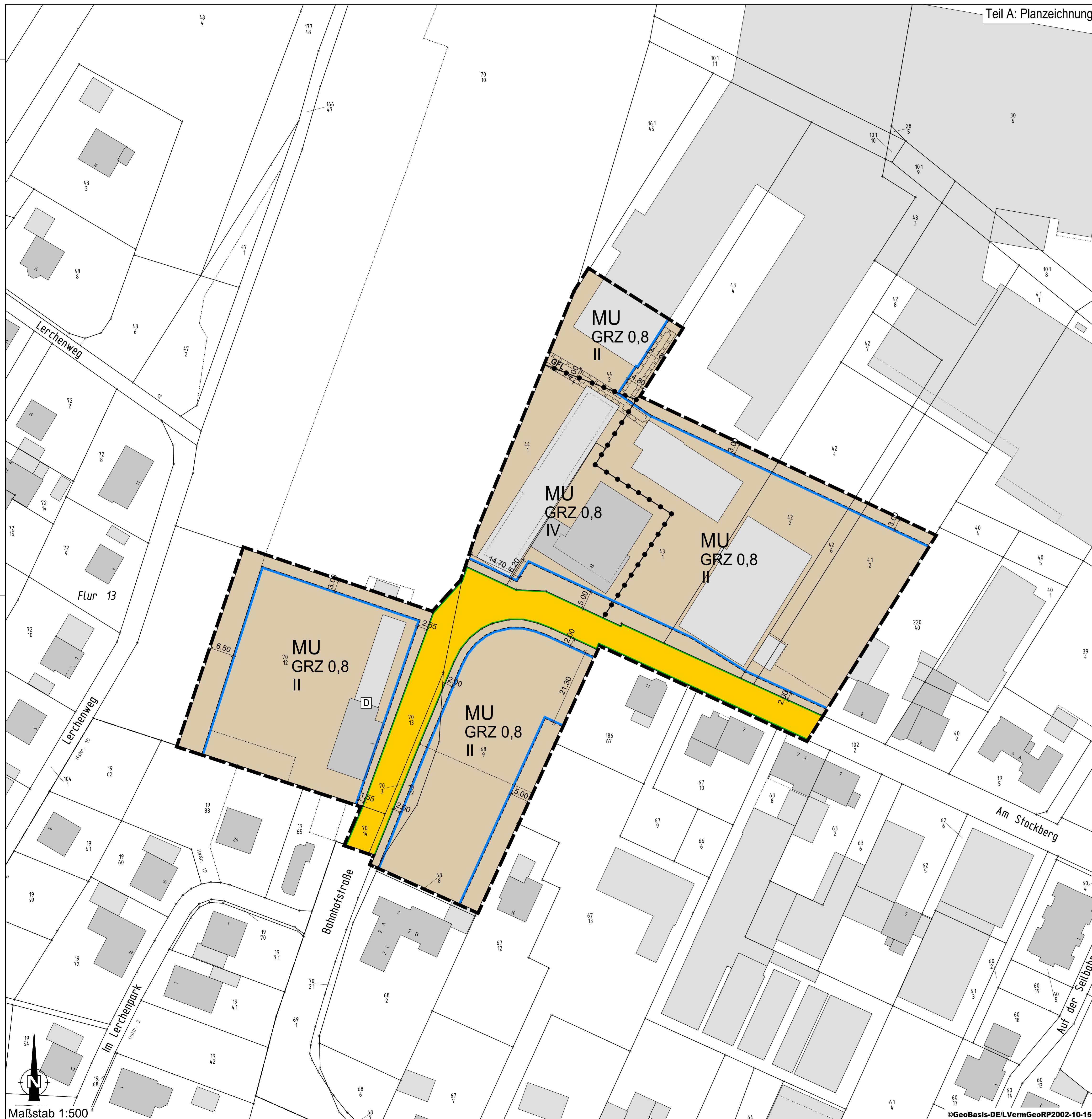


# Bebauungsplan der Stadt Hillesheim, Teilgebiet "Molkereiplatz"



Teil A: Planzeichnung

## Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

**MU** Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen zugunsten der Energieversorgung Mittelrhein AG

Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen)

## Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung

### A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

**Urbanes Gebiet (MU)**

(§ 1 Abs. 3 i.V. mit § 6a BauNVO)

Im Urbanen Gebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Vergnügungststätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

### B) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche**

(§§ 17, 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

**Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)  
Die aus der festgesetzten GRZ resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO nicht überschritten werden.

