

Ortsgemeinde

Hahn bei Marienberg



Bebauungsplan

„Flur 1, 2 und 8“,

2. Änderung & Erweiterung

Textliche Festsetzungen

VORENTWURF

16. November 2023

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB.....	3
1.1	Geltungsbereich.....	3
1.2	Art der baulichen Nutzung	3
1.3	Maß der baulichen Nutzung.....	3
1.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	4
1.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	4
1.6	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	4
1.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
1.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO.....	6
2.1	Dachgestaltung.....	6
2.2	Staffelgeschosse.....	7
2.3	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke.....	7
2.4	Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung.....	7
3	Pflanzvorschläge.....	8
4	Hinweise.....	9
4.1	Artenschutz.....	10
4.2	Klimaschutz	10
4.3	Gesundheitsschutz.....	10
4.4	Bodenschutz.....	11
4.5	Gründung	11
4.6	Abfall / Altlasten	11
4.7	Schutz vor Starkregenereignissen.....	11
4.8	Ressourcenschutz.....	12
4.9	Denkmalschutz	12

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt als

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO.

Allgemein zulässig:

- a) Wohngebäude,
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- & Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- c) Anlagen für Verwaltungen,
- d) Gartenbaubetriebe,
- e) Tankstellen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,7	II

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundflächen die jeweilige Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhäuser.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen begrenzt.

1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nicht überdachte Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in seitlichen Abstandsflächen zulässig und müssen mit der Vorderkante einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

1.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf 2 festgesetzt. Hierzu sind auch Ferienwohnungen zu zählen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1. Oberflächenbefestigung

Stellplätze und Zufahrten sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Die Stellplätze sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. offenfugigem Pflaster, Drainpflaster, wassergebundene Wegedecken, Rasenfugenpflaster und vergleichbaren Materialien befestigt werden. Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, sofern öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen (z. B. Belange des Schutzguts Wasser, der Barrierefreiheit im Sinne der Nutzergruppe mit Gehhilfen, Rollatoren, Rollstuhlnutzung u.ä.).

M2. Schutz des Oberbodens

Während der Erschließung der noch unbebauten Grundstücke ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der Grund-

flächen im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

M3. Schottergärten

Eine Gestaltung der Grünflächen durch flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine, o.ä.), sonstigen Baustoffen (z.B. Glas oder Stahl) und mit dem Boden verbundenem, voll- oder teilversiegeltem Untergrund (z.B. Beton, Folien, Kunststoffvlies, Schotterunterbau) ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um den Gebäudesockel.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt:

V1. Zeitenregelung Gehölzrodung

Im Geltungsbereich sind geringfügige Gehölzrodungen vorgesehen. Diese Arbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, also **zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar** (siehe hierzu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Auch ist das anfallende Schnittgut und Reisig bis spätestens 28.02. abzutransportieren.

V2. Vermeidung von Lärm- und Lichtemissionen / Lichtkonzept

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen sollen im Rahmen der Bauarbeiten vermieden werden (Einsatz von modernen Arbeitsgeräten, keine unnötige Beleuchtung).

Es sind die neusten technischen Verfahren und Geräte zur Vermeidung von unnötiger Erschütterung und Lärm zu nutzen.

Für die neu entstehenden Gebäudeanlagen ist ein fledermaus- und insektenfreundliches Lichtkonzept anzubieten. Grundsätzlich ist auf überflüssige Beleuchtung zu verzichten. In Bereichen, die zwingend eine Beleuchtung erfordern, sollen folgende Hinweise beachtet werden:

- nächtliches Kunstlicht soll so weit wie möglich vermieden werden ggf. Einsatz von Bewegungsmeldern,
- Leuchtkegel nach unten gerichtet und nach oben abgeschirmt,

Für die Beleuchtung der geplanten Gebäude und der Umgebung (u.a. Straßenbeleuchtung) sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 K) zu verwenden. Dies wären z.B. LED-Lampen. Der Richtcharakter der Leuchtmittel soll nach unten weisen, möglichst niedrig gehalten werden und die Lampengehäuse in sich abgeschlossen sein. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist zu unterbinden und nicht zu-

lässig (Anbringen von Bewegungsmeldern). Leuchtmittel sind nur dort anzubringen, wo sie notwendig sind.

