

Ortsgemeinde Aflen

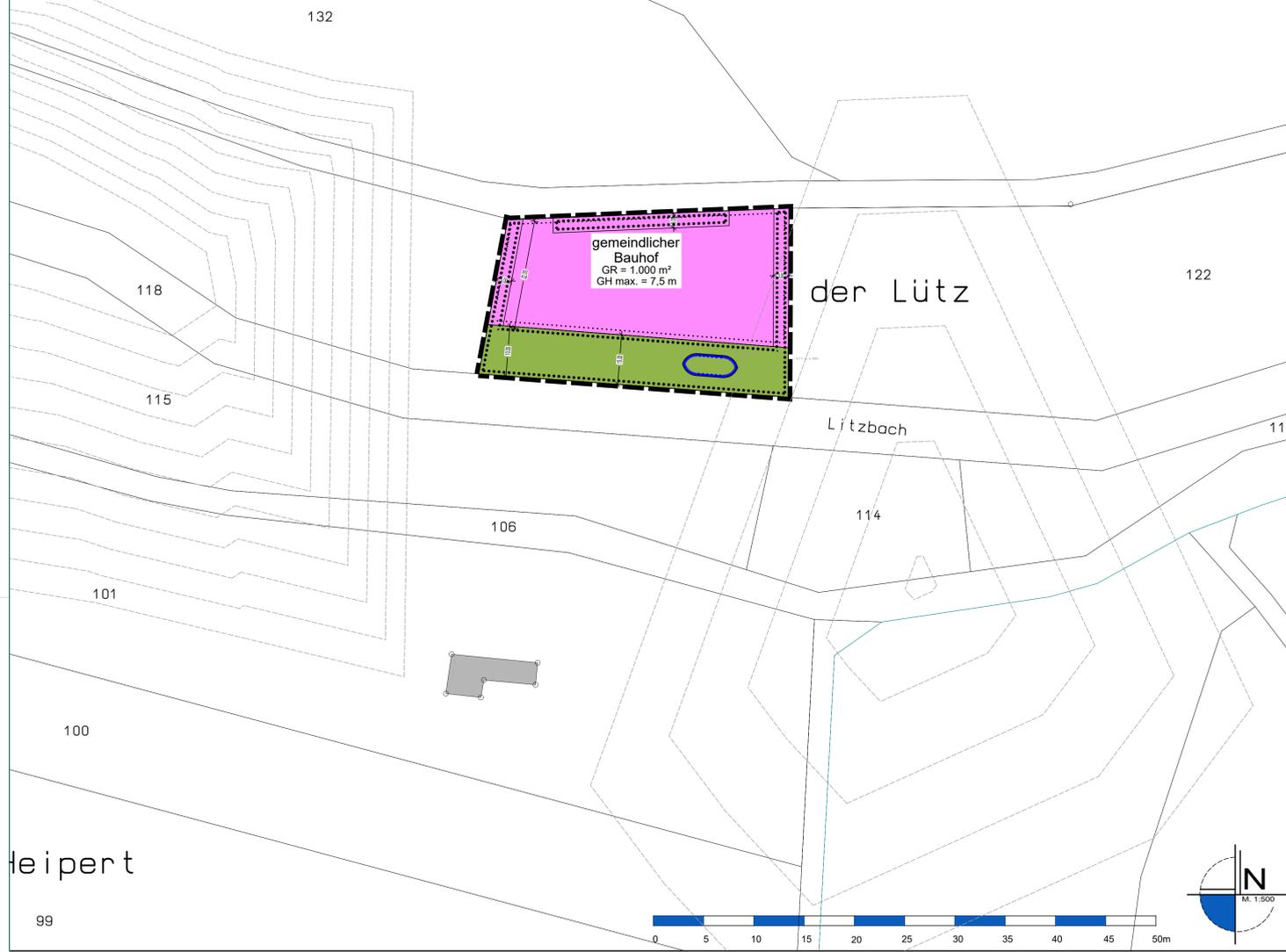
Bebauungsplan "Bauhof"



Auf der Lütz

Flur 28

Rütschberg



Heipert

99

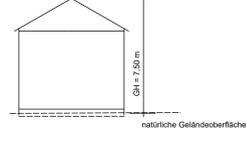
Vorfahrnsvermerke

Aufstellungsbeschluss	Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange	Offenlegung und Beteiligung der Behörden	Satzungsbeschluss
Die Ortsgemeinde Aflen hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Bauhof in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.	Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____ die Bekanntmachung im Mitteilungsbstt am _____ und die Bekanntmachung im Internet am _____ in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich _____ gegeben wurde. Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Gemeinderatsitzung vom _____ beraten und beschlossen. Ferner beschloss der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.	Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Aflen hat am _____ den Bebauungsplan "Bauhof" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. <p style="text-align: center;">BESCHLOSSEN</p>
Aflen, den _____ Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Aflen, den _____ Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Aflen, den _____ Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Aflen, den _____ Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister
Ausfertigung	Anordnung der Bekanntmachung	Bekanntmachung	
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Ortsgemeinde Aflen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekräftigt.	Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.	Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Ulmen von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung <p style="text-align: center;">RECHTSVERBINDLICH</p>	
Aflen, den _____ Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Aflen, den _____ Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Aflen, den _____ Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	

