskraft vom 02.05.1997, ist für den OT Niederbettingen eine Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung in Kraft getreten. Hier wurde u.a. die Abgrenzung des Erweiterungsbereiches (nördlicher Teil) abgebildet. Für den nördlichen Bereich der Satzung an der Straße „Im Brühl“, Flur 2, Flurstücke 21, 22, 23, 24, 25, 26 und 27, wurde die Abgrenzung erweitert mit der Textfestsetzung, dass in dem gesondert gekennzeichneten Erweiterungsbereich nur Wohngebäude zulässig sind. Für das Flurstück 24 wurden in der Satzung Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Nach § 31b des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts, § 88 Abs. 1 des Wassergesetzes für das Land RLP, wurde durch die SGD Nord in Koblenz als zuständige Wasserbehörde verordnet, dass für die Kyll u.a. auch für den Bereich der VG Hillesheim (alt), ein Überschwemmungsgebiet festgestellt. Das Überschwemmungsgebiet erstreckt sich an der rechten Kyllseite beginnend an der Grenze zu NRW bis zur Ortslage Trier-Ehrang. Hier ist auch der Bereich in der Gemarkung Niederbettingen, Flur 1, 2 und 3 erfasst. Bei Überschwemmungsgebieten handelt es sich um solche Gebiete, die bei Extremhochwasser oder beim Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können. In Überschwemmungsgebieten dürfen durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Dies gilt ebenso für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, hier somit die Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung des OT Niederbettingen.

Der Stadtrat Hillesheim hat in öffentlicher Sitzung am 15.03.2023 die Anregungen über die Aufhebung des Erweiterungsbereiches im nördlichen Teil der Ortslage Niederbettingen für die Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig hat sich der Rat dem Vorschlag der Verwaltung angeschlossen und auf Empfehlung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Hillesheim den Beschluss gefasst, den Erweiterungsbereich aus der Darstellung herauszunehmen und hier keine wohnbauliche Entwicklung mehr zuzulassen, damit hier keine Konflikte mit möglichen Überschwemmungen entstehen. In öffentlicher Sitzung des Stadtrates am 28.06.2023, hat der Rat den Entwurf für die 1. Änderung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung zur Kenntnis genommen. Die Änderung der Satzung erfolgt im Verfahren nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung.



Auf Empfehlung des Bau- und Umweltausschusses hat der Stadtrat die Offenlage der Planunterlagen beschlossen. Der Entwurf der v. g. Satzung hat in der Zeit vom 24.07.2023 bis 24.08.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung hierüber erfolgte am 14.07.23 im Mitteilungsblatt der VG Gerolstein „Verbandsgemeinde Gerolstein aktuell“. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.07.2023 zeitgleich am Verfahren beteiligt. Für die Fortführung und den Abschluss des Verfahrens ist nunmehr eine Vorabwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Bedenken erforderlich. Der die Abwägung an sich sowie der Satzungsbeschluss erfolgt durch den Stadtrat.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Hillesheim nimmt die Anregungen und Hinweise aus der Offenlage zur Kenntnis. Sie werden im Sinne des jeweiligen Abwägungsvorschlages umfassend gewürdigt und beantwortet und im Übrigen mit Begründung zurückgewiesen. Der Ausschuss schließt sich den Abwägungsvorschlägen des Planungsbüros und der Verwaltung in Gänze an. Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Abwägungs- und Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB über die 1. Änderung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung der Stadt Hillesheim – OT Niederbettingen, zu fassen.

Abstimmungsergebnis:

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Mittel sind im Haushalt berücksichtigt.

Anlage(n):

Abwägungstabelle

Planurkunde

Satzung

**Information und Entscheidung zu den Äußerungen aus der Offenlage nach
§ 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB**

Stadt Hillesheim - OT Niederbettingen**1. Änderung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung**

Name der Behörde / des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Datum der Rückäußerung
01. Amprion GmbH, 44263 Dortmund	25.07.2023 (keine Anregungen)
02. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr, 53123 Bonn	24.07.2023 (keine Anregungen)
03. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, 63225 Langen	
04. Deutsche Bahn AG, 60327 Frankfurt/Main	16.08.2023
05. Deutsche Flugsicherung GmbH, 63225 Langen	
06. Deutsche Telekom Technik GmbH, 56727 Mayen	02.08.2023 (keine Anregungen)
07. Deutscher Wetterdienst, 63004 Offenbach	23.08.2023 (keine Anregungen)
08. Eisenbahn Bundesamt, 60329 Frankfurt/Main	30.08.2023 (keine Anregungen)
09. Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, 56068 Koblenz	
10. Forstamt Hillesheim, 54576 Hillesheim	04.08.2023 (keine Anregungen)
11. Gemeinde Dahlem, Fachbereich 6 – Hoch- und Tiefbauwesen, Abwasserbeseitigung und -anlagen, 53949 Dahlem	
12. Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie, 54290 Trier	15.08.2023
13. Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie, 56077 Koblenz	21.07.2023 (keine Anregungen)
14. Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesdenkmalpflege, 55116 Mainz	01.08.2023
15. Handwerkskammer Trier, 54292 Trier	01.08.2023 (keine Anregungen)
16. Industrie- und Handelskammer Trier, 54212 Trier	18.08.2023 (keine Anregungen)
17. Kreisverwaltung Vulkaneifel, 54543 Daun	30.08.2023 (keine Anregungen)
18. Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, 56070 Koblenz	
19. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Trier, 54224 Trier	
20. Landesbetrieb Mobilität Gerolstein, 54568 Gerolstein	09.08.2023 (keine Anregungen)
21. Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V., 55453 Gensingen	22.08.2023 (keine Anregungen)
22. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, 54295 Trier	03.08.2023 (keine Anregungen)

23.	NABU Gruppe Kyllifel, 54587 Birgel	
24.	Planungsgemeinschaft Region Trier, 54230 Trier	
25.	Rheinische Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz e.V., Regionalverband Eifel, 54578 Walsdorf-Zilsdorf	
26.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, 54230 Trier	25.07.2023 (keine Anregungen)
27.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, 54230 Trier	21.08.2023
28.	Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Fachbereich 2 – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, 54595 Prüm	25.07.2023 (keine Anregungen)
29.	Vodafone Deutschland GmbH, 54292 Trier	22.08.2023 (keine Anregungen)
30.	Westnetz GmbH, 44139 Dortmund	
31.	Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rauschermühle, 56814 Faid	
32.	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Eifel	07.08.2023 (keine Anregungen)
33.	Kreisverwaltung Vulkaneifel, Brandschutzdienststelle	24.07.2023 (keine Anregungen)
34.	Landesamt für Geologie und Bergbau, Postfach 100255, 55133 Mainz	
35.	Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein, Fachbereich 4 Verbandsgemeindewerke	
36.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Referat Naturschutz, Koblenz	14.08.2023 (keine Anregungen)

A	Von den Bürgern (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB) wurden folgende Stellungnahmen bzw. Anregungen eingebracht:	Abwägung/Prüfung
----------	--	-------------------------

Bürger, Niederbettingen	02.08.2023
Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit widersprechen wir der o.g. Änderung mit folgender Begründung. Wir waren 2021 selbst schwer vom Hochwasser betroffen und uns erschließt es sich nicht warum das eingezeichnete Grundstück (Kopie beiliegend) nicht mehr zum Überschwemmungsgebiet zählt. Sollte es noch einmal zu solch einem Starkregen mit Überflutung kommen, rinnt das ganze Wasser Über den Hof von Anwesen Im Brühl 2, direkt bei uns ins Haus.	Die Anregungen werden zur Kenntnis. Für die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete ist für die größeren Gewässer I. und II. Ordnung die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als Obere Wasserbehörde zuständig. Für die Festsetzung der Überschwemmungsge-

Dieses Schreiben geht ebenfalls an die Struktur- und Genehmigungsdirektion Koblenz zur Kenntnisnahme und weiteren Überprüfung.

biete an Gewässern III. Ordnung sind die unteren Wasserbehörden, somit die Kreisverwaltungen – bzw. Verwaltungen der kreisfreien Städte zuständig.
Maßgebende Regelungen für eine solche Festsetzung und deren Vollzug ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - WHG- vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und dem Landeswassergesetz (Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz – LWG- vom 14.07.2015, GVBl. S. 127).
Die Stadt hat die festgesetzten Überschwemmungsgebiete der Kyll nachrichtlich in die Satzung aufgenommen und die Satzung entsprechend neu abgegrenzt.
Da man nicht warten kann, bis mindestens ein 100jähriges Hochwasser auftritt, erfolgt die Abgrenzung auf der Grundlage der berechneten Hochwassergefahrenkarten. Wie die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten erfolgt, kann dem Merkblatt der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vom September 2013 entnommen werden.

Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Planänderungen ergeben sich nicht.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

B Von den Behörden (Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) wurden folgende Stellungnahmen bzw. Anregungen eingebracht:

Abwägung/Prüfung

Zu 4. Deutsche Bahn AG, 60327 Frankfurt/Main

16.08.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB Netz AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die Antragsunterlagen der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Der Zugang zu den Bahnanlagen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten, die die Standsicherheit der Gleisanlage gefährdet.

Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einfriedung) ein Betreten der Bahnanlagen verhindern.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Eventuelle Lagerungen von Baumaterial, Geräten oder ähnliches auf Bahngelände werden nicht gestattet.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine

Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD33, Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.

Beim Einsatz von Baukränen, die über oder in das Bahngelände schwenken, ist eine kostenpflichtige Kraneinweisung erforderlich.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung oder Anlagen führen können.

Die Hinweise werden insgesamt zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.

Beschluss: Die Anregungen werden insgesamt zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Die Hinweise sind in die Planunterlagen aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Zu 12. Generaldirektion kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie, 54290 Trier

15.08.2023

Sehr geehrter Herr Bell,

gegen die 1. Änderung der Abgrenzungs- und Erweiterungssatzung der Stadt Hillesheim hat die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier keine Bedenken. Wir bitten Sie jedoch, alle in Zusammenhang mit Bauvorhaben stehenden Bodeneingriffe gemäß § 21 (2) DSchG RLP zeitlich, d. h. mindestens 6 Monate vor ihrem Beginn, mit uns abzustimmen. Aus

Niederbettingen sind uns eine mittelalterliche Niederungsburg sowie römische Siedlungsfunde bekannt und westlich liegt das Grabungsschutzgebiet „Roßbüsch“, das Siedlungsspuren von der Eisenzeit bis in die (Frühe) Neuzeit aufweist.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planunterlagen aufzunehmen.
--	---

Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Folgender Hinweis ist in die Planunterlagen aufzunehmen: In Zusammenhang mit Bauvorhaben stehende Bodeneingriffe gemäß § 21 (2) DSchG RLP sind zeitlich, d. h. mindestens 6 Monate vor ihrem Beginn, mit der Generaldirektion kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie, 54290 Trier, abzustimmen.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>		
Zustimmung:	Ablehnung:	Enthaltung:

Zu 14. Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesdenkmalpflege, 55116 Mainz	01.08.2023
--	-------------------

Sehr geehrter Herr Bell,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 21.07.2023 und die Beteiligung unserer Behörde.

Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind die von uns vertretenen Belange betroffen: Im Geltungsbereich liegen mehrere Kulturdenkmäler, die sie detailliert dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler auf unserer Homepage entnehmen können.

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

Konkret kann sich denkmalpflegerisch nur unter Vorlage konkreter Maßnahmen äußern, so dass die Auswirkungen auf die Kulturdenkmäler im Einzelfall bewertet werden können. Wir verweisen an dieser Stelle auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG.

Prinzipielle Bedenken gegen das Vorhaben bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht.

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Die Denkmäler werden in der Satzung nachrichtlich dargestellt.

Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Die Denkmäler werden in der Satzung nachrichtlich dargestellt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Zu 27. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, 54230 Trier

21.08.2023

Sehr geehrte Damen und Herren

vom Geltungsbereich wird das gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgebiet (RVO vom 09.10.2007) und das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten geringfügig betroffen.

Bei Maßnahmen in den o. g. Bereichen sind die wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß des § 78a und § 78b zu beachten.

Starkregenvorsorge

Neben der Gefährdung durch Hochwasser der Kyll fließt dem Plangebiet nach Starkregenerenignissen Oberflächenwasser von den südlich gelegenen Hangflächen zu (Hochwasserin-fopaket des Landesamtes für Umwelt; Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkre-gen). Das örtliche Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept für die Stadt Hillesheim (Stadtteile Bolsdorf und Niederbettingen; BGHplan 2022) schlägt folgerichtig das Einrichten von Notwasserwegen durch das Plangebiet vor.

Ich empfehle deshalb, die aktuelle Planung zu nutzen, um die Voraussetzungen zu schaffen, die im örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept vorgeschlagenen Maßnahmen umzusetzen (Freihalten von Abflusswegen, Hinweise zum baulichen Objektschutz).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.

Die Stadt Hillesheim wird sich mit der Starkregenvorsorge für den OT Niederbettingen vertiefend auseinandersetzen.

Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Die Thematik der Starkregenvorsorge wird vertiefend geprüft.

Abstimmungsergebnis:

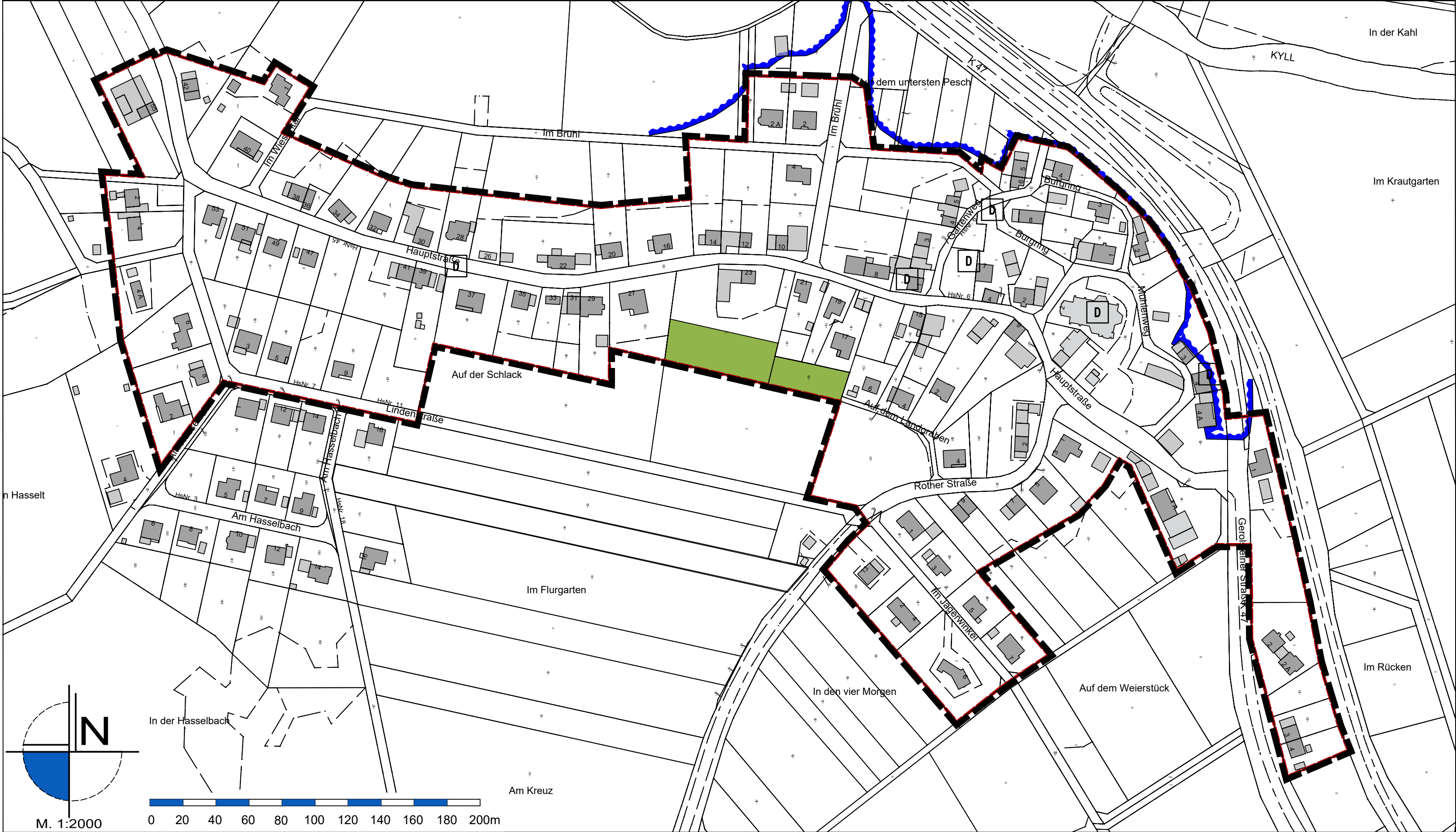
Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Stadt Hillesheim, Stadtteil Niederbettingen

