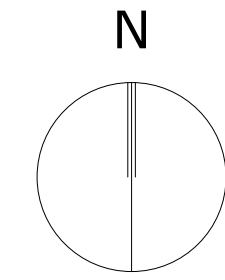
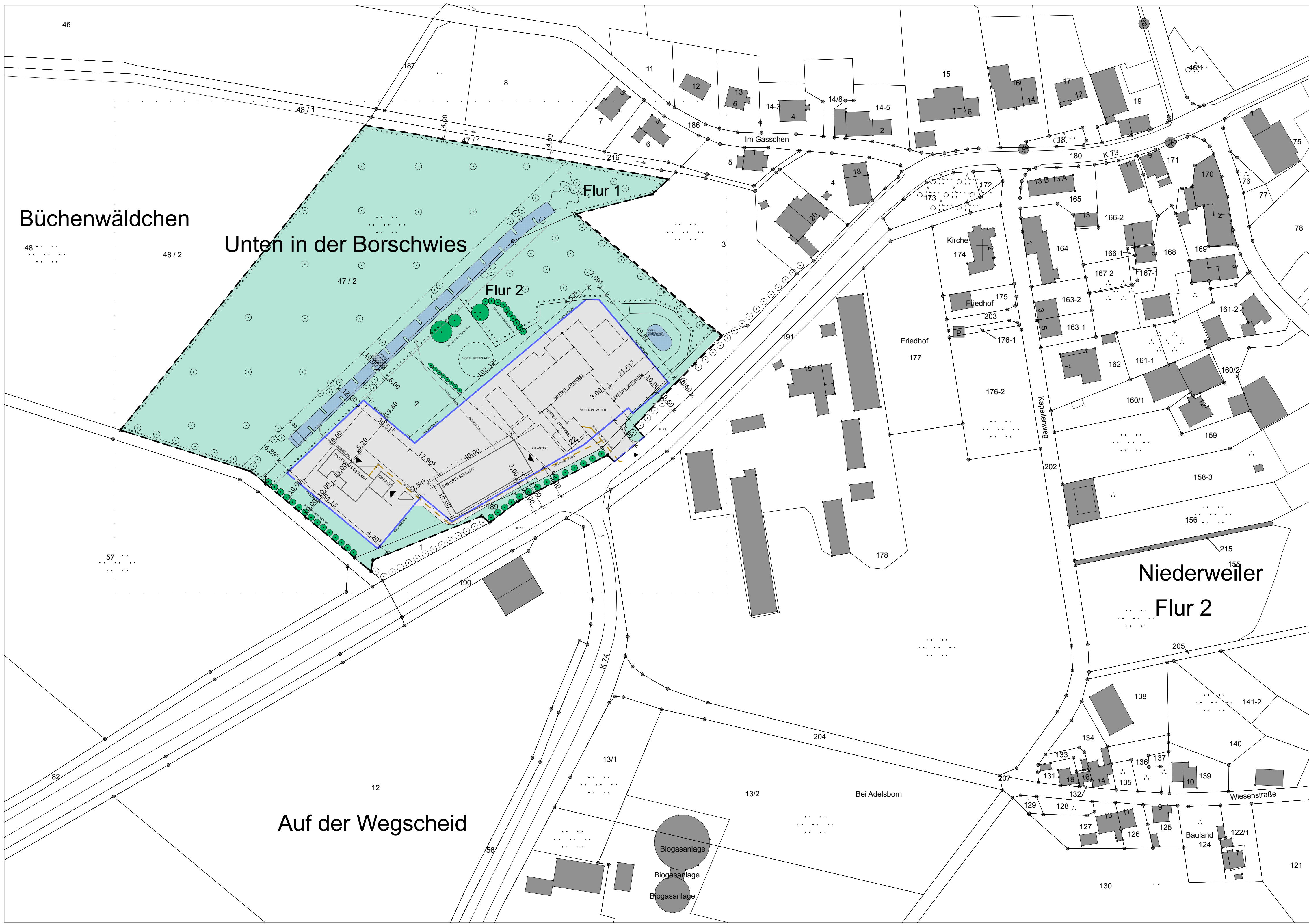
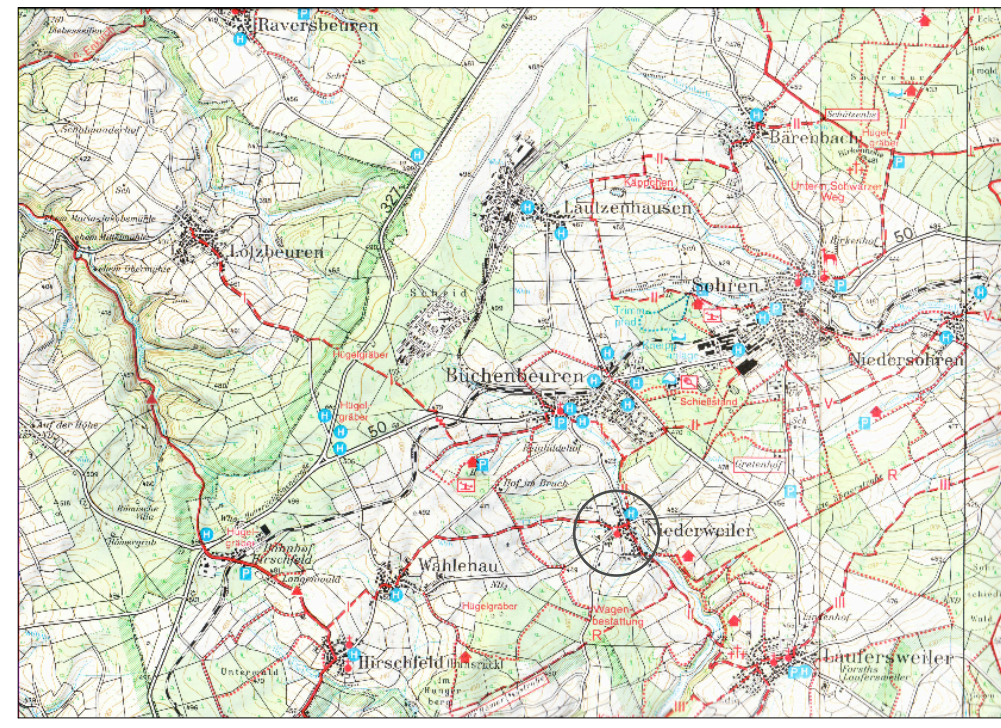


