

## **B. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Stadt Hermeskeil, Teilbereich „Katzenmühle“**

### **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO**

##### **Dörfliches Wohngebiet (MDW)**

##### **a) Zulässige Nutzungen:**

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- Nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- Sonstige Gewerbebetriebe.

##### **b) Die Ausnahmen gemäß § 5a BauNVO**

- Der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

##### **2.1. Zulässige Grundflächenzahl**

(Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone)

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,3 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze, Garagen und Carports sowie deren Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

##### **2.2. Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird in den Baufeldern gemäß Planeintrag festgesetzt.

##### **2.3. Höhe baulicher Anlagen**

- a) Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

- b) Die untere Bezugshöhe zur Ermittlung der der Gebäudehöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.
- c) Oberer Messpunkt für die Bestimmung der Firsthöhe (FH) ist die Dachoberkante (First).
- d) Oberer Messpunkt zur Ermittlung der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der der Dachhaut.

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

- a) Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen vorgegeben.
- b) Stellplätze, Garagen und Carports sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- c) Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB**

#### **Maßnahme 1: Versickerungsfähige Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen**

Es wird festgesetzt, dass Stellflächen, Zufahrten und Hofflächen unter Verwendung von Materialien, die eine Versickerung ermöglichen, errichtet werden müssen. Demgemäß müssen Stellflächen so angelegt werden, dass sie dauerhaft mit durchlässigen Materialien wie zum Beispiel Pflastersteinen mit offenen Fugen, Drainagepflaster, wassergebundenen Wegedecken, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien versehen werden, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten und zu fördern. Eine Abweichung von dieser Vorgabe ist gestattet, wenn übergeordnete öffentlich-rechtliche Interessen dem entgegenstehen, wie beispielsweise Anforderungen der Feuerwehr, Anforderungen zum Schutz des Wassers oder zur Gewährleistung der Barrierefreiheit.

#### **Maßnahme 2: Schutz des Oberbodens**

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten für die noch unbebauten Grundstücke oder Straßen im Plangebiet ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 zu entfernen, temporär an einem geeigneten Ort innerhalb des Baufeldes zu lagern und nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen wieder ordnungsgemäß in die Gestaltung der Grundflächen einzubringen. Um den natürlichen Bodenzustand und dessen ökologische Funktionen zu erhalten, sind Verdichtungen, die während der Bauphase entstanden sind, unmittelbar nach Beendigung der Arbeiten zu beseitigen, um die Durchlässigkeit und Fruchtbarkeit des Bodens wiederherzustellen.

#### **Maßnahme 3: Fassadengestaltung**

(siehe örtliche Bauvorschriften)

#### **Maßnahme 4: Erhaltungsfestsetzung**

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen gemäß Planurkunde sind die Biotoptypen in ihrer bestehenden Ausprägung (siehe Biotoptypenplan im Umweltbericht) zu erhalten.

### **Externe Ausgleichsmaßnahmen:**

Auf der Fläche Gem. Hermeskeil, Flur 81, Flurstück 22 (Größe 6.718 m<sup>2</sup>) – siehe Planurkunde - sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

#### **Externe Maßnahme 1: Grünlandextensivierung**

Die aktuell als Grünlandbrache ausgebildete Fläche ist zu entbuschen und mit regiozertifiziertem Saatgut (bspw. Grundmischung - UG 7 Rheinisches Berglat der Fa. Saaten Zeller) neu einzusäen. Der Boden muss vor der Aussaat gepflügt oder gefräst werden. Anschließend muss mit der Egge eine feinkrümelige Bodenstruktur hergestellt werden. Zur leichteren Ansaat und um ein Entmischen der verschiedenen Korngrößen zu verhindern, soll das Saatgut vor der Ausbringung auf ca. 10-20 g/m<sup>2</sup> mit Sojaschrot oder einem ähnlichen Trägerstoff (z.B. Sand) aufgemischt werden. Das Saatgut soll flach auf ein feinkrümeliges Saatbett ausgebracht werden. Dabei sollen die Samen nicht in den Boden eingearbeitet werden, die maximale Ablagetiefe beträgt 0,5 cm. Gesät werden soll unter Zuhilfenahme einer Sämaschine. Das unbedingt notwendige Durch Anwalzen nach der Aussaat erfolgt der nötige Bodenschluss und so in der Folge eine gleichmäßige Keimung.

#### **Folgepflege (ab Jahr 2):**

Der erste Schnitt erfolgt ca. Mitte Juni zur Hautblütezeit der Gräser. Ein zweiter Schnitt erfolgt im Spätsommer. Das Schnittgut ist immer zu entfernen.

