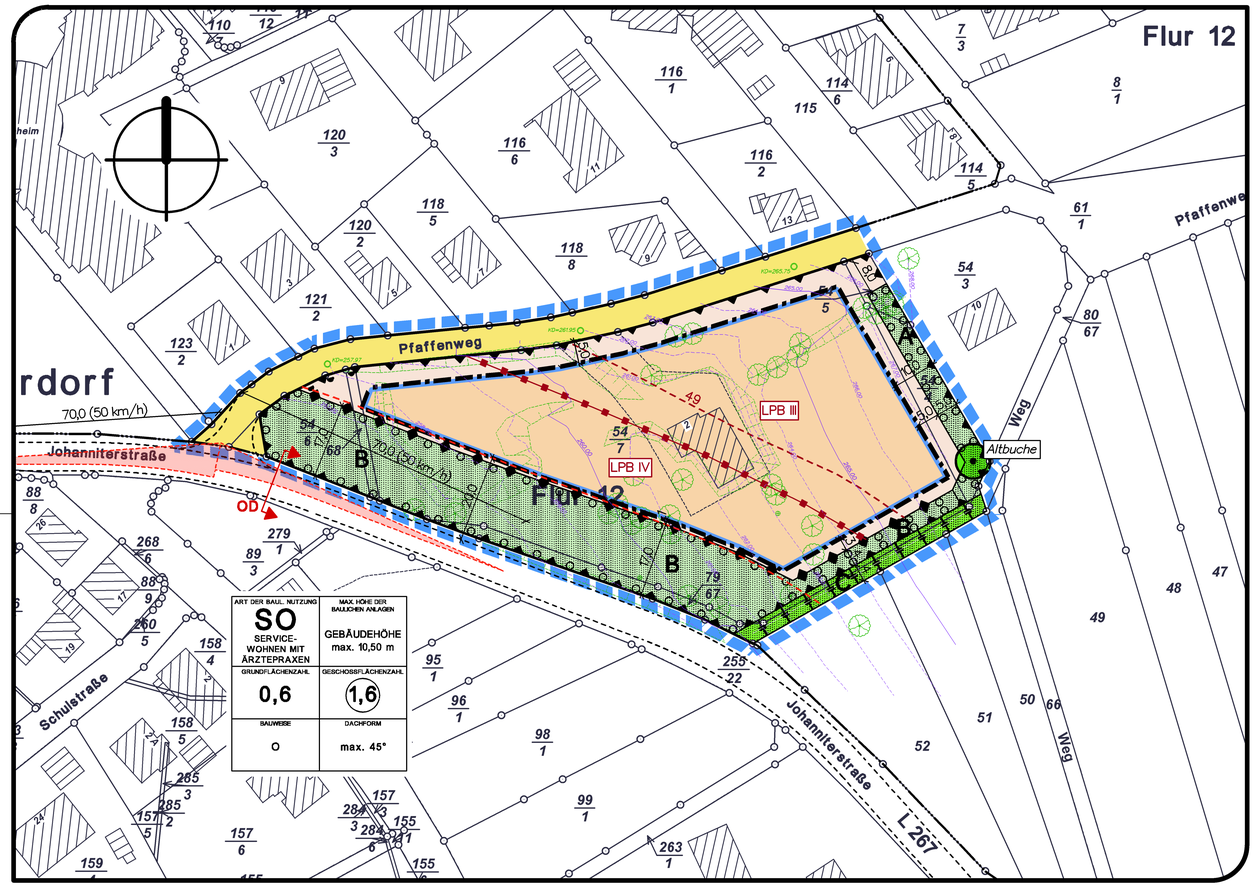
BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET PFAFFENWEG" — STADT DIERDORF — M. 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

