

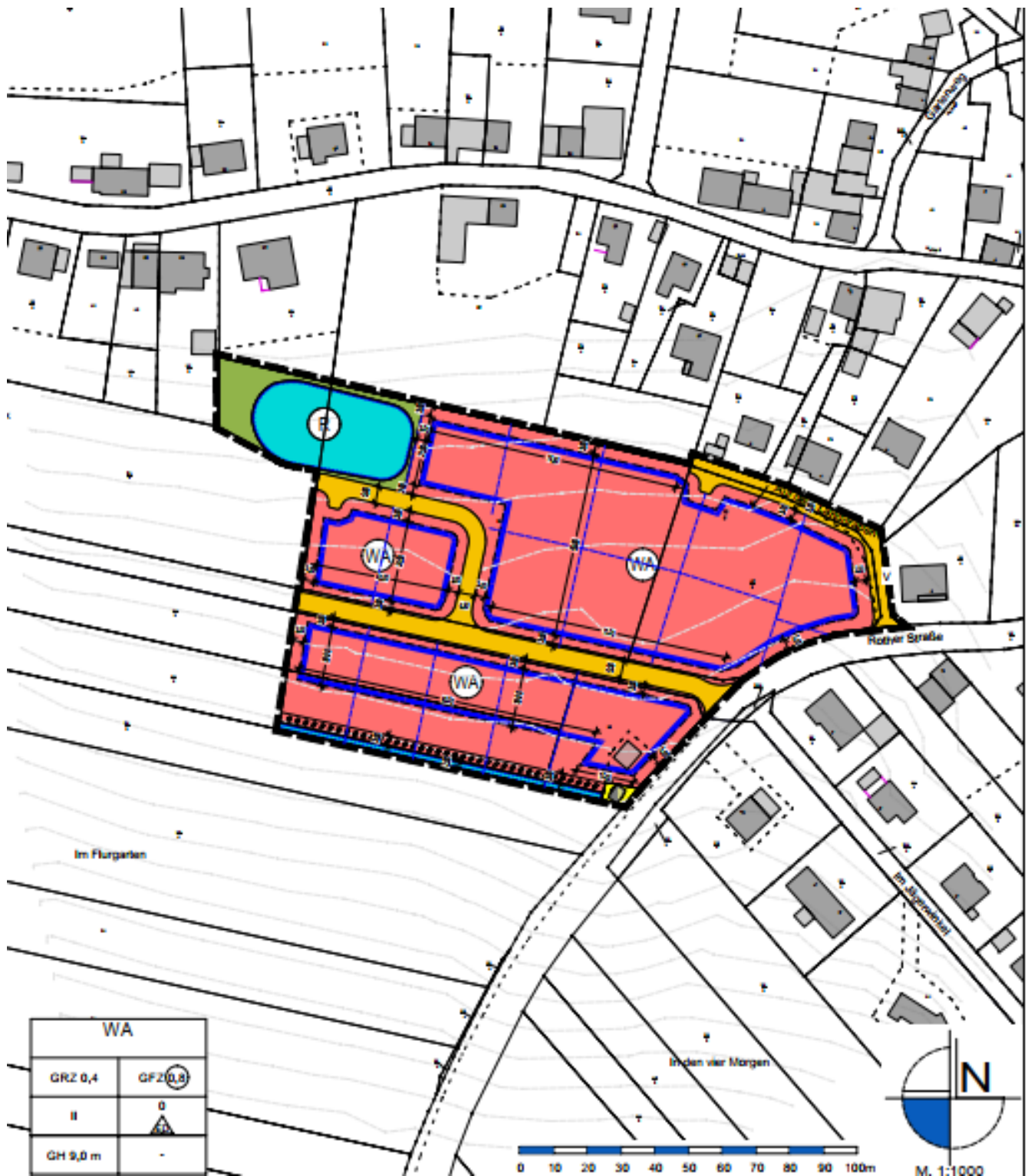
BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Bau- und Umweltausschuss	Datum:	04.12.2023
Behandlung:	Vorberatung	Aktenzeichen:	51122-150-01/BA
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	2-0503/23/15-065
Sitzungsdatum:	22.11.2023	Niederschrift:	15/BU/035

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.



Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Mittel sind im Haushalt berücksichtigt.

Beschluss:

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

Stadt Hillesheim

frühzeitige Offenlage der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 1 BauGB, sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, zu beschließen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

2023

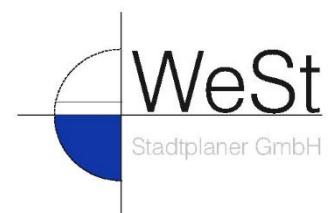
Bebauungsplan „Auf der Schlack“
Stadt Hillesheim, Stadtteil Niederbettingen



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 monozentalem 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 HAUPTERSCHLIEßUNG ausgebaut werden. An die HAUPTERSCHLIEßUNG 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

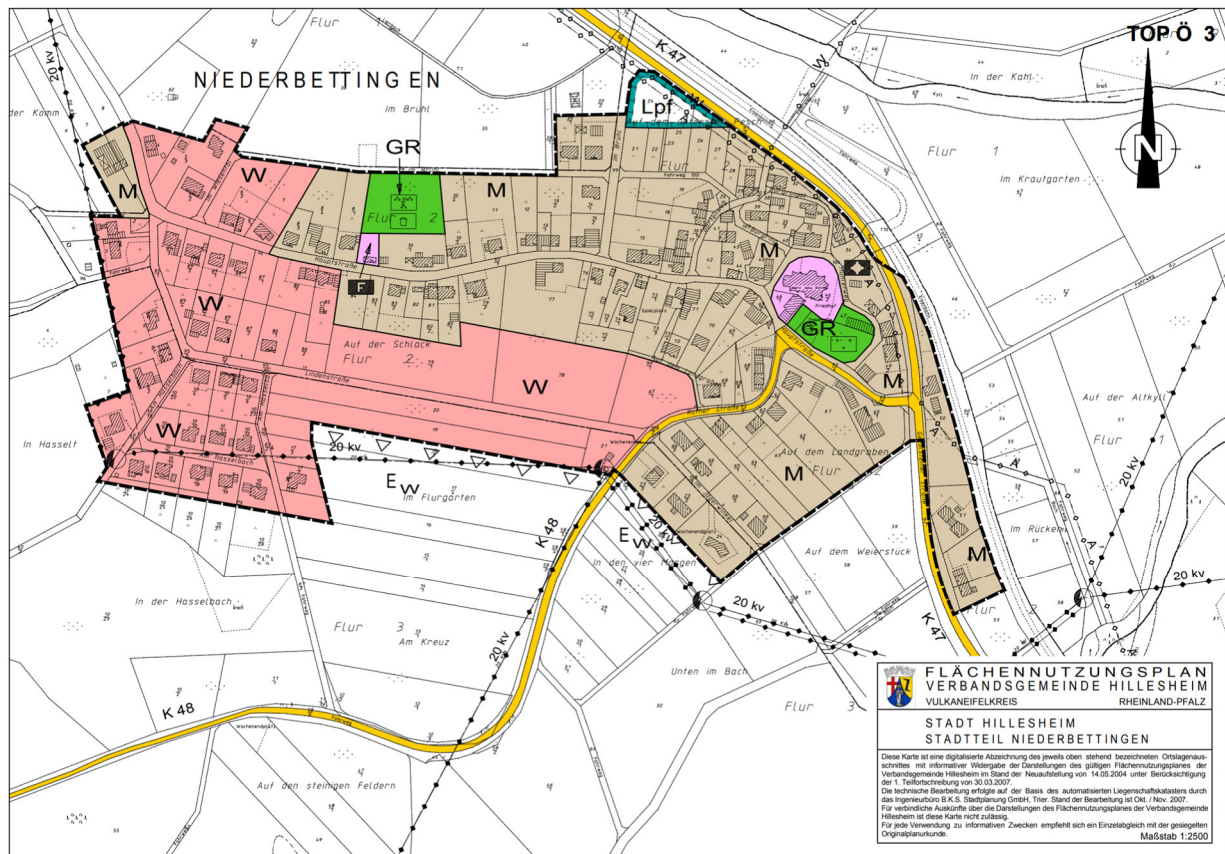


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Obere Kyll

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.

