

BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTELPUNKT" ORTSGEMEINDE BÜCHENBEUREN



ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

- "Mischgebiet"
- Geschossflächenzahl GFZ
- Grundflächenzahl GRZ
- III Zahl der Vollgeschosse
- ED Einzel- und Doppelhausbebauung
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung
- Fussweg
- Parkplatzanlage
- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
Abgrenzung Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG

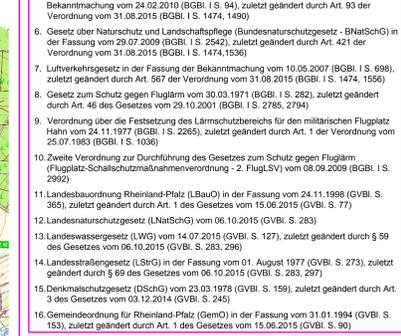
- ### Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- ### Sonstige Darstellungen
- bestehende Grundstücksgrenzen
 - empfohlene Grundstücksgrenzen
 - Flurgrenze
 - Baugrenze
 - Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Ziff. 21 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Ortsgemeinderat Büchenbeuren hat am 18.07.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmittelpunkt“ beschlossen.
(Denatsiegel)
Ortsbürgermeister
- 2. BETEILIGUNGSVERFAHREN**
a) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Ortsmittelpunkt“ wurde am 23.01.2015 vom Ortsgemeinderat Büchenbeuren gebilligt. Für die Planänderung wurde ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) festgelegt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 09.04.2015 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 17.04.2015 bis einschließlich 18.05.2015. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.04.2015 mit einer Frist bis zum 18.05.2015. Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Ortsgemeinderates Büchenbeuren vom 17.07.2015.
b) Als Ergebnis der Würdigung der Stellungnahmen wurden vom Ortsgemeinderat Büchenbeuren Änderungen am Planentwurf und ein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde verkürzt und es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können (§ 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB). Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 27.08.2015 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 04.09.2015 bis einschließlich 18.09.2015. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.08.2015 mit einer Frist bis zum 18.09.2015. Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Ortsgemeinderates Büchenbeuren vom 16.10.2015.
(Denatsiegel)
Ortsbürgermeister
- 3. SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Bebauungsplan „Ortsmittelpunkt“ wurde am 16.10.2015 vom Ortsgemeinderat Büchenbeuren gemäß § 24 GemO und § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.
(Denatsiegel)
Ortsbürgermeister
- 4. AUSFERTIGUNG**
Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortsmittelpunkt“ mit dem Willen des Ortsgemeinderates Büchenbeuren übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
(Denatsiegel)
Ortsbürgermeister
- 5. BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN**
Der Beschluss des Bebauungsplanes „Ortsmittelpunkt“ als Sitzung ist am 11.02.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Ortsmittelpunkt“ am 11.02.2016 in Kraft getreten.
(Denatsiegel)
Ortsbürgermeister

- ### RECHTSGRUNDLAGEN
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474, 1494)
 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510), sowie die Anlage zur PlanzV und die DIN 18003
 4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474, 1487)
 5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474, 1490)
 6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2342), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474, 1536)
 7. Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Art. 567 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474, 1556)
 8. Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.03.1971 (BGBl. I S. 282), zuletzt geändert durch Art. 46 des Gesetzes vom 23.10.2001 (BGBl. I S. 2785, 2794)
 9. Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Hahn vom 24.11.1977 (BGBl. I S. 2285), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 25.07.1983 (BGBl. I S. 1038)
 10. Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Fluglärm-Schutzmaßnahmenverordnung - 2. FluglSV) vom 08.09.2009 (BGBl. I S. 2992)
 11. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 395), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
 12. Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)
 13. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 296)
 14. Landesstraßengesetz (LStG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 69 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 297)
 15. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 249)
 16. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 90)

