TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- WA – ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- SO – SONSTIGES SONDERGEBIET, HIER: MEDIZINISCHES VERSORGUNGSZENTRUM (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)
- GRZ – GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- III – ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
- o – OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- a – ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- E – BAUWEISE/ HAUSFORM; HIER: EINZELHÄUSER (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- St – FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE MIT IHREN EINFAHRTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
- 3 WO – HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
- FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN BZW. NUR EINGESCHRÄNKT BEBAUBAR SIND; HIER: BAUVERBOTS- / BAUBESCHRÄNKUNGSZONE DER KREISSTRASSE 13 / 25 (K 13 / K 25) // SCHUTZSTREIFEN FERNGASLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 10 UND ABS. 6 BAUGB)
- priv – VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: PRIVATWEG (§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)
- ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: FERNGASLEITUNGEN (MEGAL) (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
- p – PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)
- M1 / M2 – MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)
- ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

STÄDTEBAULICHES KONZEPT (BEISPIELHAFT)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB;
§§ 1-14 BAUNVO

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

Siehe Plan.
Gem. § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

zulässig sind: gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind: gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

nicht zulässig sind: gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET, ZWECKBESTIMMUNG „MEDIZINISCHES VERSORGUNGSZENTRUM" (SO)

Siehe Plan.
Gem. § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinisches Versorgungszentrum" festgesetzt.

zulässig sind:

1. Medizinisches Versorgungszentrum (z.B. Arzt, Physiotherapie, Apotheke,...),
2. den Bedürfnissen der Patienten entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie Therapie- und Behandlungsräume sowie Praxisräume,
3. Verwaltungs-, Seminar- und Veranstaltungsräume,
4. der Einrichtung dienende und untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
5. Funktions- und Nebenräume (z.B. Sanitär-, Lagerräume),
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. Zugänge/Wege, Stellplätze, Zufahrten, Dachterrassen, Dachgärten,
8. alle sonstigen zum ordnungsgemäßen Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO und § 17 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 0,4 und im Sonstigen Sondergebiet (SO) auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Als Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Als Bauweise im Sonstigen Sondergebiet (SO) wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. (z.B. Stellplätze, Garagen, Carports).

5. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE MIT IHREN EINFAHRTEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.
Stellplätze mit ihren Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und Sonstigen Sondergebietes (SO), im seitlichen Grenzabstand des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und in der entsprechend festgesetzten Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten des Sonstigen Sondergebietes (SO) zulässig.

Zugänge, Wege, Rampen, Notausgänge, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Anleiterflächen und weitere Erschließungselemente sowie Flächen für Lüftungsschächte dürfen auch außerhalb der Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten und überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Zwischen Garagen / Carports und der Straßenverkehrsfläche der Erschließungsstraße ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Davor sind Stellplätze, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Siehe Plan.
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

7. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN BZW. NUR EINGESCHRÄNKT BEBAUBAR SIND; HIER: BAUVERBOTS- / BAUBESCHRÄNKUNGSZONE DER KREISSTRASSE 13 / 25 (K 13 / K25) // SCHUTZSTREIFEN FERNGASLEITUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.
Die entsprechend gekennzeichnete Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur Kreisstraße 13 / 25 (K 13 / 25) werden gem. § 22 LStrG i.Vm. § 23 LStrG nachrichtlich übernommen und als Flächen, die nicht oder nur eingeschränkt bebaubar sind, festgesetzt. Gem. § 22 LStrG dürfen innerhalb der 15 m breiten Bauverbotszone längs der Kreisstraße 13 / 25 (K 13 / K 25), gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, Hochbauten nicht errichtet werden.

Die Herstellung baulicher Anlagen im Schutzstreifen der Ferngasleitungen ist nicht zulässig. Die Ausweisung privater Verkehrswege und Stellplätze im Schutzstreifen ist grundsätzlich möglich. Verkehrswege und Pkw-Stellflächen innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberdeckung von größer/gleich 1 m auszulegen. Die Leitungseigentümerin behält es sich vor, für die Überfahrungsbereiche der Rohrleitungen eine rechnerische/technische Überprüfung durch einen Sachverständigen einzuholen, die als Ergebnis Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen ergeben kann. Detaillierte Planunterlagen sind der Leitungseigentümerin zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen.

8. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: PRIVATWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes (WA).

9. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Ein- und Ausfahrten entlang der Kreisstraße 25 (K 25) sind ausschließlich in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

10. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: FERNGASLEITUNGEN (MEGAL)
GEM. § 9 ABS.1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

11. PRIVATE GRÜNFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

M 1: Anlage einer naturraumtypischen Hecke als Siedlungsabschluss
Relevante Schutzgüter: Fauna und Flora, Orts- und Landschaftsbild
Das Sondergebiet wird gegenüber dem Außenbereich entlang der K 25 und der K 123 bis auf die notwendigen Zufahrten durch einen 3-5 m breiten Gehölzstreifen aus naturraumtypischen Arten abgepflanzt. Vorgeschlagen wird eine Hecke aus heimischen, standorttypischen Straucharten (z.B. ein- bzw. zweigriffliger Weißdorn, Schlehe, Hasel, Feldahorn, Str. 2xv 60-100, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m).