1. Änderung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung



Legende

- Grünflächen**
§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
- private Grünflächen
- Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**
§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB
- nachrichtliche Darstellung Überschwemmungsgebiet
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**
§9 Abs.6, §172 Abs.1 BauGB
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
- §9 Abs.7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung
- Sonstige Darstellungen**
- Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücksnummer laut Kataster
- Gebäude laut Kataster

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
 - 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 Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792),
 - Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 023 I Nr. 98),
 - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88),
 - Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413),
 - Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543),
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88),
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403),
 - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287),
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240),
 - 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),
 - Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328),
 - Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287),
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
 - Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S.283, 295),
 - Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118) und
 - Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133),
 - Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98),
 - Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Die Stadt Hillesheim hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB die Änderung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung für den Stadtteil Niederbettingen in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Hillesheim, den _____ Gabriele Braun, Stadtbürgermeisterin	Offenlegung und Beteiligung der Behörden D i e s e r Satzungsentwurf einschließlich der Testfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hillesheim, den _____ Gabriele Braun, Stadtbürgermeisterin	Satzungsbeschluss Der Stadtrat der Stadt Hillesheim hat am _____ die Änderung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung der Stadt Hillesheim, Stadtteil Niederbettingen gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung BESCHLOSSEN Hillesheim, den _____ Gabriele Braun, Stadtbürgermeisterin	
Ausfertigung Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Satzung mit dem Willen der Stadt Hillesheim sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung der Satzung werden bekundet. Hillesheim, den _____ Gabriele Braun, Stadtbürgermeisterin	Anordnung der Bekanntmachung Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet. Hillesheim, den _____ Gabriele Braun, Stadtbürgermeisterin	Bekanntmachung Der Satzungsbeschluss der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung der Stadt Hillesheim, Stadtteil Niederbettingen ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbands-gemeindeverwaltung Gerolstein von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungs-planänderung RECHTSVERBINDLICH Hillesheim, den _____ Gabriele Braun, Stadtbürgermeisterin	

Bestandteile des Bebauungsplan

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung M. 1:2000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Textfestsetzungen

- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Hauptanlagen unzulässig; bauliche Nebenanlagen sind zulässig (unbeschadet anderer anzuwendender gesetzlicher Bestimmungen).
- HINWEIS
Wasserdurchlässige Beläge: Den Bauherren wird empfohlen Zufahrten, Zugänge und Hofbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Fugenpflaster, Lochpflaster, sandgebundene Decke etc.) auszubilden.

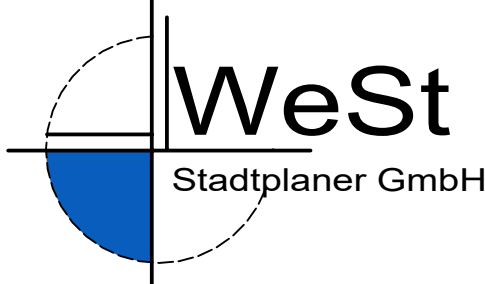
Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Stadt Hillesheim, Stadtteil Niederbettingen 1. Änderung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung Satzung

Auftraggeber: Stadt Hillesheim Stadtteil Niederbettingen	Projektnr.: 01-835
Phase: Satzung	Stand: November 2023
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:2000



Waldstrasse 14
56766 Ulmen
Tel.: 02676/9519110
Fax.: 02676/9519111

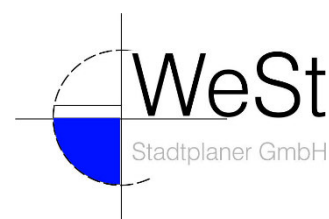
2023

Stadt Hillesheim, Stadtteil Niederbettingen
1. Änderung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und
Erweiterungssatzung



Satzung

November 2023





Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	5
4	ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN EINER STAZUNG NACH § 34 (4) NR. 3 BAUGB	6
4.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4.2	NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG DER DENKMÄLER HILLESHEIM - NIEDERBETTINGEN	7
4.3	GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE	7
4.4	DEUTSCHE BAHN AG	7
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
6	UMWELTRELEVANTE BELANGE	9
6.1	ERSTBEWERTUNG	9
6.2	ARTENSCHUTZRECHTLICHE POTENZIALANALYSE	9
6.3	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	10
7	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	10
8	BODENORDNUNG	10

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Mit Rechtskraft vom 02.05.1997, ist für den Ortsteil Niederbettingen eine Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung in Kraft getreten. Hier wurde u. a. die Abgrenzung des Erweiterungsbereiches (nördlicher Teil) abgebildet.

Für den nördlichen Bereich der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung an der Straße „Im Brühl“, Flur 2, Flurstücke 21, 22, 23, 24, 25, 26 und 27, wurde die Abgrenzung erweitert mit der Textfestsetzung, dass in dem gesondert gekennzeichneten Erweiterungsbereich nur Wohngebäude zulässig sind. Für das Flurstück 24 wurden in der Satzung Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Aufgrund des § 31b des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts, § 88 Abs. 1 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz, wurde, aufgrund der Überschwemmungsereignisse im letzten Jahre, durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz als zuständige Wasserbehörde verordnet, dass für die Kyll u. a. auch für den Bereich der Verbandsgemeinde Hillesheim (alt), ein Überschwemmungsgebiet festgestellt wird. Das Überschwemmungsgebiet erstreckt sich an der rechten Kyllseite beginnend an der Grenze zu NRW bis zur Ortslage Trier-Ehrang. Hier ist auch der Bereich in der Gemarkung Niederbettingen, Flur 1, 2 und 3 erfasst. Bei Überschwemmungsgebieten handelt es sich um solche Gebiete, die bei Extremhochwasser oder beim Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. In Überschwemmungsgebieten dürfen durch Bauleitpläne



keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Gemäß § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), hat in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 u. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB diverse Faktoren zu berücksichtigen.

Dies gilt ebenso für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, hier somit die Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung des OT Niederbettingen.

Aufgrund der vorgenannten Rechtsverordnung ist durch die Stadt Hillesheim zu bewerten, ob der Erweiterungsbereich im nördlichen Gebiet des Stadtteiles Niederbettingen noch aufrechterhalten werden soll bzw. kann, zumal dort bisher keine bauliche Entwicklung stattgefunden hat.

Für eine planende Gemeinde besteht in der Bauleitplanung u.a. die Pflicht, die Sicherheit und die Gesundheit der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu gewährleisten und in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Die Stadt kommt deshalb zu dem Ergebnis den Erweiterungsbereich der genannten Satzung wieder aus den Darstellung herauszunehmen, und hier keine wohnbauliche Entwicklung mehr zuzulassen, damit hier keine Konflikte mit möglichen Überschwemmungen entstehen.

Darüber hinaus wird die westliche Grünfläche aus den Darstellungen herausgenommen, da sich hier bereits eine bauliche Entwicklung in Teilen vollzogen hat.

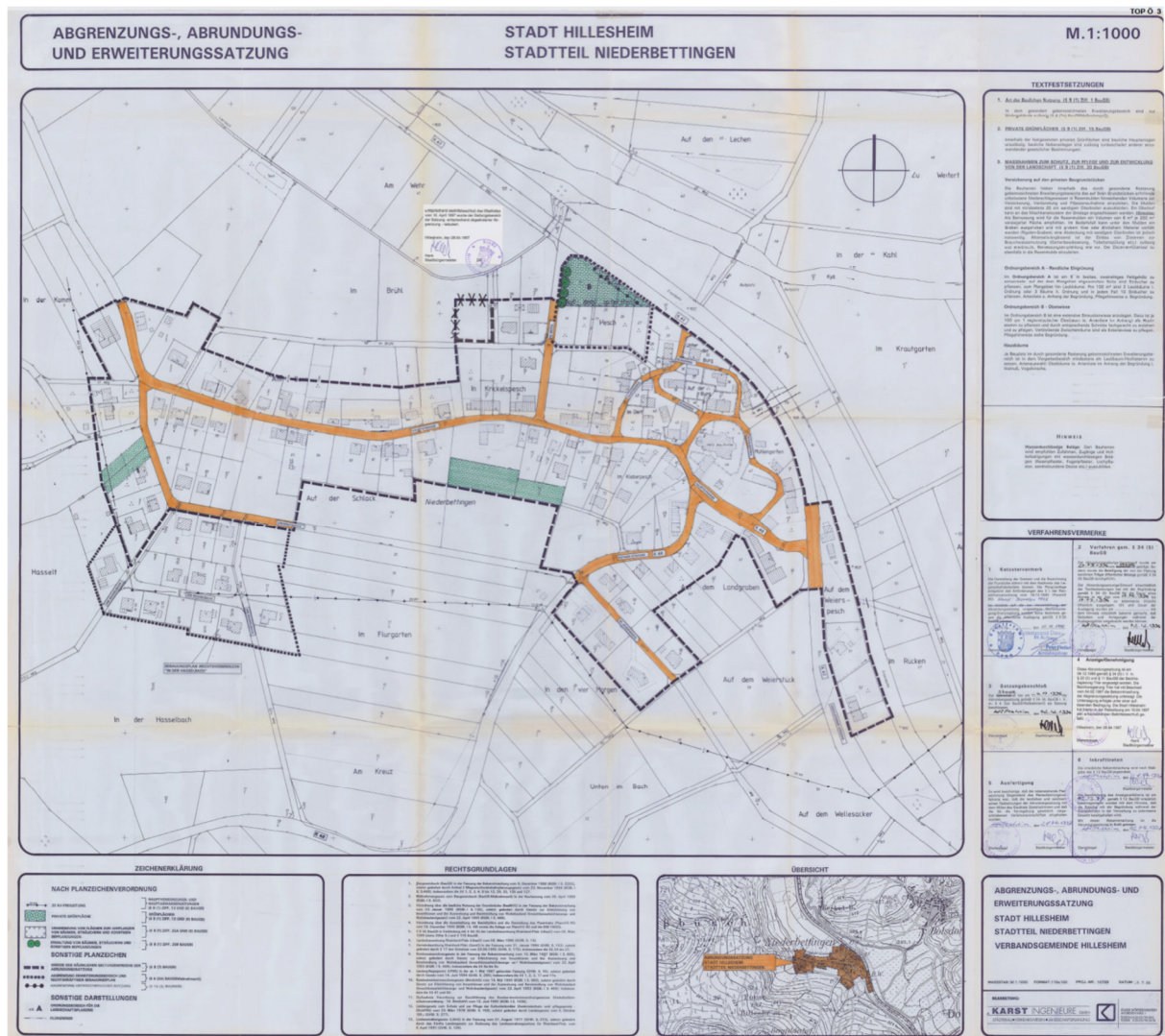


Abbildung 1: Stammaplan der Abgrenzungs-, Abrundungs-, und Erweiterungssatzung, 1967

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich durch die Planzeichnung im Maßstab 1:2.000.



Abbildung 2: Ausschnitt nördlicher Bereich im Brühl, Teilbereich der Erweiterungssatzung

3 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Stadtrat der Stadt Hillesheim hat in der Sitzung am ____ die Einleitung des Satzungsänderungsverfahrens beschlossen.

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vorliegenden Verfahren wird die Form der einstufigen Bürgerbeteiligung praktiziert, da die Gemeinde auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den Grundzügen des § 4 (2) BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß den Vorgaben des § 3 (2) BauGB vollzogen. Die o.g. Beteiligungsverfahren werden nach § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Mit der Änderung der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Die angestrebte Planung bietet auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, da hier vormals für eine Bebauung vorgesehene Flächen wieder dem Außenbereich zugeschlagen werden sollen.



4 ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN EINER SATZUNG NACH § 34 (4) NR. 3 BAUGB

Der § 34 (4) Nr. 3 BauGB definiert für die Anwendung einer Ergänzungssatzung verschiedene Anforderungen wie folgt:

1. Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass durch die Planung keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entstehen darf.

Durch die Herausnahme eines Teilbereiches, der für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen war und aufgrund der neu beurteilten Überschwemmungssituation nicht für eine bauliche Entwicklung geeignet erscheint, wird nicht gegen die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verstoßen.

2. Angrenzen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Die Satzung definiert nach wie vor den im Zusammenhang bebauten Ortsteilentsprechend dem Stammpflan. Lediglich die bauliche Entwicklung im nördlichen Bereich im Brühl wird aus den genannten Gründen begrenzt.

3. Prägung einzelner Außenbereichsflächen durch die angrenzende Bebauung

Die Prägung einzelner Außenbereichsflächen durch die angrenzende Bebauung ist bei der vorgesehenen Änderung nicht zu bewerten, da keine neuen Teilbereiche in die Satzung eingegliedert werden sollen.

4. Sonstige Anwendungsvoraussetzungen

Mit der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Die angestrebte Planung bietet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (= Natura 2000-Gebiete).

Ebenso wenig liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein (VG Hillesheim alt) stellt für den Erweiterungsbereich Mischbauflächen dar.

Im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung ist dieser Bereich als Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan darzustellen.



4.2 Nachrichtliche Darstellung der Denkmäler Hillesheim - Niederbettingen

Folgende Denkmäler befinden sich im Plangebiet der Satzung:

Kath. Pfarrkirche Herz-Jesu Mühlenweg 2

neuspätromanische Basilika, 1897, Architekt Adam Rüppel, Bonn; Kirchhof mit Stützmauer; Schaftkreuz, bez. 1697, Abschlusskreuz bez. 1698; spätgotische Türeinfassung; Gesamtanlage

Ortsbefestigung

Rest der Umfassungsmauer der hochmittelalterlichen ehem. Wasserburg

(zu) Burgring 7

Fachwerkscheune, tlw. Bruchstein, wohl 18. Jh.

Gartenweg 1

Hofanlage; barockes Wohnhaus, um 1780/90; Stall, bez. 1829, Scheune wohl gleichzeitig

Gartenweg/ Ecke Burgring

Wegekreuz, Schaftkreuz, bez. 1660

(bei) Hauptstraße 39

Wegekreuz, Rokoko-Schaftkreuz, ehem. angeblich bez. 1709, eher später

Mühlenweg 4

ehem. Mühle (?); stattlicher Krüppelwalmdachbau, um 1800

4.3 Generaldirektion Kulturelles Erbe

In Zusammenhang mit Bauvorhaben stehende Bodeneingriffe gemäß § 21 (2) DSchG RLP sind zeitlich, d. h. mindestens 6 Monate vor ihrem Beginn, mit der Generaldirektion kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie, 54290 Trier, abzustimmen.

Aus Niederbettingen sind der Generaldirektion eine mittelalterliche Niederungsburg sowie römische Siedlungsfunde bekannt und westlich liegt das Grabungsschutzgebiet „Roßbüsch“, das Siedlungsspuren von der Eisenzeit bis in die (Frühe) Neuzeit aufweist. Deshalb ist bei Bauvorhaben zwingend eine frühzeitige Abstimmung mit der Generaldirektion erforderlich.

4.4 Deutsche Bahn AG

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB Netz AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die Antragsunterlagen der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus



entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Der Zugang zu den Bahnanlagen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten, die die Standsicherheit der Gleisanlage gefährdet.

Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einfriedung) ein Betreten der Bahnanlagen verhindern.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Eventuelle Lagerungen von Baumaterial, Geräten oder ähnliches auf Bahngelände werden nicht gestattet.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD33, Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.

