

Ortsgemeinde Dreis-Brück - 4. Änderung B - Plan "Vulkanhöhe - Radersberg" nach § 13 BauGB



Planunterlage M 1:1 000 © GeoBasis - DE/LVermGeo RP 2002-10-15

4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Vulkanhöhe - Radersberg“ Textfestsetzungen Verfahrensstand Beteiligung November 2023

Text Originaltext Bebauungsplan
 Text **Zusätzlicher Text**
 Text **Gelöschter / geänderter Text**

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB sowie § 9 BauNVO
 Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans **"Industriegebiet" (GI)** gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Zulässigkeiten und Ausnahmen (§1 (4-9) BauNVO)
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe aller Branchen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen (§ 1 (9) BauNVO). Im Geltungs-bereich sind die gemäß § 9 (3) Ziffer 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Ziffer 1 BauGB)
 Die maximal zulässige Traufhöhe TH darf im Ordnungsbereich 1 nicht mehr als 15,00m betragen; sie ist zu messen ab höchstem angrenzenden Gelände. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) FH darf im Ordnungsbereich 1 nicht mehr als 19,50m betragen; sie ist zu messen ab höchstem angrenzenden Gelände. Betriebsbedingte Anlagen wie Silos, Krane oder Schornsteine etc. dürfen diese Höhe um maximal 5,00m überschreiten.

Die maximal zulässige Traufhöhe TH darf im Ordnungsbereich 2 nicht mehr als **7,00m – 9,50m** betragen, sie ist zu messen ab höchstem angrenzenden Gelände. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) FH darf im Ordnungsbereich 2 nicht mehr als **12,00m 13,50m** betragen; sie ist zu messen ab höchstem angrenzenden Gelände.

1.3 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtdreiecke § 9 (1) Ziffer 10 BauGB

In den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind Lagerungen, bauliche Anlagen, Einfriedungen, Anpflanzungen etc. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig.

1.4 Böschungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers § 9 (1) Ziffer 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers anfallende Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in einer Tiefe bis 2,00 m zu dulden.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO)
 Die Dachform ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes frei. Bei geneigten Dächern darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur in dunkelfarbigem Grau-, Anthrazit- oder Brauntönen ausgeführt werden. Dachbegrünungen sind zulässig. Hierzu sind folgende Farben der Farbskala RAS-K1 heranzuziehen: RAL-Töne 7000 bis 7031.

2.2 Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO)
 Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Lagerflächen für nicht wassergefährdende Stoffe mit ortstypischem Lavaschotter als wasserdurchlässige Oberfläche auszubilden. Die nicht bebauten, als Stellplätze, Erschließungsflächen oder Lagerplatz genutzten oder mit landschaftsplanerischen Festsetzungen belegten Flächen sind in ihrem derzeitigen Zustand (Acker- und Wiesenbrache) zu erhalten; die verbleibenden unbebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

2.4 Gestaltung von Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig. Sie dürfen die zulässige Firsthöhe um maximal 2 m überragen.

2.5 Oberflächengestaltung des Mitfahrerparkplatzes
 Die Oberflächen der Parkstände des im Plangebiet gelegenen Mitfahrerparkplatzes sind mit einem offenporigen, wasserdurchlässigen Belag (z. B. Rasengitterstein, breittufiges Pflaster, Schotter etc.) zu versehen.

3 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

3.1.1 Versickerungsflächen und Gehölzpflanzungen Ordnungsbereich A
 Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in das öffentliche Graben - Muldensystem des Ordnungsbereichs A einzuleiten. Die Versickerungsflächen sind durch die Anpflanzung standortgerechter Gehölze mit einer Pflanzdichte von 1 Baum I. Ordnung oder 2 Bäumen II. Ordnung und in jedem Fall 10 Sträuchern je 100 m² ökologisch aufzuwerten. Zum Aufbau lockerer Gehölzgruppen sind je 1.000 m² mindestens 5 Gruppen in stufigem Aufbau zu pflanzen (Pflanzliste A). Die verbleibenden Zwischenräume sind als artenreiche Extensivwiese zu entwickeln (Pflegehinweise s. Begründung).