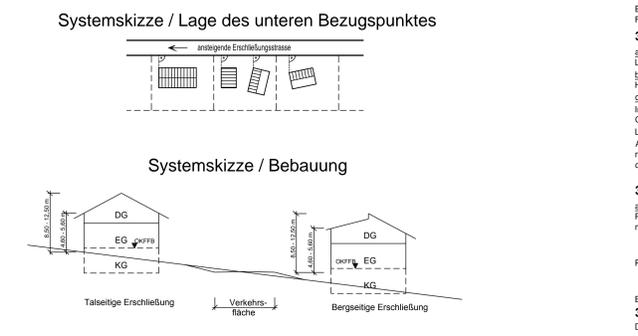


1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**
Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:
"MISCHGEBIET" nach § 6 BauNVO, die Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Ziffer 6 (Gartenbaubetriebe), § 6 Abs. 2 Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 8 (Verknüpfungsstätten), sowie Ausnahme gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**
Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)
Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeumstände bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBO handelt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
- 1.3 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstrichtung ist freigestellt.
- 1.4 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄHIGKEIT (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)**
Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz gem. § 47 LBO.
Stellplätze, die gegen Entgelt Dritten zur Verfügung gestellt werden, sind nicht zulässig.
- 1.6 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**
Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:
bei einer Traufhöhe bis 5,60 m, ist eine maximale Firsthöhe von 12,50 m zulässig,
bei einer Traufhöhe > 5,60 m - 8,00 m ist eine max. Firsthöhe, bzw. Gebäudehöhe einschließlich Attika bis 11,50 m zulässig,
Traufhöhen > 8,00 m sind nicht zulässig
Ausnahme für die Traufhöhe:
Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf max. 2 Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.
Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:
Unterer Bezugspunkt: bei bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegskante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wird im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegskante aus), siehe nachfolgende System-Skizze. Lage des unteren Bezugspunktes
Bei talseitiger Erschließung und bei Grundstücken an den Enden der Stichstraßen der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urdeländes
Oberer Bezugspunkt: Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, für die Firsthöhe/Gebäudehöhe: Oberkante der Dachhaut im First (bzw. Oberkante der äußeren Dachhaut), siehe System-Skizze „Bebauung“
- 1.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄSS § 1a (3) BauGB**
Die im Plangebiet als öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB allen Bauflächen und Verkehrsflächen zugeordnet.
- 1.8 GÄWÄSSERRANDSTREIFEN (§ 9 (1), Ziff. 16 BauGB i. V. m. § 38 WHG)**
Für den Hirschbach wird ein Gewässerrandstreifen, gemäß der zeichnerischen Darstellung, der Planurkunde, innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Baumaßnahmen, Auffüllungen oder Veränderungen am Uferbereich sind in diesem Bereich nicht zulässig, ausgenommen die geplante Renaturierungsmaßnahme des Hirschbaches.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG**
Einfriedigungen an der Straßenseite sind bis zu 0,80 m Höhe zulässig.
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform festgelegt, geneigte Dächer dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 35° aufweisen.
Dachaufbauten sind bis zu 2/3 der Gebäudelänge der jeweiligen Traufseite, bei Traufhöhen bis 5,60 m, zulässig.
Großflächige Elemente zur Dachendeckung sind, außer Dachbegrenzungen und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.
- 2.2 ANZAHL DER STELLPLÄTZE**
Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LBO i. V. m. § 9 (4) BauGB).



3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Entsprechend der Darstellungen im Bebauungsplan und in den landesplanerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:
- 3.1 Öffentliche Grünflächen:**
 - a) Einzeibaumbepflanzung im Straßenbereich (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB). Für die vorgesehenen Einzeibaumbepflanzungen im Straßenbereich sind heimische Laubbäume (Hochstämme, 2 xv. mit durchgehendem Leittrieb Stammumfang 10 - 12 cm) zu verwenden.
 - b) Baumbepflanzung am Hirschbach (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB). Für die vorgesehene Baumbepflanzung am Hirschbach sind Schwarzerlen, (Alnus glutinosa, Heister, 2 xv. Höhe 250 - 300 cm) zu verwenden.
 - c) Landschaftliche Einbindung. Durchpflanzung im Bereich der Grünflächen südlich des Hirschbaches (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB). Im Bereich der geplanten Grünflächen sind einzelne Baum und Gehölzpflanzungen, max. 5 Gehölzgruppen mit jeweils 5 Gehölzen vorzusehen. Die Auswahl der Gehölze muss nach der beigefügten Liste erfolgen.
Liste heimischer Gehölzarten:
Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuss), Juglans regia (Walnuss), Malus sylvestris (Apfel), Pyrus communis (Birne), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Steileiche), Rhamnus frangula (Faulenbaum), Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Grauweide), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aria (Mehlbäuer), Tilia cordata (Winterlinde)
 - 3.2 Private Grünflächen**
 - a) Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB). Auf den nicht bebauten und nicht als Lagerflächen genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 300 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:
1 Laubbäum und 5 Sträucher
- Pflanzverwendung: Bäume 2 xv., Stammumfang mind. 10/12 cm; Sträucher 2 xv., Höhe 80/100 cm.
- Es sollen ausschließlich heimische Laubbäume/Sträucher aus der in der Begründung enthaltenen Liste verwendet werden.
- 3.3 Zuordnung der gründerischen Festsetzungen (§ 9 (1a) BauGB)**
Dem Eingriff durch die Versiegelung auf den entstehenden Baugrundstücken werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen zugeordnet. Dem Eingriff durch die Erschließungsarbeiten werden die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

- ## 4. HINWEISE
- 4.1 DENKMALPFLEGE, -SCHUTZ**
Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0201/6575-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichtliche, 55116 Mainz, Tel. 0631/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu befragen; etwaige zulässige kometende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldungspflicht.
 - 4.2 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**
Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß § 2 des Landeswassergesetzes nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand versickert oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar entleeren zu lassen. Eine Verwendung als Brauchwasser ist anzustreben.

NUTZUNGSCHABLONE

Baugebiet	MI	Zahl Vollgeschosse	III
Grundflächenzahl	0,4	Geschossflächenzahl	0,8
Bauweise	ED	Dachform	Freigeformt
		Dachneigung:	0 - 35°

Jakoby + Schreiner
Ingenieurbüro für Bauwesen
Beratende Ingenieure
55481 Kirchberg, Simmerstraße 19, Tel. 06733/34033, 4034, Fax 4038

Ortsgemeinde Büchenbeuren
Hauptstraße 85
55491 Büchenbeuren
Tel. 06543/2251, Fax 06543/505882

- Abschrift -
BEBAUUNGSPLAN
"Ortsmittelpunkt"
Gemarkung Büchenbeuren

Blatt Nr.: **1.0**
Plangröße: 1,00 qm
CAD-Name: J08BEE.dwg
Lageplan
Maßstab: 1:500

Datum	berf.	geg.	geg.	Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
07.08.2015	KJ	KJ	KJ		Leitungsrecht Flur 1091		
20.01.2016	KJ	KJ	KJ		Endauflegung		