Beim Einsatz von Baukränen, die über oder in das Bahngelände schwenken, ist eine kostenpflichtige Kraneinweisung erforderlich.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung oder Anlagen führen können.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Textfestsetzungen der Ursprungsfassung der Satzung gelten unverändert weiter. Die für den Teil der Erweiterungssatzung nicht mehr erforderlichen Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen.



6 UMWELTRELEVANTE BELANGE

6.1 Erstbewertung

Da durch die Satzung, ein für die wohnbauliche Entwicklung vorgesehener Teil, nicht mehr der baulichen Nutzung zur Verfügung steht, sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Es ist auch nicht mit Eingriffen in Natur- und Landschaft zu rechnen.

Die folgende Tabelle stellt die betroffenen naturschutzfachlichen und sonstigen Kriterien zusammenfassend dar.

raumplanerische Kriterien	Vorkommen im Gebiet / Auswirkungen Erläuterung
Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Räume	
Schutzgebiete -Naturschutzgebiet -Geplantes Naturschutzgebiet -Geschützter Landschaftsbestandteil -Naturdenkmal	nein
FFH-/Vogelschutzgebiet	nein
Flächen nach § 30 BNatSchG	nein
Landesweiter Biotopverbund nach LEP IV	nein
Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund nach ROP 2014	nein
schutzwürdige Biotope nach Biotopkataster RLP	nein
Für Landschaftsbild und Erholung bedeutsame Räume	
Naturpark-Kernzone	nein, Teil des Naturpark Vulkaneifel
Landschaftsschutzgebiete	ja, LSG: Gerolstein und Umgebung
Landesweit bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume nach LEP IV	ja
Regional bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume	nein
Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft gemäß LEP IV	nein
Wald	nein
Wasserschutzgebiete Zone II oder III	nein
Gesetzliche Überschwemmungsgebiete	ja

6.2 Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

Vertiefende Untersuchungen und eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (sAP) werden nicht als erforderlich erachtet, da durch die Herausnahme von Flächen, sich ein Eintreten der Verbotstatbestände der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG) und der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG) nicht prognostizieren lässt und erhebliche Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) nicht gesehen werden.



6.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung der Satzung würde die Fläche als wohnbauliche Entwicklungsfläche zur Verfügung stehen und einer baulichen Nutzung zugeführt.

7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

Durch die Änderung der Satzung werden keine Änderungen bei der technischen Infrastruktur hervorgerufen.

8 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BauGB sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Diese Begründung ist Bestandteil der Bebauungsplanes der "1. Änderung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung" der Stadt Hillesheim, Stadtteil Niederbettingen.

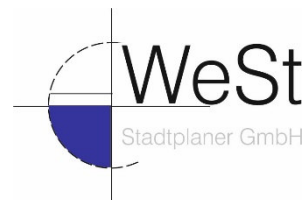
Hillesheim, den

Stadt Hillesheim

im Auftrag

(Gabriele Braun)

aufgestellt im Auftrag der Stadt Hillesheim durch
Ulmen, November 2023



SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	25.10.2023
Aktenzeichen:	51122-150-15/BA	Vorlage Nr.	2-0550/23/15-074

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	22.11.2023	öffentlich	Vorberatung

Bebauungsplanverfahren "Wohnmobilstellplatz" der Stadt Hillesheim - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen (frühz. Offenlage) - Empfehlungsbeschluss zur regulären Offenlage

Sachverhalt:

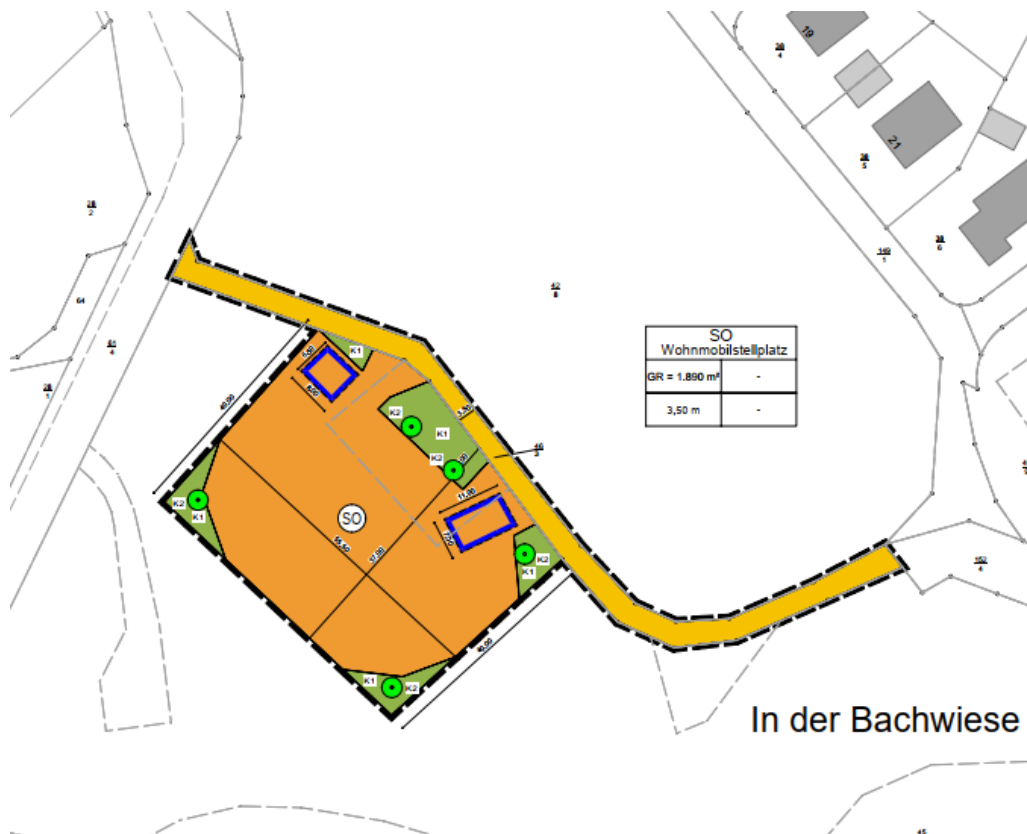
Der Stadtrat Hillesheim hat in öffentlicher Sitzung am 29.06.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst, im Bereich des Hillesheimer See's am Bolsdorfer Tälchen, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, um hier einen Wohnmobilstellplatz errichten zu können. Da der Bebauungsplan nicht nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden kann, soll der FNP im Parallelverfahren abgeändert werden. Der Verbandsgemeinderat Gerolstein hat sich in öffentlicher Sitzung am 29.09.2022 mit der Teilfortschreibung des FNP für den vorgesehenen Teilbereich des Wohnmobilstellplatzes einverstanden erklärt und beschlossen, die Teilfortschreibung für den Bereich am Hillesheimer See, als Sondergebiet Camping (SO) auszuweisen. Die Teilfortschreibung soll im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP realisiert werden.

In öffentlicher Sitzung am 28.06.2023 hat der Stadtrat die Entwurfsplanung zur Kenntnis genommen und auf Empfehlung des Bau- und Umweltausschuss der Stadt Hillesheim beschlossen, die Planunterlagen frühzeitig öffentlich auszulegen. Die frühzeitige Offenlage der Planunterlagen hat in der Zeit vom 24.07.2023 bis 24.08.2023 stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die frühzeitige Offenlage wurde am 14.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Nach Auswertung und Gegenüberstellung der eingegangenen Stellungnahmen durch das Planungsbüro WeSt, soll in heutiger Sitzung die Vorabwägung der eingereichten Stellungnahmen durchgeführt werden sowie dem Stadtrat die Empfehlung zur Beschlussfassung der regulären Offenlage.

Seitens der SGD Nord wurde im Rahmen der eingegangenen Stellungnahme gefordert, dass es für die erforderlichen Maßnahmen zur Errichtung der notwendigen Infrastruktur im Rahmen der vertiefenden Planung eine Detailierung bedarf. Es ist ein Entwässerungskonzept unter Hinweis auf die Gegebenheiten (teilweise Befestigung) aufzustellen. Das Entwässerungskonzept zur Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser und Schmutzwasser) ist mit den VG-Werken abzustimmen. Die reguläre Offenlage kann erst durchgeführt werden, wenn das Entwässerungskonzept vorliegt.

Die VG-Werke teilten mit, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der befestigten Flächen nach den gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz nach Möglichkeit an Ort und Stelle auf dem Plangebiet direkt oder in einer zentralen Mulde zur Versickerung oder Rückhaltung gebracht werden muss.



Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Hillesheim nimmt die Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Offenlage zur Kenntnis. Sie werden im Sinne des jeweiligen Abwägungsvorschlages umfassend gewürdigt und beantwortet und im Übrigen mit Begründung zurückgewiesen. Der Ausschuss schließt sich den Abwägungsvorschlägen des Planungsbüros und der Verwaltung in Gänze an. Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die reguläre Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen. Die Offenlage der Planunterlagen wird erst dann durchgeführt, sobald der Fachbeitrag Naturschutz durch das Planungsbüro eingereicht wird und ein Entwässerungskonzept zur Abwasserbeseitigung sowie ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept durch die Stadt erstellt wurde.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Mittel sind im Haushalt berücksichtigt.

Anlage(n):

Abwägung Wohnmobilstellplatz

**Information und Entscheidung zu den Äußerungen aus der Offenlage nach
§ 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB**

Stadt Hillesheim

Aufstellung Bebauungsplan ‚Wohnmobilstellplatz‘

Name der Behörde / des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Datum der Rückäußerung
01. Amprion GmbH, 44263 Dortmund	25.07.2023 (keine Anregungen)
02. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr, 53123 Bonn	24.07.2023 (keine Anregungen)
03. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, 63225 Langen	28.07.2023 (keine Anregungen)&G
04. Deutsche Bahn AG, 60327 Frankfurt/Main	
05. Deutsche Flugsicherung GmbH, 63225 Langen	07.08.2023 (keine Anregungen)
06. Deutsche Telekom Technik GmbH, 56727 Mayen	02.08.2023
07. Deutscher Wetterdienst, 63004 Offenbach	23.08.2023 (keine Anregungen)
08. Eisenbahn Bundesamt, 60329 Frankfurt/Main	27.08.2023 (keine Anregungen)
09. Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, 56068 Koblenz	
10. Forstamt Hillesheim, 54576 Hillesheim	04.08.2023 (keine Anregungen)
11. Gemeinde Dahlem, Fachbereich 6 – Hoch- und Tiefbauwesen, Abwasserbeseitigung und -angelegenheiten, 53949 Dahlem	
12. Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie, 54290 Trier	22.08.2023 (keine Anregungen)
13. Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie, 56077 Koblenz	21.07.2023 (keine Anregungen)
14. Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesdenkmalpflege, 55116 Mainz	
15. Handwerkskammer Trier, 54292 Trier	01.08.2023 (keine Anregungen)
16. Industrie- und Handelskammer Trier, 54212 Trier	18.08.2023 (keine Anregungen)
17. Kreisverwaltung Vulkaneifel, 54543 Daun	21.07.2023
18. Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, 56070 Koblenz	26.07.2023 (keine Anregungen)
19. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Trier, 54224 Trier	27.07.2023 (keine Anregungen)
20. Landesbetrieb Mobilität Gerolstein, 54568 Gerolstein	10.08.2023 (keine Anregungen)
21. Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V., 55453 Gensingen	22.08.2023 (keine Anregungen)
22. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, 54295 Trier	21.07.2023 (keine Anregungen)

23.	NABU Gruppe Kyllifel, 54587 Birgel	
24.	Planungsgemeinschaft Region Trier, 54230 Trier	
25.	Rheinische Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz e.V., Regionalverband Eifel, 54578 Walsdorf-Zilsdorf	
26.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, 54230 Trier	25.07.2023 (keine Anregungen)
27.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, 54230 Trier	10.08.2023
28.	Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Fachbereich 2 – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, 54595 Prüm	25.07.2023 (keine Anregungen)
29.	Vodafone Deutschland GmbH, 54292 Trier	22.08.2023 (keine Anregungen)
30.	Westnetz GmbH, 44139 Dortmund	
31.	Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rauschermühle, 56814 Faid	26.07.2023
32.	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Eifel	07.08.2023 (keine Anregungen)
33.	Kreisverwaltung Vulkaneifel, Brandschutzdienststelle	24.07.2023 (keine Anregungen)
34.	Landesamt für Geologie und Bergbau, Postfach 100255, 55133 Mainz	
35.	Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein, Fachbereich 4 Verbandsgemeindewerke	09.08.2023
36.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Referat Naturschutz, Koblenz	14.08.2023 (keine Anregungen)

A	Von den Behörden (Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) wurden folgende Stellungnahmen bzw. Anregungen eingebracht:	Abwägung/Prüfung
----------	---	-------------------------

Zu 6. Deutsche Telekom, Mayen	02.08.2023
Sehr geehrte Damen und Herren, wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten. Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	

Gegen die o. a. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

In dem von Ihnen angezeigten Ausbaubereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die ggf. von ihrer Baumaßnahme berührt werden. Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind zu berücksichtigen, damit kostenintensive Veränderungen vermieden werden. Wir weisen darauf hin, dass Veränderungen an unseren Anlagen nur durch uns beauftragte Unternehmer erfolgen darf. Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind aus dem beigefügten Plan ersichtlich

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Die Leitung wird nachrichtlich in den Planunterlagen dargestellt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.

Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Die Leitung ist nachrichtlich in den Planunterlagen darzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Zu 12. Generaldirektion kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie, 54290 Trier

14.04.2022

Sehr geehrter Herr Bell,

in dem angegebenen Planungsbereich sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt bzw. archäologische Fundstellen sind durch die Planung nicht in ihrem Bestand gefährdet. Daher haben wir keine Bedenken gegen die Planung.

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16–19 DSchG RLP).

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier. Gesonderte Stellungnahmen der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte Koblenz, der GDKE, Landesdenkmalpflege etc. bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist in den Planunterlagen bereits enthalten.

Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Planänderungen ergeben sich nicht.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Zu 17. Kreisverwaltung Vulkaneifel, 54543 Daun	21.07.2023
Sehr geehrte Damen und Herren, die Kreisverwaltung Vulkaneifel teilt zu dem Planentwurf beratend folgendes mit: Auf die Parallelität des Bebauungsplan- und der Änderung des Flächennutzungsplanverfahrens nach § 8 (3) BauGB ist zu achten. Die §§ 3 und 5 der Campingplatz und Wohnmobilplatzverordnung Rheinland-Pfalz sollten bezüglich der Größe der Stellplätze und den Brandgassen verbindlich festgesetzt werden. Die Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer und der SGD Nord, Regionalstelle WAB und Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Trier, sind zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Flächennutzungsplanänderung wurde bereits vom Verbandsgemeinderat beschlossen und wird im laufenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren berücksichtigt. Die Textfestsetzungen werden zu den §§ 3 und 5 der Campingplatz und Wohnmobilplatzverordnung Rheinland-Pfalz ergänzt.
Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Die §§ 3 und 5 der Campingplatz und Wohnmobilplatzverordnung Rheinland-Pfalz sind bezüglich der Größe der Stellplätze und den erforderlichen Brandgassen zu beachten.	
Abstimmungsergebnis: Zustimmung: Ablehnung: Enthaltung:	
Zu 27. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, 54230 Trier	10.08.2023
Sehr geehrte Damen und Herren vom Plangebiet wird kein Wasserschutzgebiet, kein Oberflächengewässer und keine im Bodenschutzkataster des Landes kartierte Bodenschutzfläche betroffen. Abwasserbeseitigung Das anfallende Schmutzwasser ist an die kommunale Kanalisation anzuschließen. Laut der Begründung des Vorentwurfs, Stand Mai 2023, ist die Planfläche teilweise befestigt und wird als Parkplatz genutzt. Bzgl. der Ver- und Entsorgung wird auf Seite 5 beschrieben, dass im Plangebiet keine Ein-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.

richtungen der Ver- und Entsorgung für Wohnmobile vorhanden sind und dass die erforderlichen Maßnahmen zur Errichtung der notwendigen Infrastruktur im Rahmen der vertieften Planung einer Detailierung bedürfen.

Das Entwässerungskonzept ist unter Hinweis auf die Gegebenheiten (hier: teilweise Befestigung der Planfläche) aufzustellen. Im vorliegenden Fall sollte zunächst geprüft werden, ob eine breitflächige Ableitung des Niederschlagswassers mit dezentraler Versickerung vor Ort möglich ist.

