

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Aflier Weg 28“ der Ortsgemeinde Büchel



AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Büchel hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aflier Weg 28“ gemäß § 2 (1) BauGB am 11.09.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.09.2019 im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde „Vulkanech“ ortsüblich bekannt gemacht.

Büchel, den 11.09.2019
gez. Pfiztner Siegel
(Tino Pfiztner, Ortsbürgermeister)

VORZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die vorzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 11.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die vorzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand statt durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 11.09.2019 bis 11.10.2019. Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Büchel, den 11.09.2019
gez. Pfiztner Siegel
(Tino Pfiztner, Ortsbürgermeister)

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 11.09.2019 beteiligt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom 11.09.2019 beteiligt.

Büchel, den 11.09.2019
gez. Pfiztner Siegel
(Tino Pfiztner, Ortsbürgermeister)

ENTWURFSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Büchel hat am 11.09.2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aflier Weg 28“ und damit die öffentliche Auslegung beschlossen.

Büchel, den 11.09.2019
gez. Pfiztner Siegel
(Tino Pfiztner, Ortsbürgermeister)

OFFENLEGUNG
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 3 (2) in der Zeit vom 11.09.2019 bis 11.10.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 11.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Büchel, den 11.09.2019
gez. Pfiztner Siegel
(Tino Pfiztner, Ortsbürgermeister)

GENEHMIGUNG
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Aflier Weg 28“ wird gem. §§ 8 Abs. 3, 10 Abs. 3 BauGB genehmigt.

Genehmigt am 11.09.2019
Gehört zur Verfügung vom 11.09.2019
Az.: 6-60
Kreisverwaltung Cochem-Zell

Toenneßen
(Oberregierungsrat)
Siegel

AUSFERTIGUNG
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgetriggert.

Büchel, den 11.09.2019
gez. Pfiztner Siegel
(Tino Pfiztner, Ortsbürgermeister)

SCHLUSSBEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss und die Erteilung der Genehmigung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan während der Dienststunden der Verwaltung von jedermann eingesehen werden kann.

Büchel, den 11.09.2019
gez. Pfiztner Siegel
(Tino Pfiztner, Ortsbürgermeister)

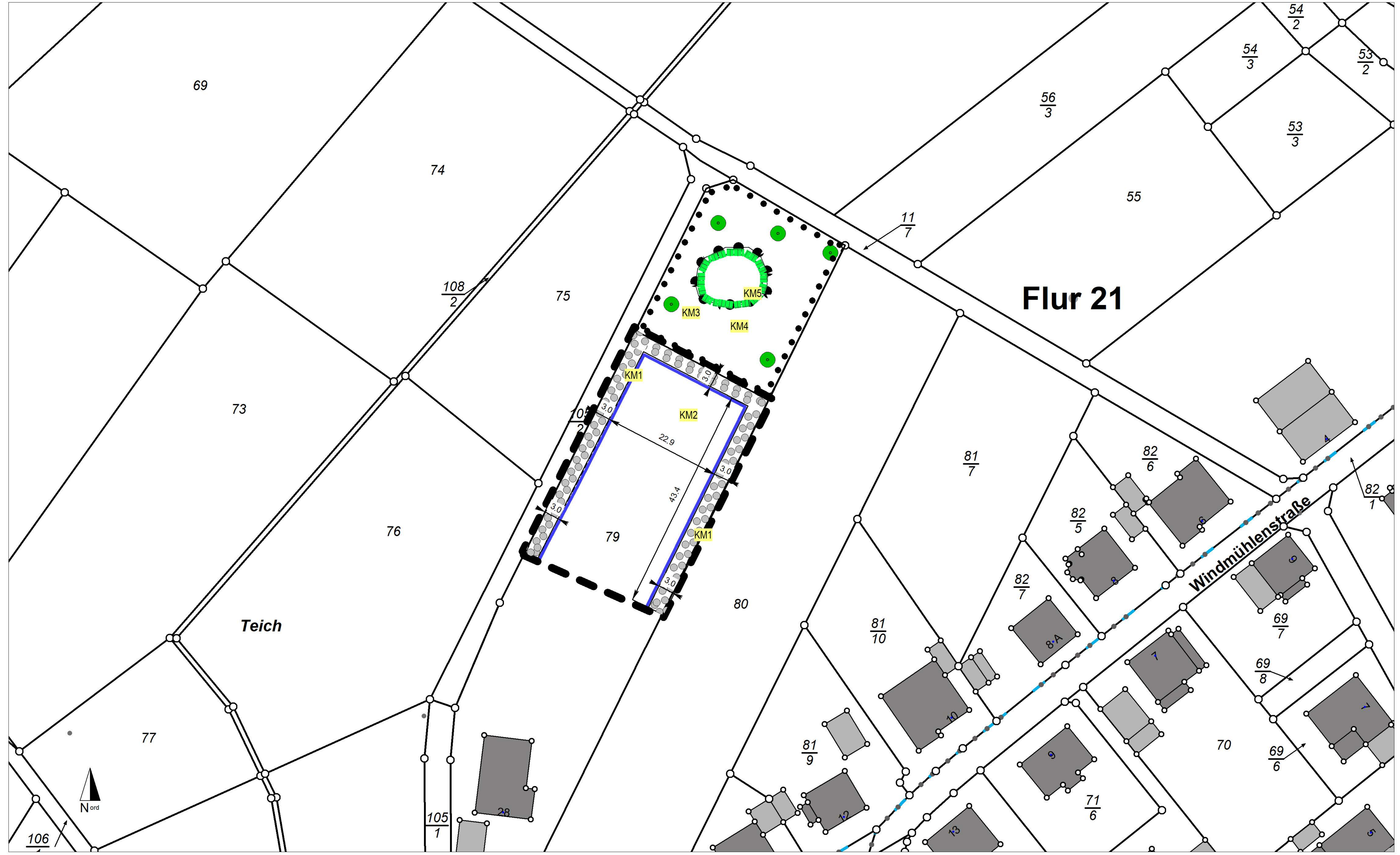
PLANGRUNDLAGE
Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)
©GeoBasis-DE/LVermGeoRP September 2019
Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 - 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)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl., S. 365), zuletzt

geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl., S. 516), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3 und 6 geändert (Art. 9 Ges. v. 13.11.2019, GVObI. S. 425)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) 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. 2018, S. 160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.



BESTANDTEILE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:500 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

- Legende**
- Art der baulichen Nutzung
 - Lager-, Maschinenhalle
 - Bauweise, Baualtner, Baugrenzen
 - §9 (1) Nr.2 BauGB, §32 und 23 BauNVO
 - Baugrenze
 - Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
 - §9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b und Abs.6 BauGB
 - Erhaltungsfäche
 - Anpflanzungsfläche
 - Maßnahmenflächen
 - Sonstige Planzeichen
 - §9 Abs.7 BauGB
 - Grenze unterschiedl. Nutzung
 - Geltungsbereich
 - Bemalung

TEXTFESTSETZUNGEN

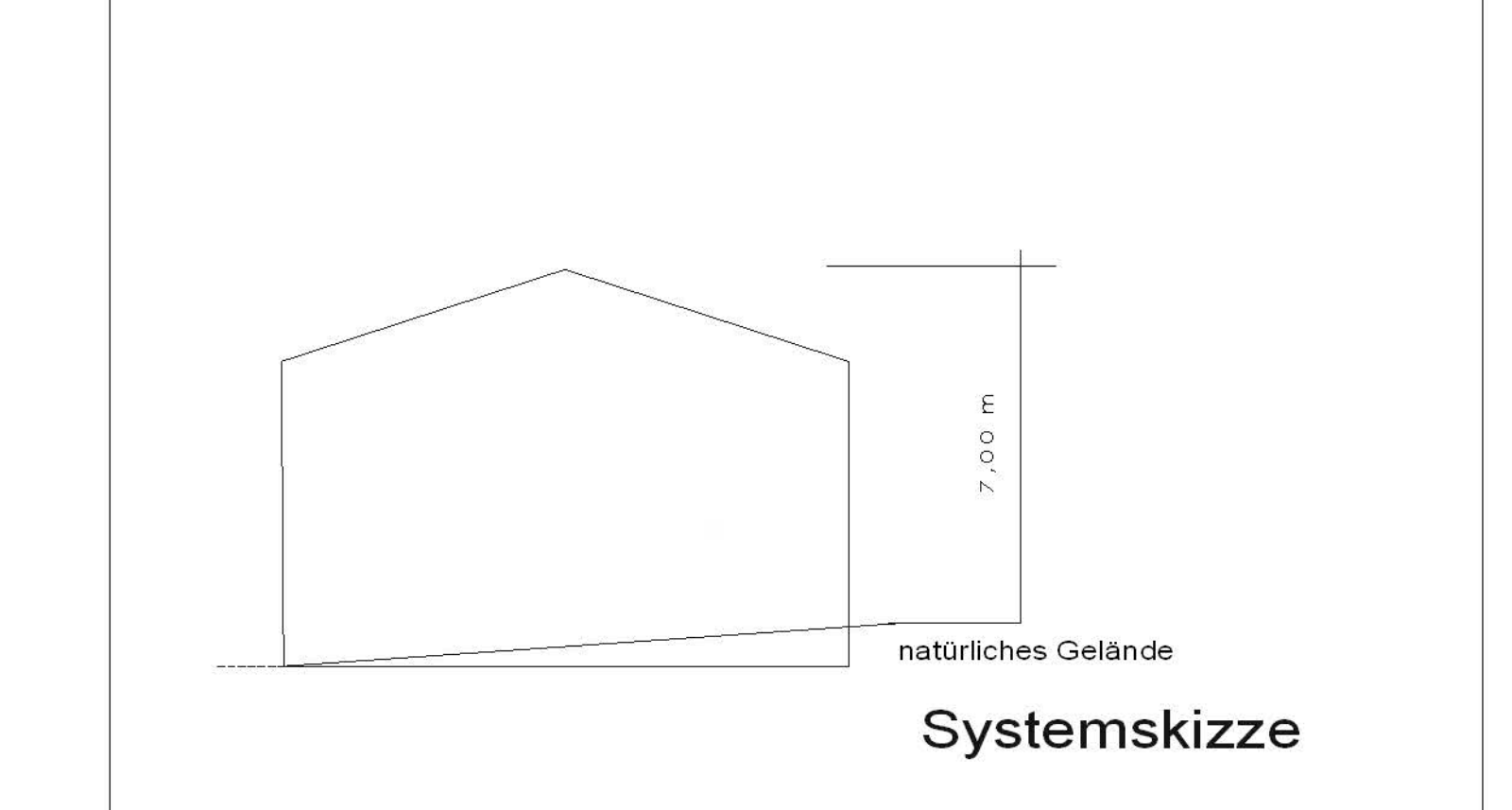
1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)
Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Lager-, Maschinenhalle mit einer Grundfläche von ca. 200 m² zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche
Die Grundfläche wird entsprechend der Planung auf maximal 400 m² festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.



Begriffsdefinitionen
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
Gebäudehöhe max. 7,00 m.
Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First (Gebäudehöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:
das bergseitig angrenzende natürliche Gelände gemessen in Wandmitte.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

2. Grünordnerische und landschaftliche Festsetzungen

2.1 Vermeidungsmaßnahmen

- V1: Baubeginn im Herbst/Winter
- V2: Durchführung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen
- V3: Erhalt aller nicht von den Baumaßnahmen betroffenen Wiesenbereiche
- V4: Nächtlicher Baustopp und eine nächtliche Betriebsruhe
- V5: Baustelle nachts nicht beleuchtet
- V6: Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum
- V7: Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- V8: Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodenmässe
- V9: 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.
- V10: Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.

2.2 Kompensationsmaßnahmen (KM)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird folgende Maßnahme (KM) durchgeführt:

Maßnahme 1 (KM 1): Entwicklung/Erhaltung von dichten Strauchkomplexen zur randlichen Eingrünung
Zur randlichen Eingrünung ist ein Gehölzstreifen mit einer Breite von 3,0 m anzulegen.
+ Sträucher: Die Sträucher sind entsprechend des u.a. Schemas zu pflanzen; folgende Pflanzenqualität ist zu verwenden: 10% Heister 2x verpflanzt, 150 – 175 cm ohne Ballen und 90 % Sträucher 2x verpflanzt, 60 – 100 cm ohne Ballen zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

Maßnahme 2 (KM2): Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen
Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hoffflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HCT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenrufigepflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterterrassen oder vergleichbare Materialien).

