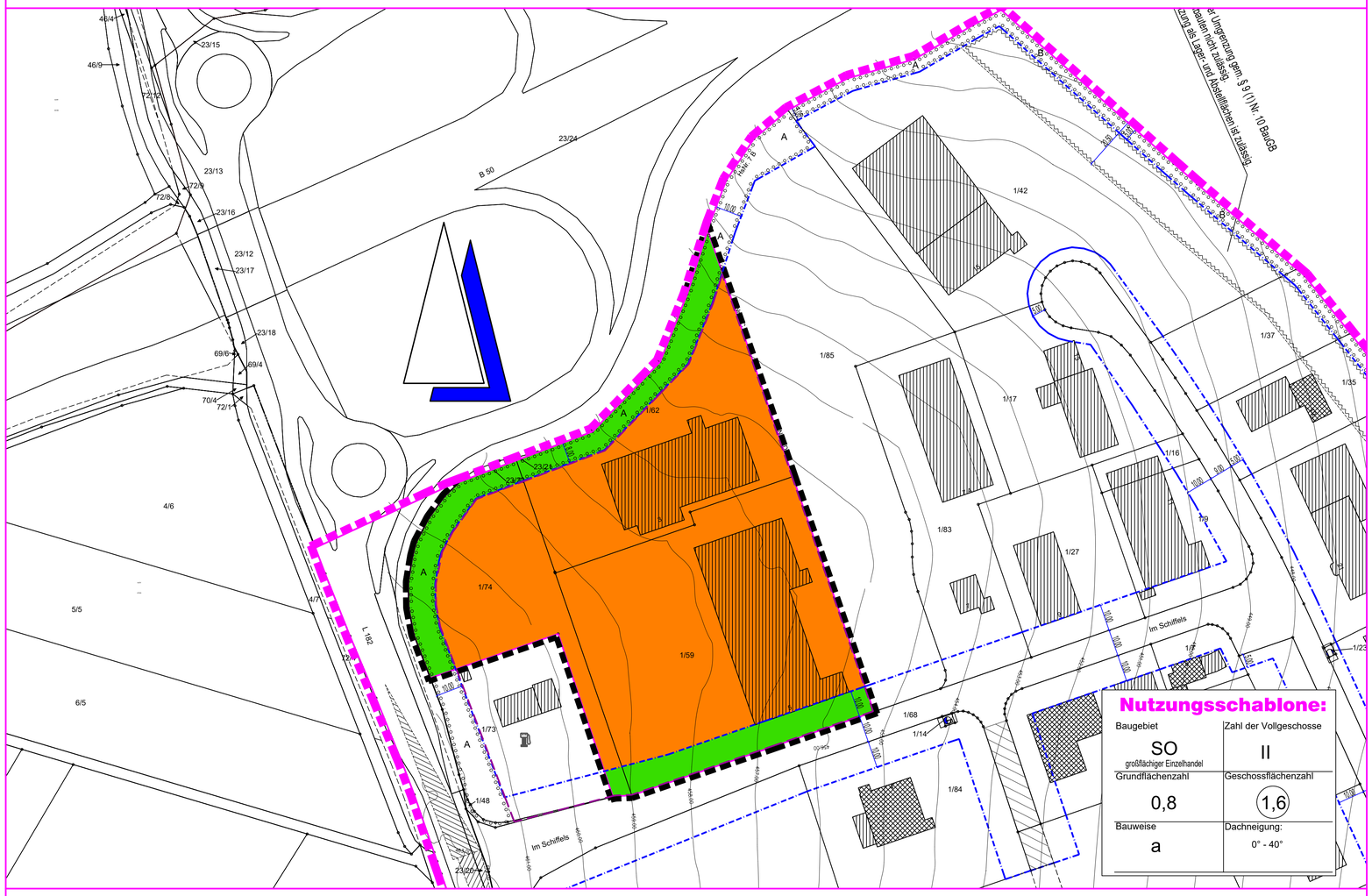
4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "IM SCHIFFELS" ZV GEMEINDEN FLUGHAFEN HAHN