- SO = Sondergebiet "Service–Wohnen mit Ärztepraxen"
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) max.
- (1,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ) max.
- GHmax=10,50m — Höhe der baulicher Anlagen (GH=Gebäudehöhe) max.
- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein– uns Ausfahrt
- OD — Ortsdurchfahrtsgrenze
- Private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhalt von Bäumen (Altbuche/Alteiche)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- z.B. A — Ordnungsbereich für die Landschaftsplanung
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vor–kehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes–Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- nicht eingemessener Fahrbahnrand
- Bauverbotszone gemäß §22 (1) LStrG RLP
- LPB II / LPB IV — Lärmpegelbereich (Quelle: Schallgutachten Büro Pies, 12.02.2020)
- 49 — 49 dB(A)–Linie (Nachtzeit) (Quelle: Schallgutachten Büro Pies, 12.02.2020)
- 265 — Höhenschichtlinie z.B. 265 m ü. NHN
- Flurgrenze

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 –15 BauNVO) SOWIE ZU- UND UNZULÄSSIGKEITEN (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und § 1 (4) bis (9) BauNVO)

Das Plangebiet wird als Sondergebiet gemäß § 11 (1) und (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Service–Wohnen mit Ärztepraxen" festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur folgende Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig:

1. *Wohnnutzung im Sinne „seniorengerechtes, betreutes Wohnen"*
2. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie angesiedelte Ärzte*
3. *Pflegeplätze/-einrichtungen*
4. *Ärztepraxen*
5. *Physiotherapie*
6. *Verkauf von Orthopädie- und Sanitätswaren*
7. *1 Apotheke*
8. *Garagen, Carports und Stellplätze; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO*
9. *Sonstige baulich- und räumlich untergeordnete Nutzungen, die der allgemeinen Zweckbestimmung des Bebauungsplans entsprechen (z. B. Café, Bistro). Hierzu zählen auch kleinere gewerbliche Nutzungen.*

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

max. 0,6

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

max. 1,6

2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Gebäudehöhe max. 10,50 m

Die Gebäudehöhe wird zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First) bzw. dem höchsten Gebäudepunkt bei Flachdachgebäuden (in der Regel Höhe der Attika, technische Aufbauten bleiben unberücksichtigt) und dem unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die höchste an das Plangebiet angrenzende erschließende Verkehrsfläche. Gemessen wird dabei auf der jeweiligen Höhe des zu beurteilenden Gebäudes (Linie von der Erschließungsstraße im 90°-Winkel zum Gebäude, vgl. Systemskizze).

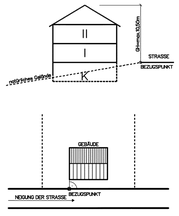


Abb: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung

TEXTFESTSETZUNGEN

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS, NEBEN-ANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO i.V.m. §§ 14 und 16 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Bepflanzungs-flächen des Ordnungsbereich A zulässig.

5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)

5.1 VERWENDUNG VERSICKERUNGSFÄHIGER BELÄGE (§ 9 (1) Ziffer 14 i.v.m. Ziffer 20 BauGB)

Hof-, Park- und Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen, wasser-durchlässigen Belägen auszuführen.

5.2 ANBRINGEN VON NIST- UND QUARTIERHILFEN (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

Zum Ausgleich von potentiellen Nistplatz- und Quartierverlusten durch Gehölzrodungen sind innerhalb des Geltungsbereichs je 7 Vogelnistkästen und 7 Fledermauskästen aufzuhängen.

5.3 MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

Innerhalb des Ordnungsbereichs C sind südlich der zu errichtenden Schallschutzmaßnahme insgesamt 3 sonnenexponierte Stein- oder Astschnitthaufen auf sandigem Untergrund auf 2 m x 2 m Grundfläche und 1 m Höhe über dem Boden anzulegen.

6 ERHALT UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

6.1 ERHALT VON EINZELBÄUMEN (§ 9 (1) Ziffer 25b BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Altbäume sind zu erhalten. Rückschnitte / Entnahme von Ästen sind aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

6.2 ORDNUNGSBEREICH A– RANDLICHE EINGRÜNUNG (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

Zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild sowie zum Ausgleich wegfallender Nist- und Quartierstandorte für Vögel und Fledermäuse ist im Ordnungsbereich A eine zweireihige Baum- und Strauchhecke aus standortgerechten heimischen Arten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Je 100 m² Pflanzfläche sind je 1 Hochstamm-Obstbaum und 10 Sträucher zu setzen. Die Gehölze sind durch Pflegemaßnahmen langfristig im Bestand zu erhalten. Vorhandene Gehölze können auf die Pflanzpflicht angerechnet werden.