#### **Düngung und Pflanzenschutz:**

- Es dürfen keine Mineraldünger eingesetzt werden.
- Pflanzenschutzmittel sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

#### **Externe Maßnahme 2: Anlage eines Steinriegels**

Im nordwestlichen Bereich der Ausgleichsfläche (siehe Maßnahmenkarte im Umweltbericht), im Uferbereich des Lösterbachs, ist ein Steinriegel und ein Reisighaufen anzulegen.

## **5. Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG**

### **Maßnahme 3: Zeitenregelung Gehölzrodung**

Im Falle, dass für die Durchführung von Baumaßnahmen Gehölzrodungen unausweichlich sind, müssen diese Arbeiten in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der Vogelbrutzeiten durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass Rodungen grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), stattfinden müssen. Zusätzlich ist sicherzustellen, dass anfallendes Schnittgut und Reisig bis spätestens zum 28. Februar abtransportiert wird.

### **Maßnahme 4: Vermeidung von Lärm- und Lichtemissionen/Lichtkonzept**

Während der Bauarbeiten ist auf den Einsatz moderner, emissionsarmer Arbeitsgeräte zu achten und eine unnötige Beleuchtung ist zu vermeiden.

Für die Beleuchtung der Gebäude ist ein Beleuchtungskonzept zu entwickeln, das sowohl fledermaus- als auch insektenfreundlich ist. Überflüssige Beleuchtung soll grundsätzlich vermieden werden. In unvermeidbaren Beleuchtungsbereichen sind folgende Richtlinien zu beachten:

- Der Einsatz nächtlichen Kunstlichts ist so weit wie möglich zu reduzieren, gegebenenfalls durch den Einsatz von Bewegungsmeldern.
- Leuchtkegel sind nach unten zu richten und nach oben hin abzuschirmen, um Lichtverschmutzung und Himmelsaufhellung zu vermeiden.

Die Auswahl der Leuchtmittel an Gebäuden und deren Umgebung muss sich auf insektenfreundliche Optionen beschränken, die eine warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 Kelvin aufweisen, wie beispielsweise bestimmte LEDs. Diese Leuchtmittel sollen:

- einen nach unten gerichteten Lichtstrahl aufweisen,
- in ihrer Intensität so niedrig wie möglich gehalten werden,
- in geschlossenen Lampengehäusen untergebracht sein, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

Eine permanente nächtliche Beleuchtung ist zu vermeiden. Bewegungsmelder sollen dort installiert werden, wo Beleuchtung unverzichtbar ist, und Leuchtmittel sind ausschließlich an notwendigen Stellen anzubringen.

#### **Maßnahme 5: Schutz von Quartieren und Neststandorten an Gebäuden**

Vor Beginn von Sanierungsmaßnahmen an den im Planungsraum vorhandenen Gebäuden ist eine Untersuchung durch einen qualifizierten Fachgutachter im Bereich Fauna und Artenschutz erforderlich. Diese Prüfung dient der Feststellung eines eventuellen Bestands an planungsrelevanten Arten, wie beispielsweise Fledermäusen und Vögeln, innerhalb und im Umfeld der Gebäude. Sollten durch die Sanierungsmaßnahmen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit § 24 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) verloren gehen, ist für einen gleichwertigen Ausgleich dieser Verluste zu sorgen. Dies kann beispielsweise durch die Schaffung neuer Lebensräume oder die Installation von Nisthilfen geschehen. Das für die Kompensationsmaßnahmen entwickelte Konzept muss anschließend projektbezogen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden, um eine Übereinstimmung mit den rechtlichen Vorgaben und den Zielen des Artenschutzes zu gewährleisten.

#### **Maßnahme 6: Nisthöhlen und Fledermausquartiere**

Der Verlust von möglichen Fortpflanzungsstätten gebäudebrütender Vogelarten ist auszugleichen. Hierzu sind 8 künstliche Halbhöhlen- sowie 8 Höhlenkästen unmittelbar nach Baufertigstellung am neuen Gebäude oder am Nachbargebäude / Schuppen zu installieren.

Empfehlungen für künstliche Halbhöhlen:

- 8 x Halbhöhle 2HW (Fa. Schwegler)
- 8 x Nischenbrüterhöhle 1N (Fa. Schwegler)

Diese künstlichen Nisthilfen werden an Hauswänden, Carports angebracht. Sie sind einfach zu reinigen.

Der Verlust von möglichen Fortpflanzungsstätten gebäudebrütender Fledermäuse ist durch die Anbringung von 12 künstlichen Spaltenquartieren (4 davon mit Winterquartiereignung) unmittelbar nach Baufertigstellung am Gebäude zu installieren.

