

BEBAUUNGSPLAN "In der Lahm" ORTSGEMEINDE GEMÜNDEN



ZEICHENERGÄNZUNG
gemäß Planflächenverordnung 1990 - PlanV 90 vom 18.12.1990

- GE = GEWERBEGEBIET
- Baumassenzahl GFZ
- 0,6 Grundflächenzahl GRZ
- a abweichende Bauweise
- Straßenverkehrsfläche
- Geh- oder Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
hier: Lametbach
Abgrenzung Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG
- öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Bauverbotszone für Hochbauten, § 22 Abs. 2 LStrG, 15,00 m ab Fahrbahnrand L 162, abweichend von § 22 Abs. 1 LStrG

- Sonstige Darstellungen**
- bestehende Grundstücksgrenzen
 - empfohlene Grundstücksgrenzen
 - Flurgrenze
 - Baugrenze
 - Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Ziff. 21 BauGB
 - Sichtfeld Einmündungsbereich L 162

ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	GE	Baumassenzahl
Grundflächenzahl	0,6	8,0
Bauweise	abweichend	Höhenlage der Baukörper FH: max 12,50 m TH: max 7,50 m

1. Aufstellungsbeschluss
Der Ortsrat der Ortsgemeinde Gemünden hat am 04.04.2011 gemäß § 2 Absatz 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "In der Lahm" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.05.2011 öffentlich bekannt gemacht.

2. Beteiligungsverfahren
a) Der Entwurf des Bebauungsplanes "In der Lahm" wurde am 04.04.2011 bzw. am 15.04.2012 vom Ortsrat der Ortsgemeinde Gemünden gebilligt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 12.05.2011 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 20.05.2011 bis einschließlich 20.06.2011. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.05.2011 mit einer Frist bis zum 20.06.2011. Der Beschluss des Ortsrates der Ortsgemeinde Gemünden vom 28.11.2011 bzw. vom 27.01.2012. b) Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes "In der Lahm" wurde am 28.11.2011 bzw. am 27.01.2012 vom Ortsrat der Ortsgemeinde Gemünden gebilligt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 01.03.2012 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 09.03.2012 bis einschließlich 10.04.2012. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.03.2012 mit einer Frist bis zum 10.04.2012. Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Absatz 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Ortsrates der Ortsgemeinde Gemünden vom 30.05.2012. Wegen der Anwendung des Parallelverfahrens nach § 8 Absatz 3 Satz 1 BauGB erfolgte mit Beschluss des Ortsrates der Ortsgemeinde Gemünden vom 05.05.2012 die Feststellung, dass die formale Planreife nach § 33 Absatz 1 Ziffer 1 BauGB eingetreten ist.

55490 Gemünden, den 04.03.2023
ORTSGEMEINDE GEMÜNDEN

3. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan "In der Lahm" wurde am 12.08.2021 vom Ortsrat der Ortsgemeinde Gemünden gemäß § 24 GemO und § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.

55490 Gemünden, den 04.03.2023
ORTSGEMEINDE GEMÜNDEN

4. Ausfertigung
Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planstellungsverfahrens war, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "In der Lahm" mit dem Willen des Ortsrates der Ortsgemeinde Gemünden übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorgänge eingehalten wurden.

55490 Gemünden, den 04.03.2023
ORTSGEMEINDE GEMÜNDEN

5. Bekanntmachung, Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes "In der Lahm" als Satzung ist am 16.03.2023 gemäß § 10 Absatz 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann einsehbar ist. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "In der Lahm" am 16.03.2023 in Kraft getreten.

Im Auftrag
55481 Kirchberg, den 16.03.2023
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
KIRCHBERG

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2935)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808) sowie die Anlage zur PlanZV 90 und die DIN 18003
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - ImISchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27.07.2021 (BGBl. I S. 3146, 3171)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020, 2022)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.06.2021 (BGBl. I S. 1296, 1296)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287, 288)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287, 288)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 194, 194)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

Jakoby + Schreiner
Ingenieurbüro für Bauwesen
Beratende Ingenieure
55481 Kirchberg, Simmerer Straße 16, Tel. 067634023, e: 4034, Fax: 4032

Datum	Zeichen
bearbeitet: 11.01.2023	KJ
gezeichnet: 11.01.2023	KJ
geprüft: 11.01.2023	KJ

Ortsgemeinde Gemünden
Raiffeisenstraße
55490 Gemünden
Tel. 06765/525, Fax 06765/960938

Blatt Nr.: **1.0**
Plangröße: 1,00 qm
CAD-Name: #688EB
Lageplan
Maßstab: 1:500

Datum	bezh.	gcz.	gpr.	Nr.	Art der Änderung	Datum Name
06.12.2022	KJ	KJ			Änderungen nach dem Beteiligungsverfahren § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB
Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:
"GEWERBEGEBIET" nach § 9 Abs. 3 BauNVO, die in § 9 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Ausnahmen sind nicht zulässig (§ 1, Abs. 6, Ziffer 1, BauNVO).

