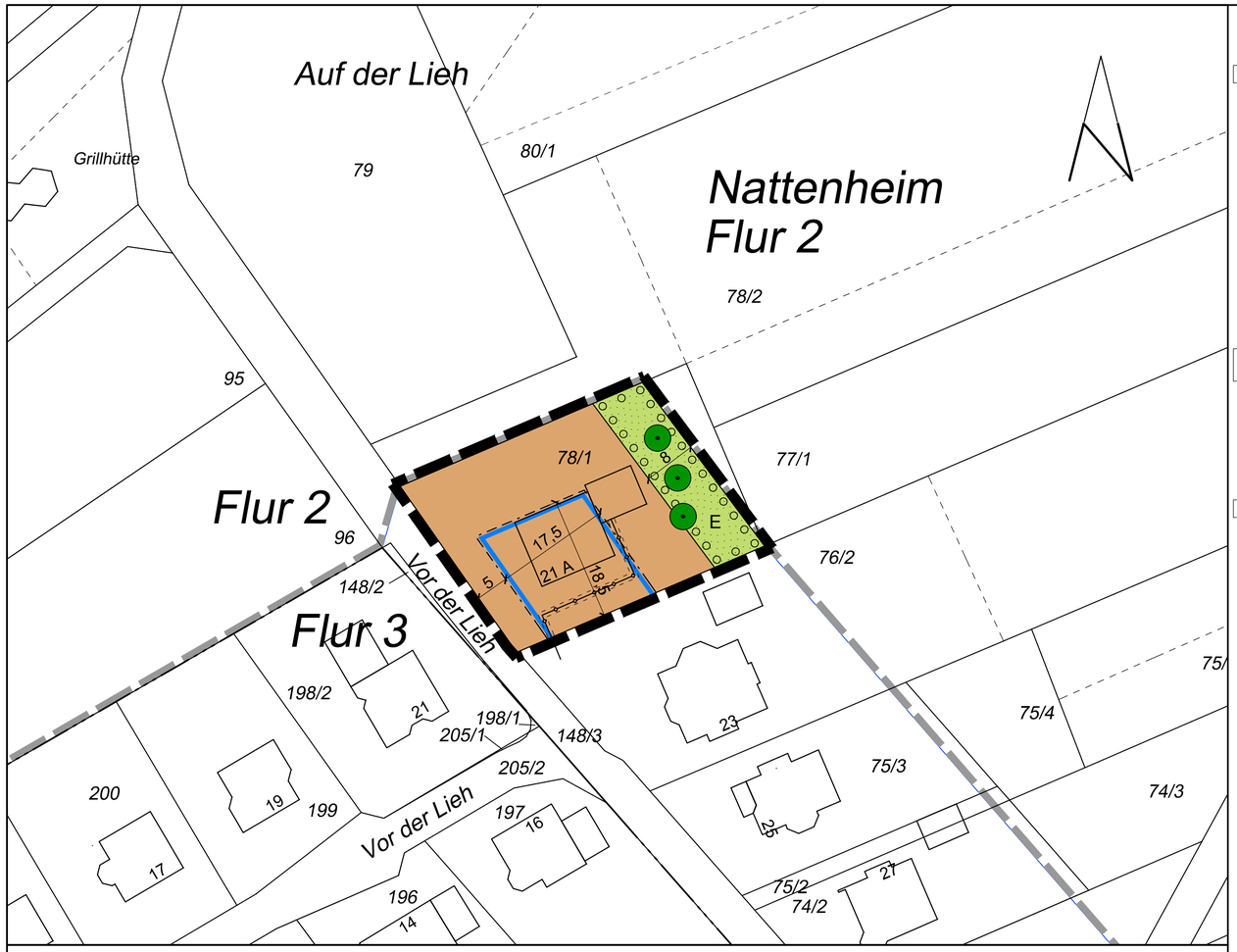

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Dorfgebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch
hier: 0,4 kV-Erdkabel mit beidseitigem Sicherheitsstreifen von 0,5 m

Grünflächen

private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nummerierung der Ausgleichsmaßnahmen

E

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalten von Bäumen

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Vor der Lieh - 4. Änderung"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes "Vor der Lieh - 3. Änderung"

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)

Der Gemeinderat **Nattenheim** hat am **12.04.2017** gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am **06.05.2017** ortsüblich bekanntgemacht.

