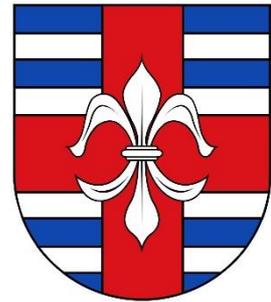


Ortsgemeinde Hetzerath



Bebauungsplan

„Mühlenborn“,

1.Änderung und Erweiterung

Textliche Festsetzungen & Begründung

Satzung

26. Mai 2021

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

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

Inhaltsverzeichnis

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
BEGRÜNDUNG	4
1. Anlass und Ziele der Planung.....	4
2. Verfahren.....	4
3. Das Plangebiet	5
3.1. Lage und Geltungsbereich.....	5
3.2. Planungssituation und Konzept.....	5
4. Umweltbelange	7
4.1. Zu erwartende Auswirkungen	7
4.2. Alternativenprüfung.....	7
4.3. Artenschutz.....	8
4.4. Schallschutz	8
5. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte.....	8
6. Abwägung	9
7. Flächenbilanz.....	10
Anlage – Textliche Festsetzungen des B-Plans „Mühlenborn“	11

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgende Festsetzung ersetzt die Festsetzung A) Nr. 2.5 der Ursprungsplanung:

A)

2.5 (NEU) Die Traufhöhe (TH) wird als Maximum mit 6,50 m bestimmt als das Maß der Schnittkante von Außenwand und Dachhaut über dem Erdgeschossfußboden. Bei Flachdächern gilt die Attika des obersten Vollgeschosses als Traufe.

Die Firsthöhe (FH) wird als Maximum mit 9,50 m bestimmt als das Ober Maß der Dachhaut und maximale Gebäudehöhe.

Bei der Errichtung von Pultdächern darf der Höhenunterschied zwischen Traufe und First maximal 3,50 m betragen.

Hinweis:

Die übrigen Festsetzungen der Ursprungsplanung gelten im Bereich der Änderungsplanung fort, sofern sie an der Stelle anwendbar sind. Sie sind der Anlage zu diesem Dokument zu entnehmen.

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziele der Planung

Im Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Mühlenborn“ der Ortsgemeinde Hetzerath soll eine Anpassung vorgenommen werden, um die Nutzbarkeit von Innenbereichsflächen zu verbessern und die Zufahrt in das Baugebiet zu optimieren. Daher wird im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung ein Teilbereich des Bebauungsplans überplant und zwei kleinere Teilbereiche werden neu aufgenommen.

Die Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet umfasst rund 0,23 ha. Es umfasst beplante Bereiche und Innenbereichsflächen. Daher wird im Zuge der Planung auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

Neben den zeichnerischen Änderungen und Ergänzungen wird eine einzelne Regelung zur baulichen Höhe textlich geändert. Die textlichen Festsetzungen, die unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen werden, sind in der Anlage zu diesem Dokument abgebildet.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am 17.02.2021 hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hetzerath die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan „Mühlenborn“ beschlossen.

In seiner Sitzung vom 17.02.2021 hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hetzerath den Entwurf der Bebauungsplanänderung und -Erweiterung gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Die Offenlage erfolgte vom 08.03.2021 bis einschließlich 12.04.2021. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.03.2021 um Stellungnahme gebeten.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hetzerath hat in seiner Sitzung am 26.05.2021 die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am 26.05.2021 fasste der Ortsgemeinderat den Satzungsbeschluss.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich an der Erlenbachstraße in Hetzerath. Es hat eine Größe von 2.340 m² und umfasst die Flurstücke der Gemarkung Hetzerath, Flur 8: 61/1, 63/5, 63/7, 63/8, 63/9, 78/25 und 78/35 (teilweise).



Geltungsbereich des Bebauungsplans (ohne Maßstab)

(eigene Darstellung auf Basis GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2002-10-15)

Es handelt sich um den Zufahrtsbereich zum Baugebiet Mühlenborn.

3.2. Planungssituation und Konzept

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Mühlenborn“ für das gesamte Neubaugebiet. Zur Korrektur der Flächen für die Zufahrt zum Gebiet sowie zur Aufnahme eines angrenzenden Grundstücks mit Einbindung

in das Neubaugebiet wird der Geltungsbereich durch die Planänderung zudem erweitert. Die Flächen sind derzeit als unbeplanter Innenbereich zu bewerten.