Im Plangebiet befinden sich Abwasserkanäle und eine Mischwasserbehandlungsanlage (Stauraumkanäle) der Verbandsgemeindewerke Gerolstein. Hierbei handelt es sich um eine bedeutende unterirdische Abwasseranlage (Stauraumkanäle mit $V_{\text{ges}} = 1030 \text{ m}^3$) in der Stadt Hillesheim. Im Hinblick auf die Sicherung des Betriebs und Unterhaltung der Mischwasserbehandlungsanlage ist die wasserrechtliche Zulassung zu beachten. Wir weisen darauf hin, dass in der Nähe der vorhandenen Anlagen zur Mischwasserbehandlung im Zuge des Betriebs der Abwasseranlagen, insbesondere in Trockenphasen, Geruchsemissionen auftreten können.

Das Entwässerungskonzept zur Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser und Schmutzwasser) ist mit den Verbandsgemeindewerken Gerolstein abzustimmen

Die Stadt erstellt ein entsprechendes Entwässerungskonzept zur Abwasserbeseitigung und stimmt dieses mit den Werken der Verbandsgemeinde ab.

Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt erstellt ein entsprechendes Entwässerungskonzept zur Abwasserbeseitigung und stimmt dieses mit den Werken der Verbandsgemeinde ab.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Zu 31. Westnetz GmbH, Faid

26.07.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsichtnahme in die uns zugesandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Bereich des oben genannten Bebauungsplanes 0,4-kV Niederspannungskabel der Westnetz GmbH befindet.

Als Anlage senden wir Ihnen einen Planausschnitt in dem unsere im Planungsgebiet vorhandenen Leitungen/Anlagen eingetragen sind mit der Bitte, diese bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Die Leitung wird nachrichtlich in den Planunterlagen dargestellt.

Für Niederspannungskabel ist ein Schutzstreifen von 1m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungssachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, sowie sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.

Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Die Leitung ist nachrichtlich in den Planunterlagen darzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Zu 35. Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein, Fachbereich 4 Verbandsgemeindewerke

09.08.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 21.07.2023 mit der Bitte um Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplanverfahren.

Die Erschließung hinsichtlich der öffentlichen Wasserversorgung ist mit Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Die Schmutzwasserbeseitigung ist ebenfalls mit Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation sichergestellt.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist nach den gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz nach Möglichkeit an Ort und Stelle auf dem Plangebiet direkt oder in einer zentralen Mulde zur Versickerung oder Rückhaltung zu bringen.

Im Plangebiet betreiben wir ein unterirdisches Regenüberlaufbauwerk, konzipiert mit drei Stauraumkanälen und einem Speichervolumen von rd. 1.030 m³. (siehe beigelegte Planunterlage). Die Revisions- bzw. Einstiegsschächte sind ständig für Kontroll-, Reinigungs- und Wartungsarbeiten freizuhalten. Zur Durchführung der Arbeiten müssen die Schächte dauerhaft anfahrbar sein.

Auf Grund der Notwendigkeit künftiger Instandhaltungssetzungs- oder Neubaumaßnahmen, darf die komplette Abwasseranlage nicht überbaut werden.

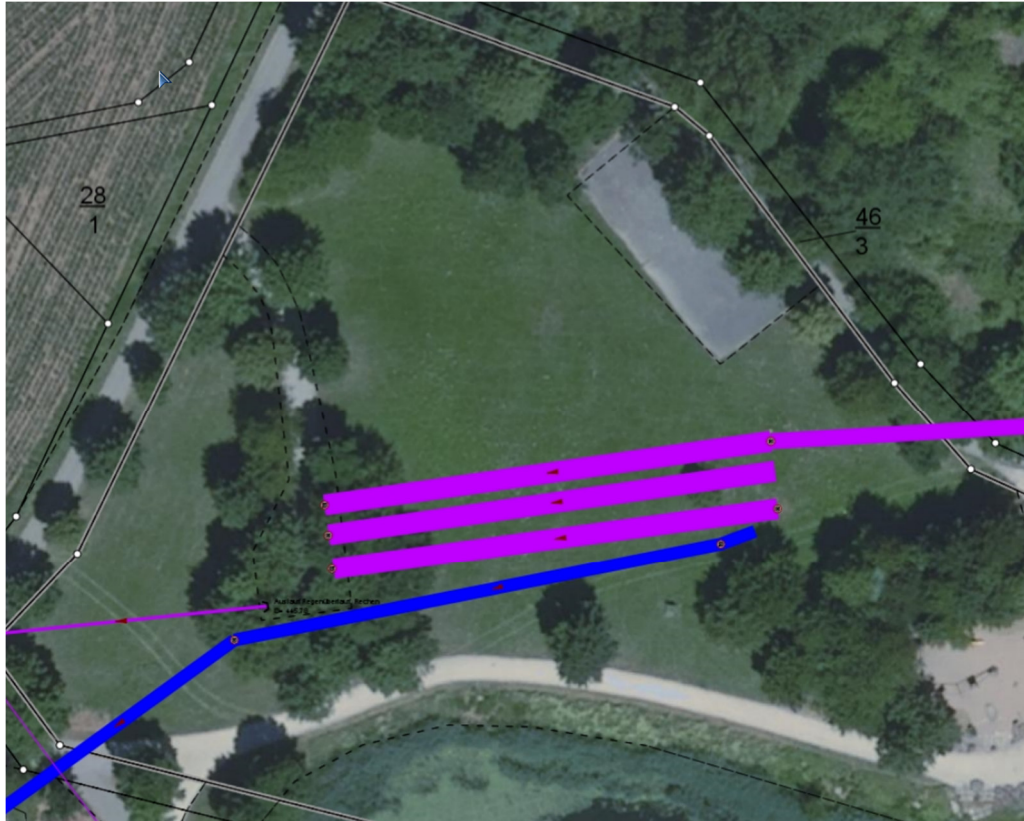
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept ist vor Offenlage des Bebauungsplans zu erstellen und mit den Werken abzustimmen.

Das unterirdische Regenüberlaufbauwerk wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

In diesem Zusammenhang weisen wir daraufhin, dass es durch die vorhandene Abwasseranlage zu Geruchsemissionen kommen kann.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Das unterirdische Regenüberlaufbauwerk wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept ist vor Offenlage des Bebauungsplans zu erstellen und mit den Werken abzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

SITZUNGSVORLAGE

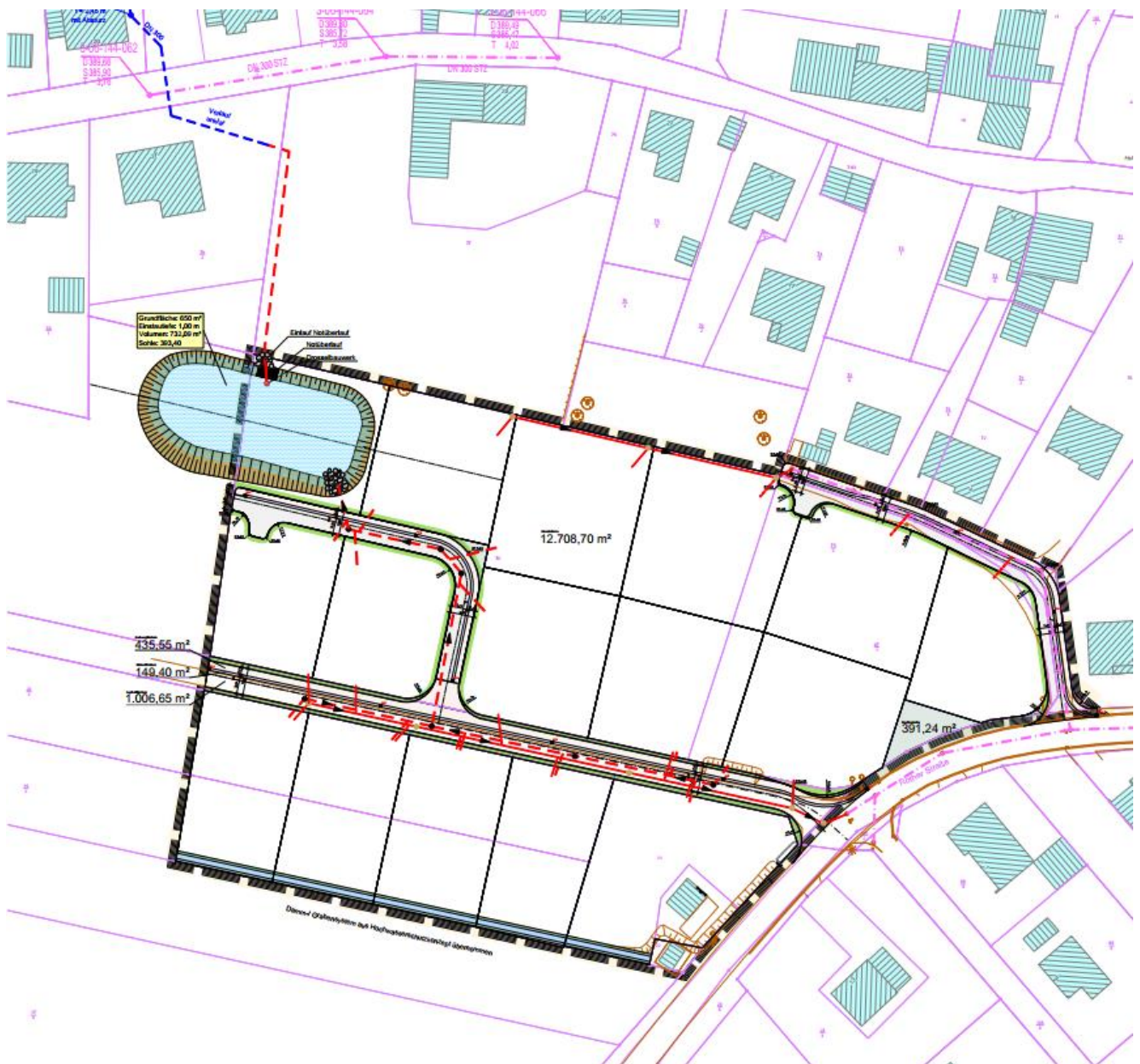
Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	06.10.2023
Aktenzeichen:	51122-150-01/BA	Vorlage Nr.	2-0503/23/15-065

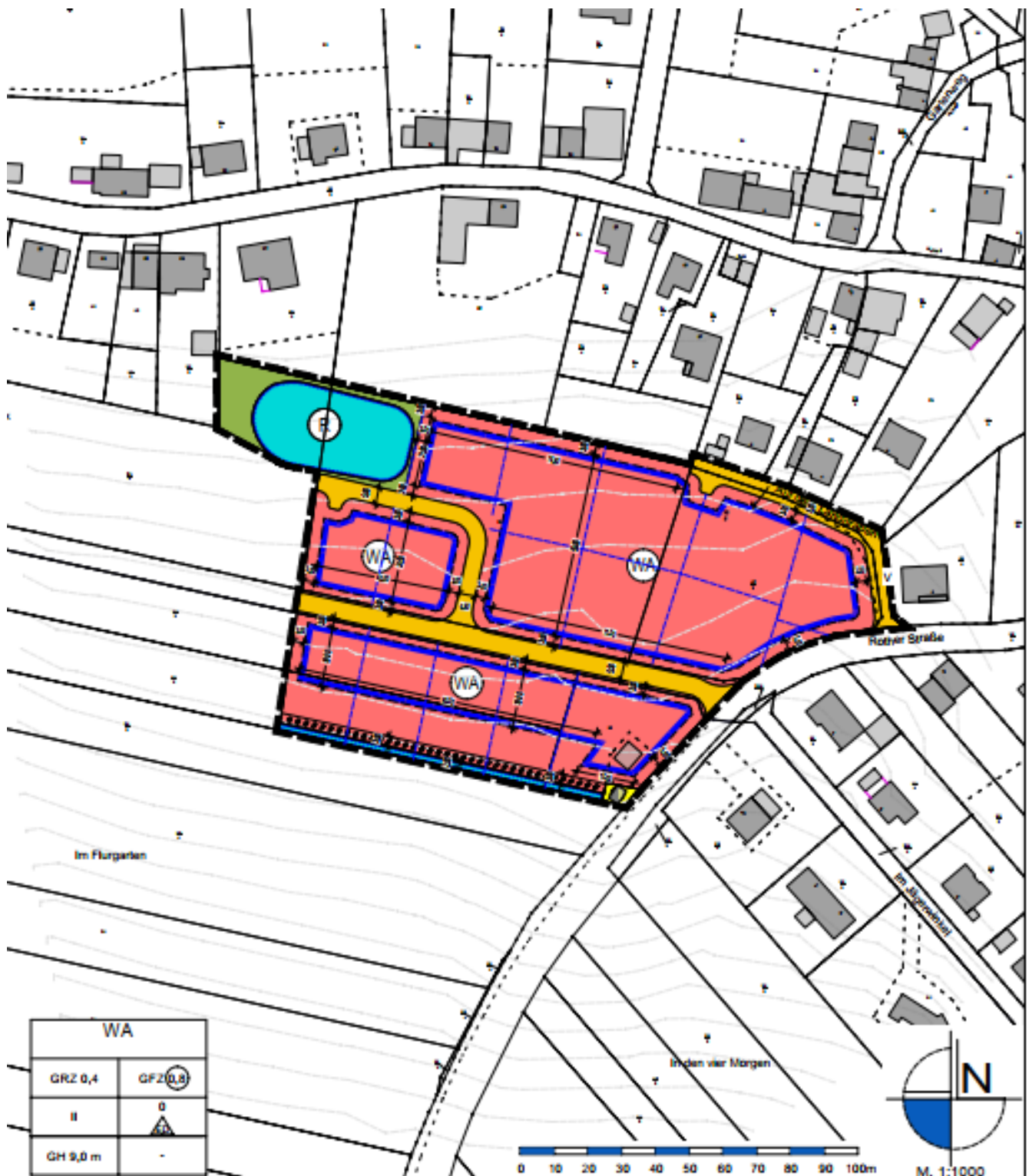
Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	22.11.2023	öffentlich	Vorberatung

Bebauungsplanverfahren "Auf der Schlack" - OT Niederbettingen - Beschluss zur frühzeitigen Offenlage der Planunterlagen

Sachverhalt:

In öffentlicher Sitzung am 17.12.2019, übergeleitet mit Beschluss vom 07.12.2022, hat der Stadtrat Hillesheim den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Auf der Schlack“ in der Gemarkung Niederbettingen in das Regelverfahren beschlossen. Da im OT Niederbettingen Baulandbedarf besteht, hat die Stadt hier seinerzeit die Notwendigkeit gesehen, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Flächen sind im aktuellen Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland ausgewiesen. Da der Boden für das Plangebiet nicht Versickerungsfähig ist, hat die Arbeit hinsichtlich der Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes zeitlich erschwert. Am 16.05.2023 fand ein Planungsgespräch mit dem Ingenieurbüro IBS, Vertretern der Verwaltung, Stadt und der Ortsvorsteherin in Niederbettingen statt, wo die weitere Vorgehensweise besprochen wurde. Die Verwaltung hat hierüber in den vergangenen Sitzungen informiert und das Protokoll zur Verfügung gestellt. Die nunmehr vorliegende erste Entwurfsplanung wird dem Ausschuss heute zwecks frühzeitigem Offenlagebeschluss als Empfehlung an den Stadtrat zur Diskussion vorgelegt.





Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Hillesheim nimmt den in heutiger Sitzung beratenen Bebauungsplanentwurf „Auf der Schlack“ zur Kenntnis. Gegen die erste Entwurfsplanung werden seitens des Bau- und Umweltausschusses keine Bedenken erhoben. Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die frühzeitige Offenlage der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 1 BauGB, sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Mittel sind im Haushalt berücksichtigt.