Empfehlungen für künstliche Halbhöhlen:

- 8 x Fledermaus-Universalhöhle 1FFH (Fa. Schwegler)
- 4 x Fledermaus-Winterquartier 1WQ (Fa. Schwegler)

Diese künstlichen Quartierhilfen werden an Hauswänden oder Carports angebracht. Die Spaltenquartiere sind selbstreinigend.

## **II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**

### **1. Dachformen und Dachgestaltung**

- a) Für Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt jeweils mindestens 25° und höchstens 45°.
- b) Dachüberstände sind an der Traufe bis zu 50 cm und am Ortgang bis zu 40 cm zulässig.
- c) Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

- d) Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-/ Solaranlagen) ist zulässig.
- e) Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachpfannen sowie Schiefer in einheitlicher, nicht glänzender dunkler Färbung entsprechend RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 9005 (Tiefschwarz) zulässig.

## **2. Dachaufbauten**

- a) Zulässig sind nur Einzel-Satteldachgauben und Einzel-Schleppgauben, deren maximale Breite 2,00 m nicht übersteigt und die mindestens 1,0 m von den Giebelseiten und zueinander entfernt sind.
- b) Dachgauben an einem Gebäude sind nur gleichartig bzgl. Form, Konstruktion und Ausbildung zulässig.
- c) Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinie zulässig.
- d) Bei Addition der Einzelgaubenlängen pro Dachseite darf die Gesamtlänge maximal 1/3 der Firstlänge einer Gebäudeseite betragen.

## **3. Fassadengestaltung**

- a) Es sind ausschließlich Putzflächen ohne sichtbare Musterstrukturen mit hellem Anstrich zulässig. Für Fassadenteilbereiche (maximal 1/3 einer Fassade) sind auch Sichtmauerwerk aus heimischem Naturstein und Holzverkleidungen zulässig.
- b) Nebenanlagen und Garagen sind von den Festsetzungen zur Fassadengestaltung ausgenommen.

## Teil C) Hinweise und Empfehlungen

### 1. Pflanzenvorschlagsliste

Verwendung		Arten		
		Einzelbaum Straßenbaum	Heckenartige Gehölzpflanzung	Formschnitthecke
Acer campestre	Feldahorn	X	X	X
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	X	X	
Acer platanoides	Spitzahorn	X	X	
Alnus glutinosa	Roterle		X	
Betula pendula	Birke	X	X	
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X	X
Fagus sylvatica	Rotbuche	X		X
Prunus avium	Vogelkirsche	X	X	
Quercus petraea	Traubeneiche	X	X	
Quercus robur	Stieleiche	X	X	
Sorbus aucuparia	Eberesche	X	X	
Tilia cordata	Winterlinde	X	X	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	X	X	
Coryllus avellana	Haselnuss		X	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn		X	X
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn		X	
Ligustrum vulgare	Liguster		X	X
Prunus spinosa	Schlehe		X	
Rosa canina	Hundsrose		X	
Rhamnus frangula	Faulbaum		X	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		X	
Sambucus racemosa	Roter Holunder		X	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		X	

#### Mindestqualitäten:

Hochstämme:	3 xv., mB., StU 18 – 20 cm
Heister:	2 xv., oB., 200 - 250 cm
leichte Heister:	1 xv., oB., 100 - 150 cm
Sträucher:	v. Str. oB., 4 Tr. 100 -150 cm
Leichte Sträucher:	v. Str. oB., 3 Tr. 25 - 40 cm

### **Vorschlagsliste ‚Obst‘, 3xv StU 18 - 20 cm, H mind. 200 bis 300 cm**

Danziger Kantapfel  
Dülmener Herbstrosenapfel  
Rote Sternrenette  
Kaiser Wilhelm

Gellerts Butterbirne  
Gute Luise  
Palmischbirne

Hauszwetschge  
Wangenheimer Frühzwetschge  
Nancy-Mirabelle

Ludwigs Frühe Kirsche  
Große Prinzessinkirsche

### **Vorschlagsliste ‚Wildobst‘, 3xv StU 18 - 20 cm, H mind. 200 bis 300 cm**

Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

xv	= x-mal verpflanzt
mb	= mit Ballen
oB	= ohne Ballen
v. Str.	= verpflanzter Strauch
Tr.	= Triebe

## **2. Boden und Baugrund**

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124 sowie DIN 4084 – Baugrund-Geländeabbruchkanten sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

## **3. Hochwasser- und Starkregenangepasste Bauweise**

Aufgrund der Lage am Lösterbach und bestehender Starkregengefährdung, ist ein entsprechender baulicher Objektschutz bzw. eine angepasste Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik notwendig (bspw. Maßnahmen zur Sicherstellung der Auftriebssicherheit, Abschottung von Türen und Fenstern, druckdichte Türen oder die Auswahl wasserbeständiger Baustoffe etc.).