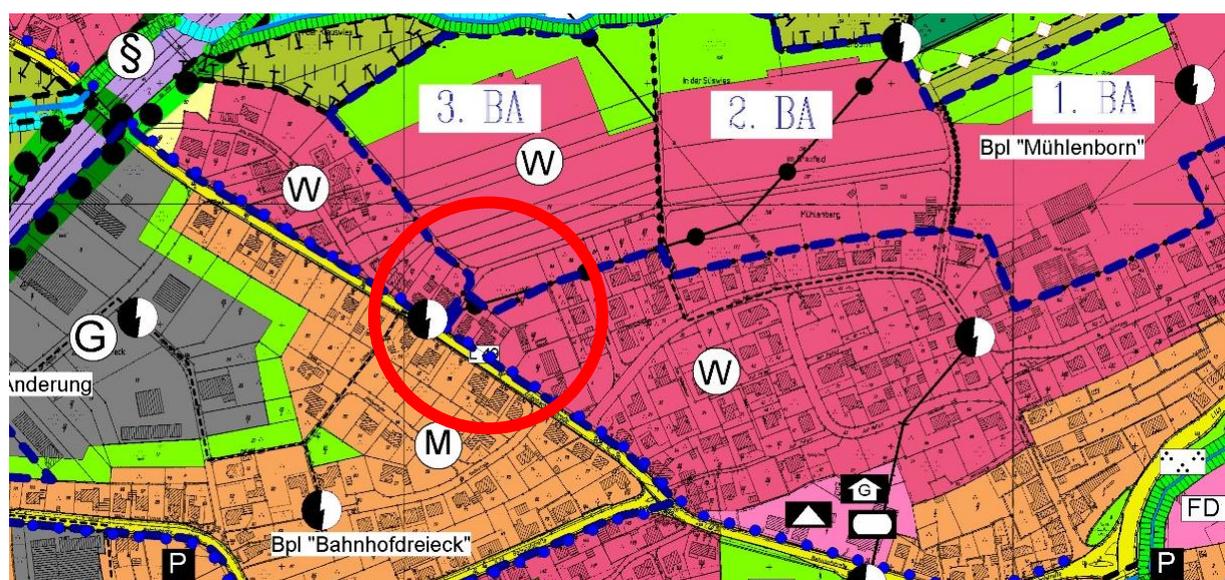


Überlagerung der Ursprungsplanung mit der 1. Änderung und Erweiterung (ohne Maßstab)

(eigene Darstellung auf Basis des Bebauungsplans „Mühlenborn“ der Ortsgemeinde Hetzerath)

Die neu hinzutretenden Flächen werden an die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans angepasst. Auch die Regelung aller baurechtlichen Inhalte wird an den Bestandsplan angelehnt.

Die Erschließung erfolgt über die gesicherten Verkehrsflächen. Auch die technische Erschließung erfolgt unverändert zum rechtskräftigen Bebauungsplan.



Markierung des Plangebietes im Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

(eigene Darstellung auf Basis des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Wittlich-Land)

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Ursprungsplans gemäß Planausgestaltung als Wohnbaufläche dargestellt. Auch der neu hinzugenommene Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Umweltbelange

4.1. Zu erwartende Auswirkungen

Mit der vorgenommenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Mühlenborn“ ergeben sich **keine umweltrelevanten Auswirkungen**, die wesentlich über die bisher in der Ursprungsfassung ermittelten Auswirkungen hinausgehen:

- Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden nicht beeinträchtigt.
- Auswirkungen auf Menschen und Gesundheit durch Lärmbelastungen werden auch nicht zu erwarten sein, da sich die Planänderung und Erweiterung an der Ursprungsplanung orientiert.
- Zusätzliche Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt, Klima, Arten und Biotope sind nicht zu erwarten. Die Planung befindet sich im Innenbereich und führt im Vergleich zur bisherigen Planung sowie der unbeplanten Situation zu einer im Plan festgesetzten und zulässigen Mehrversiegelung von maximal rund 286 m² durch das Allgemeine Wohngebiet (955 m² x 0,3 GRZ) neu im Plangebiet sowie maximal rund 78 m² (261 m² x 0,3 GRZ) und maximal rund 60 m² durch die Verkehrsfläche. Dabei ist die zusätzliche Verkehrsfläche bereits Bestandteil von bebaubaren Grundstücksflächen nach § 34 BauGB gewesen. Die zusätzliche Versiegelung von rund 78 m² erfolgt auf Flächen, die im bisherigen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt waren. Mit dem neu aufgenommenen Bereich ins Wohngebiet erfolgt eine Nutzbarkeit von bisherigen unbeplanten Gartenflächen.
- Das Landschaftsbild erfährt keine zusätzlichen Auswirkungen.

Daher sind keine tiefergehenden Bewertungen des Eingriffs erforderlich. Die Planung ist als Innenbereichsplanung ohne detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und damit ohne Umweltprüfung aufzustellen.

4.2. Alternativenprüfung

Bei der Planung handelt es sich um planungsrechtliche Regelungen, die nur geringe Auswirkungen haben und keiner städtebaulichen Alternativenprüfung zu unterziehen sind. Mit der GRZ von 0,3 und der Angliederung an bestehende und geplante Wohnbauflächen fügt sich die Planung sehr gut in die Umgebung ein. Als einzige Alternative ist die

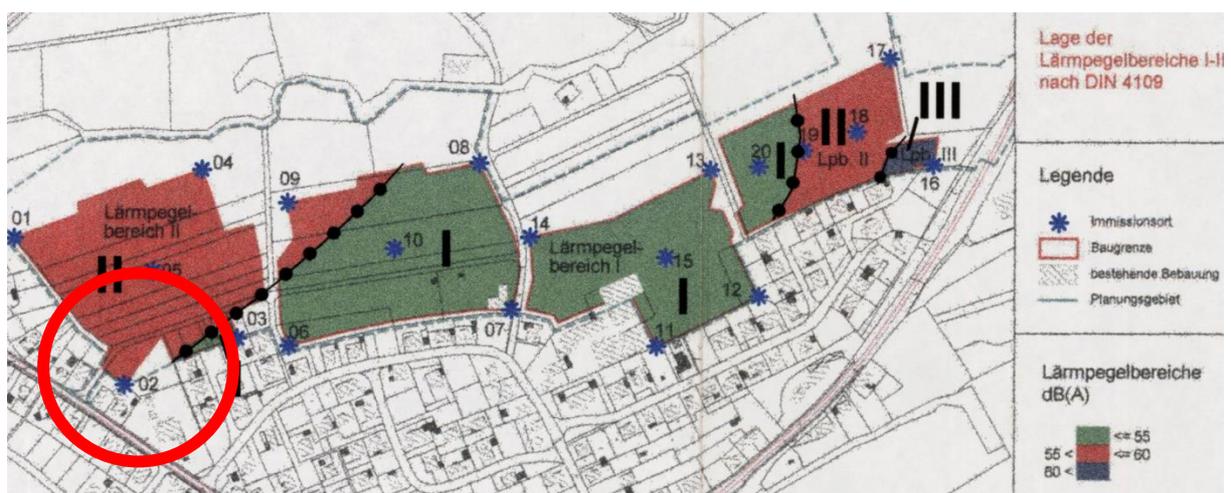
Nichtdurchführung der Planung zu nennen, woraus nur unwesentliche lokale Unterschiede auf die zu prüfenden Umweltbelange gegeben sind.

4.3. Artenschutz

Es liegen keine Hinweise vor, dass Belange des Artenschutzes durch die Planung und ihre Umsetzung betroffen sein könnten.

4.4. Schallschutz

Zur Ursprungsplanung wurde eine umfassende Schallschutzuntersuchung durchgeführt. Diese hielt Einzug in die Planung. Demnach sind im Bereich des vorliegenden Plans zur 1. Änderung und Erweiterung alle Flächen im Lärmpegelbereich II zu verorten. Dies entspricht einem Schutzniveau, welches in der Regel durch gängige Baumaterialien (Fenster, Türen) bereits zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse führt. Gesonderte Maßnahmen sind demnach nicht zu erwarten. Für die Änderungsplanung wurde daher keine neue Untersuchung veranlasst.



