

Ortsgemeinde Mückeln

Bebauungsplan "Unter dem Alferweg"



Legende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
§ 8 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

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

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

Sonstige Darstellungen

Textfestsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung
GEE = eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 8 BauNVO sowie § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

1.1.1 Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992

Im Gewerbegebiet sind Nutzungsarten, Betriebe oder Anlagen der Abstandsclassen I bis VI (1.500 m bis 200 m) gemäß Abstandsliste des Abstandslerasses von 2007 des Landes Nordrhein-Westfalen oder Betriebe mit vergleichbaren Emissionen unzulässig (= eingeschränktes Gewerbegebiet GEE). Die o.a. Abstandsliste ist in den Textfestsetzungen im Anhang beigefügt.

a) Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (siehe jedoch Regelung Textfestsetzung 1.1.1),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und d. Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

b) Ausnahmeweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

c) Nicht zulässig sind:

- Gewerbliche Betriebe der Tierintensivhaltung,
- Müll-, Abfall- und Wiederverwertungsanlagen, Schrottplätze, Recyclingbetriebe und Depoerien,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 in Verbindung mit § 9 (2) BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) des Bebauungsplans über die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO i.V.m. mit § 19 Abs. 1 BauNVO, sowie die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 in Verbindung mit § 9 (2) BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) des Bebauungsplans über die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO i.V.m. mit § 19 Abs. 1 BauNVO, sowie die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO festgesetzt.

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 19 und 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 VERKEHRSLÄCHEN SOWIE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECK-BESTIMMUNG
(§ 9 Abs. Nr. 11 BauGB)

Die Einfahrt zu den gewerblichen Bauflächen ist entsprechend dem dafür vorgesehen Planzeichen in der Planzeichnung festgesetzt.

B. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsatz schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Baubauschnittes bzw. die Bezugsfertigkeit der Gebäude nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestanforderungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch
- Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch
- Strauchbäume: Hochstämmle, 16 - 18 cm Stammumfang
- Obstbäume: Hochstämmle, 8 - 10 cm Stammumfang
- Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind – soweit nicht anders festgesetzt – mindestens 50 % der Gesamtanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angeplanter Gehölze nicht überschreiten. Zur Fassadenbegrünung werden Arten der Liste „D“ empfohlen. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste „F“ empfohlen.

1.1 FLÄCHEN ODER MASSNÄHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Kompensationsmaßnahme

Maßnahme (K1): Naturnahe Gestaltung der Rückhaltefläche (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde ist die herzustellen Rückhaltefläche in Erdbauweise, mit wechselfeuchten Randzonen in naturnaher Bauweise herzustellen und zu unterhalten.

Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet

Es wird empfohlen das auf überdachten bzw. versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung zu sammeln und zu verwenden. Dies sollte mittels einer Zisterne mit Überlauf in den Regenwasserkanal geschehen.

Externe Kompensationsmaßnahme (eK): Entwicklung einer mäßig artenreichen Glatthaferwiese

Die Maßnahme erfolgt auf einem ca. 4500 m² großen Teilstück der Parzelle Gemarkung Mückeln, Flur 4, Flurstück 62. Dort wird im Winterhalbjahr die bestehende Tannenbaumkultur/Weihnachtsbaumkultur gerodet und in Folge wird dort eine mindestens mäßig artenreiche Glatthaferwiese entwickelt. Dazu orientiert sich folgende Maßnahmenbeschreibung an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008):

- Einsaat/ Nachsaat: im ersten Schritt sollte eine Einsaat/Nachsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Kenntarten der Glatthaferwiese oder passende Saatgutmischungen) kann entweder gekauft werden (z.B. Fa. Rieger-Hofmann Region 7/9) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung). Das vorhandene Grünland wird hierbei neu übersät. Hierzu wird die Fläche im September kurz gemäht und das Mahdgut abgetragen.
- Mahd: Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schritten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06. Schnitthöhe mind. 7 cm, wenn durch Schafe nicht genug abgegrassen wird.
- Kein Mulchen
- Keine Düngung
- Pflege: Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr

Umsetzungszeitraum der Maßnahmen

a) K1: Rodung im Winterhalbjahr. Einsatz in der darauffolgenden Pflanzperiode

1.5 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 und 20 BauGB)

Eine öffentliche Niederschlagswasserbewirtschaftung wird für das Plangebiet nicht vorgehalten. Das Niederschlagswasser ist vollständig auf dem privaten Grundstück zu bewirtschaften. Hierzu ist im Süden des Plangebietes ein ausreichend zu dimensionierendes Regenrückhalteystem anzulegen, in dem das Niederschlagswasser bewirtschaftet wird.