Ausnahme 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.

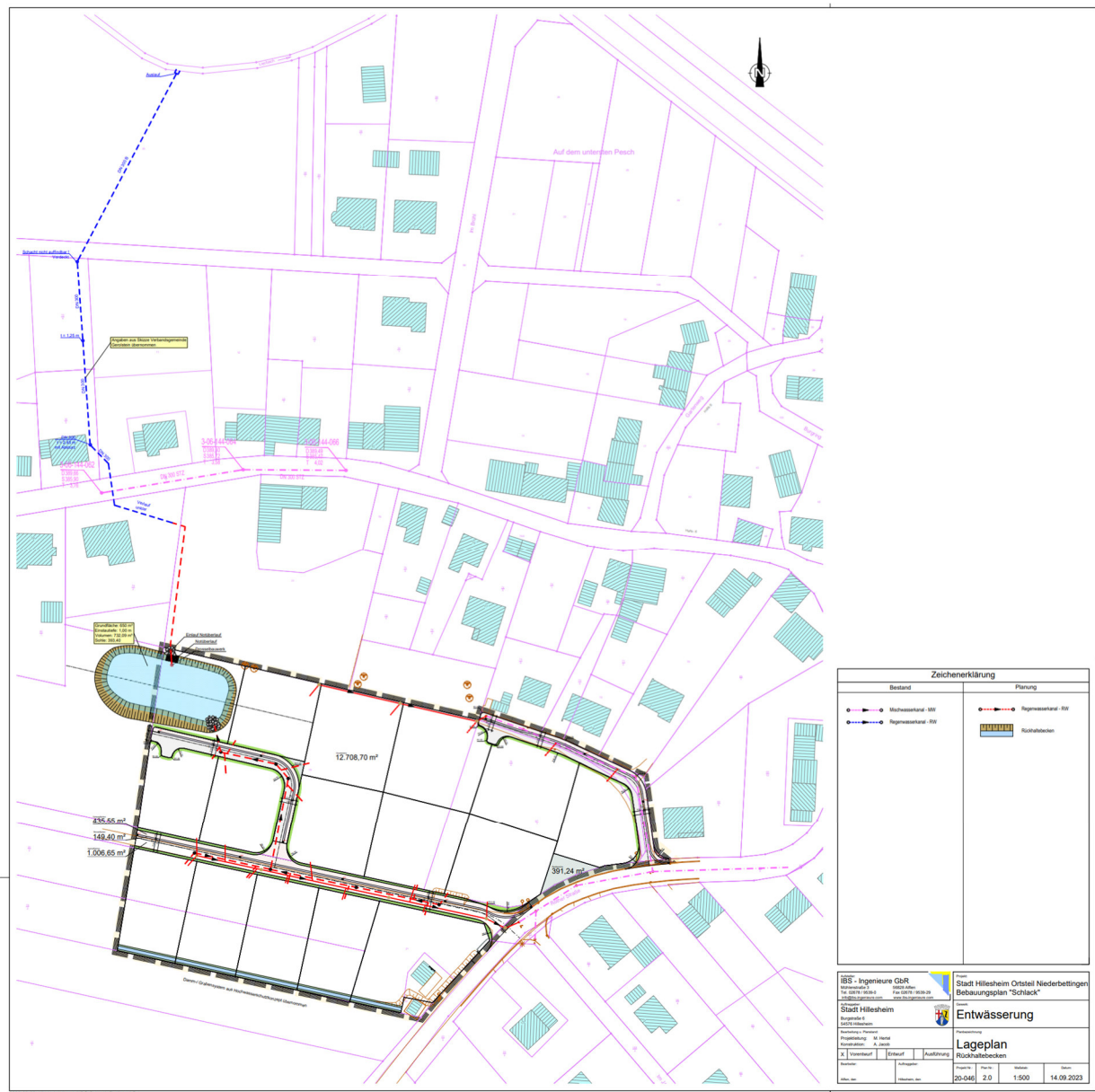


BEBAUUNGSPLAN „AUF DER SCHLACK“

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 Liebbach. 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.