Markierung des Plangebietes auf der Lärmpegelkarte (ohne Maßstab)

(eigene Darstellung auf Basis der Lärmpegeldarstellung des Bebauungsplans „Mühlenborn“ der Ortsgemeinde Hetzerath)

5. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

Im Bebauungsplan werden Art und Maß der baulichen Nutzung gesteuert. Zudem werden Regelungen für die Verkehrsflächen angepasst.

Mit der Verbreiterung der Verkehrsflächen wird dem Erfordernis nachgekommen, dass die Zufahrt zum neuen Baugebiet im ersten Ausbauschnitt den Anforderungen an die Erschließung des Gebietes gerecht wird. Die Fahrbahnbreite soll einen ordnungsgemäßen Begegnungsfall berücksichtigen, was in den bisherigen Abgrenzungen des Bebauungsplans Mühlenborn nicht

gegeben war. Mit dem Zukauf von Flächen für den breiteren Ausbau der Zufahrt sind die Rahmenbedingungen zur Erweiterung der Verkehrsflächen hergestellt.

Die Aufnahme eines Grundstücks in den Geltungsbereich veranlasst dazu, dass auch im Bereich geltenden Bauplanungsrechts durch den Bebauungsplan „Mühlenborn“ die Abgrenzungen für die überbaubare Fläche und die geringfügige Umwandlung von Grünflächen in Wohngebietsflächen den neuen Abgrenzungen gerecht angepasst wird. Damit wird eine großzügigere Variabilität in der Nutzung der Flächen gewährt. Daran anschließend ist die Nutzung des neuen Planbereichs sachgerecht geregelt. Mit hinreichenden Abständen zur Nachbarbebauung und der Übernahme der sonstigen Regelungen des geltenden Bebauungsplans wird die Planung an die seinerzeit abgewogene städtebauliche Konzeption angegliedert. In Ergänzung der Regelungen wurde für den neuen Bereich auch die Höhe des Erdgeschossfußbodens nach den gleichen Kriterien geregelt, wie es für den alten Planbereich bereits gilt. Durch die topografische Lage wird die Höhe geringfügig höher als Grundbezug der baulichen Höhenentwicklung angesetzt.

Abweichend von der bisherigen Planung wird die Definition der Trauf- und Firsthöhen neu gefasst. Sie soll sich im Änderungsbereich nicht länger auf die Schemaschnitte der Ursprungsplanung beziehen, sondern textlich klar geregelt werden. Somit ist eine eindeutige Definition der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen möglich, ohne weitere zur Erdgeschossfußbodenhöhe zu interpretierende Fakten identifizieren zu müssen.

Die Planung fügt sich aus städtebaulicher Sicht gut in die bestehende und beplante Umgebung ein.

6. Abwägung

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt alle öffentlichen und privaten Belange, die im Zuge des bisherigen Verfahrens zur Kenntnis gelangten. Dazu gehören die behördlichen Hinweise sowie privaten Belange und die weiteren Planungsabsichten der Ortsgemeinde Hetzerath.

Die im Zuge des Verfahrens eingehenden Anregungen werden unter dem Gesichtspunkt der Abwägung weiter behandelt und kommentiert sowie deren Umgang dokumentiert.

7. Flächenbilanz

		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		2.340	100,00
Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet	1.890	80,77
	<i>davon überbaubar</i>	<i>1.079</i>	<i>57,09</i>
Verkehrsfläche	Öffentliche Verkehrsfläche	450	19,23

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Mühlenborn“, 1. Änderung und Erweiterung der Ortsgemeinde Hetzerath.

Hetzerath, 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.

Hetzerath, den _____

(Ortsbürgermeister)

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Mühlenborn“, 1. Änderung und Erweiterung der Ortsgemeinde Hetzerath beigelegt.

