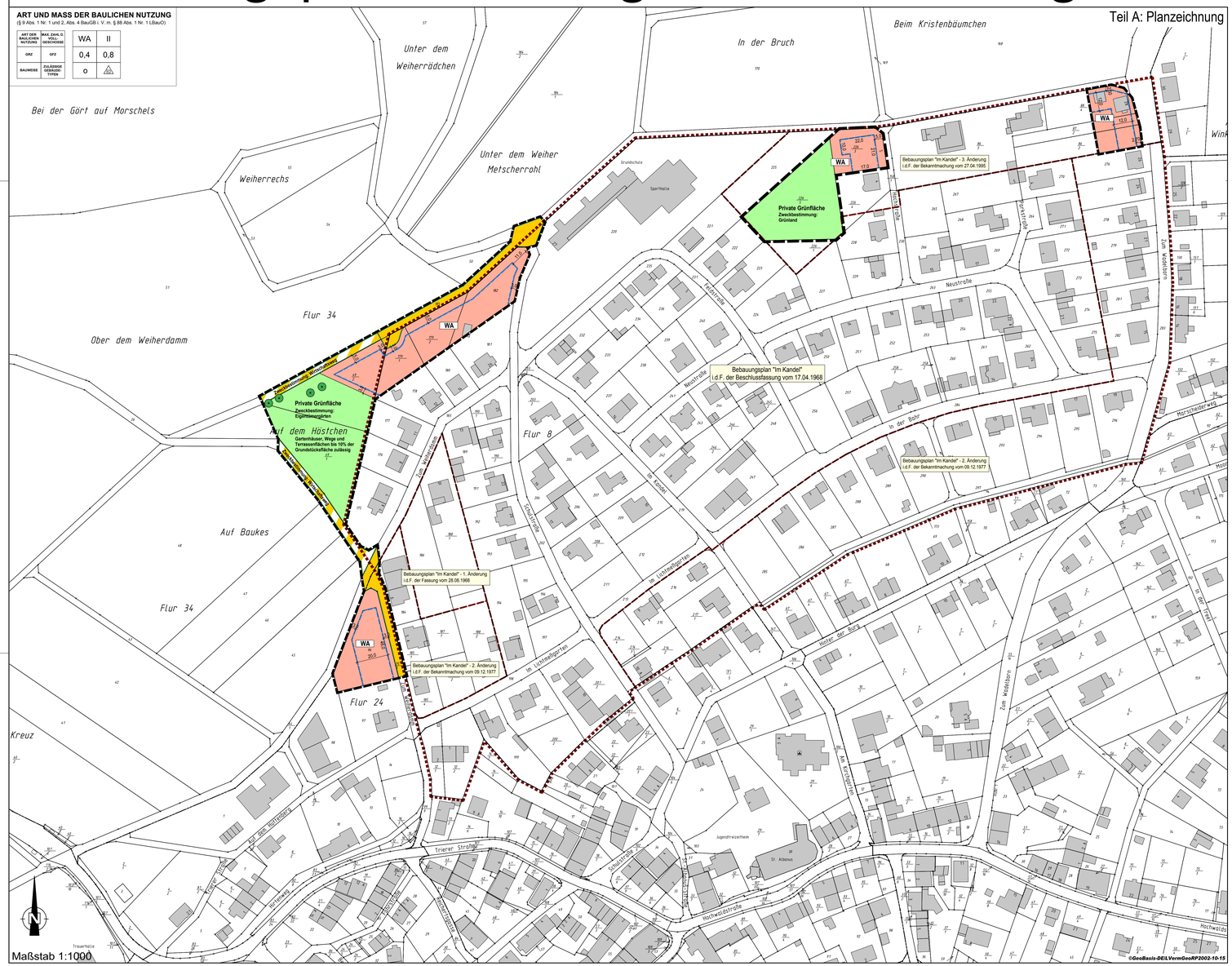
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Schillingen, Teilgebiet "Im Kandel" - 4. Änderung

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAX. ZAHL D. VOLL-GESCHOSSE		
GRZ	GFZ	WA	II
		0,4	0,8
BAUWEISE	ZULÄSSIGE HAUSFORM-TYPEN	o	SD, PD



Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz von 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Es wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eigentümergärten" oder „Grünland" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung.
In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eigentümergärten" sind Wege, Terrassen, Mauern, Einfriedungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu in Summe maximal 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche zulässig. Gartenhäuser und –schuppen dürfen eine Höhe von 4,00 m über Gelände und einen umbauten Raum von maximal 50 m³ nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die zulässige maximale Höhe (Oberkante) baulicher Anlagen beträgt 10,00 m über der Oberkante der vor dem Gebäude liegenden Erschließungsstraße in straßenseitiger Wandmitte.
Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Festsetzungen zur Bauweise ergeben sich aus der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

4.1. Bepflanzung der Privatgrundstücke im allgemeinen Wohngebiet mit gebietstypischen Bäumen und Sträuchern

Die Grundstücke sind mit je einem Baum (Laubbaum bzw. Obstbaum-Hochstamm) pro angefangener 350 qm unbebauter Privatgrundstücksfläche entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu bepflanzen. Zudem sind mind. 5% der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist ein Anteil von mind. 50% bei der Auswahl der Sträucher aus der beigefügten Pflanzenliste zu entnehmen.

Jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigungsanzeige) sind die Pflanzmaßnahmen umzusetzen.

Die in den Pflanzenlisten genannten Mindestpflanzqualitäten sind zu beachten. Alle Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

4.2. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser soll, soweit möglich und vertretbar an Ort und Stelle breitflächig versickern. Ein Notüberlauf in das vorhandene Kanalnetz ist zulässig.

Das anfallende Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

4.3. Versickerungsfördernde Maßnahmen

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist.

4.4. Erhalt alter Obstbäume innerhalb der privaten Grünfläche, Fällungen nur unter Einhaltung von Artenschutzmaßnahmen

Die in der Planzeichnung dargestellten alten Obstbäume mit Höhlenbildungen innerhalb der privaten Grünfläche sind zu erhalten.

Falls es aus Standsicherheitsgründen notwendig wird, sie zu fällen, ist dies nur nach einer vorherigen Belegungskontrolle und Freigabe durch einen Fledermausgutachter möglich.

4.5. Einfriedungen

Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

4.6. Externe Kompensationsmaßnahmen

Von der im Ruwertal gelegenen Ökokontofläche (Flurstücke 8 und 9 in der Flur 16, Gemarkung Schillingen) sind 4.260 m² zur Kompensation von Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung abzubuchen.

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

1. Pflanzlisten

Bäume:

a) Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Mindestpflanzqualität:
Hochstämme, 3xv. m.DB., StU 16-18

b) Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus laevis	Flatterulme

Mindestpflanzqualität:
Hochstämme, 3xv. m.DB., StU 16-18

c) Obstbäume:
Regionaltypische Apfelsorten, wie:
Bohnapfel, Eisenapfel, Eiserapfel, Gelber Edelapfel, Goldrenette, Nordhausen, Wiesenapfel

Regionaltypische Birnensorten, wie:
Gute Graue, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne

Sonstige Obstbäume:
Hauszwetsche, Essbare Eberesche, Speierling, Hedelfinger Kirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Mindestpflanzqualität:
Hochstämme, 3xv. m.DB., StU 10-12

Sträucher:

Cornus sanguinea	gew. Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffliger Weissdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestpflanzqualität:
verpfl. Sträucher, 3-4 TR., o.B., 60-100

2. Schutz des Oberbodens

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.

3. Schutz von Pflanzbeständen

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

4. Grenzabstände für Pflanzen

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

5. Herstellung von Pflanzungen

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

6. Artenschutz

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG – z. B. durch eine ökologische Baubegleitung – sicherzustellen.

Gehölze dürfen nach § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht beseitigt werden. Die Maßnahme dient zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44(1)1 und 3 BNatSchG für die im Vorhabengebiet vorhandenen Vogelarten. Durch die Maßnahme werden eine Zerstörung von Gelegen oder die Tötung von Jungvögeln sowie eine Zerstörung von Niststätten vermieden.

7. Verwendung insektenfreundlicher Lampen

Falls eine Beleuchtung erforderlich wird, ist diese mit Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten herzustellen, da diese eine wesentlich geringere Lockwirkung auf nachtaktive Insekten ausüben.

8. Baugrund

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.

9. Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Landesamt für Geologie und Bergbau definierten Bereiches mit einem Radonpotenzial von 40 – 100 kBq/cbm.

