

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Grundlage: ©GeoBasis-DE / VDM GeoPP (2019)
 DIE KATASTERGRUNDLAGE IST BY ORIGINAL REPRODUCTION
 Stand Katastergrundlage: 16.09.2019

PLANZEICHNERLÄUTERUNG

	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 6 UND § 8 BAUNVO)
	MISCHGEBIET (MI) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)
	ENGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GE₁) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)
GOK_{max}	HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEBEREICHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
o	OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
a	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
FD	FLACHDACH
FGD	FLACH GENEIGTES DACH
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
	OFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

	OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE; BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FLÄCHE FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	GRÜNFLÄCHE (PRIVAT) (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
	ZWECKBESTIMMUNG: SPORTPLATZ
	ZWECKBESTIMMUNG: SPIELPLATZ
	FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT; HIER: SCHUTZFLÄCHE BACHLAUF (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)
	ANPFLANZEN EINER ALLEE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
	FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME; HIER: BAUVERBOT (20 M) UND BAUBESCHRÄNKUNGSZONE (40 M) (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG
	BEZUGSPUNKT FÜR DIE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

	Baugrenze	Ziel der Vollgeschosse
	Grundfläche	Höhe baulicher Anlagen
	Bauweise	Dachform, Dachneigung

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE
<p>1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne § 14 BAUNVO, 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzuerrechnen.</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind zudem die festgesetzten zu erhaltenden privaten Grünflächen als Teil der Grundstücksfläche mitzuerrechnen.</p> <p>Siehe Plan. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BAUNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 50 m nicht überschreiten.</p> <p>In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BAUNVO sind auch Gebäudehöhen von mehr als 50 m zulässig. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.</p> <p>Im MI wird eine offene und im GE₁ eine abweichende Bauweise festgesetzt.</p>

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 6 UND § 8 BAUNVO
Siehe Plan.
- MISCHGEBIET (MI)**
GEM. § 6 ABS. 2 BAUNVO
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- zulässig sind:**
GEM. § 6 ABS. 2 BAUNVO
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- ausnahmsweise zulässig sind:**
GEM. § 6 ABS. 2 BAUNVO I.V.M. § 1 ABS. 5 BAUNVO
1. Einzelhandelsbetriebe,
2. sonstige Gewerbebetriebe.
- unzulässig sind:**
GEM. § 6 ABS. 2 BAUNVO I.V.M. § 1 ABS. 5 BAUNVO
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BAUNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- ENGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GE₁)**
GEM. § 8 BAUNVO I.V.M. § 1 ABS. 4 BAUNVO
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE₁ sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
GEM. § 8 ABS. 3 BAUNVO I.V.M. § 1 ABS. 6 NR. 1 BAUNVO
1. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BAUNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BAUNVO bezeichneten Teile des Gebietes.
GEM. § 6 Abs. 2 BAUNVO I.V.M. § 1 Abs. 9 BAUNVO
Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Semantik (Seexops und Videoflex) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).
- zulässig sind:**
GEM. § 8 ABS. 2 BAUNVO I.V.M. § 1 ABS. 4 BAUNVO
1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.
- ausnahmsweise zulässig sind:**
GEM. § 8 ABS. 3 BAUNVO I.V.M. § 1 ABS. 6 NR. 2 BAUNVO
1. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- unzulässig sind:**
GEM. § 8 ABS. 3 BAUNVO I.V.M. § 1 ABS. 6 NR. 1 BAUNVO
1. Vergnügungstätten.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO
Siehe Plan.
Für das GE₁ wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf 13,00 m festgesetzt.
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Der maßgebende obere Bezugspunkt kann dem Planeintrag entnommen werden.
Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder der Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).
Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Brühlstraße (siehe Planzeichnung).
Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Gebäudeoberkante überschritten werden.
- GRUNDFLÄCHENZAHL**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO
Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB I.V.M. § 19 Abs. 1 und 4 BAUNVO im Bereich des Mischgebietes MI auf 0,6 sowie im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GE₁ auf 0,8 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne § 14 BAUNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
mitzuerrechnen.
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind zudem die festgesetzten zu erhaltenden privaten Grünflächen als Teil der Grundstücksfläche mitzuerrechnen.
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO
Siehe Plan.
Für das GE₁ und das MI wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BAUNVO und § 20 BAUNVO als Höchstmaß festgesetzt.
- BAUWEISE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO
Siehe Plan.
In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BAUNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 50 m nicht überschreiten.
In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BAUNVO sind auch Gebäudehöhen von mehr als 50 m zulässig. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.

- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO
Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BAUNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Wege (§ 14 BAUNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BAUNVO gelten entsprechend.
Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
Siehe Plan.
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
Siehe Plan.
Die innerhalb des Plangebietes liegende Straßenverkehrsfläche (Brühlstraße) wird im Bestand übernommen.
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FLÄCHE FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
Siehe Plan.
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB
Siehe Plan.
Die Fläche ist naturnah zu bewirtschaften.
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE; HIER: SPORT- UND SPIELPLATZ**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB
Siehe Plan.
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielplatz sind Anlagen, wie z.B. ein Bolzplatz, zulässig. Ebenfalls zulässig sind bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von bis zu 20 m².
- FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT; HIER: SCHUTZFLÄCHE BACHLAUF**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB
Siehe Plan.
Die Fläche ist naturnah zu bewirtschaften.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB
Zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG bei der Ausführung von Rückschnittmaßnahmen am Baufeldrand einzuhalten.
Im Fall des Rückbaus oder baulicher Erweiterungen von Bestandsgebäuden sind in Bezug auf Gebäudebrüter unter den Vögeln und auf quartierende Fledermäuse an Gebäuden Maßnahmen zur Vermeidung der artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu beachten, d.h. vorherige Inspektion, ggf. Baueingangsplanung und/oder Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde über das weitere Vorgehen.
Bei Realisierung des Parkplatzes neben dem Fischbach sind die Erlen am Baufeldrand durch geeignete Baumartmaßnahmen zu schützen (Bauaus, Rückschnitt, ggf. Stammschutz); die DIN 18 920, RAS-IP 4 und ZTV-Baumpflege der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) sind zu beachten. Entsprechendes gilt während der Bauphase für den Bestand an Bäumen und Sträuchern in den festgesetzten privaten Grünflächen.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB
Siehe Plan.
Im GE₁ ist entlang der Brühlstraße alle 15 m ein standortgerechter Hochstamm anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.
Bei der Baumart bzw. -sortenauswahl für die Allee ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden:
• Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
• Esche (Fraxinus excelsior)
• Winterlinde (Tilia cordata)
• Hainbuche (Carpinus betulus)
• Stiel-/Traubeneiche (Quercus robur/petraea)
• Vogelkirsche (Prunus avium)
• Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
• Traubenkirsche (Prunus padus)
Auf die aktuelle Straßenbaumliste der GALX e.V. wird verwiesen.
- ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB
Siehe Plan.
Innerhalb der privaten Grünflächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu ersetzen.
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB
Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LWG UND LBAUO)

- Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 4 BauGB I.V.M. §§ 57-63 Landeswassergesetz)
- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
 - Das anfallende Schmutzwasser ist über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen.
 - Unberleitetes Niederschlagswasser ist gesondert in den östlich verlaufenden Vorfluter (Fischbach) einzuleiten. Auf das Erfordernis der Einleitung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB I.V.M. § 85 Abs. 6 Landesbauordnung)
- Werkstätten sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind gemeinsame Hinweisschilder oder -tafeln mehrerer Betriebe (Samml-Hinweisschilder). Innerhalb des Plangebietes ist nur ein solches Hinweisschild zulässig. Zusätzlich ist ein Pylon / Stiele mit einer Höhe von 10,0 m zulässig. Unzulässig sind Wechselbild-Weberanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen. Werbeanlagen in Form von Wandtafeln am Gebäude sind zulässig.
 - Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind ausschließlich flache oder fach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 25° zulässig.
 - Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind die Fassaden von Gebäuden in Abschnitten von jeweils 10 m durch architektonische Gliederungselemente (z.B. Stützen, Pfeiler, Fensterbänder, Gebäuderückzüge), abwechselnde Fassadenmaterialitäten vertikal zu strukturieren. Fassadenverkleidungen aus hochglänzenden Materialien sowie vollspiegelte Fassaden sind unzulässig.
 - Abfall- und Wertstoffbehälter sind sichtsicher zu aufstellen.
 - Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken sind flächensparend zu gestalten. Eine Vollversiegelung der Stellplätze ist unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

- Schutzabstand Gewässer (§ 31 LWG)**
- Die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 35 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, oder
 - von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können,
 - bedarf der Genehmigung.
- Bauverbotszone (§ 22 LStrG)**
- Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen gem. § 22 Abs. 1 LStrG Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Entsprechendes gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.
- Baubeschränkungszone (§ 23 LStrG)**
- Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile einer Ortsdurchfahrt bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlich andersartiger Nutzung baulicher Anlagen in einer Entfernung bis 40 m zur Landesstraße, gemessen ab dem äußeren Befestigten Fahrbahnrand, gem. § 23 Abs. 1 LStrG der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität. Dies gilt auch für Anlagen der Außenwerbung aller Art. Zudem gilt die Anzeigepflicht bei der Verlegung von Kabeln und Leitungen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind dem Landesbetrieb Mobilität Detailpläne vorzulegen. Der Hinweis zur Verkehrssicherheit ist zu beachten.

HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Hochwasserschutz/ Starkregenvorsorge**
Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bei Starkregenereignissen überschwemmt werden kann. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis einer hochwasserangepassten Bauweise für mindestens ein HO₁₀₀ zu erbringen.
- In Anbetracht vergangener Starkregenereignisse und vor dem Hintergrund klimatischer Veränderungen ist zudem darauf zu achten, dass Oberflächenflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den Umständen dürfen kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonders Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
- Denkmalschutz**
Es wird darauf hingewiesen, dass in der Gemarkung Herrstein ehemals untertägiger Abbau von Dachschiefer erfolgt ist. Da die Führung eines Risserweserkes mit Einführung des allgemeinen Preußischen Bergrechts verpflichtet ist (1865), ist auch aus diesem Grund davon auszugehen, dass die vorhandenen Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau nicht lückenlos sind.
- Bergbau/ Altbargbau**
Es wird darauf hingewiesen, dass in der Gemarkung Herrstein ehemals untertägiger Abbau von Dachschiefer erfolgt ist. Da die Führung eines Risserweserkes mit Einführung des allgemeinen Preußischen Bergrechts verpflichtet ist (1865), ist auch aus diesem Grund davon auszugehen, dass die vorhandenen Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau nicht lückenlos sind.