Legende

- Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen**
§9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB
Flächen für den Gemeinbedarf
Flächen für den Gemeinbedarf
- Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Grünflächen
- Wassersflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**
§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB
Hochwasser-rückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b und Abs.6 BauGB
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO
- Sonstige Darstellungen**
Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücknummer laut Kataster
Bemaßung
Gebäude laut Kataster

Systemskizze



Textfestsetzungen

- #### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- ##### 1 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBERAUF (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)
- (1) **Zweckbestimmung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindlicher Bauhof“ festgesetzt.
Die Gemeinbedarfsfläche dient vorwiegend der Unterbringung einer baulichen Anlage für das Abstellen des gemeindlichen Kraftfahrzeugparks und der Lagerung von Gegenständen für die Daseinsvorsorge (z.B. Schilder, Werkzeug, Material und Gerätschaften für die Grünpflege, Winterdienst u.ä.) einschließlich der dazugehörigen Hof- und Stellplatzflächen.
Gebäude und Räume für den dauerhaften Aufenthalt von Personen sind unzulässig.
- ##### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)
- (1) **Grundflächenzahl**
Im Bebauungsplangebiet ist eine Grundfläche von höchstens GR = 1.000 m² zulässig.
(2) **Hohe baulicher Anlagen**
Die Gebäudehöhe (GH) ist definiert als das Abstandsmaß der Schnittlinie der Gebäude-mitte des Baukörpers mit der angrenzenden Geländeoberfläche bis Oberkante First.
Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt GH = 7,50 m.
- ##### 3 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)
- Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen**
Die Stellplatz-, Hof- und Lagerflächen sollen mit versickerungsfähigem Material wie wasserbündende Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien befestigt werden, sofern keine öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen (z.B. wasserwirtschaftliche Belange des Grundwasserschutzes bei der Lagerung von Schüttgütern).
- ##### 4 ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)
- Die an den Geltungsbereichsgrenzen vorhandenen Bäume und Sträucher sollen dauerhaft erhalten werden, sofern sie die Errichtung und den Betrieb nicht wesentlich beeinträchtigen. Für die Zufahrt darf der Erhaltungsbereich bis zu einer Breite von 5,0 m unterbrochen werden.
Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig im Plangebiet nach zu pflanzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO)

- #### 1 DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) LBAUO)
- Eindeckungsmaterialien**
Die Dacheindeckung ist nur in anthrazitfarbenen Eindeckungsmaterialien zulässig.
Außerdem sind Dachbegrünung sowie Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien in matten, nicht reflektierender Glasabdeckungen) zulässig.
Glasierte Eindeckungsmaterialien sind unzulässig.
- #### C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN
- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagung.
 - Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauaus-schreitungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.
Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.
 - Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltpflege – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.
 - Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen (Bezugsquelle der DIN-Vorschrift: www.beuth-verlag.de). Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.
 - Sollten bei dem geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
 - Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geold.lgb-rlp.de> zur Verfügung.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 31 Landeswassergesetz (LWG) eine Anlage am Gewässer III. Ordnung im 10 – m – Bereich einer Genehmigung der zuständigen Unteren Wasserbehörde bedarf.

Textfestsetzungen

- #### D NATURSCHUTZFACHLICHE HINWEISE
- Baubeginn im Winterhalbjahr (bis Anfang/Mitte März => vor Beginn der Brutzeit)
 - Zügige Umsetzung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen
 - Ökologische Baubegleitung und Rodung im Oktober (bei Höhlenfund Kastenersatz von 3 Kästen pro gefundener Höhle)
 - Verzicht auf Nachtbaustellen und nächtlicher Beleuchtung der Baustellen.
 - Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum.
 - Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
 - Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe
 - Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch Nutzung von Teilen der bereits bestehenden versiegelten Flächen und Rückbau der nicht benötigten bestehenden Versiegelung
 - Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen.
 - Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.
 - Baustopp beim Auftreten Archäologischer Funde und Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88).
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88).
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
- Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gesetz über die Umwelteinwirkungsprüfung (UVP) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 G v. 4.12.2023 I Nr. 344.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAUO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Landesnaturchutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (LPG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98).
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 5.2.2024 I Nr. 33.

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/LVermGeoRP März 2022
Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung.

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:500 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Ortsgemeinde Aflen Bebauungsplan "Bauhof"	
Entwurf	
Auftraggeber: Ortsgemeinde Aflen	Projektnr.: 01-738
Phase: Entwurf	Stand: Juli 2024
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:500

WeSt Stadtplaner GmbH
Waldstrasse 14
56766 Ulmen
Tel.: 02676/951910
Fax.: 02676/951911