### C) GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE BEI NETZANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Verlauf der Gasleitungen wird ein 4 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – beiderseits der Leitungsgasse 2 m – zugunsten des Energieversorgers Mittelrhein AG nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts muss jederzeit zugänglich sein und darf daher weder bebaut noch bepflanzt werden.

### D) VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 1 Maßgebliche Außenlärmpegel

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2016, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2016) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6:

$$R_{w,ges} = L_w + K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungststätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches
$L_w$	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2016)

Mindestens einzuhalten sind:

- $R_{w,ges} = 35 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
- $R_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungststätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.

Für gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R_{w,ges} > 50 \text{ dB}$  sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_a$  zur Grundfläche des Raumes  $S_g$  nach DIN 4109-2 (Januar 2016), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert  $K_{a,s}$  nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2016), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgesehenen oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Beikarte 1 auf der Planurkunde dargestellt.

#### Teil C) Hinweise und Empfehlungen

##### 1 Grundrisserkennung

Für die Bereiche, in denen im Nachtzeitraum der Immissionsrichtwert überschritten wird, wird eine Grundrisserkennung empfohlen, so dass die im Nachtzeitraum schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Schlafräume) nicht in Richtung der festgesetzten Gewerbegebiete angeordnet werden.

##### 2 Schutz vor Starkregenereignissen (Objektschutz)

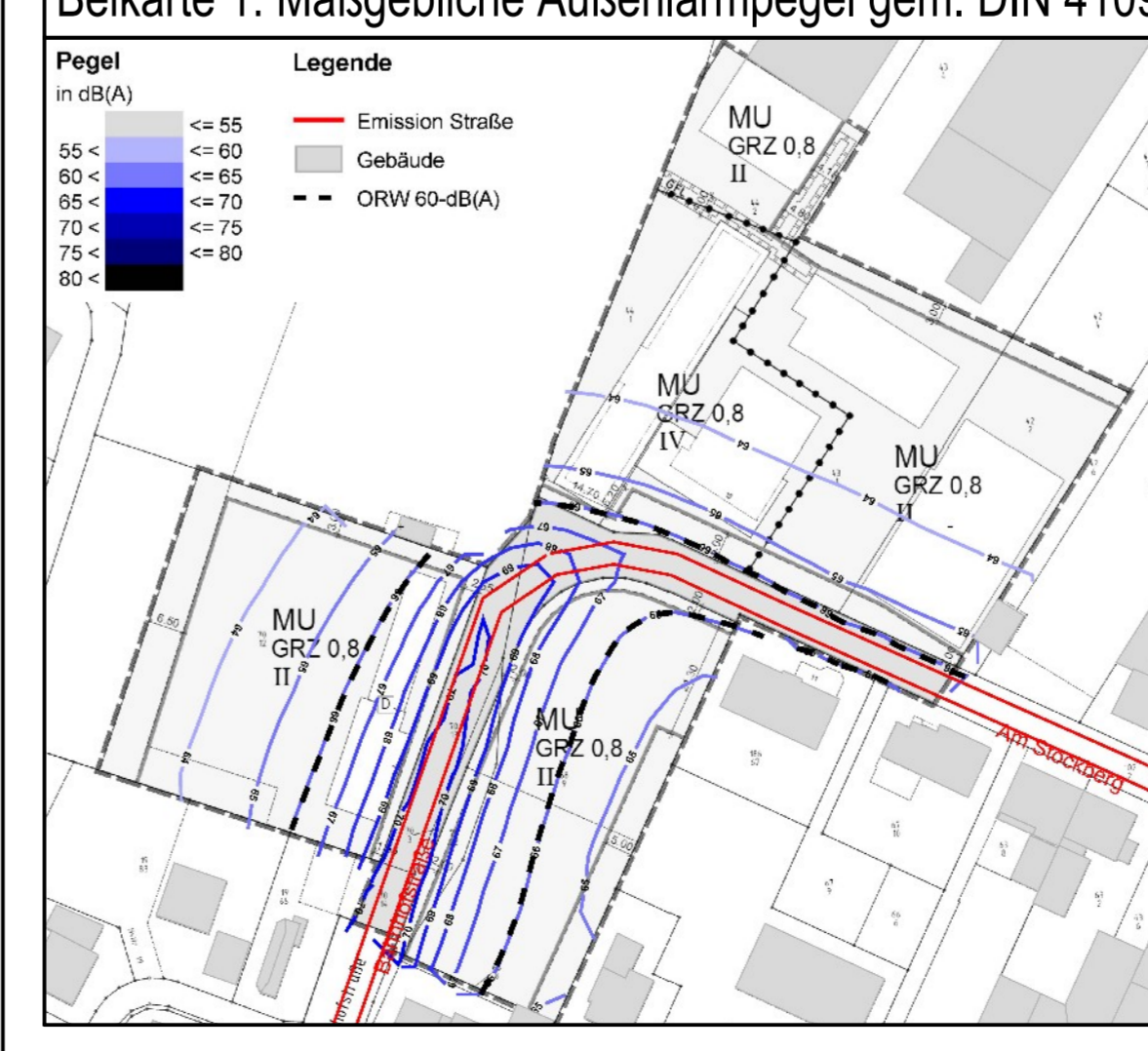
Bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Regenereignis kann ein ungehindertes Abfließen des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ggf. nicht gewährleistet werden. Besonders gefährdet sind dabei Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrten, Fenster und Türöffnungen. Eine entsprechend angepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz werden empfohlen.