Anlage(n):

Begründung

Planurkunde

Planzeichnung RRB

Textfestsetzungen

2023

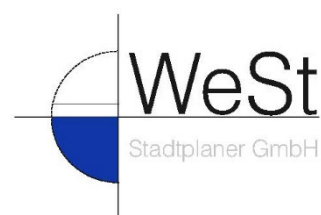
Bebauungsplan „Auf der Schlack“
Stadt Hillesheim, Stadtteil Niederbettingen



Begründung

Entwurf

November 2023





Inhalt:

A. BEGRÜNDUNG	2
1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	4
5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	4
6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG	5
7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	6
8 FLÄCHENBILANZ FÜR DAS PLANGEBIET	9
9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	9
10 BODENORDNUNG	11
11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	11

A. Begründung

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Hillesheim plant im Ortsteil Niederbettingen, zur Sicherung und Entwicklung einer nachhaltigen und dauerhaft funktionsfähigen Siedlungsstruktur, die Wohnbauentwicklung zu stärken. Hierzu möchte sie den Bereich „Auf der Schlack“ wohnbaulich erschließen.

Die Stadt Hillesheim hat die Funktionen eines Grundzentrums im monozentramen Nahbereich zu erfüllen. Hillesheim muss grundzentrale Einrichtungen vorhalten und die Schwerpunkte der Grundversorgung für den jeweiligen Nahbereich darstellen. Die Stadt hat laut Raumordnungsplan auch die besondere Funktion Wohnen inne.

In der Stadt sind nach wie vor Nachfragen nach Baugrundstücken und Wohnraum zu beobachten. Der Bedarf an Baustellen lässt sich derzeit nicht durch die in der Stadt und den Ortsteilen vorhandenen Baulücken decken.

Durch die Planung sollen insbesondere Baumöglichkeiten für die einheimische Bevölkerung geschaffen und dabei den heutigen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden.

Die Verfügbarkeit der Flächen ist gesichert, da die Stadt die Grundstücke sichern konnte.



1.2 Erfordernis der Planung

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Die Stadt Hillesheim möchte als Grundzentrum mit der besonderen Funktion Wohnen der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Rechnung tragen und deshalb im Bereich „Auf der Schlack“ im Ortsteil Niederbettingen Wohnbauflächen ausweisen.

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Stadt auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Stadt in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Stadtrat der Stadt Hillesheim hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Schlack“ im Ortsteil Niederbettingen als Angebotsplanung zur Wohnnutzung beschlossen.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überplant folgende Flurstücke: Flur 2, Nr. 78, 79/1 (tlw.), 94/1, 95 und Flur 3 Nr. 19 (tlw.), 20 (tlw.) und 21.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

4.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Süden von Niederbettingen im Bereich der „Lindenstraße“. Die „Lindenstraße“ soll für den Teilbereich als Haupteerschließung ausgebaut werden. An die Haupteerschließung ist ein Wendehammer angeschlossen. Der Weg „Auf der Schlack“ wird erstmalig ausgebaut. Das Plangebiet ist 1,54 ha groß.

5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

5.1 Flächennutzungsplan

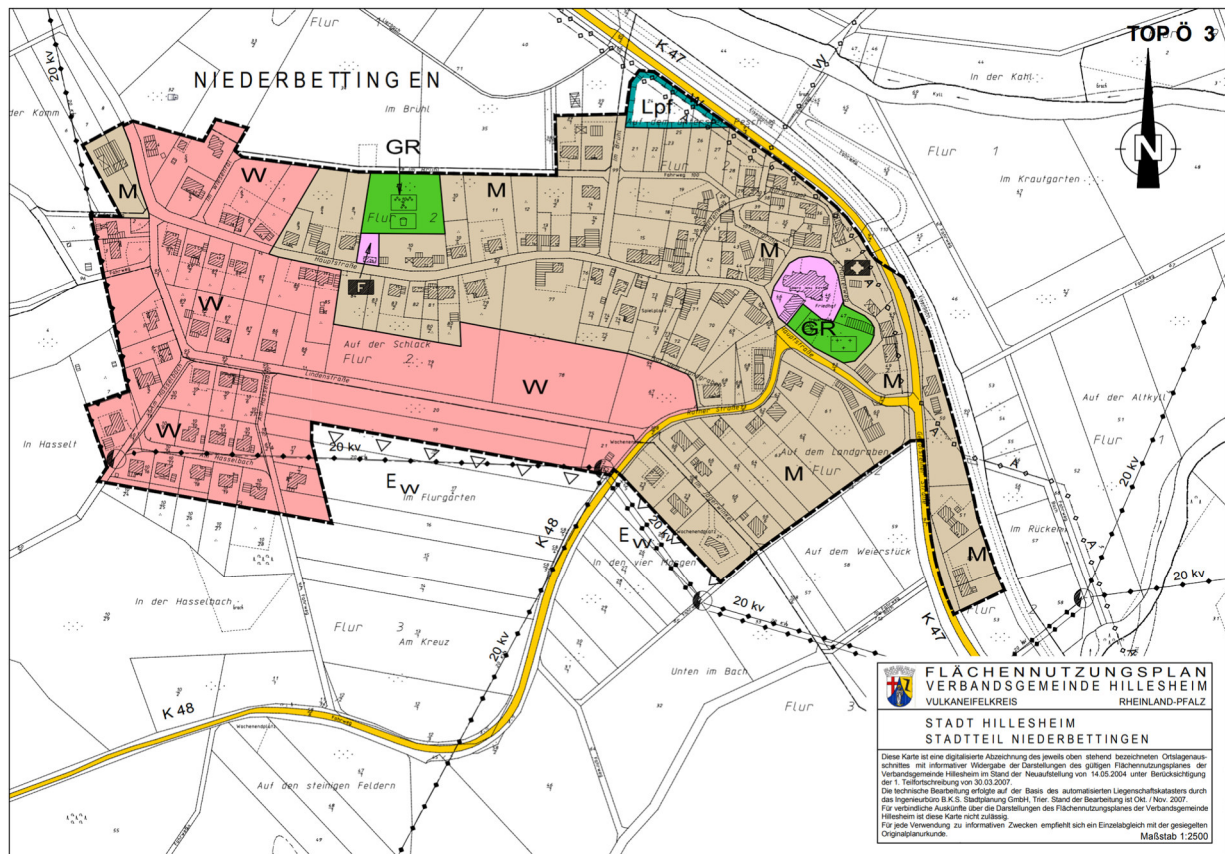


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Obere Kyll

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet bereits Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Stichstraße vor, die an die „Lindenstraße“ angebunden wird. Es werden Grundstücke geschaffen, die hinsichtlich der Himmelsrichtung überwiegend günstig ausgerichtet sind.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in direkter Zuordnung zu den Gebäuden.

Die Erweiterungsplanung sieht die Entstehung von ca. 14 Baugrundstücken vor, die Größen ab ca. 650 m² aufweisen.

Die Bebauung soll in Form von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Bebauungscharakter vermitteln.

In ca. 430 m südlich befindet sich eine Biogasanlage. Aufgrund der Entfernung und der Hauptwindrichtung werden hier keine immissionsschutzrechtlichen Probleme gesehen.

6.2 Verkehr

Die äußere Erschließung erfolgt über die „Rother Straße“

Die festgesetzten Verkehrsflächen weisen eine Breite von 5,50 m bzw. in den Stichstraßen 5,0 m auf. Die Gestaltung wird einen funktionsgerechten Ausbau ergeben, der zwar angemessen, aber gering dimensioniert ist.

Die internen Beeinträchtigungen durch Verkehr werden durch die Beschränkung auf den Ziel- und Quellverkehr einen minimalen Umfang erreichen.

6.3 Grünordnung

Auf den privaten Grundstücken wird die Verpflichtung zur Begrünung durch eine Mindestpflanzvorgabe pro Baugrundstück festgesetzt.

Artenlisten, die Bestandteil des Bebauungsplans sind, schreiben vor, welche Arten verwendet werden sollen. Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden. Dem Grundstückseigentümer ist hier jedoch ein genügender Gestaltungsspielraum gegeben, da er in seiner Wahlmöglichkeit lediglich im Hinblick auf die Mindestanforderungen zur Durchgrünung eingeschränkt wird.

Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen regeln überdies die Anlage von Vorgärten etc., um die Versiegelung der Grundstücke so weit wie möglich einzuschränken und einen harmonischen Gestaltungsrahmen innerhalb des gesamten Baugebiets zu schaffen.



7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.

Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen.

Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt soll die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.

Die Befriedigung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung – und somit die Bereitstellung eines entsprechenden Flächenpotenzials – steht im Vordergrund der vorliegenden gemeindlichen Planung.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Für den Nutzungskatalog sind ortspezifische Gegebenheiten ausschlaggebend.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Eine wesentliche Zulässigkeitsvoraussetzung für die Zulässigkeit von Läden ist die „gebietsversorgende“ Funktion. Dies bedeutet, dass eine Einrichtung mit einer über das Gebiet hinausgehenden Versorgungsfunktion und einem übergebietlichen Einzugsgebiet nicht zulässig ist. Somit werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen weiter eingeschränkt bzw. auf die dienende Funktion für das Gebiet reduziert.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden für unzulässig erklärt. Insbesondere Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden nicht die Standortvoraussetzungen erfüllen. Hier sind zu nennen der unmittelbare Anschluss an das klassifizierte Straßennetz (Tankstellen), der Flächenbedarf (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) sowie das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit einem Konfliktpotenzial für die geplante und bereits vorhandene Wohnnutzung (Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

Im Bebauungsplangebiet entstehen Grundstücke, deren Größe ab ca. 650 m² variieren.



In Abhängigkeit zu der Größe der Grundstücke soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für das gesamte Baugebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Der gewählte Orientierungswert räumt den künftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Bebauung die angrenzt und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes.

Z = II

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhe wird auf **max. 9,0 m** festgesetzt.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0° - 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern eine um 2,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten.

Die unterschiedliche Höhendifferenzierung der baulichen Anlagen wird aus Ortsgemeindegestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsgemeindebild festgesetzt. Der Ortsgemeinderat wollte moderne Bauformen bewusst zulassen, aber gleichzeitig überdimensionale Kubaturen, z.B. Staffelgeschosse, ausschließen.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.

7.3 Bauweise

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für diesen Teil der Ortsgemeinde untypisch ist.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Damit wird dem Bauherrn ein großzügiges „Baufeld“ zwecks Anordnung seines Gebäudes auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.



7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Festsetzung wurde unter anderem getroffen, um den ruhenden Verkehr zu lenken und weitestgehend das wilde Parken im Straßenraum zu vermeiden. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) dagegen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Praxis zeigt, dass gerade Gartenhäuser in der Regel am Grundstücksende errichtet werden. Dem wollte die Gemeinde Rechnung tragen.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen pro Einzelhaus strebt die Ortsgemeinde eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Infrastruktureinrichtungen an.

Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei Grundstücksgrößen ab 650 m² soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohndichte der Bevölkerung entsprechen.

7.6 Verkehrsflächen

Die Gliederung des Straßenraums in Fahrbahn, Parkstreifen und Pflanzbeete etc. erfolgt auf der Ebene Ausbauplanung.

Dabei soll die Straße nach dem sogenannten Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Durch die ausgewählten Fahrbahnbreiten von 5,50 m bzw. 5,00 m wird ein problemloses Befahren ermöglicht.

7.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung, der Fassaden und Wandgestaltung und von Werbeanlagen dienen der einheitlichen Ausgestaltung des Plangebietes und zur Einbindung der baulichen Anlagen in das Ortsbild. Der Festsetzungskatalog orientiert sich dabei an dem bereits umgesetzten Neubaugebiet in der „Lindenstraße“.

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden. Der Nachweis verhindert das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum, sodass der Charakter einer Spielstraße anstelle einer reinen ‚Verkehrsstraße‘ entstehen kann.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.



Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergarten anzulegen.

Außer für die Zufahrtsflächen ist in den Vorgartenflächen nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Lose Material- und Steinschüttungen (z.B. sog. "Schottergärten bzw. Steingärten") sind unzulässig. Um die Eignung der Hausgärten als Teilhabitate zu gewährleisten, sind vegetationsfreie Steingärten nicht zugelassen.

7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sämtliche festgesetzten bzw. zur Umsetzung geplanten Maßnahmen sind orientiert an grundsätzlichen, lokalen landespflegerischen Zielvorstellungen.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Neuanlage von Strauchhecken (Maßnahme M 1)
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme M 2)
- Niederschlagswasserbewirtschaftung (Maßnahme M 3)

7.9 Sonstige Grünordnungsmaßnahmen

Zeitliche Umsetzung / Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen:

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die getroffenen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen.

8 FLÄCHENBILANZ FÜR DAS PLANGEBIET

	Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,21 ha
Straßen, Fußwege, Parkflächen	ca. 0,16 ha
Grünflächen	ca. 0,04 ha
Wasserflächen	ca. 0,12 ha

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes geleistet werden.

9.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das örtliche Netz geplant.

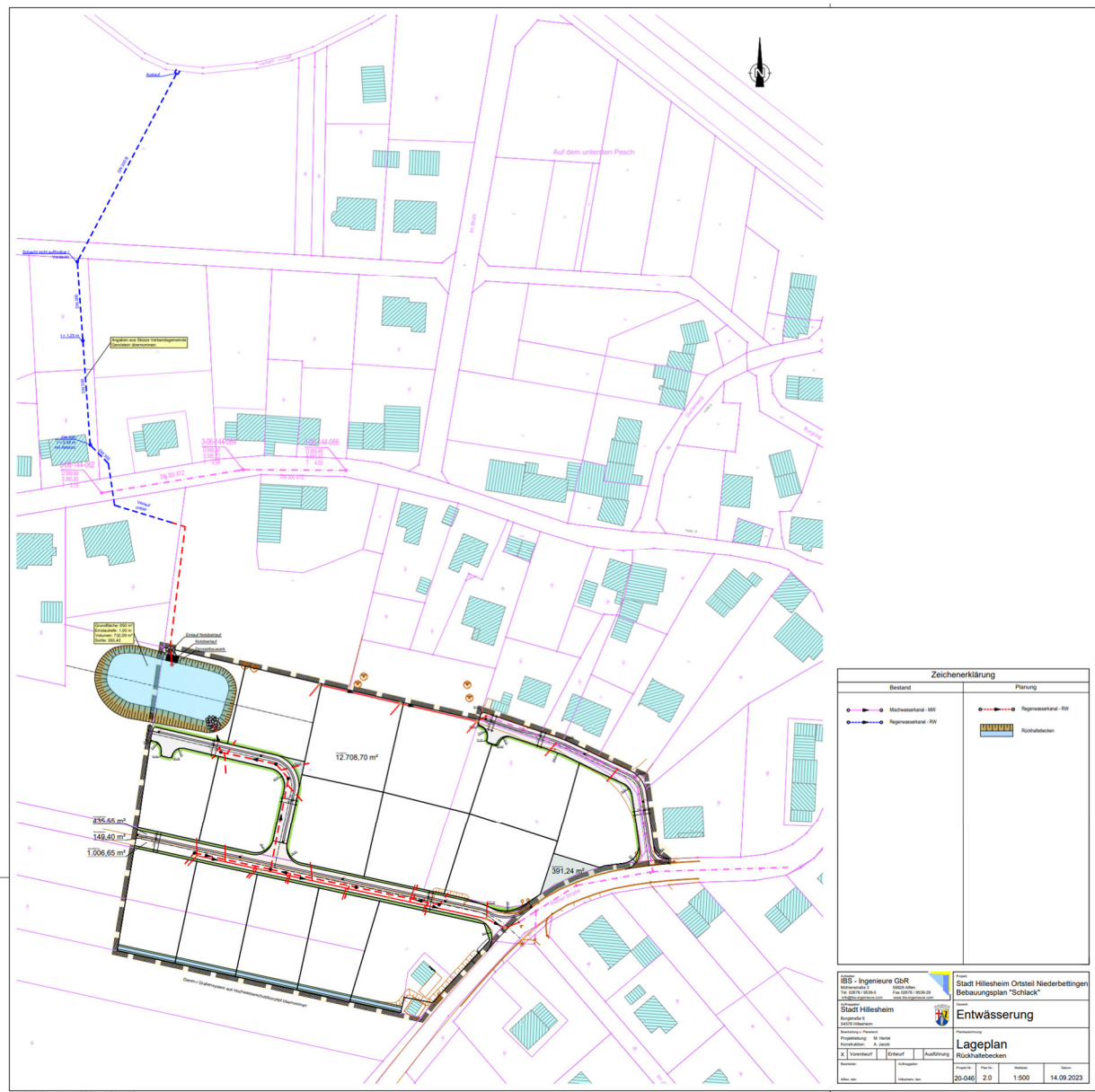


BEBAUUNGSPLAN „AUF DER SCHLACK“

9.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Es ist eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser über ein Trennsystem mit zentraler Rückhaltung und gedrosselter Ableitung vorgesehen (siehe Planzeichnung).