Maßnahme 3 (KM3): Anpflanzen von Wildobstbäumen auf einer 1883 m² großen Fläche (mindestens 1 pro 400m² Grundstücksfläche)

- Folgende Sträucher und Bäume eignen sich für die beschriebene Maßnahmen. Diese Auswahl dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben:
- Malus sylvestris – Holz-Äpfel
- Prunus pyramidalis – Weidenrose
- Cornus mas – Kornelkirsche
- Sambucus nigra – Holunder
- Juglans regia – Walnuss
- Prunus avium – Vogelkirsche
- Corylus avellana – Haselnuss
- Prunus spinosa – Schlehe

Der Anteil einer Art darf 85% nicht übersteigen, der Apfelanteil muss mindestens 5% betragen. Der Baumabstand muss 10-15 Meter betragen und die Pflanzen sind gleichmäÙig auf der Fläche zu verteilen. Die Bäume sind mit Stammosen/ Kanthenschutz gegen Wildverbiss zu schützen. Die gepflanzten Gehölze sind argereicht zu unterhalten und ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

Maßnahme 5 (KM5): Dauerhafter Erhalt und Pflege der feuchten Glatthaferwiese
Erhaltung und Pflege der feuchten Glatthaferwiese. Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008):

- Mähd: Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 7 cm.
- Düngung: Verzicht auf chemisch-synthetische Stickstoffdüngung und Gülle, maximal schwache (<180 et/ha) Düngung mit Festmist (Stallmist oder Stallmistkompost)
- Pflege: Striegeln mit Wiesensegeln oder Wiesenstriegeln im Frühjahr
- Beweidung: kurze Beweidung vor dem ersten Aufwuchs im Frühjahr oder nach dem letzten Schnitt im Herbst möglich