Mögliche Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotentials von (Sach-)Schäden sind u. a.:

- Verbesserung der Wasserführung bei Starkregen, Berücksichtigung von Notabflusswegen,
- Verbesserung der Ableitung von Oberflächenwasser nach Starkregen,
- Vorhaltung von Flächen, die Starkregen aufnehmen können,
- Errichtung zukünftiger Gebäude oberhalb des Straßenniveaus,
- Anhebung des Erdgeschossniveaus,
- Herstellung von an bestehende und geplante Gebäude anschließende Freiflächen und -anlagen mit einem Gefälle von mindestens 2 % von Gebäuden weg,
- Vermeidung von bodengleichen, ebenen Eingängen bzw. Errichtung von Hauseingängen und Kelleraußenstufen mit Stufe,
- Oberflächengestaltung von Lichtschächten und Kellerabgängen sowie Verbau von Rücklaufschächten
- Prüfung und Optimierung der Höhenlage der geplanten Grundstückszufahrten,
- Anlage von Überlaufschwelen an Straßen und Wegen in andere Bereiche, bspw. Grünflächen, um das Oberflächenwasser dort zu sammeln und zu versickern.

Informationen zu Starkregenereignissen können unter dem Stichwort "Starkregengefährdung" dem Geoportaal Rheinland-Platz entnommen werden. Weitere Informationsmöglichkeiten bestehen über das Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge Deutschausplatz 1, 55116 Mainz. Tel.: 06131/2398-0, Leitfadens Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge – Bürgerbroschüre" des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Beikarte 1: Maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109



## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 (1) BauGB am .....

### Veröffentlichung und Beteiligung der Behörden

Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB vom .....

Behörden und Träger öffentlicher Belange bis einschließlich .....

Schreiben vom .....

### Satzungsbeschluss

Satzungsbeschluss gemäß § 24 GemO und § 10 (1) BauGB am .....

Hillesheim, den .....

(Stadtbürgermeister)

### Ausfertigung

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

Hillesheim, den .....

(Stadtbürgermeister)

### Rechtskraft

In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am .....

Hillesheim, den .....

(Stadtbürgermeister)

### Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Platz (LbauO RLP) vom 04.01.1998 (GVBl. 1998 S.365).

Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

### Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsversammlung Gerolstein, Kyllweg 1, 54568 Gerolstein, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

### Übersichtskarte

-ohne Maßstab-



### Bebauungsplan der Stadt Hillesheim

#### Teilgebiet "Molkereiplatz"

Plan-Nr.: 001.1

Projekt-Nr.: 8408

Maßstab: 1:500

Datum: 23.04.2026

Blattgröße: 97 x 68 cm

Entwurf für Offenlage

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT

STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT- PLANUNG GMBH

HAHNENSTRASSE 178

D-54292 TRIER / MOSEL

WEB: WWW.BKS-TRIER.DE