V3. Ökologische Rodungsbegleitung

Der Obstbaum im Plangebiet beherbergt eine Vielzahl an Höhlungen und Spalten. Vor der Rodung sind diese auf Besatz durch einen Fachgutachter zu überprüfen. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde in schriftlicher Form vorzulegen. Sollten ein Besatz oder Hinweise für eine jährliche Nutzung nachgewiesen werden, sind weitere Maßnahmen zum Erhalt des Erhaltungszustandes der betroffenen Art mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Hierzu sind eventuelle vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

M4. Ortsrandeingrünung

An der westlichen Grundstücksgrenze ist gemäß Planzeichnung eine mindestens 1,50 m breite Baum- bzw. Strauchhecke neu zu entwickeln. Hierbei sind alle zehn Meter mindestens 1 Baum II. Ordnung und jeweils zusätzlich 10 Sträucher zu pflanzen. Es dürfen nur heimische und standortangepasste Laubgehölze (3x verpflanzte Gehölze mit einem Stammumfang von 16/18 oder einer Höhe von 250/300 erforderlich) und Sträucher (3xv) gepflanzt werden. Bei Abgang sind die Bäume bzw. Sträucher in gleichwertiger Qualität in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

M5. Innere Durchgrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Es wird festgesetzt, dass je angefangener 200 m² versiegelter/überbauter Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen ist. Die Bäume sind in einem guten Pflegezustand zu halten und bei Abgang in der nächsten Vegetationsperiode gemäß Pflanzliste des Anhangs zu ersetzen. Der Standort des Baumes kann auf dem Grundstück frei gewählt werden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO

2.1 Dachgestaltung

Die Eindeckung geeigneter Dächer ist in harter Deckung auszuführen. Es dürfen keine reflektierenden Materialien verwendet werden. Unbeschichtete Metalle wie Blei, Kupfer und Zink

als Dacheindeckung sind nicht zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig.

2.2 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig, wenn sie gegenüber mindestens zwei freien Außenwänden des jeweils darunterliegenden Geschosses um mindestens die Hälfte ihrer Wandhöhe zurückgesetzt sind.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die Grundstücksfreiflächen (die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen) sind grundsätzlich als unversiegelte Grünflächen mit reproduktionsfähigen Pflanzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.4 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur heimische und standortgerechte Hecken und Sträucher, Natursteinmauern, Holzzäune sowie mit heimischen und standortgerechten Hecken begrünte Maschendraht- und Gittermattenzäune zulässig.

Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 LBauO im Bereich der Planstraße bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen (Zäune, Hecken, Mauern, u.a.), Müllschranken und Stellplätzen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

3 Pflanzvorschläge

Verwendung		Einzelbaum	Straßenbaum	Heckenartige Gehölzpflanzung	Formschnitthecke
Acer campestre	Feldahorn	X		X	X
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	X		X	
Acer platanoides	Spitzahorn	X		X	
Alnus glutinosa	Roterle			X	
Betula pendula	Birke	X		X	
Carpinus betulus	Hainbuche	X		X	X
Fagus sylvatica	Rotbuche	X			X
Prunus avium	Vogelkirsche	X		X	
Quercus petraea	Traubeneiche	X		X	
Quercus robur	Stieleiche	X		X	
Sorbus aucuparia	Eberesche	X		X	
Tilia cordata	Winterlinde	X		X	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	X		X	
Coryllus avellana	Haselnuß			X	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn			X	X
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn			X	
Ligustrum vulgare	Liguster			X	X
Prunus spinosa	Schlehe			X	
Rosa canina	Hundsrose			X	
Rhamnus frangula	Faulbaum			X	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder			X	
Sambucus racemosa	Roter Holunder			X	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball			X	

Abbildung 1 Pflanzvorschlagsliste
(Umweltbelange, 04/2023)

Mindestqualitäten¹:

Hochstämme: 3 x v., m.B., StU 16 – 18 cm

Heister: 2 x v., o.B., 200 – 250 cm

¹ m. B. (mit Ballen), o. B. (ohne Ballen), StU (Stammumfang), Tr. (Triebe), xv (x-mal verpflanzt))

Leichter Heister: 1 x v., o.B., 100 – 150 cm
Sträucher: v.Str. o.B., 4 Tr. 100-150 cm
Leichte Sträucher: v.Str. o.B., 3 Tr. 25 – 40 cm

Vorschlagsliste „Obst“, H 3xv mB 14-16:

Danziger Kantapfel
Dülmener Herbstrosenapfel
Rote Sternrenette
Kaiser Wilhelm
Gellerts Butterbrine
Gute Luise
Palmischbirne
Hauszwetschge
Wangenheimer Frühzwetschge
Nancy-Mirabelle
Ludwigs Frühe Kirsche
Große Prinzessinkirsche

Vorschlagsliste „Wildobst“, H 3xv mB 16-16:

Walnuss - Juglans regia
Speierling - Sorbus domestica
Eberesche - Sorbus aucuparia
Vogelkirsche - Prunus avium

4 Hinweise

Die Hinweise können aufgrund fehlender baurechtlicher Grundlagen nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten.