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (auch nicht an den in K1 gepflanzten Bäumen)
- Wo möglich Ausweitung der Fläche durch Mahdübertragung auf angrenzende Flächen

Maßnahme 6 (KM6): Dauerhafter Erhalt und Pflege des Tümpels nördlich der Planfläche

- Bei Veränderung des Tümpels schonende Ausgrabung des Tümpels
- Pflegerechtschnitt der Gebüsche um den Tümpel im Herbst um Verbuschung zu vermeiden/Durchführung der Maßnahmen

- a) KM 1-5: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der Halle
- b) Pflege und Erhalt dauerhaft, solange die Halle besteht

3. PFLANZLISTEN

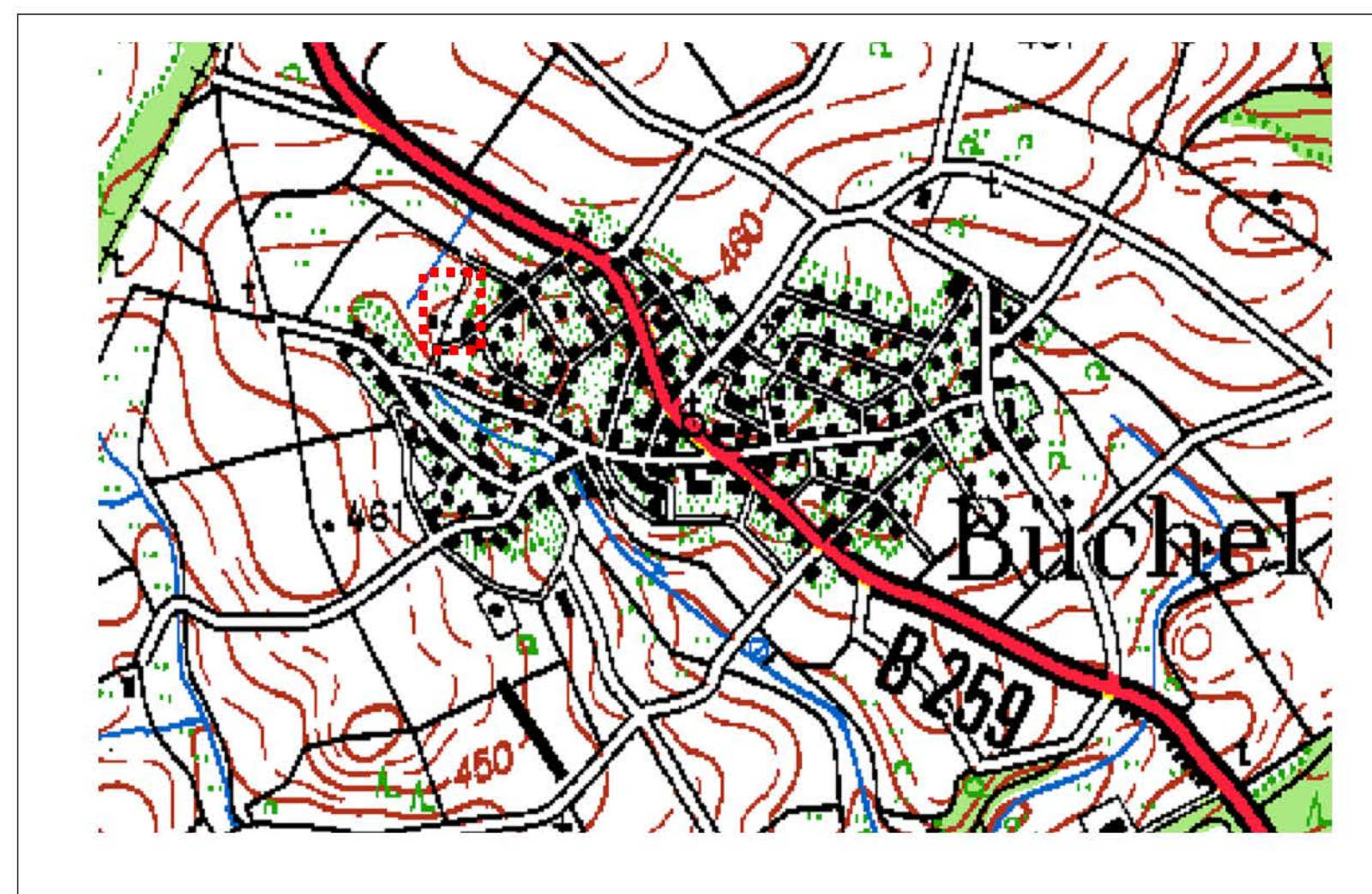
Pflanzliste/ Pflanzenqualität
Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 8/10 cm in 1 m Höhe. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind argereicht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Bäume II. Größenordnung:	Sträucher	Amelanchier ovalis
Feldahorn	Kornelkirsche	Cornus mas
Hainbuche	Roter Hainlehn	Cornus sanguinea
Vogelkirsche	Hasel	Corylus avellana
Eberesche	Zitterpflaume/ Weißdorn	Crataegus beryllata
Melbiree	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Gemeine Hockenkirsche (Strauch)	Lonicera xylosteum
	Faulbaum	Rhamnus cathartica
	Silberde	Prunus spinosa
	Feldrose	Rosa arvensis
	Hainrose	Rosa canina
	Birnweide	Rubus fruticosus
	Hirtensalweie	Rubus idaeus
	Salweie	Salix caprea
	Traubenholunder	Sambucus nigra
	Schwarzer Holunder	Salix purpurea
	Gemeiner Schneeball	Valeriana officinalis
	Sanddorn	Hippophae rhamnoides