Hetzerath, den _____

(Ortsbürgermeister)

Anlage – Textliche Festsetzungen des B-Plans „Mühlenborn“

Die durch die Änderung des Bebauungsplans neu gefassten Festsetzungen des Ursprungsplans sind nachfolgend doppelt durchgestrichen (~~Ab~~):

A)	Art und Maß der baulichen Nutzung
1.	Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt. Es sind ausschließlich die jeweils aufgeführten Nutzungsarten zulässig.
1.1	Bereich Ziff. 1 und 2 „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4(2)1 und 3 BauNVO <input type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Im Bereich Ziff. 2 sind darüber hinaus Gartenbaubetriebe gem. § 4(3)4 BauNVO allgemein zulässig.
1.1.1	Nutzungen gem. § 4(2)2 sowie Ausnahmen nach § 4(3)1, 2, 3 und 5 BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.
2.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
2.1	Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird durch die Nutzungsschablone bestimmt. Überschreitungen gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO sind gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO unzulässig.
2.2	Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.
2.3	Bei Ermittlung der Geschößflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
2.4	Im gesamten Plangebiet sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
2.5	Festsetzung der Firsthöhe/Gebäudehöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 99(6) LBau0: Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch die Schemaschnitte bestimmt. Für die Bezugsebene der Firsthöhe und Traufhöhe / Gebäudehöhe sind jeweils die Schemaschnitte maßgeblich. Alle Angaben beziehen sich auf den Schnittpunkt Außenwand + Dachhaut. Bei Errichtung von Pultdächern wird als Differenz zwischen Trauf- und Firsthöhe maximal 3,5 m festgesetzt.
3.	Dort, wo sich die Baugrenzen mit dem Gebäudebestand oder den Leitungsschutzstreifen grafisch decken, gelten diese als maßliche Festlegung.
4.	Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 10% nicht übersteigen.
5.	Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN sind gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 LBau0 als max. zulässige Obergrenze festgesetzt. Zwischen angegebenen Extremwerten ist zu interpolieren. Bei versetzten Ebenen gilt der höchste Punkt des Erdgeschosses.
6.	Bei der Errichtung von Grundstückseinfriedungen (bauliche Anlagen) ist im Falle eines niveaugleichen Ausbaus der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn bzw. Mischverkehrsfläche) gem. § 17(2) LBau0 ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Darüber hinaus ist auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten eine Fläche von bis zu 0,30 m Tiefe bereitzustellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Es wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB § 88(6) LBau0

1. Holzhäuser in Blockholz-Naturstambbauweise sind unzulässig.
2. Je Wohneinheit sind gem. § 88(1) Nr. 8 mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
3. Bei der Ausführung von Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung baulicher Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeangleichs zu Nachbargrundstücken sind folgende Auflagen einzuhalten
Herstellen der Böschungen in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3, ab einer Höhe von 1,5 m sind die Böschungen durch 0,50 - 1,00 m breite Bermen zu unterbrechen
Stützmauern (zulässig: Natursteinmauer, natursteinverblendete Mauer, verputzte oder begrünte Mauer) sind ab einer Höhe von 1,50 m mit mind. 1,00 m breiten Zwischenräumen zu staffeln

C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1) 15, 20 und 25 BauGB

- 1. Grünflächen**
 - 1.1 Die innerörtlichen Grünanlagen sind — unter Erarbeitung eines qualifizierten Ausführungsplanes als ökologisch orientierte parkähnliche Grünanlage mit gestalterischen Funktionen herzustellen.
 - 1.2 Die gekennzeichneten anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Grünflächen können in ihrem Standort seitwärts um +/- 2,00 m verschoben werden. Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
 - 1.3 Auf dem Spielplatz sind 3 Obst- oder Laubbäume und 30 Sträucher (Laub- und Beerenssträucher) anzupflanzen. Die genauen Standorte sind im Rahmen eines Ausführungsplanes festzulegen.
- 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - 2.1 Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrassen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o.ä.
 - 2.2 Das anfallende Oberflächenwasser der Straßen und Baugrundstücke ist zurückzuhalten (mind. 50 l pro m² versiegelter Fläche) und in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Der Überlauf privater oder öffentlicher Rückhaltesysteme kann über offene Gräben oder Sickerleitungen den zentralen Retentionsanlagen zugeführt werden.
 - 2.3 Auf den mit A 1 gekennzeichneten Flächen sind gem. der detaillierten Beschreibung des Landespflegerischen Planungsbeitrages umzusetzen
 - naturnahe Gestaltung der Retentionsmaßnahmen
 - gelenkte Sukzession der Mulden, extensive Pflege der Randbereiche
 - lockere Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern um die Mulden, entlang der Zulaufgräben und auf der Restfläche
 - 2.4 Auf den mit A 3.1 gekennzeichneten Flächen sind gem. der detaillierten Beschreibung des Landespflegerischen Planungsbeitrages umzusetzen
 - landwirtschaftlich extensive Grünlandnutzung
 - Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen im Verband
 - 2.5 Auf den mit A 2.1 und A 4 gekennzeichneten Flächen sind gem. der detaillierten Beschreibung des Landespflegerischen Planungsbeitrages umzusetzen
 - freier Sukzession der vorhandenen Feuchtwiese (nur auf Fläche A 4)
 - naturnahe Gestaltung der Retentionsmaßnahmen