Hierzu wurde vom Planungsbüro IBS - Ingenieure GbR, Mühlenstraße 3 56828 Alfien Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept erstellt, welches ein Rückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes vorsieht mit Notüberlauf in den Liezbach. Die Planungen sind im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens weiter zu detaillieren und mit der SGD-Nord abzustimmen.





9.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird durch die Erweiterung des örtlichen Netzes angestrebt.

9.5 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH. Daher ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien (TK-Linien) erforderlich.

Es ist folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, - dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

10 BODENORDNUNG

Zur funktionsgerechten Nutzung des Vertragsgebiets führt die Ortsgemeinde bodenordnerische Maßnahmen in ‚eigener Regie‘ durch. Dabei werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe so gebildet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

11.1 Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Trier

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zutage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetzes und sind dem Rheinischen Landesmuseum, Trier zu melden.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

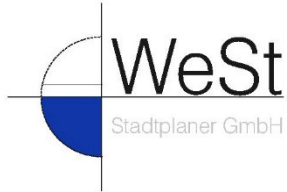
11.2 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden, ist die SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.



BEBAUUNGSPLAN ‚AUF DER SCHLACK‘

aufgestellt im Auftrag der Stadt Hillesheim durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, November 2023

Hillesheim, den _____.2023

(Gabriele Braun)
Stadtbürgermeisterin



Pflanzenlisten

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
		<i>Salix caprea</i>	Salweide
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
Liste „C“ - Sträucher		Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche (kletternde Arten)
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose	<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)	
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		
Liste „E“ - Obstgehölze			
Apfelsorten:			
<i>Baumanns Renette</i>	Goldpramäne	<i>Landsberger Renette</i>	<i>Boskoop</i>
<i>Bittenfelder Sämling</i>	Grafensteiner	<i>Ontario</i>	<i>Zuccalmaglios Renette</i>
<i>Bohnapfel</i>	Jakob Fischer	<i>Winterrambour</i>	Jakob Lebel
<i>Danziger Kantapfel</i>	Kaiser Wilhelm		
Birnsorten:			
<i>Alexander Lucas</i>	Gellerts Butterbirne	<i>Vereinsdechantbirne</i>	<i>Williams Christ</i>
<i>Clapps Liebling</i>	Gute Luise	<i>Conference</i>	
zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)			
Liste „F“ – Heckenpflanzen für Formhecken			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball



BEBAUUNGSPLAN „AUF DER SCHLACK“

<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn (nur grün-blättrige Sorten)	<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	Liguster, Rainweide
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn

Stadt Hillesheim, Stadtteil Niederbettingen

Bebauungsplan "Auf der Schlack"



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	Satzungsbeschluss	Anordnung der Bekanntmachung
Der Stadtrat der Stadt Hillesheim hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Schlack" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.	Der Stadtrat der Stadt Hillesheim hat am _____ den Bebauungsplan "Auf der Schlack" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung	Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.
Hillesheim, den _____	Hillesheim, den _____	Hillesheim, den _____
Gabriele Braun, Stadtbürgermeisterin	Gabriele Braun, Stadtbürgermeisterin	Gabriele Braun, Stadtbürgermeisterin
Offenlegung und Beteiligung der Behörden	Ausfertigung	Bekanntmachung
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Testfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Änderungsentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen.	Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Hillesheim sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.	Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird von der Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan
Hillesheim, den _____	Hillesheim, den _____	Hillesheim, den _____
Gabriele Braun, Stadtbürgermeisterin	Gabriele Braun, Stadtbürgermeisterin	Gabriele Braun, Stadtbürgermeisterin

Legende

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

§ 4 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

unterirdisch

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen

§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallbeseitigung und Ablagerungen

Elektrizität

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Wasserflächen

Hochwasser-rückhaltebecken

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Flurstücksgrenze laut Kataster

Bemaßung

Gebäude laut Kataster

Höhenlinie

Textfestsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 1 ABS. 2 BAUNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Unzulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschosflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschosflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf 0,4 und die Geschosflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hunder (bis zu einer GRZ von 0,8) überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit **Z = II** festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Gebäudehöhe max. 9,00 m

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante First) und dem zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche in der Mitte der straßenseitig gelegenen Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zugrunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist. Grundlage für die Bestimmung des Maßbezugspunktes ist die zum Bebauungsplan erstellte Straßenplanung.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0° - 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

eine um 2 m geringere Höhenbeschränkung einhalten.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 (3) BAUNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

4. GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt mind. 500 m² (Ausnahme: Zuteilung eines Baugrundstückes in der gesetzlichen Umgliederung zum Sollanspruch).

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBÄUDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude als Einzelhaus oder als Doppelhaushälfte wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

6. BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

7. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 I.V.M. §§ 12 ABS. 6, 14 UND 23 ABS. 5 BAUNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, sind nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig. Garagen sind so zu errichten, dass die Garagenvordächer einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten muss, sofern die Garagenzufahrt direkt zur Straße führt. Garagenseitenwände können in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt.

Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

8. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Darüber hinaus sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (WW) festgesetzt.

Im Bebauungsplan sind Ein- und Ausfahrtverbote festgesetzt (vgl. entsprechendes Planzeichen).

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO)

Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugehenmispflichtigen Vorhaben nach § 61 LBAUO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBAUO.

1. DACHEINDECKUNG

Dacheindeckungen sind in jeweils nur einer einheitlichen Färbung pro Gebäude auszuführen.

Für Hauptbaukörper sind zulässig:

- Dacheindeckungen in den Farbereichen anthrazit bis schwarz und ziegelrot bis rotbraun
- Glänzende Materialien (glasierte glänzende Ziegel, usw.) sind unzulässig. Glaseindeckungen bei untergeordneten Anbauten (wie z.B. Wintergärten) sind bis max. 75 m² umbauter Raum zulässig.

2. FASSADEN- UND WANDGESTALTUNG

Fassaden der Hauptbaukörper mit glänzenden, reflektierenden Materialien und Farben sind unzulässig.

3. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibenden zulässig.

Unabhängig von Gebäuden der Leistung errichtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen oberhalb des ersten Vollgeschosses sind unzulässig.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 ABS. 1 NR. 3 LBAUO)

Die nicht bebauten und nicht beseitigten Grundstücksflächen sind als gärtnerische Grünflächen zu gestalten. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

5. ZAHL DER STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 ABS. 1 NR. 8 LBAUO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

C. GRÜNÖRDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

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

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)

Die Zweckbestimmungen der öffentlichen Grünflächen sind durch Planeinschrieb im Plan festgesetzt. Für die öffentlichen Grünflächen werden folgende Zweckbestimmungen festgesetzt:

„Verkehrsgrün“ V - „Verkehrsgrün“ V - Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ dienen der Aufnahme der zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen. Die Herstellung, der Betrieb, die Unterhaltung von Zufahrten/Zugängen für das Wohngrundstück Parzelle Nr. 69/1 und 68/5 sind nicht zulässig (siehe Planzeichnung).

Innere Durchgrünung der privaten Grundstücke

Je angelegene 500 m² Grundstücksgröße sind mindestens 1 Laubbau und / oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher entsprechend der Pflanzliste unter Punkt 5 auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen, wobei vorhandene Obst- und heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können.

Neuanlage von Strauchhecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde sind 3,00 m breite Gehölzpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Diese sind ausschließlich aus Bäumen I. Ordnung gemäß Liste „B“ (10 % der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gemäß Liste „C“ (90 % der Pflanzenanzahl) anzulegen.

Textfestsetzungen

Der Pflanzstreifen ist im Dreiecksverband mit 1,00 m Reihen- und 1,50 m Pflanzabstand anzulegen. Die Reihenzahl darf zwei auf ganzer Länge durchgehender Pflanzreihen nicht unterschreiten. Zur Erzielung eines möglichst natürlichen Gesamteindrucks wird auf die Vorgabe eines Pflanzschemas verzichtet. Hinsichtlich Sortierung, Pflege, etc. gelten die Vorgaben gem. „Allgemeine gründerische Festsetzungen“.

Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 13 - 18 BNatSchG)

Die „innere Durchgrünung“ und die „Neuanlage von Strauchhecken“ sind spätestens in der Planperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugserfolg der jeweiligen baulichen Anlagen auf den privaten Baugrundstücken folgt, und wird den privaten Baugrundstücken unmittelbar zugeordnet.

Die „innere Durchgrünung“ ist spätestens in der Planperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugserfolg der jeweiligen baulichen Anlagen auf den privaten Baugrundstücken folgt, und wird den privaten Baugrundstücken unmittelbar zugeordnet.

Hinweise

Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet (Hinweis 1)

Es wird empfohlen das auf überdachten bzw. versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung zu sammeln und zu verwenden. Dies sollte mittels einer Zisterne mit Überlauf in den Regenwasserkanal geschehen.

Schutz des Oberbodens (Hinweis 2)

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 3)

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 4)

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 5)

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

2. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731, die DIN 19515 und ergänzend die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infolblatt 28: Bodenschutz in der Umweltpflicht nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitung. (Im Internet unter: http://mwk.rlp.de/leadin/mwkwel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationblatt_28_2009/Stand_05-2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Übersichts-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sind zu beachten.

3. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archaische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungs-pflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.

4. Dachablaufwasser/Verwendung im häuslichen Bereich

Gemäß des § 3 Nr. 2 der am 21.05.2001 in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. I S. 2562) in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC- Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet. Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wasche waschen, muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.

Anzeigepflichten

Die Inbetriebnahme der Regenwasserentsorgungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt bei der Kreisverwaltung Cochem-Zell sowie dem Abwasserwerk der VG Kaisersesch mitzuteilen.

Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)

Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein. Sichere Leitungen der Regenwasserentwässerungen sind gegenüber der Trinkwasserleitungen farblich unterscheidbar zu kennzeichnen. Sämtliche Entnahmestellen der Regenwasserentwässerungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

Pflanzenlisten

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung

Liste „B“ - Bäume II. Ordnung

Liste „C“ - Sträucher

Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen

Liste „E“ - Obstgehölze

Liste „F“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „G“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „H“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „I“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „J“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „K“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „L“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „M“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „N“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „O“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „P“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „Q“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „R“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „S“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „T“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „U“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „V“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „W“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „X“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „Y“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „Z“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AA“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AB“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AC“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AD“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AE“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AF“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AG“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AH“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AI“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AJ“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AK“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AL“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AM“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AN“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AO“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AP“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AQ“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AR“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AS“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AT“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AU“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AV“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AW“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AX“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AY“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „AZ“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „BA“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „BB“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „BC“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „BD“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „BE“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „BF“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „BG“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Liste „BH“ - Heckenpflanzen für Formhecken

2023

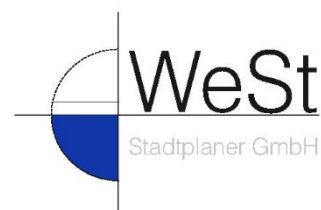
Bebauungsplan „Auf der Schlack“
Stadt Hillesheim, Stadtteil Niederbettingen



Textfestsetzungen

Vorentwurf

November 2023





STADT HILLESHEIM STADTTEIL NIEDERBETTINGEN

Bebauungsplan ‚Auf der Schlack‘

TEXTFESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 1 ABS. 2 BAUNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Unzulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschosflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschosflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf **0,4** und die Geschosflächenzahl (GFZ) ist auf **0,8** festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert (bis zu einer GRZ von 0,6) überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit **Z = II** festgesetzt

Höhe baulicher Anlagen

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Gebäudehöhe max. 9,00 m

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante First) und dem zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.



Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche in der Mitte der straßenseitig gelegenen Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zugrunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist. Grundlage für die Bestimmung des Maßbezugspunktes ist die zum Bebauungsplan erstellte Straßenplanung.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
 - Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0° - 15°
 - Tonnendächern oder Teiltonnendächern
- eine um **2 m** geringere Höhenbeschränkung einhalten.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 (3) BAUNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

4. GRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS.1 NR. 6 BAUGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt mind. **500 m²**.

(Ausnahme: Zuteilung eines Baugrundstückes in der gesetzlichen Umlegung zum Sollanspruch.)

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 ABS.1 NR. 6 BAUGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude als Einzelhaus oder als Doppelhaus-hälfte wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

6. BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die **offene** Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

7. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 I.V.M. §§ 12 ABS. 6, 14 UND 23 ABS. 5 BAUNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, sind nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig. Garagen sind so zu errichten, dass die Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten muss, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garagen-seitenwände können in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hofffläche erfolgt.

Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

8. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Darüber hinaus sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (WW) festgesetzt.

Im Bebauungsplan sind Ein- und Ausfahrtverbote festgesetzt (vgl. entsprechendes Planzeichen).

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO)

Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.



Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

1. DACHEINDECKUNG

Dacheindeckungen sind in jeweils nur einer einheitlichen Färbung pro Gebäude auszuführen.

Für Hauptbaukörper sind zulässig

- Dacheindeckungen in den Farbbereichen anthrazit bis schwarz und ziegelrot bis rotbraun Glänzende Materialien (glasierte glänzende Ziegel, usw.) sind unzulässig. Glaseindeckungen bei untergeordneten Anbauten (wie z.B Wintergärten) sind bis max. 75 m³ umbauter Raum zulässig.

2. FASSADEN- UND WANDGESTALTUNG

Fassaden der Hauptbaukörper mit glänzenden, reflektierenden Materialien und Farben sind unzulässig.

3. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibenden zulässig. Unabhängig von Gebäuden der Leistung errichtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen oberhalb des ersten Vollgeschosses sind unzulässig.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

(§§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als gärtnerische Grünflächen zu gestalten. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

5. ZAHL DER STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

C. GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

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

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Zweckbestimmungen der öffentlichen Grünflächen sind durch Planeinschrieb im Plan festgesetzt.

Für die öffentlichen Grünflächen werden folgende Zweckbestimmungen festgesetzt:

- ‘Verkehrsgrün’ V:

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‘Verkehrsgrün’ dienen der Aufnahme der zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen. Die Herstellung, der Betrieb, die Unterhaltung von Zufahrten/Zugängen für das Wohnhausgrundstück Parzelle Nr. 69/1 und 68/5 sind nicht zulässig (siehe Planzeichnung).

Innere Durchgrünung der privaten Grundstücke

Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße sind mindestens 1 Laubbaum und / oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher entsprechend der Pflanzliste unter Punkt 5



auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen, wobei vorhandene Obst- und heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können.

Neuanlage von Strauchhecken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde sind 3,00 m breite Gehölzpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Diese sind ausschließlich aus Bäumen II. Ordnung gemäß Liste „B“ (10 % der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gemäß Liste „C“ (90 % der Pflanzenanzahl) anzulegen.

Der Pflanzstreifen ist im Dreiecksverband mit 1,00 m Reihen- und 1,50 m Pflanzabstand anzulegen. Die Reihenanzahl darf zwei auf ganzer Länge durchgehender Pflanzreihen nicht unterschreiten. Zur Erzielung eines möglichst natürlichen Gesamteindrucks wird auf die Vorgabe eines Pflanzschemas verzichtet. Hinsichtlich Sortierung, Pflege, etc. gelten die Vorgaben gem. „Allgemeine grünordnerische Festsetzungen“.

Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 13 – 18 BNatSchG):

Die „Innere Durchgrünung“ und die „Neuanlage von Strauchhecken“ sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit der jeweiligen baulichen Anlagen auf den privaten Baugrundstücken folgt, und wird den privaten Baugrundstücken unmittelbar zugeordnet.

Hinweise

Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet (Hinweis 1)

Es wird empfohlen das auf überdachten bzw. versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung zu sammeln und zu verwenden. Dies sollte mittels einer Zisterne mit Überlauf in den Regenwasserkanal geschehen.