- Sie sind u.a. das Ergebnis der Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen und dienen der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen gem. Naturschutzrecht.
- Sie dienen der Information der Öffentlichkeit / der Grundstückseigentümer*innen oder Bauwilligen über Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden.

4.1 Artenschutz

Bei der Errichtung von Gebäuden sollten große, ungegliederte Glasflächen oder vollverspiegelte Fassaden vermieden werden.

4.2 Klimaschutz

Die Ortsgemeinde empfiehlt bei der Errichtung von Gebäuden ausdrücklich folgende Maßnahmen:

- a) Für Dächer und Böden sollten Anstriche oder Beläge in Farbtönen mit einem hohen totalen solaren Reflexionsgrad (TSR-Wert) und in hellen Farbtönen einem hohen Hellbezugswert (HBZ) oder Materialien, die durch ihre physikalischen Eigenschaften bei Sonneneinstrahlung weniger stark aufheizen (Holz, Lehm, Schilf, Pflanzen, u.ä.) verwendet werden.
- b) Die Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (PV-, Solar- und Geothermie-Anlagen bzw. Luft-Wärmepumpen, u.ä.) und zur Reduzierung des Energiebedarfs (z.B. Niedrigenergie- oder Passivhaus, Wärmedämmung) sind zu favorisieren.
- c) Zusätzlich zu den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes sollten alle technischen und baulichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die maximale Energieeffizienz der Gebäude zu erreichen.
- d) Die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird jedoch empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie, die Gebäude entsprechend auszurichten.
- e) Auf die Verwendung von fossilen Brennstoffen sollte verzichtet werden.

4.3 Gesundheitsschutz

Laut Radonkarte RLP des Landesamtes für Umwelt liegt für das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes Radonpotential (23,5) bzw. eine erhöhte Radonkonzentration (42,8 kBq/m³) zu erwarten sind. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Unterschiede bei den Radonwerten auftreten. Da nicht bekannt ist, ob die zukünftigen Bauherr*innen mit oder ohne Keller bauen bzw. auf welchen Flächen genau schützenswerte Räume errichtet werden sollen, wird den späteren Bauherr*innen empfohlen, etwaige Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen.

Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumlufkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

4.4 Bodenschutz

- a) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit den einschlägigen DIN-Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
- b) Auf DIN 18915 - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Bodenverdichtung im Zusammenhang mit dem Baubetrieb und der Anlage von Baustelleneinrichtungen (Optimierung und kleinstmögliche Dimensionierung der Arbeitsstreifen; flächensparende Ablagerung von Baustoffen etc.) - wird hingewiesen.

4.5 Gründung

Eine geotechnische Begleitung der Gründungsarbeiten mit Abnahme der Planungsflächen, der Baugrundböschungen und des Schotterpolsters wird empfohlen.

4.6 Abfall / Altlasten

- a) Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Obere Wasserbehörde zu informieren.
- b) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

4.7 Schutz vor Starkregenereignissen

Zum Schutz vor Gebäudeschäden im Rahmen von Starkregenereignissen, die auch außerhalb gefährdeter Bereiche auftreten können, wird empfohlen:

- Berücksichtigung des Gefälles und des Wasserabflusses auf den jeweiligen Grundstücken zur Sicherung der Gebäude und baulichen Anlagen vor zufließendem Oberflächenwasser (insbesondere aus dem Außengebiet)
- Anordnung von Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Lichtschächte, Kellertreppen) soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante,
- Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen mit den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik.

4.8 Ressourcenschutz

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteiche) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen.

Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem Überlauf mit gedrosseltem Ablauf zu versehen, der unbeschadet zur Versickerung in den Untergrund oder über die belebte Bodenzone von Garten- bzw. Grünflächen gebracht werden soll. Ein Anschluss an den Regenwasserkanal im freien Gefälle ist nicht möglich.

Die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen sind zu berücksichtigen. Die Brauchwassernutzung ist den Südeifelwerken anzuzeigen.

4.9 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung oder der Verbandsgemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Flur 1, 2 und 8, 2. Änderung“ der Ortsgemeinde Hahn bei Marienberg.

Hahn bei Marienberg, den _____

(Ortsbürgermeister)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Hahn bei Marienberg, den _____

(Ortsbürgermeister)