- gelenkte Sukzession der Mulden, extensive Pflege der Randbereiche
 - lockere Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern um die Mulden, entlang der Zulaufgräben und auf der Restfläche.
- 2.6 Auf der mit A 5 gekennzeichneten Fläche sind gem. der detaillierten Beschreibung des Landespflegerischen Planungsbeitrages umzusetzen
- naturnahe Gestaltung der Retentionsmaßnahmen
 - gelenkte Sukzession der Mulden, landwirtschaftlich extensive Grünlandnutzung der Randbereiche
 - lockere Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern um die Mulden, entlang der Zulaufgräben und auf der Restfläche.
- 3. Pflanzgebote**
- 3.1 Die auf den Baugrundstücken oder öffentlichen Grünflächen vorhandenen, vitalen, hochstämmigen Obst- und Laubbäume sind — soweit bautechnisch möglich — zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu schützen.
- 3.2 Die gekennzeichneten anzupflanzenden Bäume im Straßenraum können in ihrem Standort seitwärts um +/- 2,00 m verschoben werden. Die Bäume sind auf privaten Flächen anzupflanzen und auf Dauer zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 3.3 Zur Begrünung der häuslichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist nur als Solitärgehölz (max. 10% des Gesamtgehölzanteiles) zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
- 3.4 Auf der im B-Plan festgesetzten privaten Grünfläche zum Anpflanzen von Gehölzen sind unter Einhaltung der Grenzabstände gem. Nachbarschaftsgesetz alternativ folgende Pflanzungen vorzusehen:
Anpflanzung einer 1-reihigen Schnitthecke aus Laubgehölzen in einer max. Höhe von 2 m oder Anpflanzung einer 2-3 reihigen freiwachsenden Hecke aus Laubsträuchern in einer max. Höhe von 3 m.
- 3.5 Für die Pflanzmaßnahmen gem. C 1.1 bis C 1.3, C 2.3 bis C 2.6, und C 3.2 sind als Arten zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung:
- Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde) [Hochstamm / Stammbusch, 3xv, m.Db., 12-14 cm]
- Bäume 2. Ordnung:
- Acer campestre (Feldahorn), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehrbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), [Hochstamm, 3xv, m.Db., 12-14 cm]
 - hochstämmige Obstbäume entsprechend der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP [Hochstamm, 3xv, 12-14 cm]
- Sträucher für freiwachsende Hecken:
- Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (Weißdorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gem. Schneeball) [So., 3xv, m.B., 125-150 cm].

