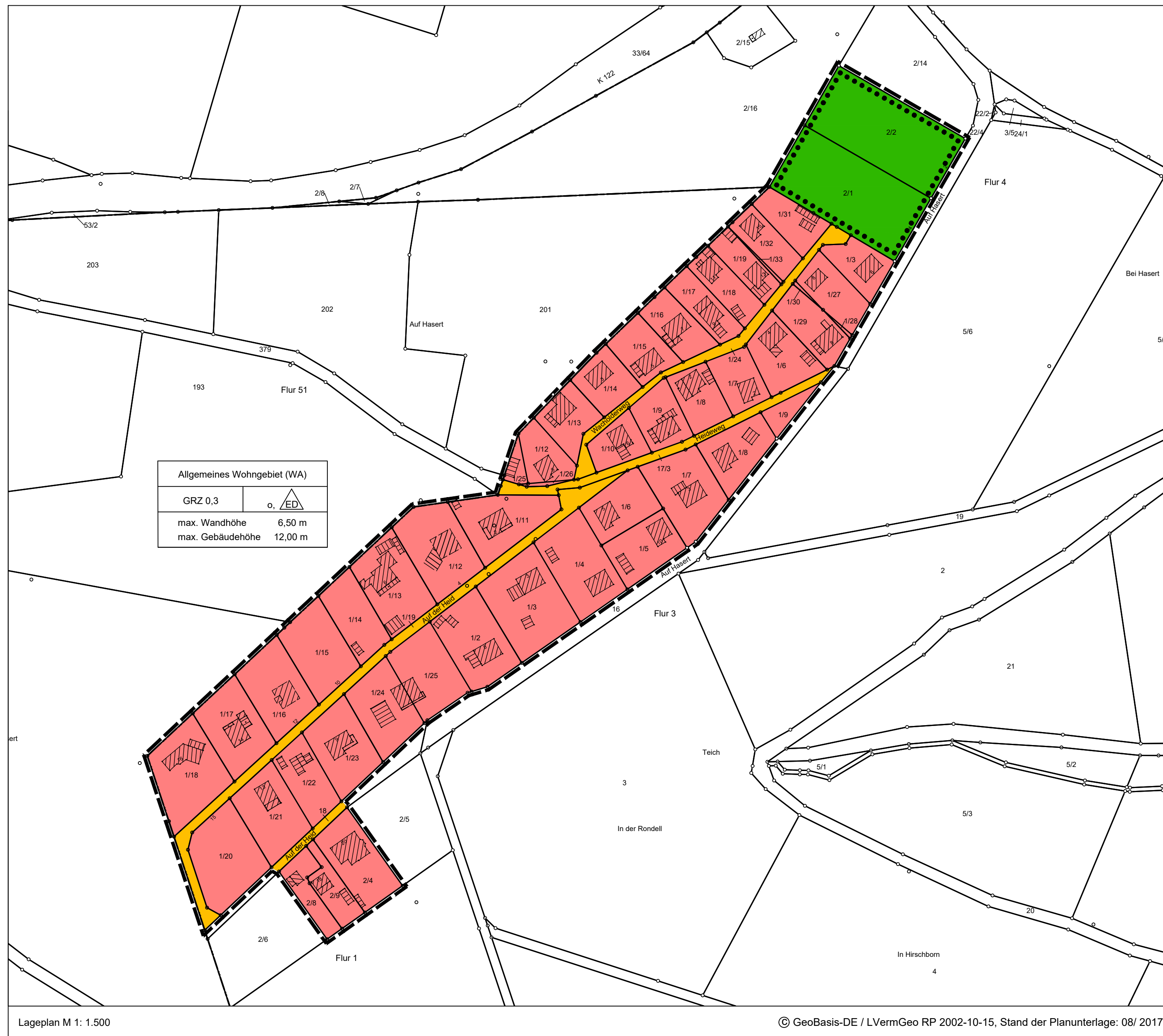


# 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf Hasert / Auf der Heid" der Ortsgemeinde Heisdorf



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

**1. Art der baulichen Nutzung**  
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.  
Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Absatz 2:

- Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sowie die Ausnahme nach § 4 Absatz 3:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die übrigen Ausnahmen nach BauNVO § 4, Absatz 3 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, als Höchstmaß wird festgesetzt:

GRZ = 0,30

Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, eine Überschreitung dieser Obergrenze nach § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind Anlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten mitzurechnen.