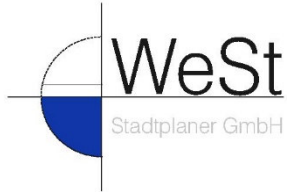
11.2 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

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>Bohnäpfel</i>	Jakob Fischer	<i>Winterrambour</i>	Jakob Lebel
<i>Danziger Kantapfel</i>	Kaiser Wilhelm		
Birnsorten:			
<i>Alexander Lucas</i>	Gellerts Butterbirne	Vereinsdechantbirne	<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

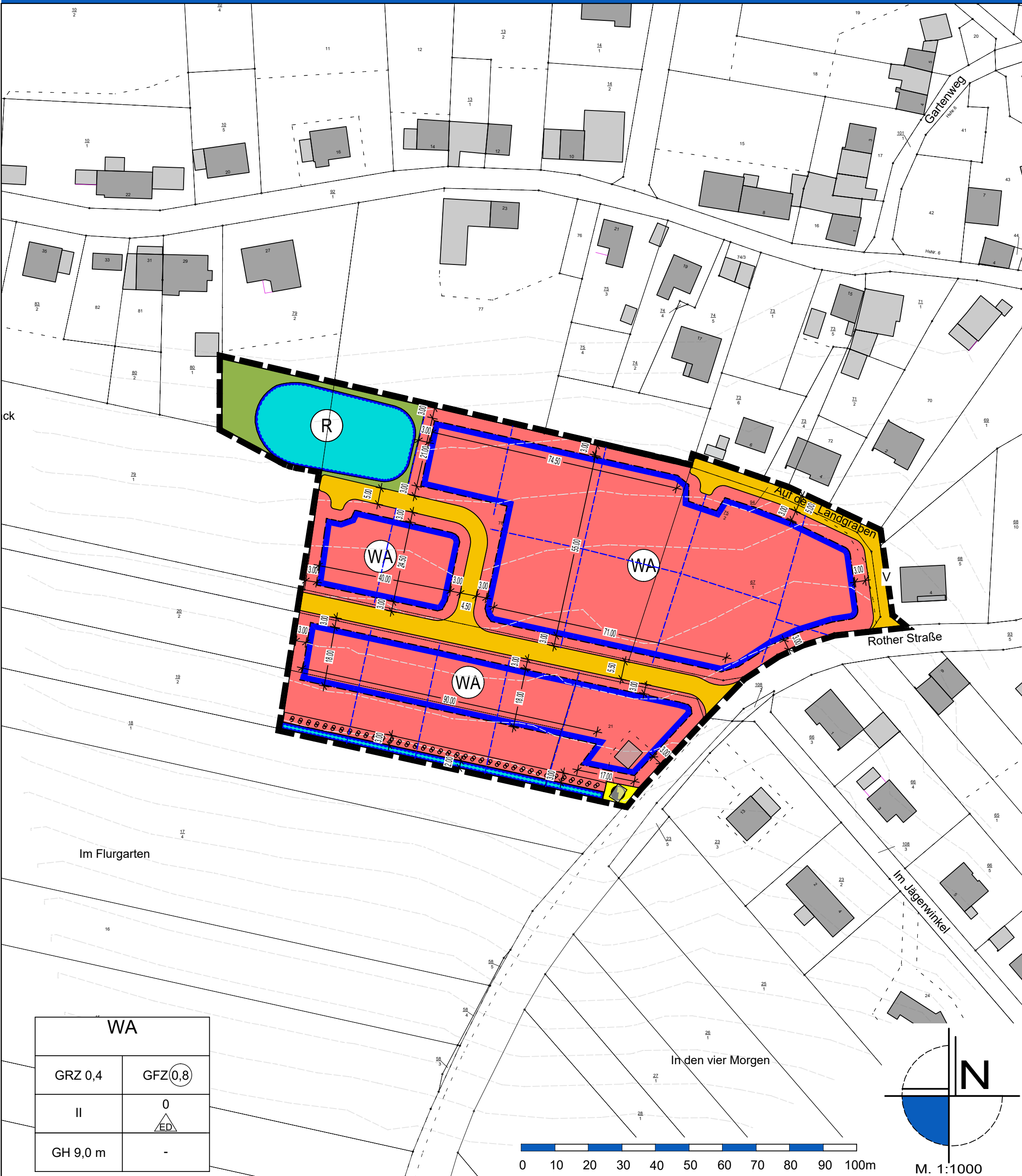


BEBAUUNGSPLAN „AUF DER SCHLACK“

<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 Entwurfsentwurf 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	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 Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung 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 Flurstücksnummer laut Kataster	
	Bemaßung	
	Gebäude laut Kataster	
	Höhenlinie	

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	WA	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	GFZ 0,8
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II	0
Gebäude Höhe als Höchstmaß	GH 9,0 m	-

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 Geschossflächenzahl (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) / Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (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 fach 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 Umliegung zum Sollanspruch).

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBÄUEN (§ 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. entsprechende 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 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. 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 Planschrieb im Plan festgesetzt. Für die öffentlichen Grünflächen werden folgende Zweckbestimmungen festgesetzt:

- 1. „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 69/5 sind nicht zulässig (siehe Planzeichnung).

Innere Durchgrünung der privaten Grundstücke
Je angefangene 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 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 die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltpflicht nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwk.rlp.de/leadmimwkwel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Infoblatt_28_2009/Stand_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 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 Abblieferungspflicht 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.

Pflanzlisten

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung	Liste „B“ - Bäume II. Ordnung
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
	<i>Salix caprea</i>
	<i>Salix purpurea</i>
	<i>Sorbus aucuparia</i>
	<i>Sorbus torminalis</i>
	<i>Ulmus</i>

Liste „C“ - Sträucher	Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Eurostylis europaea</i>	Pflaumenhecke
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenrosen
<i>Phytolacca</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurlweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