Nattenheim den 28.07.2017 (S)

gez.

Billen, Ortsbürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 (2) Nr. 2 BauGB nach § 3 (2) BauGB)

Der Gemeinderat hat am **12.04.2017** beschlossen, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten, wobei Gelegenheit gegeben wird, sich hierzu zu äussern.
Hierzu hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom **15.05.2017** bis einschließlich **16.06.2017** öffentlich ausgelegen. Diese wurde am **06.05.2017** ortsüblich bekanntgemacht.

Nattenheim den 28.07.2017 (S)

gez.

Billen, Ortsbürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 (2) Nr. 3 BauGB nach § 4 (2) BauGB)

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom **04.05.2017** Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich **16.06.2017** gegeben.

Nattenheim den 28.07.2017 (S)

gez.

Billen, Ortsbürgermeister

Prüfung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 3 (2), § 4 (2) BauGB) gem. § 1 (7) BauGB

Der Gemeinderat hat am **19.07.2017** die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Nattenheim den 28.07.2017 (S)

gez.

Billen, Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 24 GemO und § 10 BauGB durch den Gemeinderat am **19.07.2017** als Satzung beschlossen worden.

Nattenheim den 28.07.2017 (S)

gez.

Billen, Ortsbürgermeister

Ausfertigung

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

Nattenheim den 24.08.2017 (S)

gez.

Billen, Ortsbürgermeister

Anordnung der Bekanntmachung (§ 10 (3) BauGB)

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Nattenheim den 24.08.2017 (S)

gez.

Billen, Ortsbürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (§ 10 (3) BauGB)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am **06.05.2017** ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Nattenheim den 09.09.2017 (S)

gez.

Billen, Ortsbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. **Art der Baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)
Für den Geltungsbereich des B-Planes wird als Art der Nutzung **„Dorfgebiet“ (MD)** gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

2. **Maß der Baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gem. § 19 (4), Satz 2 BauNVO sind zulässig.

3. **Sonstiges**
Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Vor der Lieh" i.d.F. vom 07.02.1998 (Datum der Bekanntmachung), geändert durch Satzungen vom 21.08.1999, 03.03.2002 und 18.02.2013 (jeweils Datum der Bekanntmachung) bleiben unverändert gültig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Vor der Lieh" i.d.F. vom 07.02.1998 (Datum der Bekanntmachung), geändert durch Satzungen vom 21.08.1999, 03.03.2002 und 18.02.2013 (jeweils Datum der Bekanntmachung) bleiben unverändert gültig.

III LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken in ausreichend dimensionierten bewachsenen flachen Mulden (Rasenmulden) zurückzuhalten und zu versickern. Ein Überlauf ist in das Niederschlagswassersystem zu leiten.

1.2 Hauszufahrten und –zuwegungen, Hofflächen, PKW-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä..
Für Stellplätze sind begrünte Befestigungen (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster und vergleichbares) vorzusehen.

2. **Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. Nr. 25 BauGB)

2.1 Die im Bebauungsplan zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind zwingend auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind die Gehölze mitsamt Stamm, Krone und Wurzelwerk fachgerecht zu schützen. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher und standortnaher Ersatz anzupflanzen. Ast- oder Kronenrückschnitte sind fachgerecht und in der Regel nur in geringem Umfang zulässig. Bei Gefährdung der Standsicherheit oder der Verkehrssicherheit, können die Gehölze, von denen Gefahr ausgeht, fachgerecht auf den Stock gesetzt werden.

2.2 Die sonstigen auf dem Baugrundstück vorhandenen Laubgehölze sind möglichst auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind die Gehölze mitsamt Stamm, Krone und Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.