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 Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe wie folgt festgesetzt: Flurstück 1/59 max. 2.000 m², Flurstück 1/62 max. 1.500 m² und Flurstück 1/74 max. 800 m², insgesamt 4.300 m² (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Werbeanlagen sind nur für Gewerbebetriebe zulässig, die im Plangebiet ansässig sind bzw. bei anderen Bauvorhaben im Gebiet, wenn sich die Werbung hierauf bezieht (Ausschluss von Fremdwerbung; § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)

1.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 BauNVO):
Für das Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ; § 19 Abs. 1 BauNVO) mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ; § 20 Abs. 2 BauNVO) mit 1,6 festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO):
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt, zur Definition der Vollgeschosse gilt § 2 Abs. 4 LBauO.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO):
Eine Bauhöhe von 512 m über NN darf nicht überschritten werden, auch nicht mit kleineren Bauteilen (Schornsteine, Kamine, Werbeschilder, o. ä.)

Werbeanlagen in Form eines Werbeturmes (Pylon) dürfen eine maximale Bauhöhe von 24 m nicht überschreiten.1.3

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 (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB, §22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO; die Gebäude sind mit dem bauordnungsrechtlichen seitlichen Grenzabstand zu errichten, allerdings darf die Gesamtlänge der Einzelgebäude 50 m überschreiten.

1.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 2 und 10 BauGB, § 23 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbeanlage für Eigenwerbung werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, begrenzt auf die an die inneren Erschließungsstraßen des Baugebietes angrenzenden Flächen zugelassen, soweit Bepflanzungspflichten nach Ziffer 3 - Private Grünflächen/Pflanzungen im Straßenbereich - nicht beeinträchtigt werden.

Garagen sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO):

Stellplätze, die gegen Entgelt Dritten zur Verfügung gestellt werden, sind nicht zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als Dachformen sind im Plangebiet Satteldächer, Pultdächer, Sheddächer, Walmdächer und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 0° und 40° liegen.

Als Dacheindeckung ist nur dunkles Material zulässig, naturfarbene Wellasbestzementplatten werden ausdrücklich als nicht zulässig festgesetzt. Für die Fassaden sind überwiegend helle Farbtönungen zu verwenden.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Private Grünflächen

1. Pflanzungen im Straßenbereich (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

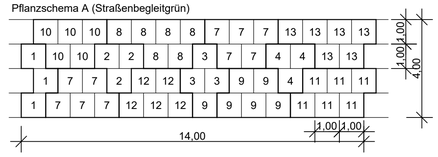
Auf den der Erschließungsstraße zugewandten Seite der Grundstücksflächen sind Einzelbaumbepflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 25 m Straßenfront, die nicht durch Einfahrten bebaut, ist mindestens ein Baum, 1. Ordnung, der nachfolgenden Liste, zu pflanzen (Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10/12 cm)

Bäume 1. Ordnung: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Tilia cordata (Winterlinde), Quercus rubra (Roteiche), Quercus petraea (Traubeneiche)

2. Landschaftliche Einbindung, randliche Eingrünung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, (Symbol 000000) sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Bepflanzungen nach den folgenden Pflanzschemata (A) anzulegen.

Pflanzschema A (Straßenbegleitgrün)



Pflanzen der Pflanzschemata:

1. Carpinus betulus	Hainbuche	8.	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
2. Acer campreste	Feldahorn	9.	Ligustrum vulgare	Liguster
3. Prunus serotina	Späte Traubenkirsche	10.	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
4. Sorbus intermedia	Mehlbeere	11.	Amelanchier canadensis	Felsenbirne
5. Populus tremula	Zitterpappel	12.	Rosa canina	Hundsrose
6. Corylus avellana	Haselnuss	13.	Rosa rubiginosa	Schott. Zaunrose
7. Cornus sanguinea	Roter Hartriegel			

4. SONSTIGE 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, 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.