## 3. Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte maximale sichtbare Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut) sowie die Gesamthöhe der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

maximale sichtbare Wandhöhe 6,50 m  
maximal zulässige Gebäudehöhe 12,00 m

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gilt das angrenzende natürliche Gelände. Die zulässigen sichtbaren Wand- und Gebäudehöhen dürfen auch an den der Straße abgewandten Gebäudeseiten nicht überschritten werden.

Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Stand: 04/2018) dürfen sich an der bestehenden Situation orientieren.

## 4. Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist offene Bauweise festgesetzt. Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, Reihenhäuser dagegen sind unzulässig.

## B Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1), 15, 20 und 25b BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a..
2. Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig.
3. Auf der privaten Grünfläche der Flurstücke 1/2 und 2/2 der Flur 4 sind der Baumbestand und die vorhandenen Feuchtwälder zu erhalten. Zur Entwicklung eines Feuchtwaldbiotops ist die Fläche in der natürlichen Sukzession zu überlassen.
4. Die Rodung von Gehölzen darf nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar erfolgen.
5. Bei Neubebauung der Grundstücke ist je ein Obst- oder Laub-Hochstamm pro Grundstück anzupflanzen.
6. Bei Abbruch und Ersatz von bestehenden Gebäuden, bei Umbaumaßnahmen oder Aufstockung von Gebäuden sind jeweils 2 Halbhöhlen für gebäudebewohnende Vögel in ausreichender Höhe an glatten Wänden anzubringen. Das Aufhängen weiterer Meisenkästen wird empfohlen. Ferner sind jeweils 2 Fledermaus-Halbhöhlen in mind. 3 m Höhe an Gebäuden bzw. Bäumen anzubringen.

## C Hinweise

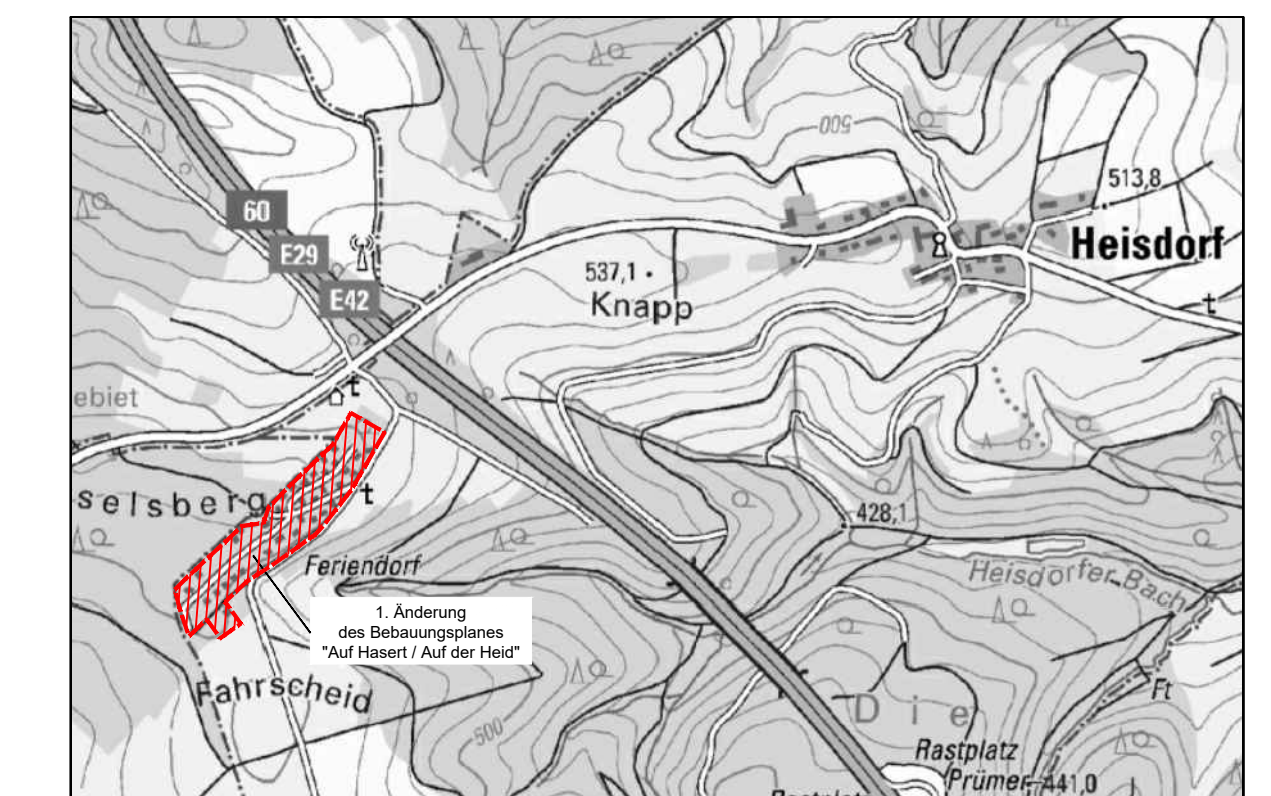
1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
3. Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historische wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwalten.
4. Zur Löschwasserbereitstellung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.
5. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der PlanZV (Stand der Planunterlage: August 2017).

## Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Wohnbauflächen
- Verkehrsflächen
- private Grünflächen
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

## Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
max. Höhe der baulichen Anlagen	



Lage des Plangebietes

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan	Aufstellungsbeschluss	Satzungsbeschluss
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung</li> <li>2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit geltenden Fassung</li> <li>3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes PlanZV90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie der Anlage zur PlanZV 90 in der zurzeit geltenden Fassung</li> <li>4. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) in der zurzeit geltenden Fassung</li> <li>5. Verkehrsmittelschutzverordnung - 18. BImSchV- vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036) in der zurzeit geltenden Fassung</li> <li>6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der zurzeit geltenden Fassung</li> <li>8. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) in der zurzeit geltenden Fassung</li> <li>9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245) in der zurzeit geltenden Fassung</li> <li>10. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) in der zurzeit geltenden Fassung</li> <li>11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) in der zurzeit geltenden Fassung</li> <li>12. Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41) in der zurzeit geltenden Fassung</li> <li>13. Landespflegegesetz (LPfG) vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36) in der zurzeit geltenden Fassung</li> <li>14. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54) in der zurzeit geltenden Fassung</li> <li>15. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273) in der zurzeit geltenden Fassung</li> <li>16. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159) in der zurzeit geltenden Fassung</li> <li>17. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. S. 1757, 2797) in der zurzeit geltenden Fassung</li> </ol>	<p>Die Ortsgemeinde Heisdorf hat am 31.07.2018 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Heisdorf, den _____</p> <p>Dienstsigel _____</p> <p>Rolf Brügel, Ortsbürgermeister</p> <p><b>Behördenbeteiligung und Offenlage</b></p> <p>Gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 3, Alternative 2 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, am Verfahren beteiligt.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2, Alternative 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis zum _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.</p> <p>Zudem war der Bebauungsplanentwurf spätestens in der Zeit vom _____ bis zum _____ im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Prüm unter <a href="https://www.pruem.de/bauleitplanung">https://www.pruem.de/bauleitplanung</a> einzusehen.</p> <p>Heisdorf, den _____</p> <p>Dienstsigel _____</p> <p>Rolf Brügel, Ortsbürgermeister</p>	<p>Der Ortsgemeinderat Heisdorf hat am _____ den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland - Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Heisdorf, den _____</p> <p>Dienstsigel _____</p> <p>Rolf Brügel, Ortsbürgermeister</p> <p><b>Ausfertigung und Bekanntmachung</b></p> <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach § 10 BauGB angeordnet.</p> <p>Heisdorf, den _____</p> <p>Dienstsigel _____</p> <p>Rolf Brügel, Ortsbürgermeister</p> <p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am _____ mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Tiergartenstraße 54, 54595 Prüm von jedermann eingesehen werden kann.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Heisdorf, den _____</p> <p>Dienstsigel _____</p> <p>Rolf Brügel, Ortsbürgermeister</p>

**planLENZ**

Plan - Lenz GmbH  
Elcherather Straße 7 - 54616 Winterspelt  
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 - fax 0 65 55 / 92 03 10  
info@plan-lenz.de - www.plan-lenz.de

1. Änderung des Bebauungsplanes  
"Auf Hasert / Auf der Heid"  
der Ortsgemeinde Heisdorf

Planfassung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderates vom 31.07.2018