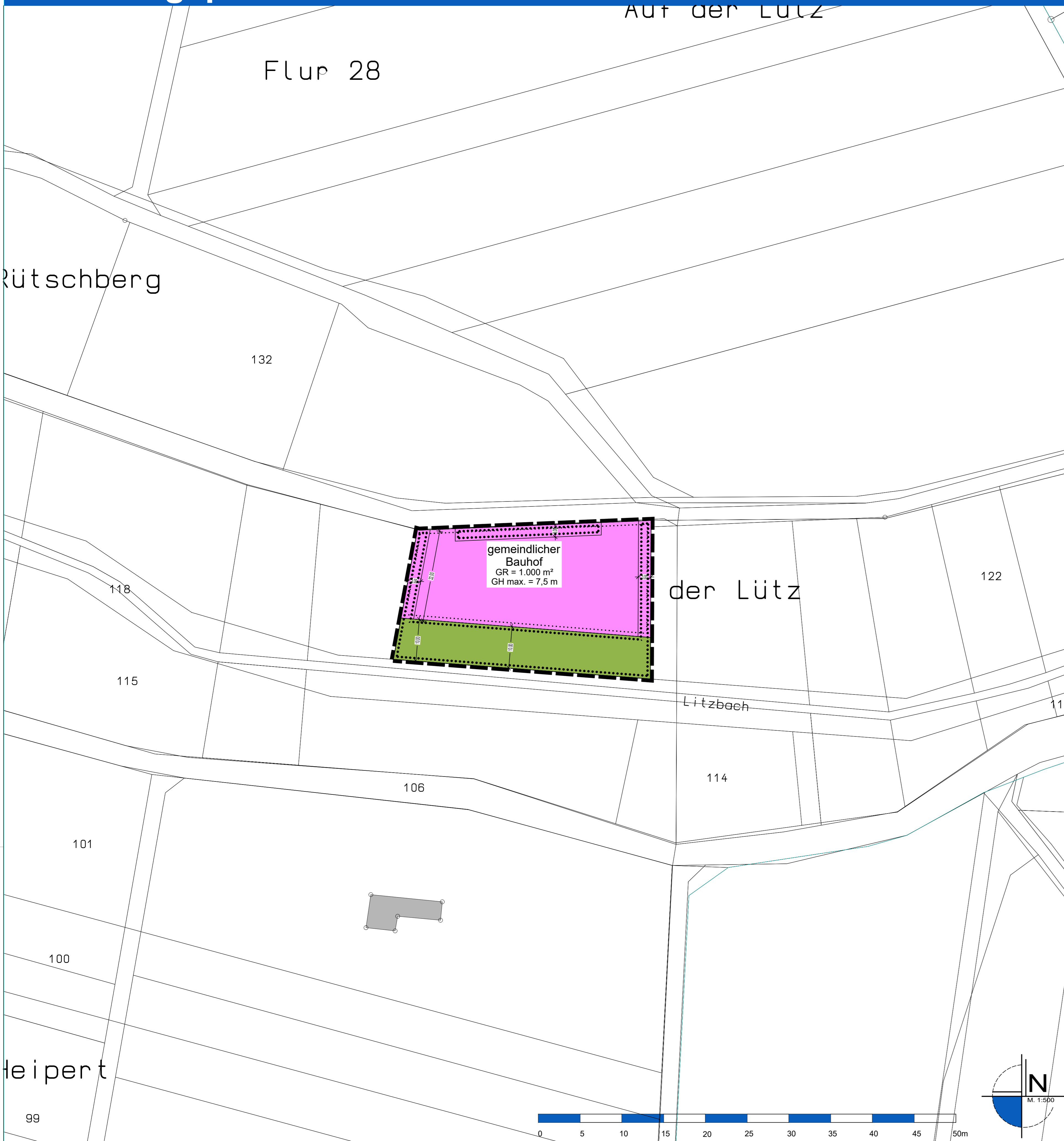


Ortsgemeinde Aflen

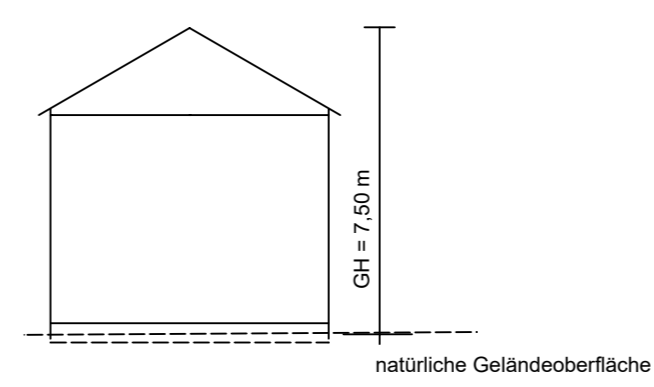
Bebauungsplan "Bauhof"



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
- 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
 - Flurstücksnummer laut Kataster
 - Bemaßung
 - Gebäude laut Kataster

Systemskizze



Textfestsetzungen

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBERAF (§ 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 Gebrauchsgegenständen 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) **Höhe baulicher Anlagen**
Die Firsthöhe (FH) ist definiert als das Abstandsmaß der Schnittlinie der Gebäudemitte des Baukörpers mit der angrenzenden Geländeoberfläche bis Oberkante First.
Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt FH = 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 wassergebundene Decke, Rassenfugenpflaster, 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 Dachdeckung ist nur in anthrazitfarbenen Eindeckungsmaterialien zulässig. Außerdem sind Dachbegrenzung sowie Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien in matter, 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 Verichtung und Vergewandung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
 - 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 Bauabschreibungen 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.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichnungsverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAUO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), etzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362; 1436) geändert worden ist
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. S. 160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 9 geändert, §§ 11a und 36a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Verfahrensvermerke

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 Bebauungsplans 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 Internet am _____ und die Bekanntmachung im Internet am _____ in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich _____ gegeben wurde. Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Gemeinderatssitzung 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.
Aflen, den _____ Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Aflen, den _____ Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Aflen, den _____ Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Aflen, den _____ Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister
Ausfertigung 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 bezeugt.	Anordnung der Bekanntmachung Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.	Bekanntmachung 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 RECHTSVERBINDLICH	
Aflen, den _____ Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Aflen, den _____ Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Aflen, den _____ Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	

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 Planzeichnungsverordnung.

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"	
Vorentwurf	
Auftraggeber: Ortsgemeinde Brauhof	Projektnr.: 01-738
Phase: Vorentwurf	Stand: November 2022
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:500

WeSt
Stadtplaner GmbH
Waldstrasse 14
56766 Ulmen
Tel.: 02676/9519110
Fax.: 02676/9519111