

**Textfestsetzungen zum Bebauungsplan
„Sondergebiet Geflügelhof“
im Bereich „Auf Prümscheid“
der Ortsgemeinde Habscheid**

**Entwurfsfassung zur Sitzung
des Ortsgemeinderates am 17.03.2022**



Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10
e-mail info@plan-lenz.de · www.plan-lenz.de

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB sowie BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 BauNVO ein

Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Haltung von Legehennen“

festgesetzt.

Im Sondergebiet ist ausschließlich die Tierhaltung von Legehennen zulässig sowie die zugehörigen Anlagen und Gebäude für folgende Nutzungen:

- Geflügelställe und –ausläufe inkl. der zugehörigen Nebenanlagen wie z. B. Futtersilos, Kotaustragung, Kühlung, Abwassersammelgruben
- Sortieren, Verpacken und Verladen
- Anlagen und Gebäude für die produktbezogene Weiterverarbeitung von Eiern, wie z. B. Pasteurisieren, Färben etc.
- Gebäude und Räume für die Betriebswirtschaft (Verwaltung, Lagerung, Wartung und Reinigung, Kundenbetreuung, Sozialräume etc.)
- eine betriebszugehörige Wohnung (Hausmeisterwohnung) mit einer Grundfläche von max. 70 m² für max. 2 Personen

Außerdem zulässig sind die Errichtung von Garagen und Stellplätzen, Zufahrten und Fußwege sowie Anlagen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet wird festgesetzt:

max. Größe der Grundfläche (GR) = 13.500 m².

Hinweis/Erläuterung zur Grundfläche

Die Grundfläche ist der Anteil der Sondergebietsfläche, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen (auch wenn diese wasserdurchlässig sind), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Fläche lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (vgl. § 19 BauNVO).

3. Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale sichtbare Gesamthöhe der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

maximal zulässige Gesamthöhe: 7,20 m

Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Schornsteine, Abluftkamine und untergeordnete Nebenanlagen wie Futtersilos.

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird die nördlich an das Plangebiet angrenzende Erschließungsstraße („Auf Prümscheid“, Flurstück 27 der Flur 5) festgesetzt. Als Messpunkt für den jeweiligen Baukörper (gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand rechtwinklig zur Straßenachse) gilt die Straßenoberfläche (Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte = Straßenachse).

4. Bauweise

Die Gebäude sind in abweichender Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude mit einer Länge von höchstens 110 m zu errichten.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO

Dachflächen

Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Anlagen der Fremdwerbung sind nicht zulässig. Die Anlagen dürfen nicht blenden, zudem sind Leuchtreklamen unzulässig. Werbefahnen sind zulässig, die Fahnenmaste dürfen eine Höhe von 7 m nicht überschreiten.

Außenanlagen

Im Bereich der Sonderbauflächen sind Aufschüttungen bzw. Abtragungen zur Herstellung einer ebenen Baufläche zulässig.

Die Einzäunung des Geländes mit Draht- oder Stabmattenzäunen ist zulässig, die Einzäunung darf eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Eine Eingrünung des Geländes und die Abpflanzung der Zaunanlage mit heimischen Laubgehölzen sind zulässig.

C Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9(1) Nr. 16 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. a. sind vorrangig wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, sofern diese nicht aus betrieblichen Gründen wasserundurchlässig ausgebildet werden müssen. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a. (Maßnahme M1).
2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist einer zentralen örtlichen Rückhaltung innerhalb des Plangebietes zuzuführen (Maßnahme M2). Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Die Retentionsflächen sind als erdbewachsene Mulden mit einer max. Einstautiefe ≤ 30 cm anzulegen. Sie sind mit einer standortgerechten Landschaftsrassenmischung einzusäen. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Pflanzung von Einzelbäumen (Maßnahme A1) ist auf diesen Flächen zulässig.
3. Die Nutzung von Niederschlagswasser zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig.

D Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen zur Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 20 sowie 25 a und b BauGB

Vermeidungsmaßnahme V1

Erhaltung von Gehölzen (junge Bäume) entsprechend Plandarstellung. Der Kronentrauf ist von Neubebauung freizuhalten, der Mindestabstand beträgt 3m. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahme A1

Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen heimischer Arten entsprechend Plandarstellung. Zulässig ist die Verwendung folgender Arten: Bergahorn (*Acer campestre*), Trauben- und Stieleiche (*Quercus petraea* und *robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Der Abstand zwischen den zu pflanzenden Bäumen soll 10m betragen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Sie sind gegen Windwurf und Verbiss zu sichern. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist auf diesen Flächen nicht zulässig.

Ersatzmaßnahme E1

Das Flurstück 81, Flur 1 auf der Gemarkung Großlangenfeld, ist in seiner Gesamtfläche (Umfang ca. 15.883 m²) von einem Fichtenbestand (tlw. Schlagflur) in einen naturnahen Laubwald umzuwandeln:

- a) Flächiger Abtrieb der Fichten außerhalb der Schonzeit von März bis September.
- b) Der Kernbereich ist mit einer Mischung aus 80% Rotbuche (*Fagus sylvatica*), 10% Traubeneiche (*Quercus petraea*) 5% Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und 5% Eberesche (*Sorbus aucuparia*) aufzuforsten (Forstware, nach Arbeitsanleitung des Forstamtes).
- c) Randlich ist in einer Breite von 10m ein Waldsaum zu entwickeln. Der vorhandene Strauch- und Baumaufwuchs ist hier zu erhalten. Zusätzlich ist eine lockere Initialpflanzung von 2 Gehölzarten pro 10m² mit folgenden Arten anzulegen:

Feldahorn (*Acer campestre*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Salweide (*Salix caprea*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Gemeiner Scheeball (*Viburnum opulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).
Pflanzqualität: Heister.

Die Zwischenräume der Pflanzung sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

E Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB

Die naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme A1 ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Rohbaus der geplanten Gebäude umzusetzen.

Die Ersatzmaßnahme E1 ist spätestens ein Jahr nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes auszuführen.

F Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Boden-verhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten festgelegt werden. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, sowie DIN 19731 abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
3. 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 (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel:0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung 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.
4. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.
5. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des §1 der PlanzV (Stand der Planunterlage: Oktober 2020).