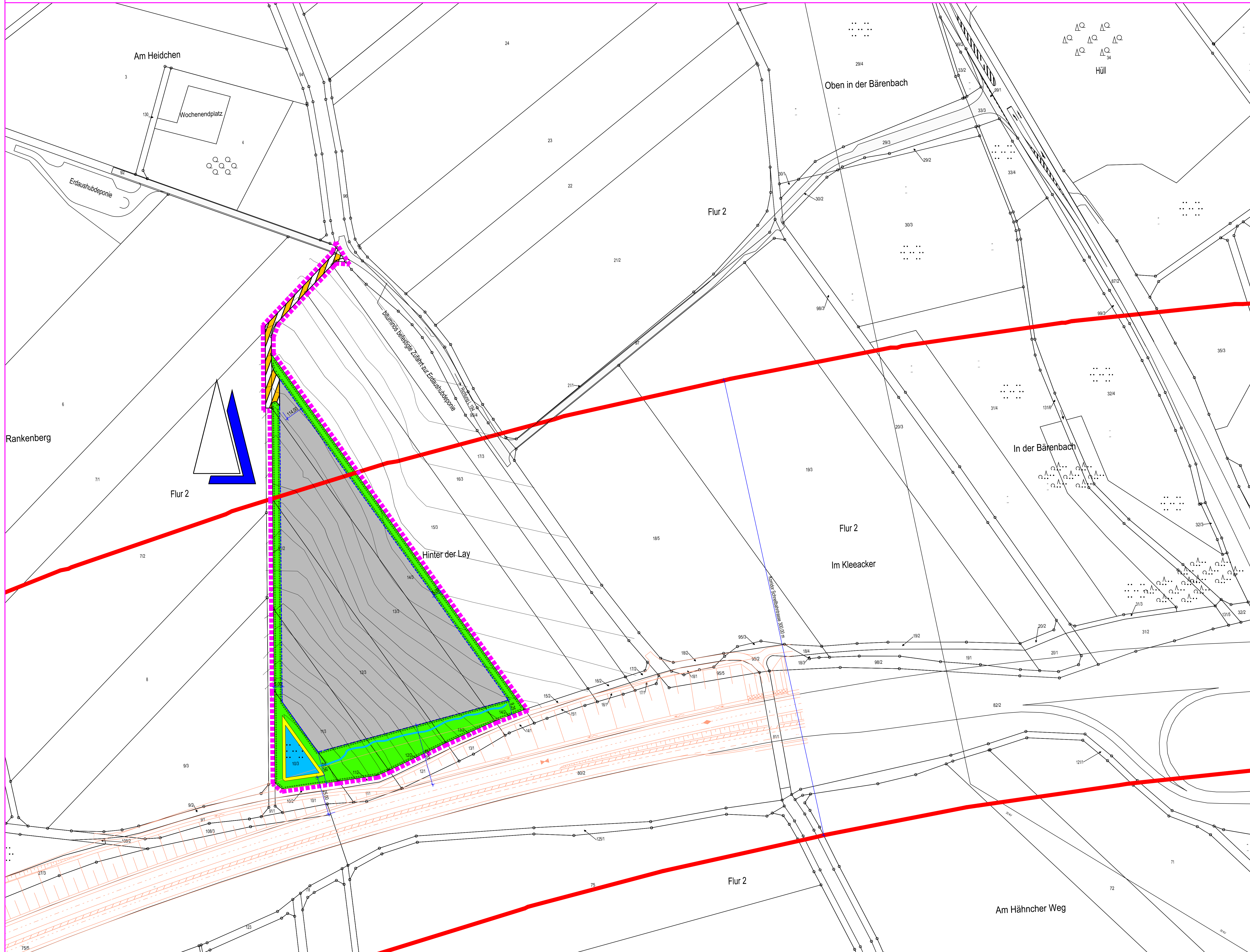


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "BETRIEBSHOF BLÜMLING BAULOGISTIK" OG SOHREN / BLÜMLING BAULOGISTIK GMBH



ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

- BETRIEBSHOF BLÜMLING BAULOGISTIK**
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

- 0,5 Grundflächenzahl GRZ**
Mäß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg und gleichzeitig Zuwegung zum Betriebshof Blümling Baulogistik**
Verkehrflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie**

- Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser**
Flächen für die Abfall- und Abwasserbehandlung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Abflüsse (§ 9 (1) Ziff. 14)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen.**
Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 14)
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