Pflanzenqualität Sträucher
1 x verpfl., o.B., 3-5TR, 60-100 cm

4. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenauftragung.
- Für die Befanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der erteilte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz (Grenzabstände für Pflanzen) zu beachten.
- Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind von vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/- 0,10 m, welche durch die Maßnahme unangänglich sind, werden toleriert.
- Bei Befanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA - M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollen Befanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen in der Orthikeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
- Das Kreiswasserwerk verlangt bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung an der Orthikeit abzustimmen.
- Vor Baubeginn müssen ortsliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werks erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter des Kreiswasserwerks.
- Einer Nutzung von Oberflächen- Brauchwasser im Haushalt zum Waschmaschine wird nicht zugestimmt. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Luft hygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Pressedienst (BGA 50/792).
- Soweit die Ver- und Entsorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Anlagen durch Eintragung einer Dienstarbeit zu Gunsten des Wasserversorgers oder des Abwasserbeseitigungspflichtigen gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und 2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauprojekte werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung, das Abfallrecht und die DIN 19732 zu beachten.
- Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archaische Funde zu Tage treten. Dies unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und pflegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungsgepflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generalkonstruktion Kultuelles Erbe abzustimmen. Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von oben genanntem Aktenzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellennummer ist zu richten an 0261-66753000 oder landesarchaeologie-koblenz@rhe-ndp.de
- Sämtliche Leitungen im Plangebiet sind ertdzuverkaabeln.
- Kreisbesitz:
Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15, V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.
- Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltschutz nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (im Internet: http://mwkkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/LEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05_2011.pdf)
- Sollten bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
- Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau erkannt werden, so wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.



WeSt - Stadtplaner GmbH

Tel. 02676 9519110 - Fax 02676 9519111
Waldstrasse 14 56766 Ulmen

Ortsgemeinde Büchel

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Aflier Straße'

Planbezeichnung:	Maßstab:	Plan-Nr.:
Entwurf	1:500	1
Bearbeiter:		Datum:
Dipl. Ing. Rolf Weber		05.07.2021