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN ZIMMEREI WENDEL, OG NIEDERWEILER



Ü B E R S I C H T



TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 - 3 BauGB

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB, § 12 BauGB)**
1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Zimmereibetrieb mit Betriebsleiterwohnhaus inkl. privater Pferdehaltung festgesetzt.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**
2.1 Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:
Die Grundflächenzahl GRZ beträgt: 0,4
Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt: 0,8
Die Festsetzungen beziehen sich auf die Fläche der Parzelle 2 des Plangebietes.
- BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**
3.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten, es dürfen jedoch auch Gebäude oder Gebäudekomplexe mit einer Länge von grösser als 50 Meter errichtet werden.
3.2 Die Firsthöhe ist freigestellt.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
Lager- und Abstellflächen, sowie Nebenanlagen und Einrichtungen entsprechend § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Die folgenden untergeordneten Nebenanlagen sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen
4.2 PKW - Stellplätze, Zu- und Einfahrten, Reitplatz, Feuerlöschteich sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- STELLUNG UND HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)**
5.1 Die Traufhöhe der Gebäude darf maximal 8,00 m, die Firsthöhe der Gebäude darf maximal 12,00 m gemessen an der an dem Gebäude vorhandenen höchsten natürlichen Geländeanteile betragen. Die Traufe ist definiert als äusserer Schnittpunkt Aussenwand / Dach.
6. **FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHL. DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)**
6.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist über Grundleitungen an den öffentlichen Kanal im Bereich der Grundstücksfahne anzuschliessen.
6.2 Das anfallende Niederschlagswasser ist im Trennsystem auf dem Grundstück in einem geeigneten Sickergraben über die Vegetationsschicht zu versickern und zu verdunsten.
7. **BAULEITPLÄNERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER GERAUSCHSITUATION (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
7.1 Lärmintensive Abundarbeiten dürfen ausschliesslich innerhalb der vorhandenen und geplanten Fertigungshallen ausgeführt werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (IV) BauGB i.V.m. § 88 (VII) BauO

- AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (IV) BauGB, § 88 (I) Nr. 1 und § 5 (I)1) BauO**
8.1 Gebäude sind in Massiv- oder Fertigbauweise zulässig. Ausdrücklich zugelassen sind auch Holzgebäude in Bretter- und / oder Blockbauweise.
8.2 Aussenere Wandflächen der Gebäude sind in materialgerechten Farben abgestimmt auf die ortstypische Bebauung zu gestalten. Es dürfen nur blendfreie Materialoberflächen erstellt werden.
8.3 Einfriedungen sind entlang der Grundstücksgrenzen auch als Zäunanlage in einer Höhe bis zu maximal 2 Meter zulässig.
- DACHGESTALTUNG § 9 (4) BauGB, § 88 (I) Nr. 1 BauO**
9.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Dächer zulässig:
Flachdächer und geneigte Dächer bis max. 42°
9.2 Dachgauben bis zu einer Länge von 2 / 3 der Gebäudelänge sind zulässig
9.3 Als Dachdeckung ist Material der Farben RAL 7012 bis 7026 zu verwenden.

NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 25 a BauGB)

12. Entsprechend der Darstellung des Bebauungsplans und der landspezifischen Festsetzungen der Begründung, werden zur Kompensation des Eingriffs folgende Massnahmen getroffen:
M1: Optionale Sammlung des von den Dachflächen ablaufenden Niederschlagswassers: Optional können zur Sammlung des bei der Dachflächenentwässerung der Halle und des Wohnhauses anfallenden, nicht verschmutzten Niederschlagswassers, Zisternen (Nutzung zu Bewässerungszwecken) angelegt werden.
M2: Rückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet:
Entlang der westlichen Grenze der Parzelle 2 ist im Übergangsbereich der Parzellen 2 und 47 ein ca. 6 m breiter, bis zu 180 m langer und max. 50 cm tiefer Graben anzulegen. Der Graben ist als Erdbauwerk mit einem Böschungverhältnis kleiner gleich 1 : 2 anzulegen, so dass die Möglichkeit besteht, dass Wasser in den Boden einsickert. In den Graben sind im Abstand von ca. 30 m wechsellagige Wälle einzubauen, die jeweils ca. 3,50 m in den Graben hineinragen. Der Graben darf auf einer Länge von 3 m von einem Übergang (Empfehlung Holzsteig) unterbrochen werden, damit die weiter westlich liegenden Weideflächen erreicht werden können. Am nördlichen Ende des Grabens wird das überschüssige Wasser breitflächig in die bestehenden Grünlandflächen entlang des Niederweiler Bächle eingeleitet.
M3: Pflanzung von Bäumen entlang des Versickerungsgrabens:
Entlang des Rückhalte- und Versickerungsgrabens sind 30 einheimische Laubbäume* als Einzelbäume und in kleinen Gruppen bis zu 4 Stück in lockerer, unregelmässiger Anordnung zu pflanzen.
M4: Gestaltung von Hofflächen und Zufahrten mit wasserdrückfähigen Belägen:
Die neu anzulegenden Flächen sind mit wasserdrückfähigen Belägen wie breitflächigem Pflaster, Porenpflaster, befestigten Sandflächen, Rasengittersteinen, Schottersteinen o.ä. zu gestalten, sofern diese nicht zur Lagerung oder Verarbeitung Wasser gefährlicher Stoffe vorgesehen sind.
M5: Allgemeine Massnahmen zur Minimierung potentieller Beeinträchtigungen:
Schutz des Mutterbodens: Der Schutz des Mutterbodens hat gemäss DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), Abschnitt 6.3 "Bodenstrang und -lagerung" zu erfolgen. Schutzmassnahmen während des Baubetriebes: Grundsätzlich sind jegliche Verunreinigungen des Geländes durch allgemeinen boden-, grundwasser- und pflanzenschädigende Stoffe zu verhindern. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaassnahmen: Es sind die Vorschriften der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaassnahmen) zu beachten. Ausführung der Pflanzungen: Um einen langfristigen Erfolg der Pflanzmassnahmen zu gewährleisten, sind diese gemäss den Richtlinien der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten) vorzubereiten, auszuführen und nachzubehalten.
M6: Anlage einer extensiven Wiese mit Obst- oder Wildobstbäumen:
Auf der Grünfläche nördlich des bestehenden Betriebsgebäudes sind 15 Wildobstbäume* zu pflanzen. Die Bäume sind durch geeignete Pflegemaassnahmen zu gesunden, arttypisch ausgebildeten Bäumen zu entwickeln.
M7: Ergänzung der Baumreihe am südlichen Plangebietstrand:
Zur Ergänzung der bestehenden Baumreihe entlang des südlichen Plangebietstrand ist entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 47 eine Reihe aus 7 einheimischen Laubbäumen* zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll etwa 10 m betragen.
M8: Weitläufige Baumpflanzungen auf den Weideflächen des Flurstücks 47:
Im Raster von ca. 25 Meter sind auf der weidefläche (Parzelle 47) einzelne Laubbäume* anzupflanzen. Mittels geeigneter Schutz- und Pflegemaassnahmen ist für eine arttypische Entwicklung der Pflanzungen zu sorgen.
* Die anzupflanzenden Arten sind aus der nachfolgend aufgeführten Artenliste auszuwählen.