D) Festsetzungen nach § 9 (5) 1 BauGB
--

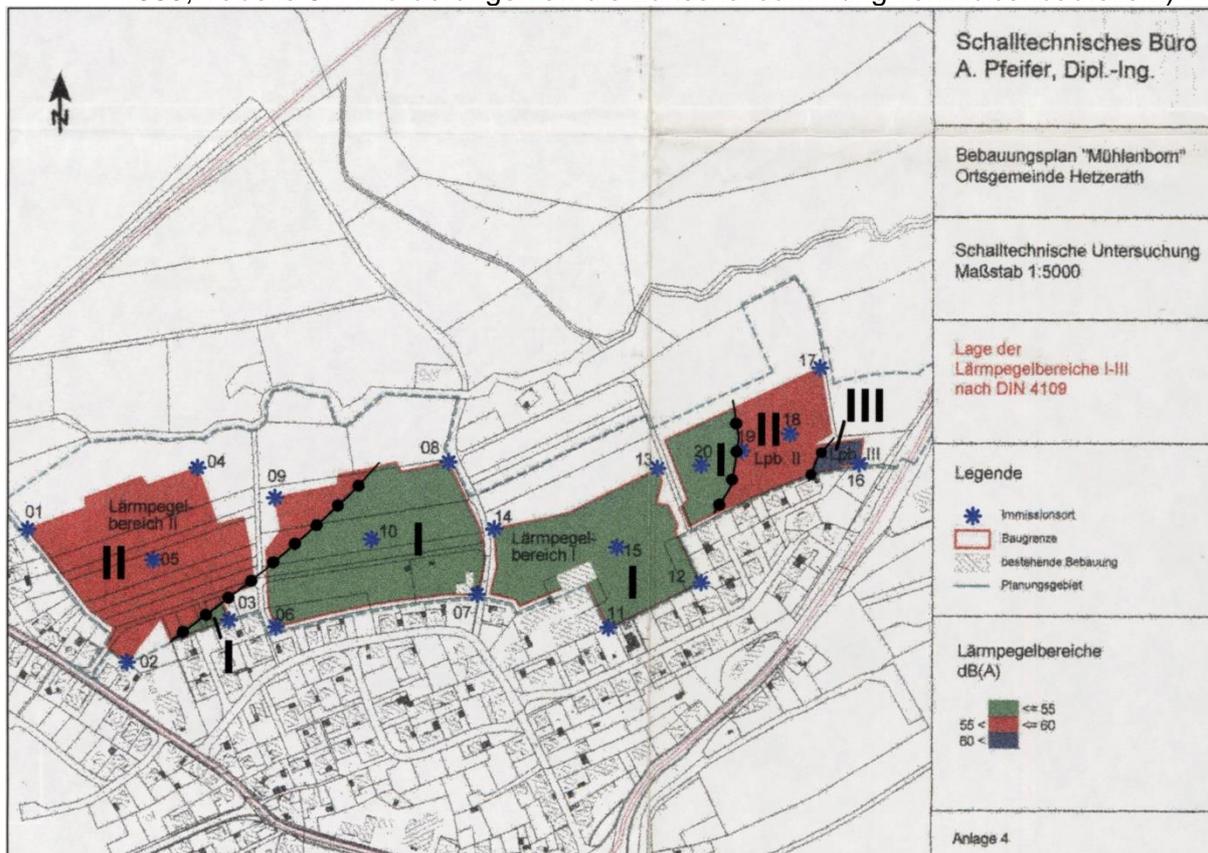
- | | |
|----|--|
| 1. | Bei Neubauten müssen offenbare Fensteranteile von für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen (Schlafräume, Wohnräume, Wohnküchen und Kinderzimmer) die für die jeweiligen Lärmpegelbereiche definierten Bedingungen erfüllen. |
|----|--|

Die erforderlichen Luftschalldämmmaße der Außenbauteile von Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen (s.o.) ergeben sich auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, Tabelle 8 folgende. Die Außenbauteile sind so auszuführen, daß sie mindestens folgende resultierende bewertete Schalldämmmaße (erforderlich $R_{w,res}$) aufweisen:

Lärmpegelbereich	Außenlärmpegel	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
erf. $R_{w,res}$ des Außenbauteils in dB			
I	bis 55 dB(A)	30	-
II	56 - 60 dB(A)	30	30
III	61 - 65 dB(A)	35	30

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

(Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.)



In Abhängigkeit der Flächenanteile der Fenster und deren Zusatzeinrichtungen, wie Rolladenkästen und ggf. Lüftungseinrichtungen an der Gesamtaußenfläche des betrachteten Raumes ergeben sich die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße für Wände, Dächer, Fenster und deren Zusatzeinrichtungen.

Erforderliche Luftschalldämm-Maße R'_{w} für die Außenbauteile						
$R'_{w, res}$ dB	Schalldämm-Maße für Wände, Dächer, Fenster und deren Zusatzeinrichtungen bei folgenden Flächenanteilen					
	10%	20%	30%	40%	50%	60%
30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz an Wände und Fenster für die geplante Wohnbebauung (Lärmpegelbereich I bis III) werden durch jede Massivbauweise und durch die Verwendung von Wärmeschutzisolierverglasung erreicht.