Textfestsetzungen

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBauO)

1.2 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

Einzelstehende Werbeträger dürfen eine Höhe von maximal 5,00 m und eine Ansichtfläche von 5 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen an den Gebäuden sind 1,0 m unterhalb der Traufkante anzubringen. Auf der Fassadenfläche der Gebäude wird die Höchstgrenze von Werbeanlagen auf 10 m² begrenzt. Lichtwerbungen mit wechsellandem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind pro Grundstück bis zu drei Fahnen mit einer maximalen Gesamtansichtfläche von 10 m² zulässig.

D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Verdünnung zu schützen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
- Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten. Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedigungen' ist ebenfalls zu berücksichtigen.
- Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen zu beachten.
- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Verdünnung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenabablagerung.
- Hinsichtlich der Oberflächenwasserbewirtschaftung wird grundsätzlich auf die §§ 5 und 55 des neuen Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), gültig seit 01.03.2010 und § 13 Abs. 2 LWG hingewiesen.
- Bodenschutz allgemein auf das Bodenschutzrecht, beim Umgang mit Boden insbesondere auf die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19371, bei der Entsorgung der Böden ergänzend auf das Abfallrecht hinzuweisen.
- Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere auf die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19371, bei der Entsorgung der Böden ergänzend auf das Abfallrecht hinzuweisen.
- Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Abblieferpflicht (§16-21 DtschG RLP) verwiesen.
- Sollten im Rahmen der Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden so ist die Einbeziehung eines Baugrubenerbers bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrubenerkundung zu veranlassen.
- Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrubenerkundungen empfohlen.
- Aus Sicht der Starkregenvorsorge ist auf eine entsprechend angepasste Bauweise hinzuweisen bzw. baulicher Objektschutz zu empfehlen.

E. ANHANG

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792),
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 023 I Nr. 88),
- Bundesfernstraßengesetz (FSrG) vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88),
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413),
- Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88),
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403),
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240),
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306),
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2020 (BGBl. I S. 1328),
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295),
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118) und
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133),
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98),
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Externe Kompensationsmaßnahmen (nachrichtliche Darstellung)



Gemarkung Mückeln, Flur 4, Flurstück 62 ohne Maßstab

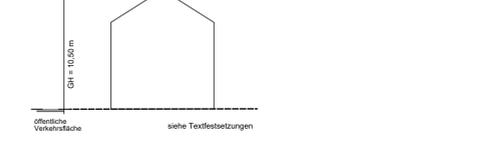
Verfahrensvermerke

Änderungs-/ Aufstellungsbeschluss	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	Anhörung der Träger öffentlicher Belange
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mückeln hat in seiner Sitzung vom 2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter dem Alferweg“ vom Grundrat her beschlossen. Die Entwurfassung für das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat gebilligt.	Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 2023 bis einschließlich 2023 z u jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Mitteilungsblatt am 2023 und im Internet am 2023 bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.	Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 2023, die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am 2023 und die Bekanntmachung im Internet am 2023, in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 2023 gegeben wurde.
Mückeln, den _____ Stephan Krahl, Ortsbürgermeister	Mückeln, den _____ Stephan Krahl, Ortsbürgermeister	Mückeln, den _____ Stephan Krahl, Ortsbürgermeister
Satzungsbeschluss	Ausfertigung und Anordnung der Bekanntmachung	Bekanntmachung/In-Kraft-Treten
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mückeln beschloss am 2023 den Bebauungsplan „Unter dem Alferweg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 98 Abs. 1 LBauO in Verbindung mit § 24 GemO als Satzung.	Der textliche und zeichnerische Teil dieser Satzung am 2023 öffentlich bekannt gemacht worden. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Dies wird hiermit beurkundet. Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.	Der Bebauungsplan „Unter dem Alferweg“ ist am 2023 öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Satzung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden, und zwar montags bis mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Satzung rechtsverbindlich.
Mückeln, den _____ Stephan Krahl, Ortsbürgermeister	Mückeln, den _____ Stephan Krahl, Ortsbürgermeister	Mückeln, den _____ Stephan Krahl, Ortsbürgermeister

Nutzungsschablone (Beispiel)



Systemskizze



Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1.000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/LernVermGeoRP Juni 2022. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Ortsgemeinde Mückeln Bebauungsplans "Unter dem Alferweg"	
Entwurf	
Auftraggeber: Ortsgemeinde Mückeln	Projektnr: 01-808
Phase: Entwurf	Stand: Dezember 2023
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:1000

Waldstrasse 14
56766 Ulmen
Tel.: 02676/9519110
Fax.: 02676/9519111