M 2: Anlage eines Wildkatzenkorridors
Relevante Schutzgüter: Fauna (Wildkatze), Orts- und Landschaftsbild
Gem. den beobachteten Bewegungen der Wildkatze innerhalb des Planbereiches muss das Ziel darin bestehen, diese Querungsmöglichkeit weiterhin aufrecht zu erhalten oder sogar zu verbessern. Hierzu wird auf einer Breite von mind. 5 m eine zentral durch die Planungsfläche verlaufende lineare Anpflanzung von Sträuchern vorgenommen und als private Grünfläche festgesetzt. Die Anpflanzung soll die aktuell nur sehr eingeschränkten Deckungsmöglichkeiten bei der Querung der Fläche verbessern und eine Lenkungsfunktion ausüben. Um den Deckungseffekt möglichst schnell zu erhalten, ist ein dichtes Pflanzraster von 1m x 1m vorzusehen. Die Anpflanzung erfolgt 4-reihig, wobei im Mittelstreifen auf eine Pflanzung verzichtet wird. Unter den zu verwendenden standorttypischen Arten ist der Schwerpunkt auf dicht wachsende und/oder bis in den Winter/Frühjahr laubtragende Arten zu legen, namentlich die Hainbuche, daneben Hasel, Schlehe und Weißdorn (Pflanzqualität w.o.). Lücken bis zu 5 m Breite innerhalb der Hecke als Verbindung des WA zum SO und zur Herstellung einer Fußwegeverbindung sind zulässig.

Für M1 und M2 gilt: es sind herkunftsgesicherte Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze (BMU, Januar 2012) zu verwenden.
Bei allen Pflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.

Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Exemplare zu ersetzen

13. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungsbild zu erreichen, so dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Für die Anpflanzungen sind Gehölze einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Je 200 m² angefangener, nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum oder einheimischer und regionaltypischer Laubbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und möglichst dauerhaft, mindestens jedoch für 20 Jahre zu erhalten.

Je 4 Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet (SO) ist mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (Pflanzqualität: 3xv., Stu 16/18) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden (Vorschlagsliste):

- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Stiel-/Trauben-Eiche (Quercus robur/petraea),
- Buche (Fagus sylvatica)
- Vogelkirsche (Prunus avium),
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia),
- Winter/Sommerlinde (Tilia cordata/platyphyllos) Traubenkirsche (Prunus padus),
- Walnuss (Juglans regia),
- Ahorn (Acer pseudoplatanus/platanoides/campestre)

Hochstämmige Obstbäume:
Der Verband der Gartenbauvereine Saarland-Rheinland-Pfalz e.V. hat auf seiner Internetseite eine Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten veröffentlicht. Obstbäumen sind daneben ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz" (2003) beschrieben.

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 16-18 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1m Höhe.

Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.

14. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LWG UND LBAUO)

Abwasserbeseitigung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.
- Anfallendes Regenwasser wird entweder versickert (sofern der bodengutachterliche Nachweis erbracht wird) oder über einen Regenwasserkanal abgeleitet, in einem unterirdischen Rückhaltebecken/-kanal gespeichert und gedrosselt in den Mischwasserkanal abgegeben.
- Zur Brauchwassernutzung ist die Errichtung von Speichern (z.B. Zisterne) zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

- Dachform, Dacheindeckung: Als Dachform sind Satteldächer, flachgeneigte Satteldächer und Flachdächer zulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.
- Fassadengestaltung: Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein und Holzverkleidungen zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig. Eine Fassadenbegrünung ist ausdrücklich erlaubt.
- Gestaltung des Vorgartenbereichs: Der Vorgartenbereich ist mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Befestigte oder bekieste Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh- und Fahrflächen bzw. dem Stellplatznachweis dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.
- Einfriedungen: Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen (Zäune, Hecken, etc.) bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Zufahrtsbereiche sind freizuhalten.
- Abfallbehälter sind entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.
- Stellplätze: Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 47 LBauO je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Im Sonstigen Sondergebiet sind je 30 m² Nutzfläche 1 Stellplatz nachzuweisen.
- Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen: Die Anlage von Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen ist bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig. Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Werbeanlagen: Werbeanlagen sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen zur Kreisstraße 13 / 25 (K 13 / K 25). Werbeanlagen in Form von Wandtafeln am Gebäude sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) zulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen, die von der Kreisstraße 13 / 25 (K 13 / K 25) sichtbar sind, bedürfen innerhalb einer Entfernung von 30 m zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße 13 / 25 (K 13 / K 25) der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität. Die Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße darf durch andere Maßnahmen (Ablenkung durch Blendwirkung) nicht gefährdet werden.

HINWEISE

Verfahren

- Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Kreuzberg, Änderung II" der Ortsgemeinde Rodenbach von 1996.

Artenschutz

- Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

Bodenschutz

- Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens" wird verwiesen.
- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z. B. DIN 4020 und 1054, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.