3.1.2 Ersatzmaßnahme Ordnungsbereich C

Auf dem Lorchberg sind im Ordnungsbereich C Wiesenflächen durch extensive Pflege als Magerrasen bzw. magere Wiesenflächen zu entwickeln. Die bestehenden Nadelwaldaufforstungen sind mittelfristig zu entfernen und ebenfalls als extensiv

gepflegte Magerrasen zu entwickeln (Pflegehinweise siehe Begründung). Durch die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen entlang des Wirtschaftswegenetzes sind die Kompensationsflächen zu strukturieren. Hierzu sind beidseits der Wirtschaftswege in einem 10m breiten Streifen je 100m² ein Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung und 15 Sträucher der Pflanzliste B in stufigem Aufbau anzupflanzen.

3.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

3.2.1 Randliche Eingrünung Ordnungsbereich B
 Zur Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild sind innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen standortgerechte Gehölze in stufigem Aufbau anzupflanzen. Hierzu sind in je 100m² ein Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung und 15 Sträucher der Pflanzliste B zu pflanzen. Eine Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nur eingeschränkt zulässig, ihr Anteil darf 10% nicht übersteigen.

3.2.2 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
 Zusätzlich zu den im Plan festgesetzten Pflanzstreifen ist an der straßenseitigen Grundstücksgrenze entlang der Erschließungsstraße ein 5m breiter Pflanzstreifen mit einer Pflanzdichte von 2 Bäume II. Ordnung und 8 Sträuchern je 100m² zu pflanzen (Pflanzliste B).

3.2.3 Fassadenbegrünung
Zur gestalterischen und ökologischen Belebung der Bauvorhaben sind innerhalb des Geltungsbereichs die zur Außenseite des Plangebiets gerichteten Fassaden dauerhaft zu begrünen. Je 5 m Wand bzw. Mauerlänge ist mit Ausnahme von Türen, Toren und durchgehenden Fensterbändern mindestens eine Pflanze zu setzen und durch geeignete Rankhilfen zu sichern. (Pflanzliste D). Alternativ können die Gebäude Mindestens eine Gebäudeseite ist mit einem 4 m breiten Grünstreifen zu umgeben, der alle 5 m mit standortgerechten Baumarten zu bepflanzen ist (Pflanzliste B).

3.2.4 Straßenbegrünung
 Im Straßenraum sind entlang der Erschließungsstraßen Straßenbäume einer Art zu pflanzen (Pflanzliste C).

3.3 Pflanzstreifen
 Entlang der Grenze zu den Nachbargrundstücken sind auf beiden Seiten zweireihige Gehölzpflanzungen (Pflanzabstand 1x1 m) gemäß Pflanzliste B anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

3.4 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziffer 25b BauGB)
 Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind die ichtschutzgehölze zu erhalten.

3.5 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)
 Dem Eingriff durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen, den Mitfahrerparkplatz sowie der Fläche für den Winterdienst wird die randliche Eingrünung des Ordnungsbereichs B (öffentlich), die Maßnahmen des Ordnungsbereichs A (Summe 0,5ha.) zugeordnet. Dem Eingriff durch Bebauung werden die verbleibenden landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.

HINWEISE

Brauchwasseranlagen, die in einem Haus zusätzlich zu der Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind, müssen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV200 1 der zuständigen Behörde, in diesem Fall dem Gesundheitsamt, angezeigt werden. Die Anzeige hat spätestens 4 Wochen vor der Inbetriebnahme zu erfolgen.

Wasserschutzgebiet 304 „Dreis-Brück“-Brunnen Radersberg: Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Schutzgebietszone III des Wasserschutzgebietes 304 „Dreis-Brück“- Brunnen Radersberg. Die Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet ist grundsätzlich zu berücksichtigen und insbesondere sind die Verbote zu beachten. In der Zeichnung des Bebauungsplans ist die Abgrenzung der Wasserschutzgebietszone eingetragen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 zu sichern und abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern.

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)) durch den Bauherrn zu berücksichtigen.

