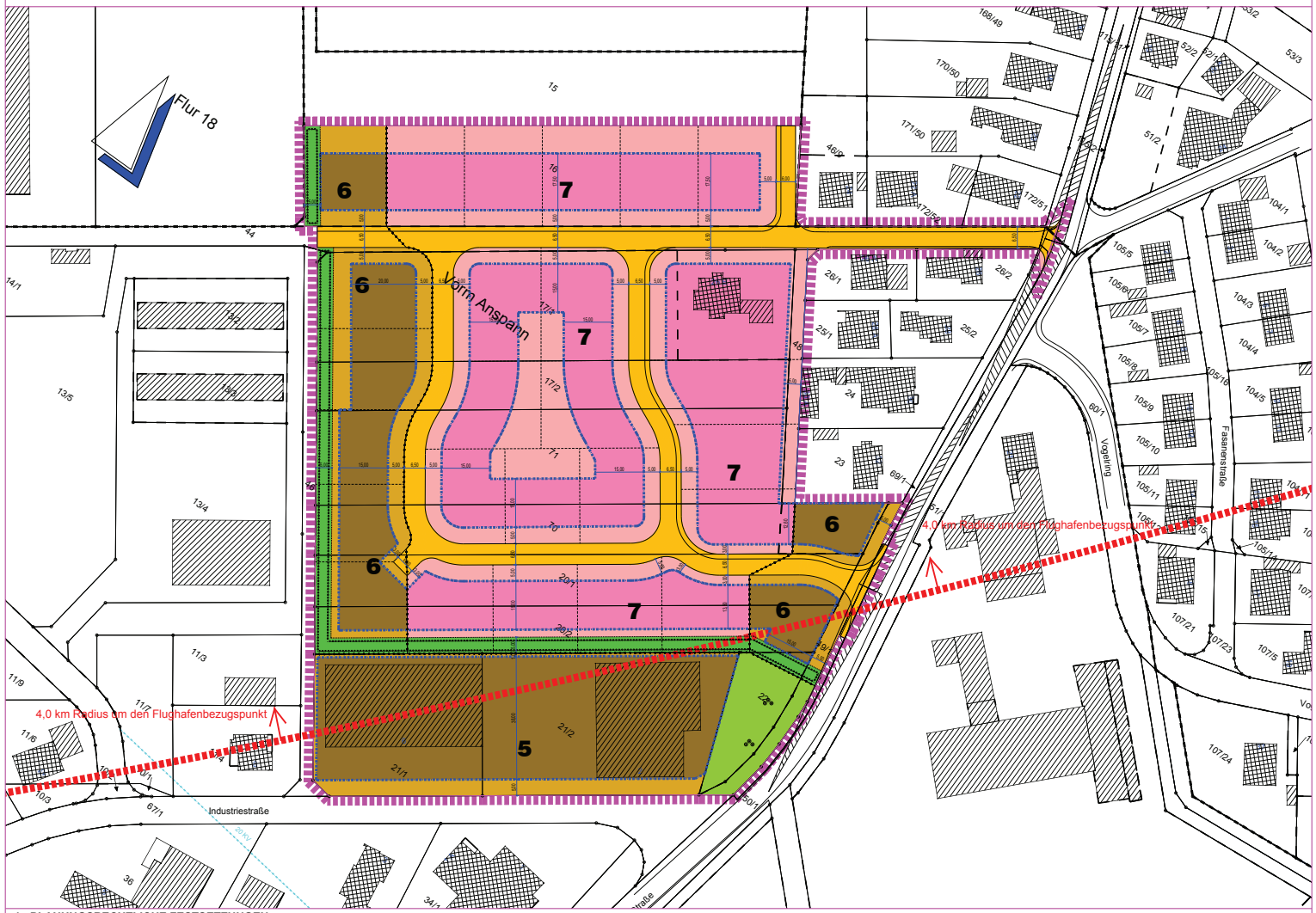
2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "AUF DER EISENKAUL" ORTSGEMEINDE SOHREN



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB

ORDNUNGSBEREICH 5. "MISCHGEBIET" nach § 6 BauNVO die unter § 6 Abs. 2 Ziffer 8 (Vegnügnungsstätten) und unter § 6 Abs. 3 BauNVO (Vegnügnungsstätten) aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.

