

Ortsgemeinde Hentern

Teiländerung Bebauungsplan "Wolfsgalgen" (3.-4.BA)

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Die Nutzungsarten werden wie folgt festgesetzt:

a) zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

b) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. sonstige Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

2. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhenfestsetzungen für Gebäude (TH-Tal_{max.} (maximale Traufhöhe an der talseitigen Gebäudefront), TH_{max.} (maximale Traufhöhe), GH_{max.} (maximale Gebäudehöhe)). Die Festsetzungen sind aus der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung ersichtlich.

Bezugshöhe für die TH-Tal_{max.} ist die neue Geländehöhe an der talseitigen Gebäudefront. Bezugshöhe für die TH_{max.} ist die Höhe der an das Grundstück angrenzenden Straßenkante (Höhe Endausbau) in der jeweiligen Grundstücksmittle. Bei Eckgrundstücken gibt es zwei dieser Punkte; hier ist der höher gelegene Punkt Bezugshöhe.

Traufhöhe ist die Schnittlinie der Außenhaut des Gebäudes mit der Dachhaut. Gebäudehöhe ist die oberste Dachbegrenzungslinie.

3. Im Bereich der offenen Bauweise ist nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

4. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten.

5. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6. Die Stellung der Gebäude wird durch die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn nur durch eine abweichende Firstrichtung beim Einbau solarer oder verwandter Energiegewinnungsanlagen ein technisch höchstmöglicher Wirkungsgrad erreicht werden kann.

7. Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauGB nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Abstand von mind. 5.50 m als Stauraum einzuhalten.

8. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sind zulässig. Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Abteilung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz BauNVO Anwendungen findet.

9. Das Baugebiet wird über die Schulstraße als Erschließungsstraße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die inneren Erschließungsstraßen werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt und als niveaugleiche Mischverkehrsfläche in der Breite von 4,80 m ausgebaut. In Teilbereichen wird die Verkehrsfläche auf 6,00 m aufgeweitet. Die Fußwege innerhalb des Gebietes werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Die selbständigen Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m gegenüber dem Ausgangsniveau sind unzulässig, wenn notwendige Böschungen eine Neigung von 1:3 überschreiten.

2. Sichtschutzmauern (Mauern über 80 cm Scheitelhöhe) sind als Einfriedungen sowie in Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

3. Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20°- 45° zulässig. Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Materialien und Farben der Dacheindeckung sind den umliegenden Gebäuden anzugleichen. Es sind anthrazitfarbene und ziegelrotfarbene Dacheindeckungen zulässig.

4. Garagen und überdachte Stellplätze sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

5. Die Vorflächen wohnbaulich genutzter Grundstücke dürfen nicht als Arbeits- oder Lageflächen genutzt werden.

6. Auf jedem Baugrundstück sind 1,5 Stellplätze pro Wohnung mindesten aber 2 Stellplätzen anzulegen.

III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 BauGB)

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlagen genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen festgesetzten Bäume und Sträucher sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze, gemäß Pflanzenliste zulässig.

2. Entlang mindestens einer Grundstücksgrenze ist eine mindestens 2-reihige Strauchpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen im Verband von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen.

3. Pflanzenlisten für einheimische, standortgerechte Laubgehölze:

A) Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanooides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus-, Pyrus-, Malus spec.	Obsthochstämme
Mindestpflanzqualität:	2 x verpflanzte Hochstämme
StU 10/12 cm, bei Obst auch StU	6/8 cm

4. Die mit E1 ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß siedlungswasserwirtschaftlichen Anforderungen zu Retention und Ableitung temporär anfallenden Außengebietswassers heranzuziehen. Die übrigen Flächenanteile sind als Streuobstwiese in extensiver Pflege anzulegen.

5. Für das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß wasserwirtschaftlichen Grundsätzen eine Rückhaltung durch z. B. Zisternen im Umfang von 50 l Speichervolumen je 1 m² versiegelter Fläche auf den einzelnen Grundstücken sowie eine Nachnutzung für z.B. Gartenbewässerung empfohlen. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist in die öffentliche Kanalisation zu übergeben. Aufgrund der besonderen geologischen Gegebenheiten ist ein gezieltes Speichern in Erdbecken/-mulden mit Versickerungswirkung untersagt.

6. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert.

IV. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb der im Baugebiet festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft ist der dort verlaufende wasserführende Graben als naturnaher Bachlauf umzugestalten.

V. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer sowie wasserwirtschaftlicher Maßnahmen (§ 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 135 a-c BauGB)

1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird im Trennsystem entwässert. Die Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung auf öffentlichen Grünflächen (E1, E2) sind zeitgleich mit dem Ausbau der Erschließungsstraßen herzustellen und auf Dauer zu erhalten bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems sicherzustellen.

2. Retentionseinrichtungen auf privaten Grundstücken sind zeitgleich mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.

3. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

4. Die Maßnahmen auf öffentlichen Flächen und den Flächen E1 und E2 sind allen Bauflächen sowie den neuen Verkehrsflächen zur inneren Erschließung zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Anteil versiegelter/versiegelbarer Flächen zu Grunde gelegt. Die Zuordnung erfolgt demnach zu 70 % auf die Bauflächen und zu 30% auf die neuen Verkehrsflächen.

5. Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes nicht ausreichen, um einen ökologischen Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe zu schaffen, wird die Ausgleichsmaßnahme E3 außerhalb des Geltungsbereiches auf der Prz. Nr.: 18 auf der Gemarkung Hentern, Flur 8 festgesetzt. Auf der vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Weidefläche ist auf einer Fläche von 9670 m² die Nutzung auf eine extensive Grünlandnutzung umzustellen. Die Absicherung der durchzuführenden Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt durch Eintrag in das Grundbuch zugunsten der Landespflege spätestens bis zum Satzungsbeschluss.

VI. Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Bei Ausführung von Dächern als begrüntes Dach oder Energiedach ist eine Abweichung von den Festsetzungen gem. II/3 nach technischen Erfordernissen zulässig.

VII. Hinweise/Empfehlungen/Nachrichtliche Übernahmen

1. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB); DIN 18915 in aktueller Fassung ist zu beachten.
2. Die Errichtung von Solarkollektoren und Energiedächern ist zulässig.
3. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände nach dem rheinlandpfälzischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
4. Für die Ableitung des Niederschlagswassers sowie die Anlegung eines naturnahen Gewässers sind eigenständige wasserrechtliche Genehmigungen gemäß § 7 bzw. § 31 WHG einzuholen.
5. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 4020 festzulegen.
6. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes ist drainagiert. Die Drainageleitungen können bei den Ausschachtungsarbeiten der Gebäude entfernt werden. Eventuell aus den Drainagen abfließendes Drainwasser ist der Grundstücksentwässerung anzuschließen.
7. Die Teilung eines Grundstückes innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Ortsgemeinde.
8. Alle Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes sind mit einer Funkenflugsicherung auszustatten.

Rechtliche Grundlagen*

* Aktualisierung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 2 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Zuletzt geändert durch: Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193-229)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).

Gemeindeordnung (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).

Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978, zuletzt geändert am 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).

Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295).

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 5. Februar 2002 (3250-4531).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hentern hat in seiner Sitzung am 03.02.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Teiländerung Bebauungsplan "Wolfsgalgen" (3-4.BA)“ in der Ortsgemeinde Hentern gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2020 bis __.__.2020 im Rathaus der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell öffentlich aus. Die Unterlagen waren zudem auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell eingestellt.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von jedermann mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum __.__.2020 aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Abwägung

Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom

Gemeinderat der Ortsgemeinde Hentern in öffentlicher Sitzung am __.__.2020 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt.

Beschluss des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hentern hat in öffentlicher Sitzung am __.__.2020 den Bebauungsplan „Teiländerung Bebauungsplan "Wolfsgalgen" (3.-4. BA)“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des gleichen Datums gebilligt.

Ausfertigung des Bebauungsplans

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans „Teiländerung Bebauungsplan "Wolfsgalgen" (3.-4. BA)“ mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Hentern übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Plangrundlage entspricht dem aktuellen Kataster.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom __.__.2020 ausgefertigt.

Hentern, den

Der Ortsbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am __.__.2020 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan „Teiländerung Bebauungsplan "Wolfsgalgen" (3.-4. BA)“ und die Begründung bei der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Bauamt, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Es wird auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften, von Mängeln der Abwägung, die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 1 BauGB und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan „Teiländerung Bebauungsplan "Wolfsgalgen" (3.-4. BA)“ in der Ortsgemeinde Hentern rechtskräftig.

Hentern, den

Der Ortsbürgermeister