Dachbegrünung: Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers wird empfohlen Flachdächer und alle bis zu 12° geneigten Dächer ab einer Größe von 300 m² extensiv zu begrünen.
Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Trier, Weimarer Allee 1 (Tel. 0651 / 9774-0), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.

Altablagung: Baumaßnahmen im Bereich der Altablagung auf den Parzellen 29/7 t.w., 29/8 t.w. (beide Flur 7) und den Parzellen 29/10 t.w., 1/2 t.w. (beide Flur 4) sind mit der Oberen Abfallbehörde abzustimmen. Im unmittelbaren Bereich der Altablagung darf kein Niederschlagswasser versickert werden. Bedenken für Bebauung und Entwässerungskonzept bestehen nicht.

Autobahnanschluss: Der Knotenpunkt der geplanten Autobahn A1 sowie der Anschluss des Industriegebiets an den selbigen sind aus den entsprechenden Unterlagen zur Planfeststellung übernommen.

Vorstehende Textfestsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der 4. Änderung

Zeichenerklärung

- Art der Baulichen Nutzung : Industriegebiet
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt der vorhandenen Bepflanzung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 4. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Flurstücksgrenze laut Kataster
- Flurstücksnummer laut Kataster
- Gebäude laut Kataster
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Ordnungsziffer		2	
Art der baulichen Nutzung	GI	TH 9,50 m	max. Traufhöhe 9,50 m
		FH 13,50 m	max. Firsthöhe 13,50 m
Grundflächenzahl	0,8	8,0	

- #### Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan (in der zur Zeit gültigen Fassung)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939).
 - Baumutzungsverordnung (BauMUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802).
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802).
 - Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66).
 - Bundesmissionsschutzgesetz (BimSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274; 2021 I, S. zuletzt 123), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I, S. 3146).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I, S. 3908).
 - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (LNatSchG) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
 - Wassergesetz des Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 153).
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585) in der zur Zeit geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1699).
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 23. März 1976 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719).
 - Gesetz über die Umweltauflagenprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I, S. 540).
 - Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LSrG) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
 - Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Mai 2021 (BGBl. I, S. 1221).
 - Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. November 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (GVBl. S. 98).
 - Landesbodenschutzgesetz (LBoSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005, verkündet als Artikel 1 des Landesgesetzes zur Einführung des Landesbodenschutzgesetzes und zur Änderung des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dreis-Brück hat in seiner Sitzung am 27.04.2023 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan „Vulkanhöhe - Radersberg“ 4. Änderung nach § 13 BauGB gefasst. Der Beschluss über die Aufstellung 4. Änderung wurde am 00.00.0000 durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt öffentlich bekannt gemacht.

Dreis-Brück, den _____

gez. Edith Löhr-Hoffmann, Ortsbürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

Die Überzeichnung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Erhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes werden besichert.

Dreis-Brück, den _____

gez. Edith Löhr-Hoffmann, Ortsbürgermeisterin

OFFENLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Entwurf des Bebauungsplanes 4. Änderung ist vom Ortsgemeinderat in der Sitzung vom 17.08.2023 geteilt und die Durchdringung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 00.00.0000 bis einschließlich 00.00.0000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.0000 ersichtlich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gem. § 4 (2) und § 2 (2) BauGB hat mit Schreiben vom 00.00.0000 mit Frist bis zum 00.00.0000 stattgefunden.

Dreis-Brück, den _____

gez. Edith Löhr-Hoffmann, Ortsbürgermeisterin

ANORDNUNG DER BEKANNTMACHUNG

Die örtliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.

Dreis-Brück, den _____

gez. Edith Löhr-Hoffmann, Ortsbürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dreis-Brück hat nach Abwägung der freigelegten vorgeschriebenen Anmerkungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 00.00.0000 den Bebauungsplan „Vulkanhöhe-Radersberg“ 4. Änderung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Dreis-Brück, den _____

gez. Edith Löhr-Hoffmann, Ortsbürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch die Ortsgemeinde Dreis-Brück vom 00.00.0000 ist am 00.00.0000 gem. § 10 (2) BauGB ersichtlich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der VG-Verwaltung. Dann sowie bei der Ortsbürgermeisterin in Dreis-Brück von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Dreis-Brück, den _____

i. A. gez. _____