Denkmalschutz

- Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.

Hochwasserschutz/ Starkregenvorsorge

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Ferngasleitungen (Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL))

- Die Ferngasleitungen mit dem Gesamtschutzstreifen muss jederzeit einsehbar und zugänglich sein, um alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Leitungsnetz fernzuhalten. Hierzu ist die Open Grid Europe GmbH als Leitungsbetreiberin aufgrund der einschlägigen Vorschriften des § 49 EnWG, dieser verweisend auf die Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW - Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V., verpflichtet.
- Darüber hinaus sind die Grundstücke, die durch den Verlauf der Leitungstrasse in Anspruch genommen werden, grundsätzlich durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs dinglich gesichert.
- Die Dienstbarkeit beinhaltet unter anderem, dass die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art und das Ablegen oder Lagern von Gegenständen im gesamten Schutzstreifen nicht zulässig ist und auch sonst keine Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die geeignet sind, den Bestand oder den Betrieb der Anlagen zu beeinträchtigen oder zu gefährden.
- Die Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen der Open Grid Europe GmbH ist zu beachten.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Rodenbach hat am __.__.____, der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Weilerbach hat am __.__.____, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Medizinisches Versorgungszentrum und Wohnbebauung „Weißerde"" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Unterrichtung in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ frühzeitig beteiligt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.____ frühzeitig beteiligt und demgemäß von der Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Der Ortgemeinderat der Ortsgemeinde Rodenbach hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Medizinisches Versorgungszentrum und Wohnbebauung „Weißerde"" beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Ortgemeinderat der Ortsgemeinde Weilerbach hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Medizinisches Versorgungszentrum und Wohnbebauung „Weißerde"" beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Ortsgemeinderat am __.__.____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Rodenbach hat am __.__.____ den Bebauungsplan „Medizinisches Versorgungszentrum und Wohnbebauung „Weißerde"" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Weilerbach hat am __.__.____ den Bebauungsplan „Medizinisches Versorgungszentrum und Wohnbebauung „Weißerde"" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), der Begründung und dem dazugehörigen Umweltbericht.
- Der Bebauungsplan „Medizinisches Versorgungszentrum und Wohnbebauung „Weißerde"" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Rodenbach, den __.__.____

____
Der Ortsbürgermeister

Weilerbach, den __.__.____

____
Der Ortsbürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 44 Abs. 5 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Medizinisches Versorgungszentrum und Wohnbebauung „Weißerde"", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit zusammenfassender Erklärung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Rodenbach, den __.__.____

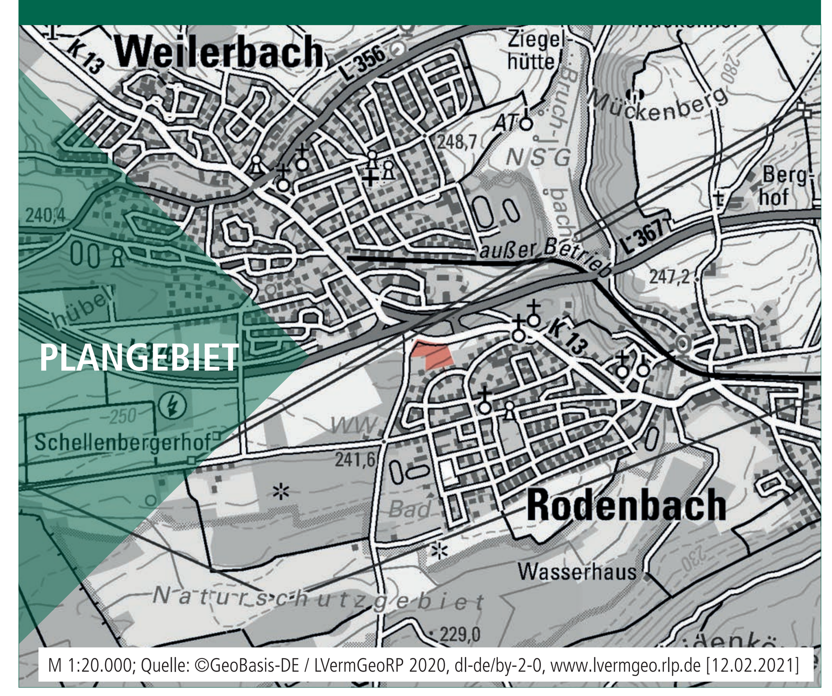
____
Der Ortsbürgermeister

Weilerbach, den __.__.____

____
Der Ortsbürgermeister

Medizinisches Versorgungszentrum und Wohnbebauung „Weißerde“

Bebauungsplan in der Verbandsgemeinde Weilerbach, Ortsgemeinde Rodenbach / Weilerbach



M 1:20.000; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [12.02.2021]

Bearbeitet im Auftrag der
Ortsgemeinde Weilerbach
Rummelstaße 15
67685 Weilerbach

Stand der Planung: 06.05.2021
ENTWURF

Maßstab 1:1.000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

10 50 100

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN PLAN