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

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

SO = Sondergebiet
großflächiger Einzelhandel

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

0,8 Grundflächenzahl GRZ

(1,6) Geschossflächenzahl GFZ

II Zahl der Vollgeschosse

a abweichende Bauweise

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen, mit Angabe des zugehörigen Pflanzschemas.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünlichen Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

bestehende Grundstücksgrenzen

empfohlene Grundstücksgrenzen

Flurgrenze

Baugrenze

Darstellung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung (NVZ) Büchenbeuren (§ 9 (6) BauGB)

ÜBERSICHT

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV -) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
4. Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 88)
5. 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
6. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 88)
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
8. Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Art. 42 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. I Nr. 56)
9. Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550)
10. Landesverordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Frankfurt-Hahn vom 27.07.2016 (GVBl. S. 315)
11. Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) vom 08.09.2009 (BGBl. I S. 2992)
12. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
13. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
14. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
15. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
16. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
17. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GVBl. S. 29)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Büchenbeuren hat am 26.03.2021 gemäß § 2 Absatz 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schiffels" gefasst.

55481 Kirchberg, den 21.04.2023
Zweckverband Gemeinde Flughafen Hahn gez. Peter Müller
Verbandsvorsteher

2. Beteiligungsverfahren

a) Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schiffels" wurde am 25.11.2022 vom Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Büchenbeuren gebilligt. Für die Planänderung wurde ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB festgelegt. Mit Wirkung vom 01.01.2023 hat der Zweckverband Gemeinden Flughafen Hahn die verbindliche Bauleitplanung für Sondergebiete der Ortsgemeinde Büchenbeuren übernommen.
b) Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 12.01.2023 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 20.01.2023 bis einschließlich 20.02.2023.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.01.2023 mit einer Frist bis zum 20.02.2023.
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss vom 27.03.2023.

55481 Kirchberg, den 21.04.2023
Zweckverband Gemeinde Flughafen Hahn gez. Peter Müller
Verbandsvorsteher

3. Satzungsbeschluss

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schiffels" wurde am 27.03.2023 gemäß § 24 GemO und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

55481 Kirchberg, den 21.04.2023
Zweckverband Gemeinde Flughafen Hahn gez. Peter Müller
Verbandsvorsteher

4. Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schiffels" mit dem Willen des Zweckverbandes Gemeinden Flughafen Hahn übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

55481 Kirchberg, den 21.04.2023
Zweckverband Gemeinde Flughafen Hahn gez. Peter Müller
Verbandsvorsteher

5. Bekanntmachung, Inkrafttreten

Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schiffels" als Satzung ist am 27.04.2023 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 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schiffels" am 27.04.2023 in Kraft getreten.

55481 Kirchberg, den 28.04.2023
Zweckverband Gemeinde Flughafen Hahn gez. Peter Müller
Verbandsvorsteher

Beglaubigungsvermerk

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift mit dem Original der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schiffels" (Planurkunde, Textfestsetzungen und Begründung) übereinstimmt. (Siegel)

55481 Kirchberg, den
Verbandsgemeindeverwaltung
Kirchberg (Hunsrück)

.....
Im Auftrag

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

	Datum	Zeichen
bearbeitet	13.04.2023	KJ
gezeichnet	13.04.2023	KJ
geprüft	13.04.2023	KJ

Zweckverband Gemeinden Flughafen Hahn
Marktplatz 5
55481 Kirchberg / Hunsrück
Tel. 06763/910-0, Fax 06763/910-599

4. Änderung Bebauungsplan "Im Schiffels" Gemarkung Büchenbeuren

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Blatt Nr.: **1.0**

Plangröße:	1,00 qm
CAD-Name:	(M61BEB.dwg)
Lageplan	
Maßstab:	1 : 1000

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

K. Jakoby