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel bis zu 800 m² Verkaufsfäche zulässig. Daneben sind für zwei Betriebe des Lebensmittelhandels 140 m² Verkaufsfäche, ein Drogeriefachmarkt mit max. 200 m² Verkaufsfäche sowie ein Getränkemarkt mit max. 500 m² Verkaufsfäche zulässig. Weiterer Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel) und zentrenrelevant ist nicht zulässig, maßgebend für die Begriffsdefinition ist die nachfolgende aus dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Kirchberg entnommene Sortimentsliste:

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
nahrungsrelevant <ul style="list-style-type: none"> Nahrungsmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getreide Pfeifenwaren Drogenwaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Pharmazie, Sanitärwaren Schreibwaren Papier- und Schreibwaren, Büroartikel, Zeitschriften zentrenrelevant <ul style="list-style-type: none"> Bücher, Biletmarken Spielwaren und Bastelartikel Büroorganisationsmittel Bekleidung, Wäsche, Küchengeräte, Woll-, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie Baby- / Kinderartikel Sportartikel (inkl. Bekleidung) Hemntextilien, Gardinen und Zubehör, Wäsche Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Kunst, Geschenkartikel, Antiquitäten Uhren, Schmuck, Silberwaren Foto Optik Musikalienhandel Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger Elektronikgeräte (weiße und braune Ware) Computer, Geräte der Telekommunikation 	<ul style="list-style-type: none"> Bekleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf Elektrogeräte, Herde, Öfen (weiße Ware) Büromaschinen (ohne Computer) Möbel / Kücheneinrichtungen / Büromöbel Mattensets / Bettwagen Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Bad-einrichtungen und -ausstattung, Sanitär / Fliesen, Rüllidien, Gitter, Rolllös, Markisen Teppiche / Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen Campingartikel Brennstoffe / Mineralölzerzeugnisse Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds, Kfz-Zubehör, Motorradzubehör, Rasenmäher Fahrräder und Fahrradzubehör Antennen / Satellitenanlagen Tiere, Zoortikel, Tierernährung

TEXTFESTSETZUNGEN

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten dürfen eine maximale Verkaufsfäche von 800 m² (Großflächigkeit) nicht überschreiten. Hierbei werden die zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfäche begrenzt.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB
Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)
1.3 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 2 BauGB
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Firstrichtung ist freigestellt.

1.4 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Ziff. 2 BauGB
Die Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die folgenden untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Sitzstämme, Treppen und Einziehungen. Innerhalb der Bauverbotszone nach § 22 LStrG, 15,00 m ab nördlichem Fahrbahnrand der L 162, sind keine Hochbauten zulässig.

1.5 STELLPLÄTZE § 9 (1) Ziff. 4 BauGB
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 BauNVO).

1.6 HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER § 9 (2) BauGB
Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine maximale Traufhöhe von 7,50 m, sowie eine maximale Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt. Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

Obere Bezugspunkt: der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes.
Untere Bezugspunkt: für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand für die Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut im First.
Ausnahme für die Traufhöhe: Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge überschritten werden.

1.7 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSLIENUNGEN § 9 (1) Ziff. 13 BauGB
Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

1.8 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN § 9 (1) Ziff. 14 BauGB
Für das Baugebiet werden Flächen zur Ableitung des nicht auf den Baugrundstücken versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungsanordnung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft.

1.9 GEWÄSSERRANDSTREIFEN § 9 (1), Ziff. 16 BauGB i. V. m. § 38 WHG
Für den Lametbach werden Gewässerrandstreifen von 10,0 m beidseits der Uferlinie festgesetzt. Baummaßnahmen und Auffüllungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur folgende Dächer zulässig: bei Betriebsgebäuden Flachdächer und geneigte Dächer die maximale Dachneigung beträgt bei geneigten Dächern maximal 40°, Siedeldächern maximal 40°.

Flachdächer und geneigte Dächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden. Reklame- und Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, für im Plangebiet angesiedelte Gewerbebetriebe gestattet. Sie dürfen nicht blendend sein und dürfen nicht über die maximale zulässige Höhenlage der Baukörper nicht überschritten werden. Das Anbringen von Dächern oder an Traufen ist nur stattdach, wenn dadurch die maximal zulässige Höhenlage der Baukörper nicht überschritten wird.

3. GRÜNDORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN
Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landesplanerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

Öffentliche Grünflächen:
1. Saunestützfläche (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB).
Der, innerhalb des als öffentliche Grünfläche festgesetzten Teilbereiches des Flurstückes 44/6, befindliche Gehölzbestand ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Private Grünflächen:
1. Einzelbaumbeplantungen entlang der L 162 (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB).
Für die vorgesehenen Einzelbaumbeplantungen, als Ergänzung bzw. Erneuerung der bestehenden Allees im Bereich der L 162 ist folgende Baumorte zu verwenden: Acer platanoides (Spitzahorn), Alnus glutinosa (Eiche), Salix caprea (Salweide), Cornus mas (Hartweigel), Sambucus nigra / Holunder, Corylus avellana / Haselnuß.

2. Beplantungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB).
3. Beplantungen auf öffentlichen Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB).
Für die vorgesehenen Einzelbaumbeplantungen, als Ergänzung bzw. Erneuerung der bestehenden Allees im Bereich der L 162 ist folgende Baumorte zu verwenden: Acer platanoides (Spitzahorn), Alnus glutinosa (Eiche), Salix caprea (Salweide), Cornus mas (Hartweigel), Sambucus nigra / Holunder, Corylus avellana / Haselnuß.

4. HINWEIS
Der Baugewinn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichtliche, 55116 Mainz, Tel. 0611/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu befragen, etwaige zuzugehörige archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglich mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.