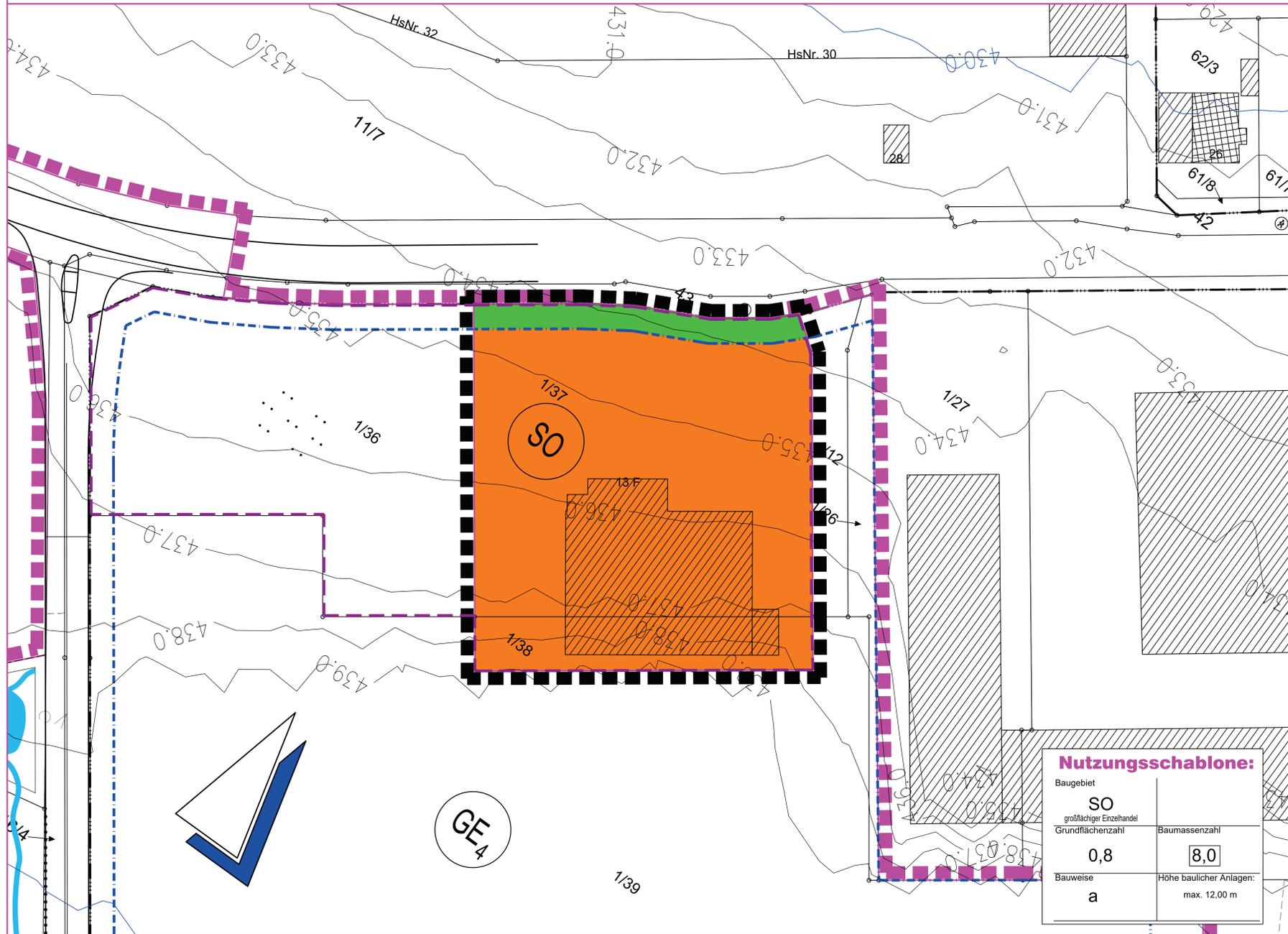


4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "AUF DER EISENKAUL" ORTSGEMEINDE SOHREN



ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

- SO = Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
- Baumassenzahl BMZ
- Grundflächenzahl GRZ
- abweichende Bauweise

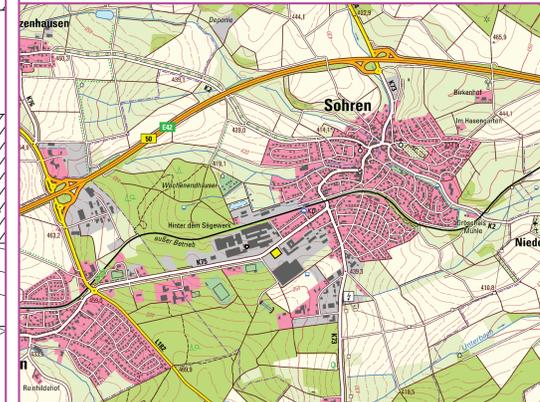
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes
- Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- empfohlene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Baugrenze
- Darstellung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung (NVZ) Sohren (NETTO)

ÜBERSICHT



VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Ortsgemeinderat Sohren hat am 05.08.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Eisenkaul“ gefasst.