Schutz des Oberbodens (Hinweis 2)

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 3)

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 4)

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 5)

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
2. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731, die DIN 18915 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfa- den für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter:



http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2009Stand_05.2011.pdf Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sind zu beachten.

3. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.

4. Dachablaufwasser/Verwendung im häuslichen Bereich

Gemäß des § 3 Nr. 2 der am 21.05.2001 in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. 1 S 2562) in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC- Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet. Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wäsche waschen, muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.

Anzeigepflichten

Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt bei der Kreisverwaltung Cochem-Zell sowie dem Abwasserwerk der VG Kaisersesch mitzuteilen.

Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)

Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein.

Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.



Pflanzenlisten

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
		<i>Salix caprea</i>	Salweide
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
Liste „C“ - Sträucher		Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche (klet-
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose	<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)	
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		
Liste „E“ - Obstgehölze			
Apfelsorten:			
<i>Baumanns Renette</i>	Goldpramäne	<i>Landsberger Renette</i>	
<i>Bittenfelder Sämling</i>	Grafensteiner	<i>Ontario</i>	
<i>Bohnapfel</i>	Jakob Fischer	<i>Winterrambour</i>	
<i>Boskoop</i>	Jakob Lebel	<i>Zuccalmaglios Renette</i>	
<i>Danziger Kantapfel</i>	Kaiser Wilhelm		
Birnsorten:			
<i>Alexander Lucas</i>	Gellerts Butterbirne		
<i>Clapps Liebling</i>	Gute Luise		
<i>Conference</i>	Vereinsdechantbirne	<i>Williams Christ</i>	
zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)			
Liste „F“ – Heckenpflanzen für Formhecken			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball
<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn (nur grünblätt-	<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	Liguster, Rainweide
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn

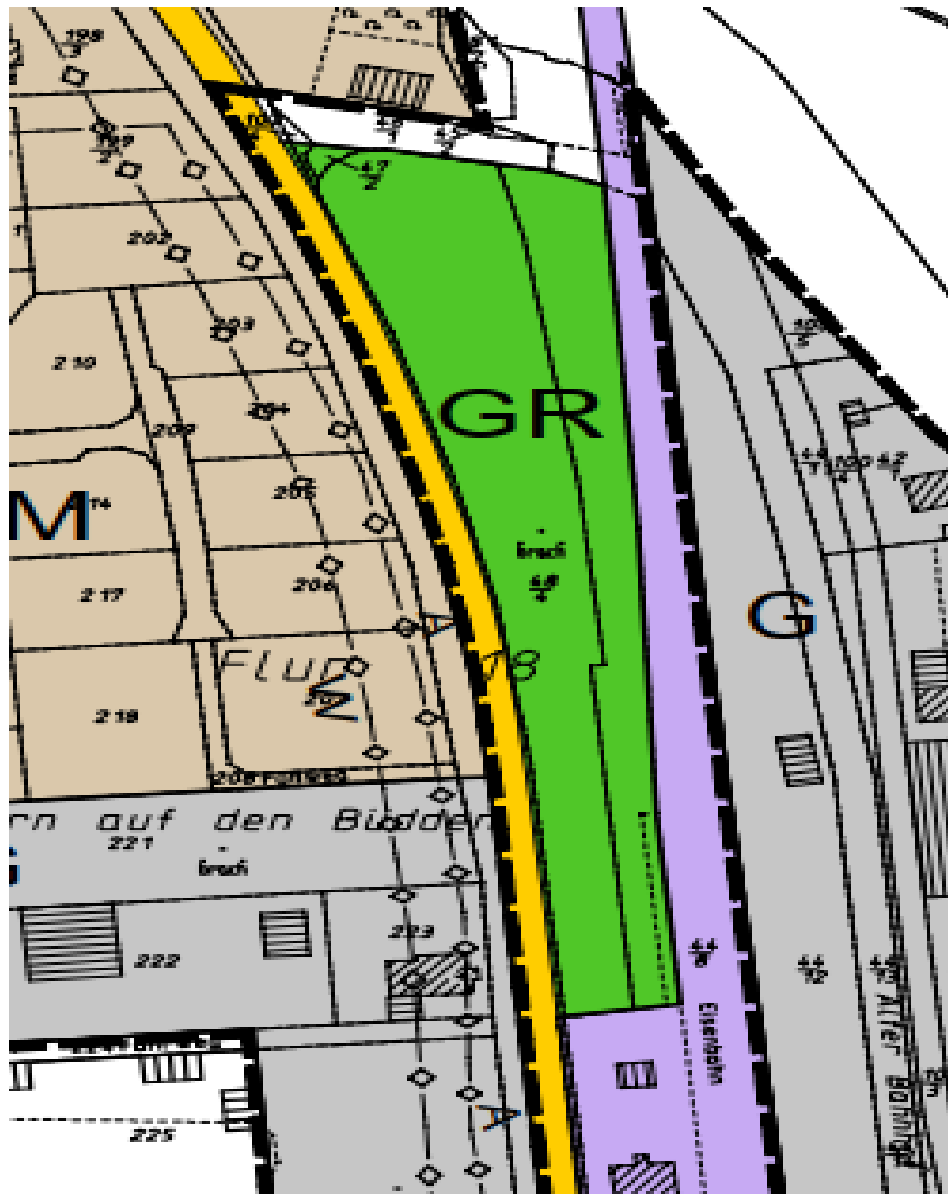
SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	13.10.2023
Aktenzeichen:	51122-150-19/BA	Vorlage Nr.	2-0523/23/15-070

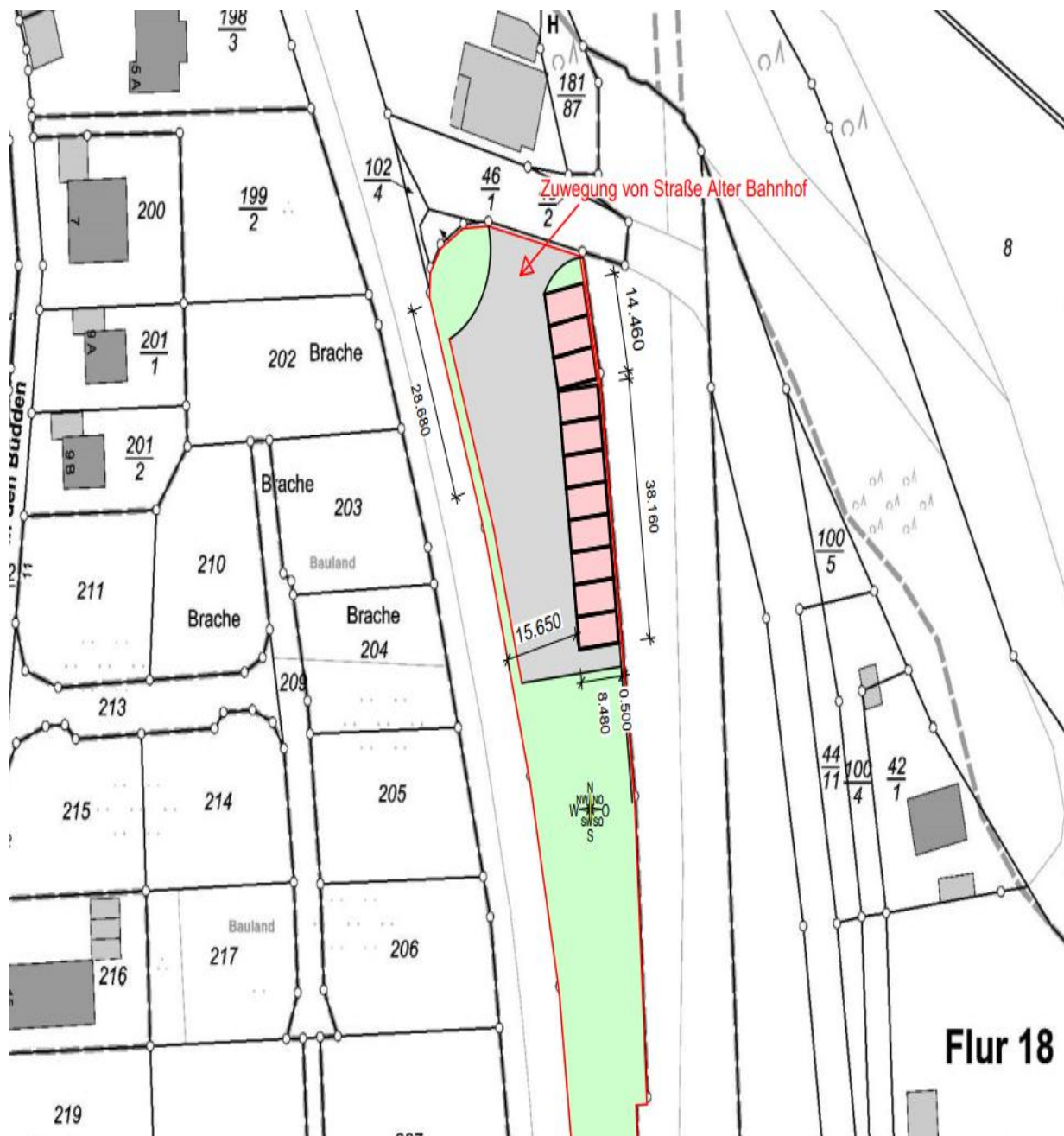
Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	22.11.2023	öffentlich	Vorberatung

Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Teilbereich "Alter Bahnhof"**Sachverhalt:**

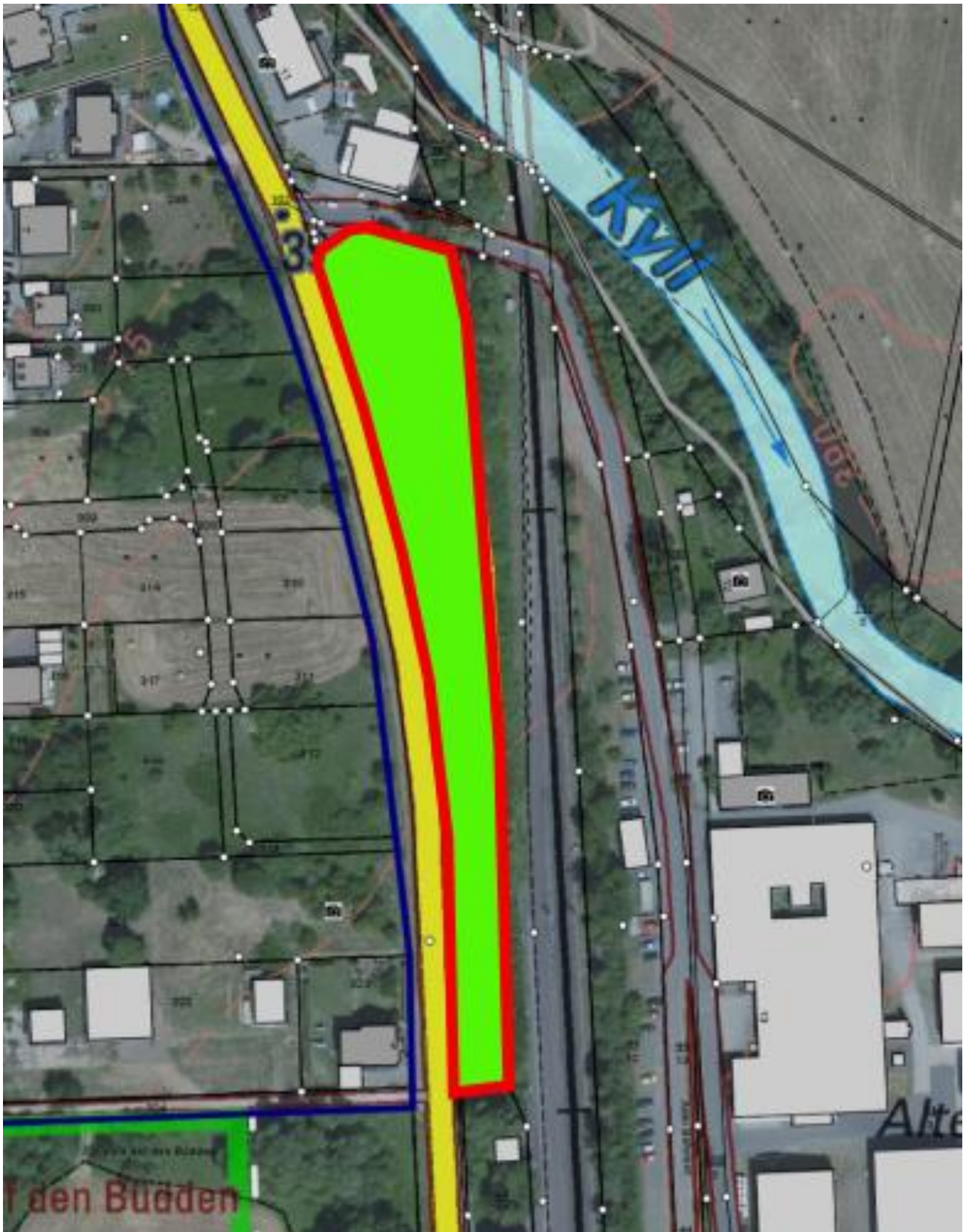
Ein Investor möchte in der Gemarkung Hillesheim, Flur 18, Flurstück 48/4 (teilweise) eine Garagenanlage errichten. Eine durch den Investor im letzten Jahr eingereichte Bauvoranfrage wurde durch die Kreisverwaltung Vulkaneifel abgelehnt. Begründet wurde dies damit, dass sich die Fläche im Außenbereich befindet und die in § 35 BauGB aufgeführten privilegierungstatbestände nicht greifen. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Die Kreisverwaltung hat jedoch gleichzeitig darauf hingewiesen, dass für die Realisierung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich wird.



Auszug aus dem FNP



Ansicht Garagenanlage



Übersicht der Fläche

Die Stadtspitze hat dem Investor die entsprechenden Ratsbeschlüsse in Aussicht gestellt, sofern für die Stadt Hillesheim keine Kosten entstehen. Ein Anspruch des Investors gegenüber der Stadt zur Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht nicht und kann auch durch Vertrag nicht begründet werden. Der Investor

hat sich dazu bereit erklärt, für die gesamten Kosten des Bebauungsplanverfahrens, sowie die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren aufzukommen. Der Investor muss in Eigeninitiative einen Vertrag mit einem qualifizierten Planungsbüro abschließen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Hillesheim und dem Investor wird seitens der Verbandsgemeinde vorbereitet, wonach u.a. auch die Kostenübernahme des Investors für das Bebauungsplanverfahren, sowie evtl. anfallende geforderte Gutachten, geregelt wird. Die Stadt Hillesheim ermöglicht dem Investor somit durch die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, Baurecht zu erlangen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Hillesheim erklärt sich damit einverstanden, dass für das Vorhaben des Investors ein Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren (Angebotsbebauungsplan) durch die Stadt Hillesheim eingeleitet wird. Die Kosten des gesamten Verfahrens sind vom Investor zu tragen. Die Planungshoheit hat nach wie vor die Stadt Hillesheim. Alle Formalien zwecks Kostenübernahme werden durch die Verbandsgemeinde durch einen städtebaulichen Vertrag vorbereitet. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fläche Flur 18, Flurstück 48/4 (teilweise) einzuleiten und den Aufstellungsbeschluss hierfür zu fassen. Weiter empfiehlt der Ausschuss dem Stadtrat, die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren bei der Verbandsgemeinde Gerolstein zu beantragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Stadt Hillesheim entstehen keine Kosten. Die Kosten des Verfahrens werden vom Investor übernommen.