- Boden und Baugrund**
- Das Plangebiet liegt zum größten Teil innerhalb der Fischbausee. Grundstüchlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von Feinkörnern und eventuell auch zum Teil organischen Bach- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf. Daher ist das Landesamt für Geologie und Bergbau von der Planung von Versickerungsanlagen ab.
 - Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für alle Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
- Radonpotenzial**
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.
- Altablagerungen**
- Der südliche Teil der Altablagerung bzw. Ablagerungsstelle Herrstein, „Im Kohr“ mit der Reg.-Nr. 134 05 039 – 0202 erstreckt sich gemäß den Angaben im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz auf die Parzellen 90/1, 91/1, 92/1 und 93/1. Es handelt sich hier um den Ausläufer einer Erdohnbau- und Bauschuttablagung, deren Grenzen in der Orthofotie zum Zeitpunkt der Erhebung im Jahr 1990 nicht genau festzulegen sind. Die Struktur- und Genehmigungsbehörde Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, geht davon aus, dass dies auch heute noch der Fall ist. Über die Altablagerung liegen der Struktur- und Genehmigungsbehörde Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, keine Untersuchungsergebnisse vor. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Nutzung/Bebauung von Altablagerungen allgemein problematisch sein kann. Beeinträchtigungen (z.B. Standsicherheitsprobleme, aufwendigere Entsorgung von Aushubmassen, Deponiebildung, Grundwasserunterverunreinigungen) sind nicht auszuschließen. Weiterhin ist zu beachten, dass durch eine etwaige Nutzungsänderung oder etwaige Tiefbaumaßnahmen eine später ggf. erforderlich werdende Sanierung nicht beeinträchtigt werden darf. Bei Tiefbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen ist im Vorfeld eine Beteiligung der SGD Nord Regionalstelle WAB Koblenz erforderlich.
- Verkehrssicherheit**
- Bei der Anbringung von Photovoltaik/ Solarmodulen auf Dachflächen ist sicherzustellen, dass bei allen Sonnenständen eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs ausgeschlossen ist.
- Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung**
- Im Zuge der Bebauung des Sportplatzes ist die Ver- und Entsorgung für die geplante Nutzung komplett neu herzustellen, ebenso die Löschwasserversorgung.
- Weitere Hinweise**
- Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom Deutschland GmbH unzulässig sind. Sofern Telekommunikationslinien verändert werden müssen, muss mindestens 3 Monate vor Baubeginn eine Kontaktaufnahme mit der Telekom Deutschland GmbH erfolgen.
 - Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 2834), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanV) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 444).
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 245).
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112).
 - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583).

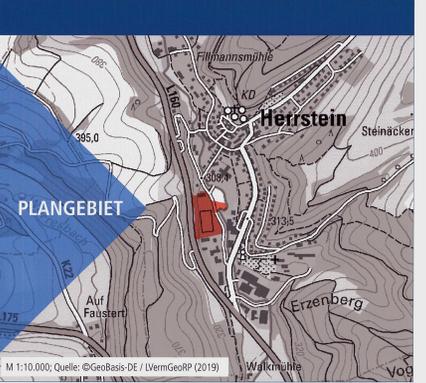
VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Herrstein hat am 09.01.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nachnutzung ehem. Sportanlage westliche Brühlstraße und Umfeld“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 13.02.2020 ortsüblich bekanntgegeben (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der Bebauungsplan „Nachnutzung ehem. Sportanlage westliche Brühlstraße und Umfeld“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Herrstein, den 25.09.2020

Der Bürgermeister
- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Herrstein hat in seiner Sitzung am 20.02.2020 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Nachnutzung ehem. Sportanlage westliche Brühlstraße und Umfeld“ beschlossen (§ 13a BauGB I.V.M. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 03.07.2020 bis einschließlich 03.08.2020 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht festgereicht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 25.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB I.V.M. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 19.06.2020 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB I.V.M. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 03.08.2020 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Ortsgemeinderat am 24.09.2020. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Satz 4 BauGB).
- Herrstein, den 23.10.2020

Der Bürgermeister

„Nachnutzung ehem. Sportanlage westliche Brühlstraße und Umfeld“ Bebauungsplan der Ortsgemeinde Herrstein



Maßstab: 1:500 im Original
 Verkleinerung ohne Maßstab
 0 5 25 50

Stand der Planung: 13.08.2020
SATZUNG

Beauftragt im Auftrag der Ortsgemeinde Herrstein
 Brühlstraße 16
 55756 Herrstein

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
 Kirchenstraße 12 - 65557 Illingen
 Tel.: 0 68 25 - 4 04 10 70
 email: info@kerplan.de

Geschäftsführer:
 Dipl.-Ing. Hugo Kern
 Dipl.-Ing. Sarah End

KERN PLAN