55487 Sohren, den
ORTSGEMEINDE SOHREN

(Siegel)

(Markus Bongard)
Ortsbürgermeister

2. BETEILIGUNGSVERFAHREN

a) Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Eisenkaul“ wurde am 03.11.2022 vom Ortsgemeinderat Sohren gebilligt.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom xx.xx.2022 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom xx.xx.2022 bis einschließlich xx.xx.2022.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom xx.xx.2022 mit einer Frist bis zum xx.xx.2022.
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Ortsgemeinderates Sohren vom xx.xx.2022.

55487 Sohren, den
ORTSGEMEINDE SOHREN

(Siegel)

(Markus Bongard)
Ortsbürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:
"SONDERGEBIET-Großflächiger Einzelhandel" nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Im „Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel“ wird eine maximal zulässige Verkaufsfäche für Einzelhandelsbetriebe von 1.115 m² festgesetzt (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

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. SORTIMENTSREGELUNGEN (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und § 1 Abs. 5 bis Abs. 9 BauNVO)

Es sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes großflächige (> 800 m² Verkaufsfläche) Einzelhandelsbetriebe nur zulässig deren Kernsortiment (mind. 80 % der Gesamtverkaufsfläche jedes Betriebs) den nahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Kirchberger Liste“ gemäß Einzelhandelskonzept der VG Kirchberg vom März 2021, Abb. 72, entspricht.

Als nahversorgungsrelevante Sortimente sind folgende gemäß „Kirchberger Liste“ im Einzelhandelskonzept vom März 2021 definiert:

- Nahrungs- und Genussmittel:** Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke
- Gesundheits- und Körperpflege:** Drogerieartikel, Apothekenwaren
- Bücher und Schreibwaren:** Schreibwaren, Papierwaren, Zeitschriften
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf:** Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse

(vgl. auch „Kirchberger Liste“ zur Definition der nahversorgungsrelevanten, Zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente, Wiedergabe im Anhang der Begründung).

1.4. 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.

1.5. REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 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 cm umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen Die folgenden untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen.

1.6. 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)

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine maximale Höhe von 12,00m festgesetzt.
Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:
Unterer Bezugspunkt: der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Geländes.
Oberer Bezugspunkt: für die maximale Höhe der baulichen Anlage, der höchst gelegenen Punkt der Anlage.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt, geneigte Dächer dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 35° aufweisen.
Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig.
Die Dacheindeckung darf nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben ähnlich sind:
Graue Farbtönen: RAL 7010 (Zeltgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau)

Die Festsetzungen der Dachfarbe gelten nicht für die zulässigen großflächigen Dacheindeckungen.3.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen im Bebauungsplan, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

Private Grünflächen

1. 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 Laubbäum
- 5 Sträucher

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

4. Hinweise

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

Auf den Baugrundstücken eventuell befindliche Drainagen sind umzuleiten.

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. 2939).
- BauNutzungsverordnung 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).
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698), zu-letzt geändert durch Art. 131 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550).
- Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Hahn vom 24.11.1977 (BGBl. I S. 2265), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 25.07.1983 (BGBl. I S. 1036).
- Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLStV) vom 08.09.2009 (BGBl. I S. 2992).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) 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 Art-tikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- 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).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719).
- 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
Simmerer Straße 18, 55481 Kirchberg, Tel. 06763/4033, Fax 4039

	Datum	Zeichen
bearbeitet	14.03.2022	KJ
gezeichnet	14.03.2022	KJ
geprüft	14.03.2022	KJ

Ortsgemeinde Sohren

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



4. Änderung Bebauungsplan "Auf der Eisenkaul" Gemarkung Sohren

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
- Ausfertigung für das Verfahren § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB -

Blatt Nr.:	1.0
Plangröße:	1,00 qm
CAD-Name:	(M368EB.dwg)
Lageplan	
Maßstab:	1 : 500

Datum	bearb.	gez.	gepr.	Nr.	Art der Änderung	Datum Name



Entwurf
28.12.2022

(Signature)
K. Jakoby