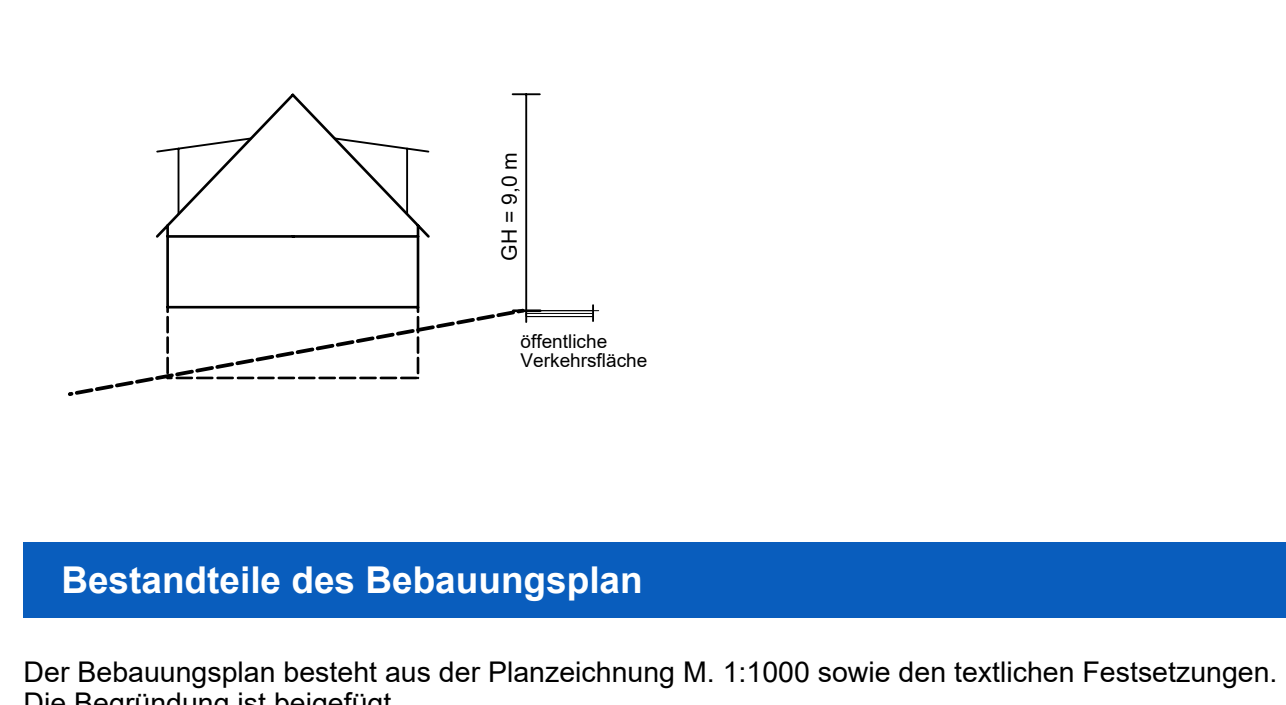
Liste „E“ - Obstgehölze	Liste „F“ - Sträucher
<i>Malus domestica</i>	Äpfelbäume
<i>Prunella domestica</i>	Goldprimel
<i>Malus domestica</i>	Grafenheide
<i>Malus domestica</i>	Bohnappel
<i>Malus domestica</i>	Booskop
<i>Malus domestica</i>	Dornröschen
<i>Malus domestica</i>	Alexander Lucas
<i>Malus domestica</i>	Clayps Liebling
<i>Malus domestica</i>	Conference

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuss sowie Südbirne und Wildobstsorten (wie Wildrose, Wildbirne, Spierstrauch, Elsbeere, Mispel)

Liste „F“ - Heckenpflanzen für Formhecken	Liste „G“ - Heckenpflanzen für Formhecken
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Berberis</i>	Sauerdorn
<i>Carpinus betulus</i>	Stieleiche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel

Liste „H“ - Heckenpflanzen für Formhecken	Liste „I“ - Heckenpflanzen für Formhecken
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn

Systemskizze



Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

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 (PlanV) 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. 88).
- Bundesfernstraßengesetz (FSG) 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 (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).
- Landesbaurechtsordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (BGBl. I 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 28.06.2020 (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. 1326).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2020 (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. 119) 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. 38).
- 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.

Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/LVermGeoRP August 2020.

Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Stadt Hillesheim, Stadtteil Niederbettingen Bebauungsplan "Auf der Schlack"	
Vorentwurf	
Auftraggeber: Stadt Hillesheim Stadtteil Niederbettingen	Projektnr.: 01-749
Phase: Vorentwurf	Stand: November 2023
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:1000
 WeSt Stadtplaner GmbH Waldstrasse 14 56766 Ulmen Tel.: 02676/951910 Fax.: 02676/951911	

2023

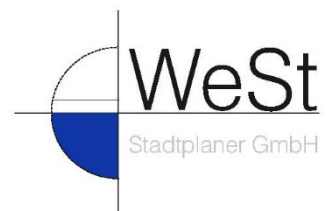
Bebauungsplan „Auf der Schlack“
Stadt Hillesheim, Stadtteil Niederbettingen



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 Geschosßflächenzahl (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) / Geschosßflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf **0,4** und die Geschosßflächenzahl (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 Instand-setzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflä-chen.



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 _Informationsblatt_28_2009 Stand 05.2011.pdf](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>	Goldprimäne	<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