ORDNUNGSBEREICH 6. "MISCHGEBIET" nach § 6 BauNVO, die unter § 6 Abs. 2 Ziffern 6 (Gartenbaubetriebe), Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 8 (Vegnügnungsstätten) und unter § 6 Abs. 3 BauNVO (Vegnügnungsstätten) aufgeführte Nutzungen sind nicht zulässig.

ORDNUNGSBEREICH 7. "ALLGEMEINES WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO, die unter § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO, zulässigen Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstgrenze festgesetzt.

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

1.3. BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff.2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

1.4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Die Firstrichtung ist freigestellt.

1.5. REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) Ziffer. 2 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück, bis 50 cbm umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen

Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz gem. § 47 LBauO.

1.7. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

In den Geltungsbereichen 5. 6 und 7 des Bebauungsplanes wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

- bei einer Traufhöhe bis 4,60 m, ist eine maximale Firsthöhe von 10,50 m zulässig,
- bei einer Traufhöhe >4,60 m - 7,00 m ist eine max. Firsthöhe, bzw. Gebäudehöhe einschließlich Attika bis 9,50 m zulässig.
- Traufhöhen > 7,00 m sind nicht zulässig

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. Gehwegkante aus), siehe nachfolgende System-Skizze „Lage des unteren Bezugspunktes"

Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend

Bei talseitiger Erschließung der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes

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"

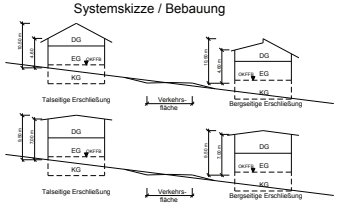
Im Geltungsbereich 5 des Bebauungsplanes wird für Betriebsgebäude abweichend eine maximale Firsthöhe von 15,00 m festgesetzt, eine gesonderte Festsetzung der Traufhöhe entfällt.

1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

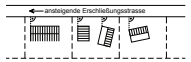
Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

TEXTFESTSETZUNGEN

Systemskizze / Bebauung



Systemskizze / Lage des unteren Bezugspunktes



2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt, geneigte Dächer dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 45° aufweisen.

Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig.

2.2 ANZAHL DER STELLPLÄTZE

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LBauO i. V. m. § 9 (4) BauGB).

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und im Fachbeitrag Naturschutz der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

Öffentliche Grünflächen:

1. Einzelbaumbepflanzungen in öffentlichen Grünflächen(§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Einzelbaumbepflanzungen in öffentlichen Grünflächen sind heimische Laubgehölze 1. Ordnung (Hochstämme, 2 x v. mit durchgehenden Leittrieb, Stammumfang 10-12 cm) zu verwenden.

Private Grünflächen

1. Landschaftliche Einbindung, Durchgrünung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB).

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Freiflächen, entlang der äußeren Grenzen) im südlichen und westlichen Bereich ist zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung eine gruppenweise Bepflanzung mit folgenden Gehölzen vorzunehmen:

- Acer platanoides / Spitzahorn
- Alnus glutinosa / Erle
- Salix caprea / Salweide
- Cornus mas / Hartriegel
- Sambucus nigra / Holunder
- Corylus avellana / Haselnuß

Abstand der einzelnen Pflanzgruppen sollte ca. 10 m betragen. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzgruppe soll 1 m x 1m betragen. Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzgruppe jeweils zu 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart. Jede Pflanzgruppe muss mindestens aus 15 Pflanzen bestehen und ein Gehölz erster Ordnung (Spitzahorn oder Erle) beinhalten.

2. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Auf den nicht bebauten 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 Laubbaum
- 5 Sträucher

Pflanzverwendung: Bäume 2 xv., Stammumfang mind. 10 -12 cm;
Sträucher 2 xv., 80/100 cm Höhe

Zuordnung der grünordnerischen 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 Erschließungsstraßen werden die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

4. Hinweis

Der Baubeginn 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, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 06131/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

Auf den Baugrundstücken eventuell befindliche Drainagen sind umzulegen.