3. Die sonstigen landschaftsplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Vor der Lieh" i.d.F. vom 07.02.1998 (Datum der Bekanntmachung), geändert durch Satzungen vom 21.08.1999, 03.03.2002 und 18.02.2013 (jeweils Datum der Bekanntmachung) bleiben unverändert gültig.

Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten.

1. **Externe Ausgleichsmaßnahme A 1**
Auf Gem. Nattenheim, Flur 2, Flst. 46 tw. ist als externe Ausgleichsmaßnahme A 1 (Detailbeschreibung s. Begründung zum Bebauungsplan) folgendes umzusetzen:
⇒ **Extensivierung der Grünlandnutzung und Anpflanzung hochstämmiger Tafel-, Most oder Wildobstbäume**
Die Maßnahme A 1 ist zu 100 % dem Baugrundstück im Plangebiet zugeordnet und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes durchzuführen.
Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft für diese Zweckbestimmung zu sichern durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (zugunsten der Ortsgemeinde und dem Eifelkreis Bitburg-Prüm, untere Naturschutzbehörde als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB) oder durch Baulasteintrag. Die Maßnahmendurchführung selbst ist in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Kommune als Planungsträgerin und dem Eifelkreis Bitburg-Prüm, Untere Naturschutzbehörde zu vereinbaren.
Beide Nachweise sind vor Rechtskraft des B-Planes zu erbringen.

2. **Gehölzrodungen**
Sind Gehölze zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Okt. bis 28./29. Feb. d.J. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.

3. **Bepflanzungen**
Bei allen Gehölzpflanzungen sind die §§ 44 bis 47 LNRG und die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten.

4. **Gesundheitsschutz**
Im Untersuchungsraum liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP (2017) ein lokal hohes Radonpotenzial (> 100 kBq/m³) vor, dass zumeist eng an tektonische Bruch- und Kluftzonen gebunden ist. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.
Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:
- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten, eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

5. **Bodenschutz / Altlasten**
a) Im Plangebiet finden sich Tonmergeln mit Gips und Dolomitlagen des Mittleren Muschelkalks an. Die Tonmergel reagieren auf wechselnde Wassergehalte schrumpf- und quellempfindlich, weshalb Hangrutschungen nicht ausgeschlossen werden können. Es gelten daher folgende Empfehlungen:
- die Anschnittshöhe sollte begrenzt werden (z.B. <1,5 m Höhe),
- durch die Bebauung sollten keine nennenswerten zusätzlichen Lasten aufgebracht werden (Kräftegleichgewicht),
- Neubauten sollten in setzungsunempfindlicher Bauweise und mit einer ausgesteiften Gründung ausgeführt werden,
- auf Versickerungsanlagen und/oder Erdwärmesonden sollte verzichtet werden.

b) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
c) Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.

6. **Denkmalschutz**
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 Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

7. **Ressourcenschutz**
a) Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
b) Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.

8. **Ver- und Entsorgungseinrichtungen**
Die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsbetriebe bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.

ÜBERSICHTSPLAN Maßstab 1:25.000

Fassung gemäß Satzungsbeschluss

Katastervermerk

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
(Stand der Planunterlage: **Februar 2017**)

Rechtsgrundlagen - in der jeweils zur Zeit geltenden Fassung -

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I, S. 2193)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057))
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl., S. 77)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. 02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I, S. 1966)
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I ,S. 1298)
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I, S. 2193)
8. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl., S. 583)
9. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl., S. 383)
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I, S. 626)
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl., S. 245)
12. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl., S. 21)
13. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl., S. 21)
14. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I, S.2082)
15. Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze Rheinland-Pfalz (CPVV) in der Fassung vom 18.09.1984 (GVBl., S. 195), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 16.12.2002 (GVBl., S. 481)

Datengrundlage: ©Geobasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15, Stand vom Februar 2017

h o g n e r .
högner landschaftsarchitektur
54518 minheim, weinbergstr. 14
telefon: 06507 99 22 88, e mail: info@hoegner-la.de

BEBAUUNGSPLAN

NATTENHEIM
"Vor der Lieh - 4. Änderung"

Stand: 19/07/2017 Maßstab: 1:500