Besondere Anforderungen an den baulichen Schallschutz können bei Dachkonstruktionen in Kombination mit Fenstern, Gauben etc. entstehen.

Im Einzelfall wird auf die Ausführungen der DIN 4109 verwiesen.

Empfehlungen für höherwertigen Schallschutz im Einflußbereich der Bahnstrecke werden aufgrund des Schienenbonus ausgesprochen.

E) Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB

Die Kosten für öffentliche Ausgleichsmaßnahmen gem. C 2.3 bis C 2.6 sind zu 25,6% der Erschließungsstraße und zu 74,4% den Baugrundstücken zuzuordnen.

Die private Ausgleichsmaßnahme gem. C 3.2 ist zu 100 % den Baugrundstücken zugeordnet.

Die Maßnahmen sind umzusetzen:

C 2.3 in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Retentionsanlagen

C 2.4 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der ersten Erschließungsstraße des südlich zugeordneten Bauabschnittes

C 2.5 in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Retentionsanlagen

C 2.6 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der ersten Erschließungsstraße des südlich zugeordneten Bauabschnittes

C 3.2 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der jeweiligen Gebäude.

HINWEISE

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
2. Damit drückendem Schichtwasser zu rechnen ist wird dringend empfohlen alle Gebäudeteile mit Erdanschluß durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Auf eine Drainage sollte nicht verzichtet werden.
3. Das unbelastete Oberflächenwasser aus der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.
4. Zur Müllentsorgung der am Stichweg ohne mit Müllfahrzeugen befahrbarer Wendepalette angeordneten Gebäude, sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der nächsten Erschließungsstraße abzustellen
5. Es wird dringend empfohlen im Lärmpegelbereich III Fenster von Schlafräumen (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) ausschließlich in den der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten zu errichten. Zusätzlich sollten diese Räume mit schalldämmten Be- und Entlüftungsanlagen versehen werden.

6. Der Oberboden ist gem. DIN 18915 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen
7. Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Feinsandsteine des Rotliegend der Wittlicher Senke. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Umwende zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
- B. Sollten bei Ausführung der Maßnahme Spuren, Oberreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
9. Bezüglich der Anschlußmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthöhen der Kanalplanung maßgeblich. In Teilbereichen kann der Einbau von Hebeanlagen erforderlich werden.
10. Es werden 2 externe Ausgleichsflächen festgesetzt: Gemarkung Hetzerath, Flur 8, Flurstück 98 tw. und Flur 6, Flurstück 17 tw.
Die Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße des ersten Bauabschnittes umzusetzen.
Die Maßnahmen sind zu 25,6% der Erschließungsstraße und zu 74,4% den Baugrundstücken zuzuordnen.

Quelle: Ortsgemeinde Hetzerath: Bebauungsplan „Mühlenborn“ (2004)

1. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2; DIN 1054) zu berücksichtigen.
2. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
3. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 zu berücksichtigen.
4. Der Einsatz von mobilen Autokränen oder sonstigen Kränen ist erneut beim Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr, Gebäude 890, 55483 Hahn-Flughafen zu beantragen. Aufgrund einer möglicherweise erforderlichen Beteiligung weiterer Behörden bitten wir um frühzeitige Antragstellung, mindestens 10 Werktage vor dem geplanten Kraneinsatz.

Quelle: Hinweise im Rahmen der Beteiligung eingegangener Stellungnahmen (2021).

7. Flächenbilanz

		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		2.340	100,00
Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet	1.890	80,77
	davon überbaubar	1.079	57,09
Verkehrsfläche	Öffentliche Verkehrsfläche	450	19,23

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Mühlenborn“, 1. Änderung und Erweiterung der Ortsgemeinde Hetzerath.

Hetzerath, den 27. Juli 2021



(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.

Hetzerath, den 27. Juli 2021



(Ortsbürgermeister)

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Mühlenborn“, 1. Änderung und Erweiterung der Ortsgemeinde Hetzerath beigefügt.

Hetzerath, den 27. Juli 2021



(Ortsbürgermeister)