ARTENLISTE (Pflanzliste):

Wildobstbäume: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Hespel (*Malus germanica*), Vogel- / Kirsche (*Prunus avium*), Walnus (*Juglans regia*), Wildbirne (*Prunus communis*)
Staubobstbäume: Apfel, Bonaparte, Rotkop, Erntea, Pappel, Eberesche, Nornapfel, Roter Belianer, Roter Edelapfel, Roter Hirs, Schafhaase, Wissensapfel, Winterapfel, Winterbirne, Pastorenbirne, Rotbirne, Güte Graue, Winterreiferbirne, Süssbirnen, Büttner rote Kropfkirsche, Heidebirnen, Schwedens rote Kropfkirsche, Grosse schwarze Kropfkirsche, Werdener Braune Walnusse, Franzose, Mayke, Pariserne, Klein Nr. 26, Klein Nr. 130
Bäume für die Freilandpflege der Pferde:
Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Gemeine Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Winter- / Linde (*Tilia cordata*), Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Spiering (*Sorbus domestica*), Zitterpappel (*Populus tremula*)
Baumarten ausserhalb des Versickerungsgrabens:
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Feld- / Ulme (*Ulmus minor*)

HINWEISE:

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist mindestens drei Wochen vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Aussenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261 - 6075 - 3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichtl. 55114 Mainz, Tel. 0931 - 2016 - 400 anzukündigen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind entsprechend zu befragen, etwaige zuzugewinnende archäologischen Funde unterliegen gemäss § 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland - Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldungspflicht.
Potenzielles Radonvorkommen
Gemäss Mitteilung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland - Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem "hohes erhöhtes und seltener hohes Radonpotential ermittelt wurde". Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Einbau entsprechender radonischer Schutzschichten wie Kunststoffbahnen oder radonischen Bodenplattenabdichtungen ausreichend baukonstruktive Mittel zum Schutz vor überhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden zur Verfügung stehen.
Die Ausführung der Kompensationsmassnahmen hat im zeitlichen Zusammenhang mit den Baumaassnahmen zu erfolgen und wird in einem Durchführungsvertrag detailliert geregelt (Verpflichtung der grunderwerbenden Massnahmen mit vertraglicher Absicherung).