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

- Ordnungsbereich 5 und 6: "Mischgebiet"
- Geltungsbereich 7: "Allgemeines Wohngebiet"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

- (0,6) - (0,8) Geschossflächenzahl GFZ
- 0,3 - 0,4 Grundflächenzahl GRZ
- II Zahl der Vollgeschosse
- E Einzelhausbebauung
- o offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sowie für die zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 15, 20, 25 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen.

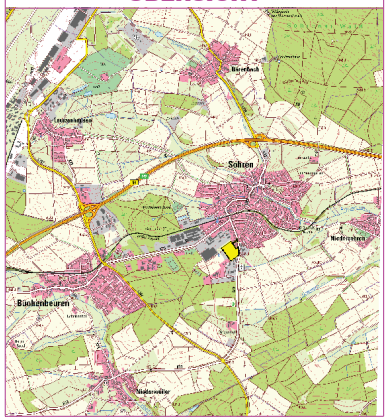
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 4,0 km Radius um Flughafenbezugspunkt zur Darstellung des Bauschutzbereiches gem. § 12 LuftVG

Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- empfohlene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Baugrenze

ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONE

ORDNUNGSBEREICH 5 und 6

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
MI	II
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
0,4	(0,8)
Bauweise	Dachneigung
o	0° - 45°

ORDNUNGSBEREICH 7

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
WA	II
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
0,3	(0,6)
Bauweise	Dachneigung
o	0° - 45°

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat Sohren hat am 11.05.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Eisenkaul" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.02.2017 öffentlich bekannt gemacht.

(Siegel)

55487 Sohren, den
ORTSGEMEINDE SOHREN

(Markus Bongard)
Ortsbürgermeister

2. BETEILIGUNGSVERFAHREN

a) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Eisenkaul" wurde am 23.05.2016 vom Ortsgemeinderat Sohren gebilligt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 23.02.2017 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 03.03.2017 bis einschließlich 03.04.2017.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.02.2017 mit einer Frist bis zum 03.04.2017.
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Ortsgemeinderates Sohren vom 20.03.2018.

(Siegel)

b) Der geänderte Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Eisenkaul" wurde am 20.03.2018 vom Ortsgemeinderat Sohren gebilligt.

55487 Sohren, den
ORTSGEMEINDE SOHREN

(Markus Bongard)
Ortsbürgermeister

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die vorliegende Planfassung stellt die vom Ortsgemeinderat Sohren beschlossene Entwurfsfassung dar, mit der die Öffentlichkeitsbeteiligungnach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.

(Siegel)

55487 Sohren, den
Ortsgemeinde Sohren

(Markus Bongard)
Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Plan-zeichenverordnung - PlanzV -) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), sowie die Anlage zur PlanzV 90 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. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
7. Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 11 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
8. Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550).
9. Landesverordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Frankfurt-Hahn vom 27.07.2016 (GVBl. S. 315).
10. Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) vom 08.09.2009 (BGBl. I S. 2992).
11. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).
12. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).
13. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237).
14. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).
15. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
16. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

Jakoby + Schreiner
Ingenieurbüro für Bauwesen
Beratende Ingenieure
55481 Kirchberg, Simmerner Straße 18, Tel. 06763/4033 u. 4034, Fax 4039

	Datum	Zeichen
bearbeitet	05.03.2018	KJ
gezeichnet	05.03.2018	KJ
geprüft	05.03.2018	KJ

Ortsgemeinde Sohren
Birkenstraße 13
55487 Sohren
Tel. 06543/3441, Fax 06543/4702

2. Änderung Bebauungsplan "Auf der Eisenkaul" Gemarkung Sohren

Blatt Nr.: **1.0**

Plangröße: 1,00 qm
CAD-Name: (A3BEB-2.dwg)
Lageplan
Maßstab: 1 : 500

Datum	Searb.	gez.	gepr.	Nr.	Art der Änderung	Datum Name
05.03.2018	KJ	KJ	KJ		Änderungen nach Verfahren § 3(1) und § 4(1) BauGB	

Entwurf

Fassung für das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB;
Stand: 11.05.2018

K. Jakoby