Artenauswahl Bäume: Vogelkirsche; Apfel, Walnuss

Artenauswahl Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).

6.3 ORDNUNGSBEREICH B – BEPFLANZUNG FLÄCHE ZUM SCHALL-SCHUTZ (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

Die Fläche für den Schallschutz ist locker mit Sträuchern zu bepflanzen. Strauchpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 7,50 m zum befestigten Fahrbahnrand der L 267 aufweisen.

Artenauswahl Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).

TEXTFESTSETZUNGEN

7 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZ-GESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EIN-WIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

7.1 FLÄCHE ZUR ANLAGE EINES SCHALLSCHUTZSCHIRMS – AKTIVER SCHALLSCHUTZ (ORDNUNGSBEREICH B)

Innerhalb der „Fläche Schallschutz" ist ein Schallschutzschirm mit einer Höhe von mind. 5,0 m über Straßenoberfläche der L 267 herzustellen. Dies gilt für den Bereich, der parallel zur Landesstraße verläuft.

Die Höhe des Schallschutzschirms muss an der südöstlichen Plangebietsgrenze weitergeführt werden und bis zu einer Höhe von 9 m (Bezugshöhe Straßenachse L 267) ansteigen, um einen seitlichen Schall-einfall zu vermeiden. Da das natürliche Gelände hier jedoch ebenfalls ansteigt, beträgt die effektive Höhe in diesem Bereich ca. 3,0 – 5,0 m über Urgelände.

Bezugshöhe für den Fuß der baulichen Maßnahme stellt die bestehende Straßenachse der L 267 dar. Die Errichtung des Schallschutzschirms kann unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Grundfläche z.B. als begrünter Schallschutzerdwall, Schallschutzwand, Wall-Wand-Kombination oder begrüntes Erdwallsteilsystem erfolgen.

(siehe auch Kap. „Immissionsschutz" in der Begründung zum Bebauungsplan.)

7.2 FESTSETZUNGEN ZUM PLANERISCHEN SCHALLSCHUTZ

Hinweis: Die Außenwohnbereiche der erdnahen Geschossebene wird durch die in 7.1 festgesetzte aktive Schallschutzmaßnahme hinreichend geschützt.

Für die Geschosse über dem Erdgeschoss gelten nachfolgend empfohlene Maßnahmen:

Aufgrund der Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte ist als planerische Maßnahme für die Tages- und Nachtzeit zu empfehlen, in den Bereichen, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind und an den der Straße zugewandten Fassaden, nach Möglichkeit nur Fenster von Nebenräumen (z. B. Treppenhäuser, Abstellräume, Bäder, reine Kochküchen etc.) anzuordnen. An diesen Fassaden bzw. Bereichen sind auch keine Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien, Wohn-wintergärten und offene Balkone etc. zuzulassen. Weiterhin ist zu empfehlen, Fenster vor Schlafräumen ausschließlich an den verkehrs-abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Ist es planerisch nicht umsetzbar, dass alle schutzbedürftigen Wohnräume verkehrsabgewandt angeordnet werden, bieten sich passive Maßnahmen zum Schutz der Innenräume an.

(siehe auch Kapitel „Immissionsschutz" in der Begründung zum Bebauungsplan.)

7.3 FLÄCHEN UND / ODER MASSNAHMEN ZUM PASSIVEN SCHALL-SCHUTZ

Sind planerische Maßnahmen nicht umsetzbar sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Passive Schallschutzmaßnahmen (Verkehrsschall):

Zur Sicherstellung gesunder Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsverhältnisse bei Gebäuden im Plangebiet mit Aufenthaltsräumen werden auf Grundlage der schallschutztechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan und der Anhangstafel 6 die Lärmpegelbereiche III und IV festgesetzt. (auf Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Weißdruck 2018). Die genaue Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragen.

