Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Kirchflur' der Ortsgemeinde Büchel

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Büchel hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Kirchflur' gemäß § 2 (1) BauGB am 25.01.2017 in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.02.2017 im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde ‚Vulkanecho' ortsüblich bekannt gemacht.

Büchel, den 05.10.2017

gez. Rademacher Siegel

(Willi Rademacher, Ortsbürgermeister)

ENTWURFSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Büchel hat am 25.01.2017 den Vorentwurf zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Kirchflur' und damit die öffentliche Auslegung beschlossen.

Büchel, den 05.10.2017

gez. Rademacher Siegel

(Willi Rademacher, Ortsbürgermeister)

Vorzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die vorzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 25.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die vorzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand statt durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 06.03.2017 bis 06.04.2017 Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Büchel, den 05.10.2017

gez. Rademacher Siegel

(Willi Rademacher, Ortsbürgermeister)

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 17.02.2017 beteiligt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom 13.06.2017 beteiligt.

Büchel, den 05.10.2017

gez. Rademacher Siegel

(Willi Rademacher, Ortsbürgermeister)

OFFENLEGUNG
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 3 (2) in der Zeit vom 26.06.2017 bis 26.07.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am _____2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Büchel, den 05.10.2017

gez. Rademacher Siegel

(Willi Rademacher, Ortsbürgermeister)

Genehmigung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ‚Kirchflur' wird gem. §§ 8 Abs. 3, 10 Abs. 3 BauGB genehmigt.

Genehmigt
Gehört zur Verfügung vom 13.09.2017
Az.: 6-60—51172-04-U5-D9

Kreisverwaltung Cochem-Zell

gez. Barbara Schatz-Fischer Siegel
(Kreisverwaltungsdirektorin)

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

Büchel, den 05.10.2017

gez. Rademacher Siegel

(Willi Rademacher, Ortsbürgermeister)

SCHLUSSBEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss und die Erteilung der Genehmigung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____2017 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan während der Dienststunden der Verwaltung von jedermann eingesehen werden kann.

Büchel, den _____2017

gez. Rademacher Siegel

(Willi Rademacher, Ortsbürgermeister)

PLANGRUNDLAGE
Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung, (Stand der Planunterlage: September 2016).

Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58),
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365),
5. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I, Seite 2986),
6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153),
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274),
8. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. Seite 159),
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 über Naturschutz und Landschaftspflege (BGBl. I, Seite 2542),
10. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (GVBl. Seite 283)
11. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. Seite 273),
12. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.06.2007 (BGBl. I Seite 1206),
13. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 zur Ordnung des Wasserhaushaltes (BGBl. I. Seite 2585),
14. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S.127)

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

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

Legende

Art der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
§6 BauNVO

MI Mischgebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Strassenverkehr

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

Bäume Anpflanzung

§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b und Abs.6 BauGB

Erhaltungsfläche

Sonstige Planzeichen
§9 Abs.7 BauGB

Geltungsbereich Bemaßung

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Bebauungsplangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

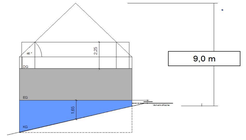
Unzulässig sind:
1. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs, 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit Z = II festgesetzt

Höhe baulicher Anlagen

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



Begriffsdefinitionen

Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe definiert:
Die Höhe der baulichen Anlagen über der Höhenlage des rechtwinklig zur Schnittlinie des Baugrundstückes mit der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche auf dieser Schnittlinie ermittelten Punktes darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine 'Gebäudehöhe' (GH) von 9,00 m nicht überschreiten.

3 Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

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. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgesetzt.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

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

Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

1 Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)

Dachform/-neigung

Im Plangebiet sind geneigte Dächer für Hauptgebäude mit einer Neigung von 10° bis 48° zulässig.

Lediglich bei der Anlage von begrünten Dächern darf die Mindestdachneigung unterschritten werden.

Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Dachform und –neigung frei.

3. GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Schutzmaßnahmen
VS 1: Schutz des Oberbodens
Zu Beginn der Erdarbeiten ist der unbelasteste Oberboden abzuschieben und in Erdmieten bzw. auf verdichteten Flächen bis zum teilweisen Einbau zu lagern.

VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

VS 3: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie
Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung des baulichen Anlage verwendet werden, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen zu vermeiden.

VS 4 Erhalt der vorhandenen Vegetation
Im westlichen/südwestlichen Randbereich des Plangebietes ist die vorhandene Hecke zu erhalten

Kompensationsmaßnahmen (KM1)
Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird folgende Maßnahme (KM) durchgeführt:

KM Anpflanzen von Bäumen
Auf dem nördlich Teilbereich des Grundstückes 57/17 sind neun Bäume II. Größenordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen (KM2)

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflachen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).

4. Pflanzenlisten

Pflanzliste/ Pflanzqualität
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 artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

Sträucher:

Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus cathaticus
Schlehe	Prunus spinosa
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Salweide	Salix caprea
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana
Sanddorn	Hippophae rhamnoides

Pflanzqualität Sträucher
1 x verpf., o B., 3-STR, 60-100 cm

5. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

1. 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 Oberbodenablagerung.
2. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
3. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/-0,10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
4. Bei Bepflanzungsmaßnahmen 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 sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich unseren Versorgungsanlagen in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
5. 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 in der Örtlichkeit abzustimmen.
6. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werks erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter des Kreiswasserwerks.
7. 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 Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Pressedienst (BI-A 507/92).
8. Soweit die Ver- und Entsorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Anlagen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Wasserversorgers oder des Abwasserbeseitigungspflichtigen gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
9. 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 Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
10. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung, das Abfallrecht und die DIN 19732 zu beachten.
11. Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggfl. Anlegung eines Löschwasserteiches).
12. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:
13. an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222
    - Löschwasserteiche gemäß DIN 14210
    - Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 (mind. Kennzahl 800)
    - große unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230
    - offene Gewässer mit Löschwasserentnahmestellen gemäß DIN 14210
14. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden. Das im Zusammenhang mit Tiefbohrungen anfallende Abwasser darf nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt werden.
15. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
    Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles 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 0261-6675 3000 oder landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de.
16. Sämtliche Leitungen im Plangebiet sind erdzuverkabeln.
17. Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.
18. Kraneinsatz
    Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.
19. 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 Umweltprüfung nach BauGB -Leitfaden für die Bauvorhaben und Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung (im Internet unter: http://www.lfu.rlp.de/files/dokumente/Abteilung_3/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationsblatt_28_2009_Stand_09-2011.pdf).
20. Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
21. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau erkannt werden, so wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
22. Aufgrund der Lage im Zustrombereich aus dem angrenzenden Hang ist sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder abgeleitet werden kann. Hierzu sind die Vorgaben der Starkregenhinweiskarte, welche entnommen werden, wie z.B. dem rheinland-pfälzischen Leitfaden Starkregen „Was können die Kommunen tun?", erschienen Februar 2013, einsehbar unter http://www.ibh.rlp.de/servlet/is/8892/.
23. Es sind die Schallschutzanforderungen nach § 3 der „Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV" einzuhalten:
    Tag-Schutzzone 1:
    Das geplante Vorhaben befindet sich im Isophonenbereich: 75 dB(A). Für Aufenthaltsräume muss nach den Vorgaben der 2.FlugLSV ein bewertetes Bauschalldämm-Maß R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 , der Umfassungsbauteile von mindestens 50 dB eingehalten werden.
    Nacht-Schutzzone:
    Das geplante Vorhaben befindet sich im Isophonenbereich zwischen 55 bis < 60 dB(A). Für Schlafräume muss ein bewertetes Bauschalldämm-Maß R'w,res von mindestens 40 dB eingehalten werden.

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

Ortsgemeinde Büchel
Projekt:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Kirchflur'

Planbezeichnung:	Maßstab:	Plan-Nr.:
Satzungsexemplar	1:500	1
Bearbeiter: Dipl. Ing. Rolf Weber		Datum: 26.10.2017