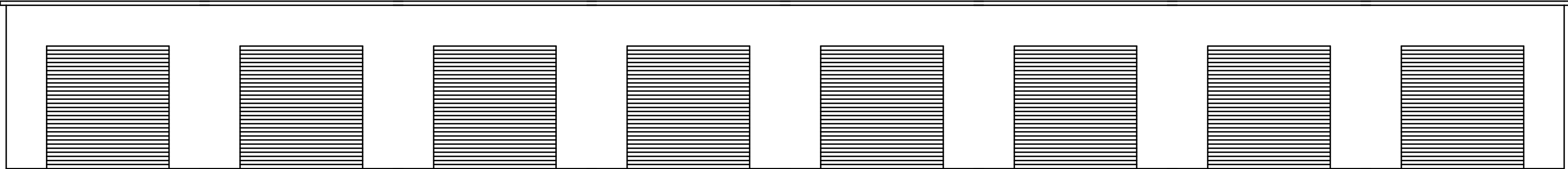
Anlage(n):

Ansicht

Grundriß

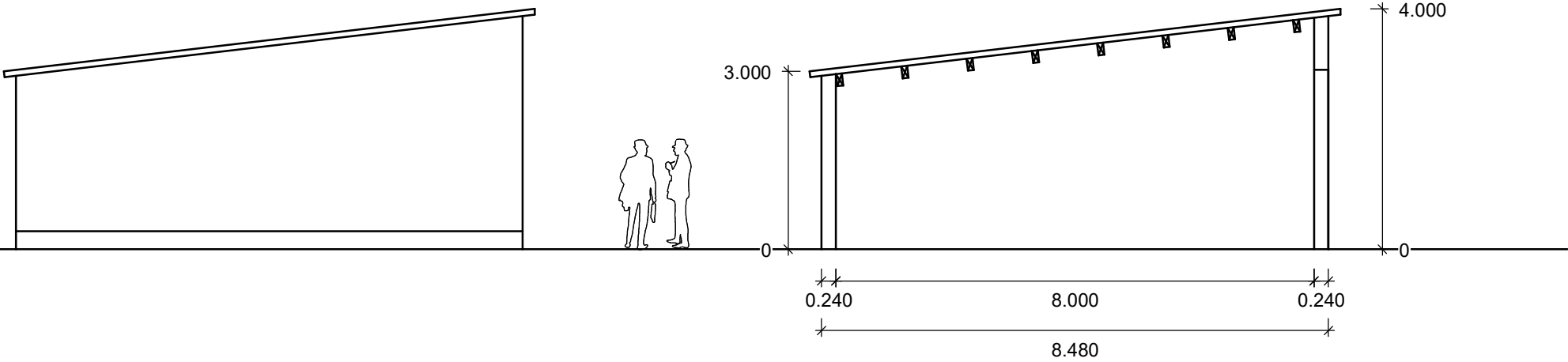
Lageplan Fläche

Ansicht West



Ansicht Nord

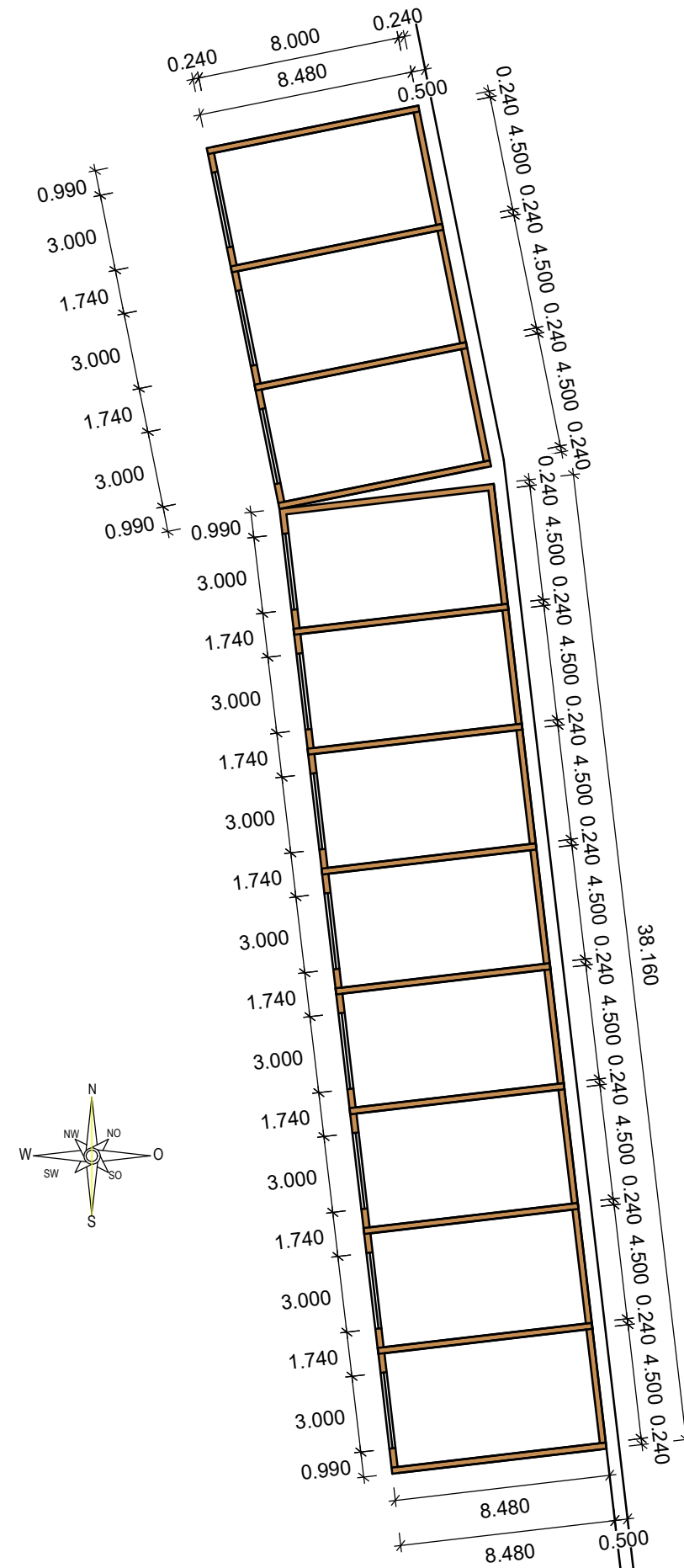
Schnitt



Bauvoranfrage

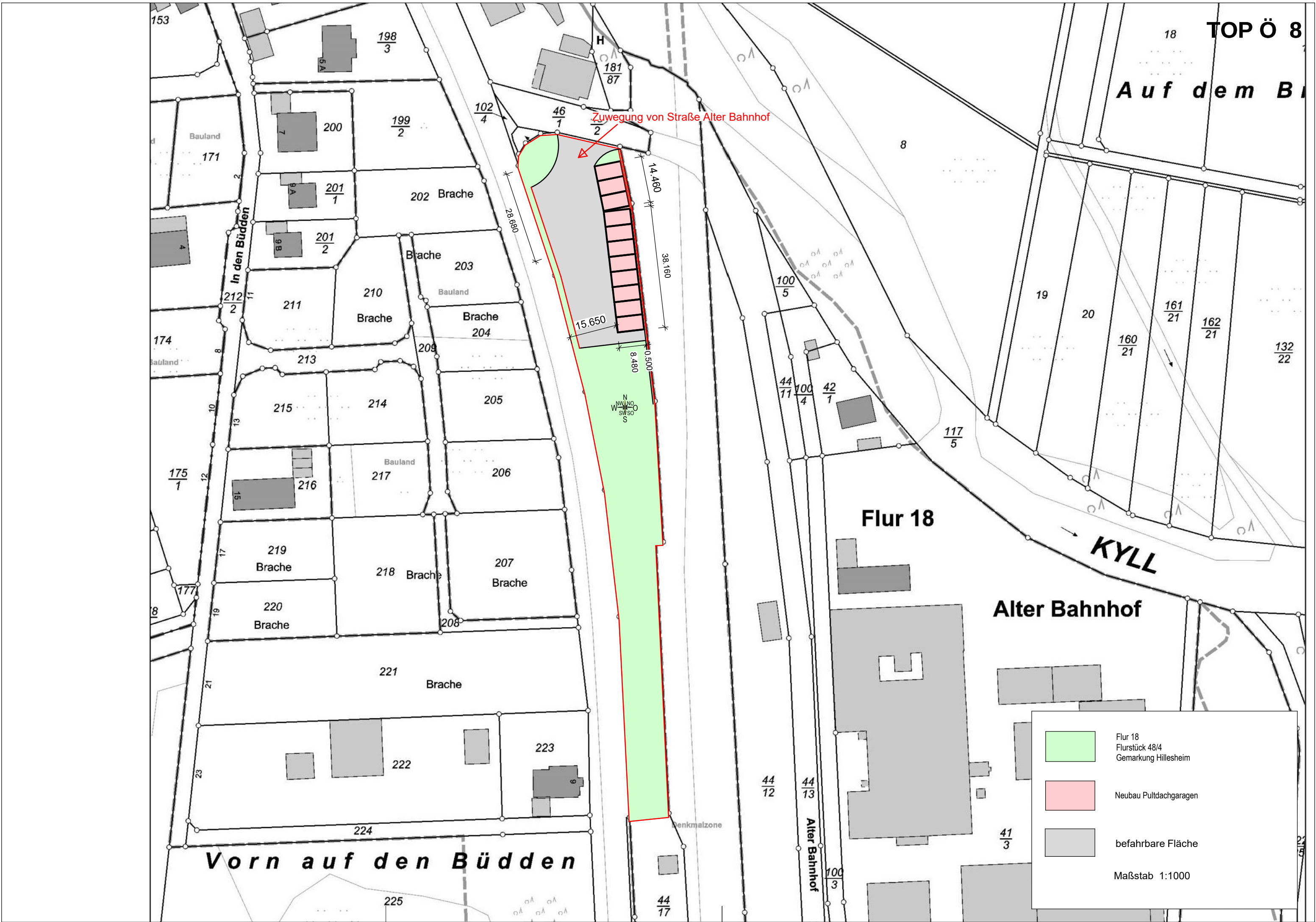
	M 1 : 100	
BAUVORHABEN: Lager und Unterstellfläche		
BAUHERR: Jennifer Hansen Daniel Hansen		
BAUORT Verbandsgemeinde Gerolstein Gemarkung Hillesheim Flur 18; Flurstück 48/4		
Planbezeichnung	Ansicht Nord	Schnitt
	Ansicht West	

Datum 19.09.2022



Bauvoranfrage

		M 1 : 250			
BAUVORHABEN: Lager und Unterstellfläche					
BAUHERR: Jennifer Hansen Daniel Hansen					
BAUORT: Verbandsgemeinde Gerolstein Gemarkung Hillesheim Flur 18; Flurstück 48/4					
Planbezeichnung			Grundriss		
Datum 19.09.2022					



SITZUNGSVORLAGE

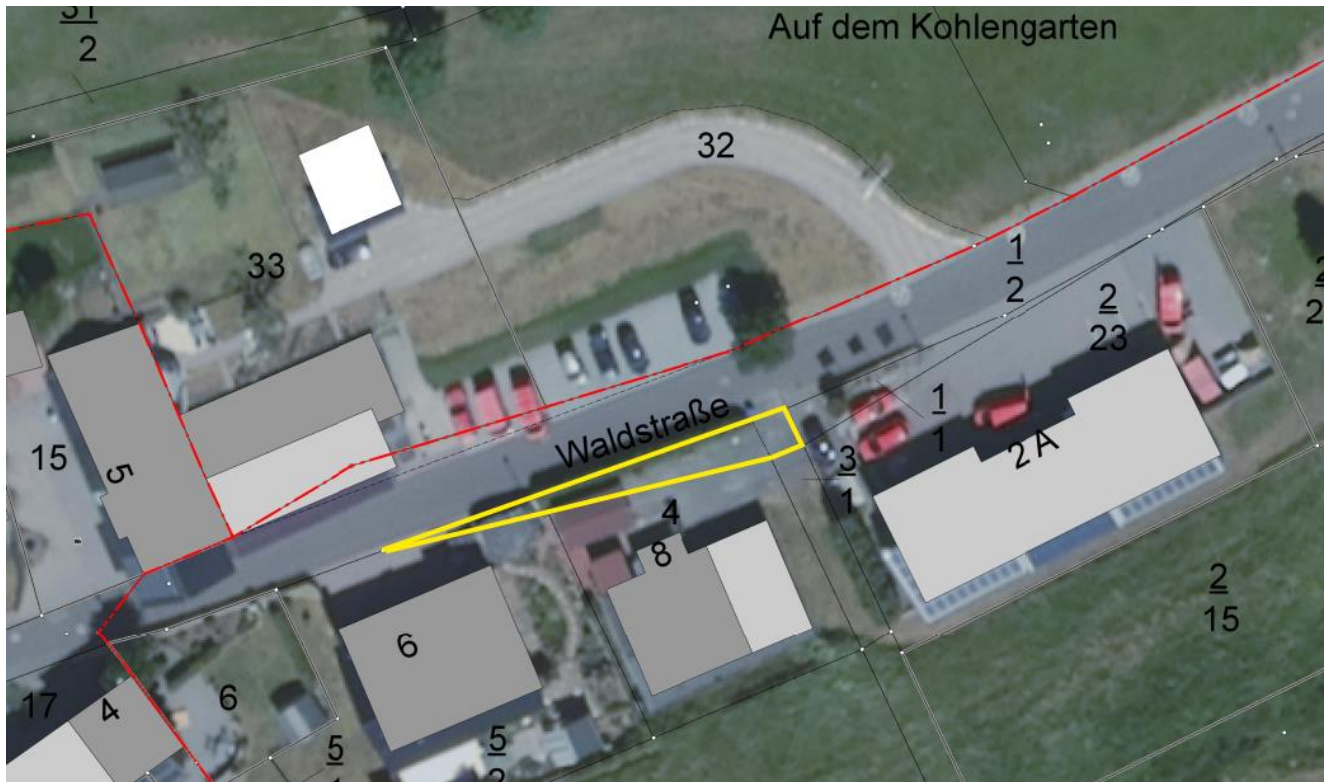
Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	26.10.2023
Aktenzeichen:	54200-151/BA	Vorlage Nr.	2-0554/23/15-077

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	22.11.2023	öffentlich	Vorberatung

Einziehung einer Verkehrsfläche gem. § 37 LStrG

Sachverhalt:

Der im nachfolgend abgebildeten Lageplan markierte Teil der öffentlichen Straße „Waldstraße“ in der Gemarkung Bolsdorf soll eingezogen (entwidmet) werden. Die „Waldstraße“ wurde im Jahr 2009 dem öffentlichen Verkehr gewidmet.



Einzuziehendes Teilstück Waldstraße



Waldstraße Gesamtansicht

Von der Bekanntmachung der Absicht der Einziehung gem. § 37 Abs. 3 LStrG wurde abgesehen, da es sich hier um einen Fall von unwesentlicher Bedeutung nach § 5 Abs. 4 LStrG handelt. Fälle unwesentlicher Bedeutung liegen z. B. dann vor, wenn Rechte anderer nicht betroffen sind. Da dieses im Lageplan gekennzeichnete Straßenteilstück lediglich zur Erschließung des Flurstückes Nr. 3/1 und 4 dient und der Eigentümer mit der Entwidmung der Verkehrsfläche einverstanden ist, handelt es sich hier um einen Fall unwesentlicher Bedeutung nach § 5 Abs. 4 LStrG, weshalb von einer öffentlichen Bekanntmachung der Absicht der vorgesehenen Einziehung des Teilstückes nach § 37 Abs. 3 i. V. m. § 5 Abs. 4 LStrG abgesehen wurde. Weder aus bauplanungsrechtlicher Sicht noch aus Sicht der Verkehrsplanung bestehen grundsätzliche Bedenken gegen eine Veräußerung der Teilfläche. Es besteht keine verkehrsplanerische Anforderlichkeit zur Aufrechterhaltung dieses Straßenstückes, da hier kein öffentliches Verkehrsbedürfnis vorliegt. Lediglich der Tatbestand, dass es sich hier um eine gewidmete Verkehrsfläche handelt, steht aktuell einem Verkauf entgegen. Somit muss dieser Straßenabschnitt gem. § 37 Abs. 1 LStrG förmlich eingezogen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt nimmt den Sachverhalt z. K. Gegen die Einziehung der öffentlich gewidmeten Teilfläche Flur 7, Flurstück 1/2 werden keine Einwände erhoben.

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Einziehung der im Lageplan gekennzeichneten Fläche der öffentlichen Straße „Waldstraße“ gem. § 37 LStrG zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Stadt entstehen keine Kosten.