Anhand der Pegelbereiche sind in Abhängigkeit der Raumarten und Nutzungen die resultierenden Schalldämmmaße (R'w,ges) und hieraus die bewerteten Schalldämmmaße (R'w) der jeweiligen Einzelbauteile wie Wände, Fenster und Dächer abzuleiten.

Falls sich Fenster von Schlafräumen an Fassaden orientieren, vor denen Nachtpegel >49 dB(A) (siehe entsprechende Linie gemäß zeichnerischer Festsetzung im Bebauungsplan) vorliegen, so sind diese Räume mit schallgedämmten Belüftungsanlagen auszustatten. Hierdurch wird sicher-gestellt, dass auch bei geschlossenen Fenstern (nur dann ist ein ausreichender Schallschutz für die Innenwohnbereiche gegeben) der erforderliche Luftaustausch gewährleistet wird.

(siehe auch Kap. „Immissionsschutz" in der Begründung zum Bebauungsplan.)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und 2 und § 88 (6) LBauO)

8.1 DACHFORM / DACHNEIGUNG

Zulässig sind für Hauptgebäude nur Dächer bis max. 45°.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

8.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

9 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO)

Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u.ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche.

10 WERBEANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

Werbeanlagen sind nur bis zu einer max. Höhe von 8,00 m über Geländeoberfläche (gemäß Bestandsvermessung) zulässig.

Einzelne Werbetafeln (Schilder) dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 4 m² (max. 2 m x 2 m) nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen, wenn in Verbindung mit Gebäuden angebracht, die tatsächliche Firsthöhe nicht überschreiten. Grelle Farben mit Signalwirkung an Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen müssen blendungsfrei sein. Eine pulsierende Beleuchtung der Werbeanlage ist auf keinerlei Art gestattet.

Werbeanlagen, Firmenschilder etc. sind nur an der Stätte der Leistung als nutzungs- und firmenbezogene Werbung zulässig.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasser-wirtschaftlich Belange entgegenstehen."

Es wird empfohlen unbelastetes Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Mulden und/oder Zisternen zurückzuhalten. Das gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisterne sollte so bemessen werden, dass je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche 4-5 m³ Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser ist den Verbandsgemeindewerken Dierdorf und dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Im gesamten B-Plangebiet ist mit Vorkommen besonders geschützter Waldeidechsen zu rechnen. Bei Bautätigkeiten sind deshalb überall sonnenexponierte Bereiche mit grabfähigem Untergrund (sandige Bodenverhältnisse) möglichst zu schonen oder im Vorfeld einer Inanspruchnahme auf ein Vorkommen von Eidechsen zu überprüfen.

Das Abschieben des Oberbodens hat aus Gründen der potentiellen Betroffenheit von Waldeidechsenhabitaten im Zeitraum März/April oder September/Oktober zu erfolgen, um Winterschläfer und Jungtiere möglichst wenig zu gefährden.

Aufgrund der Betroffenheit besonders geschützter Arten, sind die Planungs- und Ausführungsprozesse im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu veranlassen.

Bereits vor Beginn der Baumaßnahmen sollten im Randbereich des Geltungsbereichs oder in dessen unmittelbarer Umgebung Astschnitthaufen zur Zwischenhälterung von Waldeidechsen angelegt und durch einen Reptilienschutzzaun vom Eingriffsbereich abgetrennt werden.

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Zur Vermeidung von Kollisionen zwischen dem Straßenverkehr und insektenjagenden Fledermäusen wird die Verwendung insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung empfohlen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) sowie DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrundunter-suchungen zu empfehlen.

Baugestalterische Empfehlungen: Im Plangebiet sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grelltunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden der Gebäude sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Fachwerk, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer, Metall oder Holz zu verwenden.

Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von erhaltenswürdigen Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Baumpflanzungen entlang der Landesstraße: Bei Neuanpflanzungen von Bäumen außerhalb der Eigentumsflächen der Landesstraße sind zwingend die Vorgaben der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen (RPS) einzuhalten. Dies bedeutet, dass ohne den Einsatz von passiven Schutzeinrichtungen bei günstigem Trassenverlauf ein Abstand von mindestens 7,50 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, einzuhalten ist.

Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der Bauverbotszone: Im Bereich der Bauverbotszone (20 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 267) sind im Fall von Abgrabungen und Aufschüttungen diese mit gesonderten Planunterlagen (Lageplan im Maßstab 1:250, Querprofile) dem Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz (LBM Cochem-Koblenz) zur Genehmigung vorzulegen.

Denkmalschutz: Bislang sind im Plangebiet und direkten Umfeld keine archäologischen Denkmäler bekannt. Es wird dennoch auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß §§ 16 - 20 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz hingewiesen. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-6675 3000.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Landwirtschaftliche Vorbelastung: Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Wasserdurchlässige Beläge: Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sollten mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung des Niederschlagwassers zu gewährleisten.

Zahl der notwendigen Stellplätze: Die Anzahl der nachzuweisenden und dauerhaft vorzuhaltenden Stellplätze richtet sich nach den Regelungen der Landesbauordnung i.V.m. der Stellplatzverordnung.

Baumanpflanzungen: Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 14/16 cm, für Obstbäume eine Stammhöhe von 160 bis 180 cm und für Sträucher eine Höhe von 60 bis 100 cm. Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten; ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Die fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage einer örtlichen Geländevermessung durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Willi Sell, Bad Camberg, April 2013.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Die DXF-Daten entsprechen dem Stand vom Februar 2017.)

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV90).

Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt.

Nörtershausen, den 20.04.2017

Karst Ingenieure GmbH

2 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 03.11.2016 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.10.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Dierdorf, den 10.09.2020

(Thomas Vis)
Dienstsiegel — Stadtbürgermeister

3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am 04.05.2017 vom Stadtrat gebilligt.

Über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB informiert.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 19.12.2019 beschlossen.

Dierdorf, den 10.09.2020

(Thomas Vis)
Dienstsiegel — Stadtbürgermeister

4 Beteiligungsverfahren

Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.05.2020 bis einschließlich 24.06.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.05.2020 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegefrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.05.2020 unter Fristsetzung bis zum 24.06.2020 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Dierdorf, den 10.09.2020

(Thomas Vis)
Dienstsiegel — Stadtbürgermeister

5 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 27.08.2020 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeinde-ordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Dierdorf, den 10.09.2020

(Thomas Vis)
Dienstsiegel — Stadtbürgermeister

6 Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus nebenstehender Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom 27.08.2020 mit dem Willen des Stadtrats übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und -vorschriften eingehalten wurden.

Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Dierdorf, den 10.09.2020

(Thomas Vis)
Dienstsiegel — Stadtbürgermeister

7 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet.

Dierdorf, den 10.09.2020

(Thomas Vis)
Dienstsiegel — Stadtbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 16.09.2020 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Planunterlagen während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

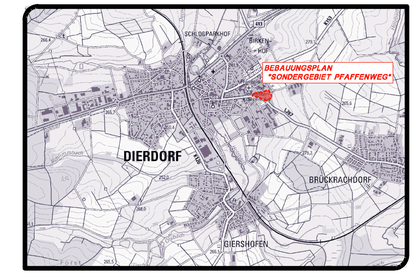
Dierdorf, den 16.09.2020

(Thomas Vis)
Dienstsiegel — Stadtbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), in der derzeit geltenden Fassung.
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), in der derzeit geltenden Fassung.
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
8. Landesstraßengesetz – LStrG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung.
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), in der derzeit geltenden Fassung.
10. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBl. S. 237), in der derzeit geltenden Fassung.
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), in der derzeit geltenden Fassung.
12. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung.
13. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl.I S. 94), in der derzeit geltenden Fassung.
14. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit geltenden Fassung.

ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET PFAFFENWEG"

STADT DIERDORF
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF

STAND: SCHLUSSFASSUNG NACH § 10 BAUGB

MASSSTAB: 1:500 FORMAT: 1,20x0,90=1,08m² PROJ.-NR.: 12 367 DATUM: 08.09.2020

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/6636-0
TELEFAX 02605/6636-99
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de