In Zusammenhang mit einem Bodengutachten sollen auch Radonuntersuchungen in der Bodenluft erfolgen. Diese sind langfristig – mindestens 4 Wochen und 6 Ansatzpunkte/ha - durchzuführen. Dabei ist zu beachten, dass diese nur punktuelle Aussagen zulassen. Wenn Bedenken hinsichtlich einer erhöhten Radon - Belastung bestehen, sollte nach Freilegen der Baugrube - insbesondere bei Unterkellerung - das Aushubplanum im Hinblick auf die Klüftigkeit/Durchlässigkeit begutachtet und dann eine Radonmessung an Ort und Stelle vorgenommen werden und entsprechende Maßnahmen zur Bauausführung mit einem Fachplaner abgestimmt werden.

Werden Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern (Richtwert Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz).

Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radondichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radondicht abzudichten.
- Die Hinterfüllung vor den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt erfolgen. An diese muss die kapillarbrechende Schicht unter dem Gebäude angeschlossen werden, so dass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird und Frostschürzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
- Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung von Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet ggf. das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

10. Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlastern, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002" wird hingewiesen.

11. Denkmalschutz

Sollten bei der Ausführung der Maßnahmen Spuren, Überreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen.

12. Erneuerbare Energien

Auf das regionale Energiekonzept für die Region Trier wird hingewiesen.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- WA – Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- z.B. GRZ 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z.B. GFZ 0,8 – Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- o – Offene Bauweise
- SD, PD – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20, 25a u. 25b BauGB)

- Erhaltung von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

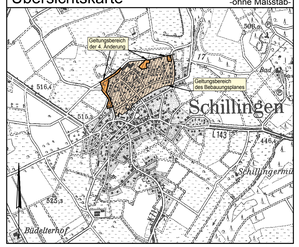
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes des bestehenden Bebauungsplanes i.d.F. der Beschlussfassung vom 17.04.1968

Übersichtskarte

-ohne Maßstab-



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVB. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2013 (GVBl. S. 35)
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2013 (GVBl. S. 478)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) (-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95) m.W.v. 01.03.2013
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt in Anlage 2 Kap. 2 Abs.2 Nr.2 durch Art. 1 der Erste Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 179)
8. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
10. Landeswassergesetz für Rheinland-Pfalz (LWG) i.d.F. vom 01. August 1927 (GVBl. S. 279), BS 77-1, zuletztdurch geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35)

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. (Stand der Planunterlage, März 2014).

Der Gemeinderat Schillingen hat am 23.01.2014 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.01.2014 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs.1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 03.02.2014 bis 28.02.2014 frühzeitig über die Plaung öffentlich unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Datum und Ort der Auslegung des Planentwurfes wurden am 30.01.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig beteiligt.
Ihnen wurde mit Schreiben vom 28.01.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 28.02.2014 gegeben.

Der Gemeinderat hat die eingereichten Stellungnahmen der Behörden/Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 27.03.2014 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.
Es wurde mitgeteilt.

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 11.04.2014 bis 12.05.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.04.2014 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten erneuten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 15.05.2014 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Der Gemeinderat Schillingen hat am 15.05.2014 die 4. Änderung des Bebauungsplanes gem. §10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Die Begründung wurde gebilligt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG

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

Der Satzungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 4. Änderung des Bebauungsplanes

IN KRAFT

In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem§§ §.44 Abs. 5 BauGB auf mögliche Entschädigungsansprüche und deren Erlöschen nach §44 Abs. 3 und 4 BauGB hingewiesen worden. Auf die möglichen Rechtsfolgen des § 215 Abs.1 sowie des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung ist ebenfalls hingewiesen worden.

Schillingen, den
Der Ortsbürgermeister

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Schillingen Teilgebiet "Im Kandel" - 4. Änderung

Plan-Nr.: 001.1	Satzungsausfertigung
Projekt-Nr.: 8930	
Maßstab 1:1000	BKS INGENIEURGESELLSCHAFT STADTPLANUNG, RAUM / UMWELT-PLANUNG GMBH, IRMENSTRASSE 17N, D-54292 TRIER / MOSEL, WEB: WWW.BKS-TRIER.DE
15.05.2014	
Blattgröße 75 x 132 cm	