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - 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
- 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. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1843)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Landesbauordnung Rheinland - Pfalz (LbauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47,64)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
- Wassergesetz für das Land Rheinland - Pfalz (Landeswasserschutzgesetz - LWatSchG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- Landesstrassengesetz (LStrG) Rheinland - Pfalz in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland - Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301, 303)
- Gemeindeordnung (GemO) Rheinland - Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2013 (GVBl. S. 538)

ZEICHENERKLÄRUNG:

GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990

	ZIMMERBETRIEB MIT BETRIEBLEITERWOHNHAUS	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 12 BauGB)
	GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
	GFZ 0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	TH 8,00 m FH 12,50 m	TRAUFHÖHE (max.) FIRSTHÖHE (max.)
	II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
	ABWEICHENDE BAUWEISE BAUGRENZE	Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22,23 BauNVO)
	EIN / AUSFAHRTEN BZW. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN	Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	GRÜNFLÄCHE (PRIVAT)	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND SOWIE STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	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)
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	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)
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	SCHUTZMASSELEITUNG REGELBARERLEITUNG	

NUTZUNGSCHALLBEREICH:	Nutzung: Lärmwert nach DIN EN 12354 Lärmwert nach DIN EN 12354 Zahl der Vollgeschosse: II	Bauweise: Bauweise nach BauNVO
	Grundflächenzahl: 0,4	Geschossflächenzahl: 0,8
	Traufhöhe: max. 8,00 m	Dachneigung: 0° - 42°

VERFAHRENSVERMERKE:

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat Niederweiler hat am 31. 03. 2014 gemäss § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Zimmerei Wendel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäss § 2 (1) BauGB am 08. 05. 2014 öffentlich bekannt gemacht.
55491 Niederweiler, den 23.10.2014. (Siegel)
Ortsgemeinde Niederweiler
gez.: V. Mähringer-Kunz
Volker Mähringer - Kunz, Ortsbürgermeister

2. BETEILIGUNGSVERFAHREN

a) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Zimmerei Wendel" wurde am 31. 03. 2014 vom Ortsgemeinderat Niederweiler gebilligt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 08. 05. 2014 bis einschliesslich 16. 06. 2014. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.04.2014. Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäss § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Ortsgemeinderates Niederweiler vom 01. 09. 2014.
b) Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Zimmerei Wendel" wurde am 01. 09. 2014 vom Ortsgemeinderat Niederweiler gebilligt.
55491 Niederweiler, den 23.10.2014. (Siegel)
Ortsgemeinde Niederweiler
gez.: V. Mähringer-Kunz
Volker Mähringer - Kunz, Ortsbürgermeister

Übereinstimmungsvermerk:

Die vorliegende Planfassung stellt die vom Ortsgemeinderat Niederweiler beschlossene Entwurfsplanung dar, mit der die Offenlage der Planunterlagen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.
55491 Niederweiler, den 23.10.2014. (Siegel)
Ortsgemeinde Niederweiler
gez.: V. Mähringer-Kunz
Volker Mähringer - Kunz, Ortsbürgermeister

NIKOLAUS ELZ ARCHITEKT
DIPLO - ING.
KREUZSTRASSE 5
55487 SOHREN
T. 06543 2114 F. 06543 6417
elz.architekten@t-online.de www.elz-architekten.com

ORTSGEMEINDE NIEDERWEILER / VORHABENTRÄGER:
EHELEUTE ANTONIA ZINNDFORF - WENDEL, DIRK WENDEL
HAUPTSTRASSE 22
55491 Niederweiler
T. 06543 989847 F. 06543 989846 wendel-zimmerei@t-online.de

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ZIMMEREI WENDEL" GEMARKUNG NIEDERWEILER

DATUM: 08.09.2014
ÄNDERUNG: KE
ZEICHEN: A2
INDEX:
Abschrift
NIKOLAUS ELZ ARCHITEKT