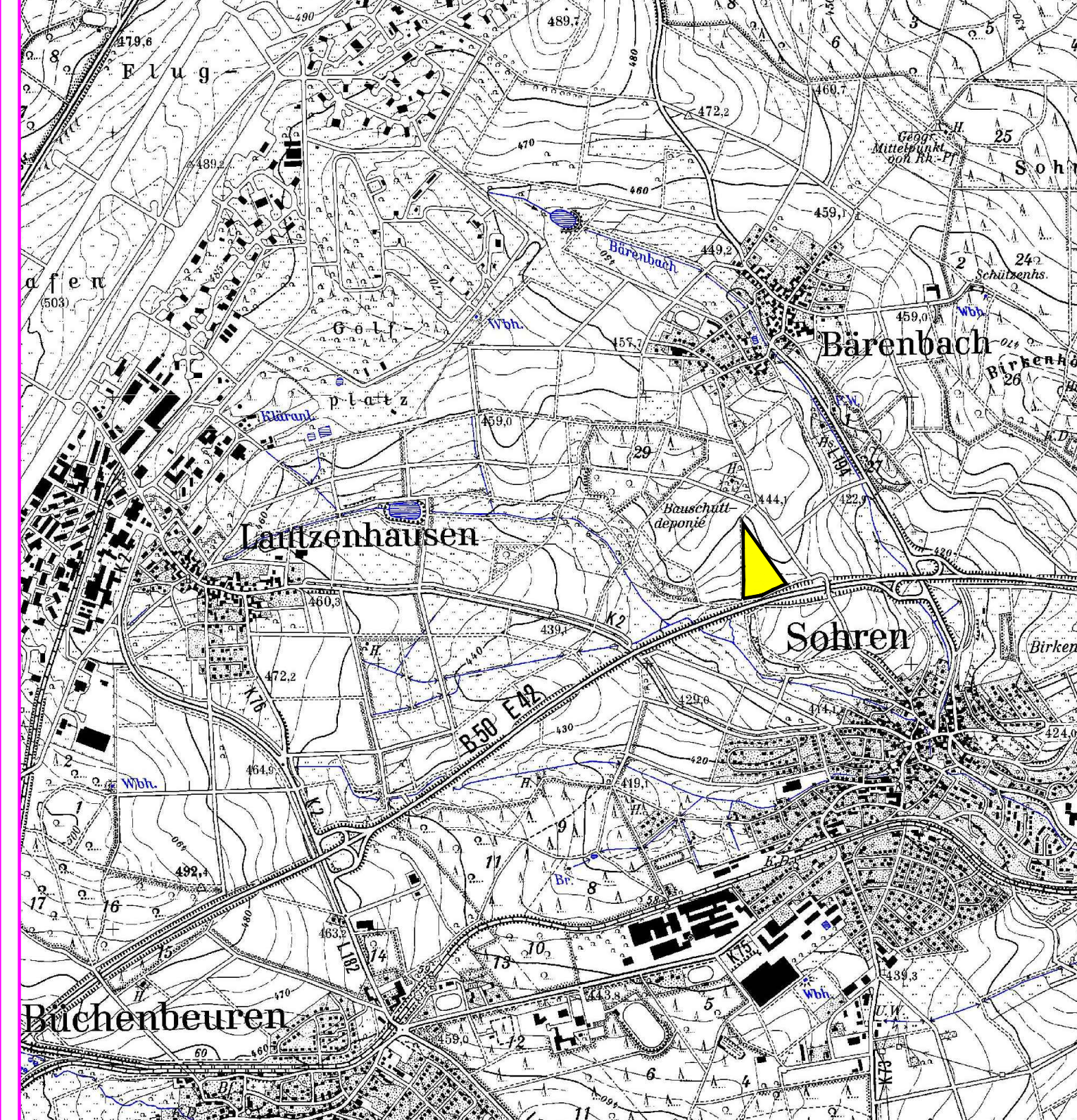
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
(§ 9 (7) BauGB)

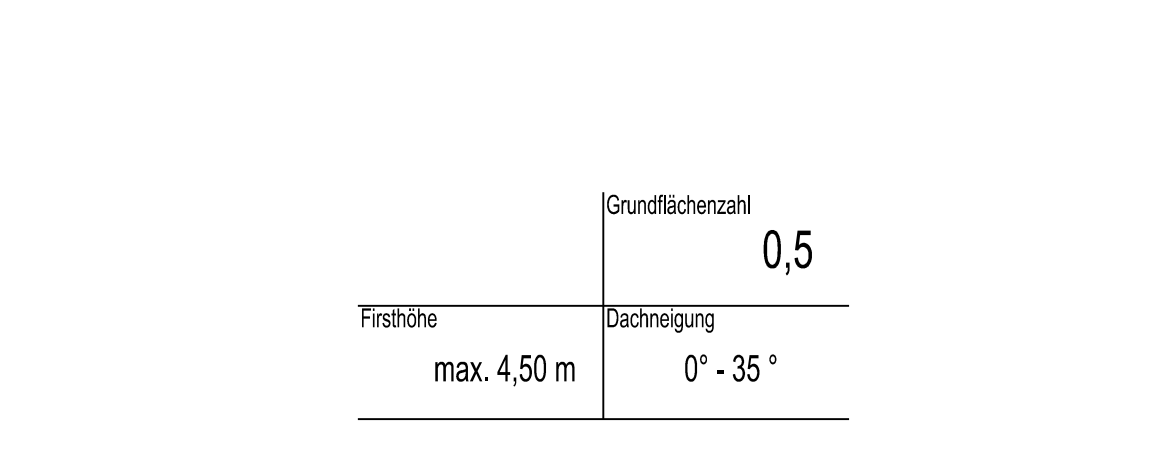
Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Baugrenze
- Muldengraben gemäß § 9 (1) Ziff. 14 BauGB
- Begrenzungslinie Freihaltekorridor Schnellbahntrasse aus LEP IV

ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONE



VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Ortsgemeinderat Sohren hat am 08.08.2011 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 22.12.2011 bekannt gemacht.
(Siegel)

- 55487 Sohren, den
ORTSGEMEINDE SOHREN
(Bongard) Ortsbürgermeister

- 2. BETEILIGUNGSVERFAHREN**
a) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Betriebshof Blümling Baulogistik“ wurde am 08.09.2011 vom Ortsgemeinderat Sohren gebilligt.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 22.02.2011 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.01.2012 bis einschließlich 02.02.2012.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.12.2011.
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Ortsgemeinderates vom 18.04.2012.
b) Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 15.06.2012 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 22.06.2012 bis einschließlich 23.07.2012.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.06.2012.
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Ortsgemeinderates vom 28.10.2012.
(Siegel)

- 55487 Sohren, den
ORTSGEMEINDE SOHREN
(Bongard) Ortsbürgermeister

- 3. SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Bebauungsplan wurde am 22.12.2011 gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
(Siegel)

- 55487 Sohren, den
ORTSGEMEINDE SOHREN
(Bongard) Ortsbürgermeister

- 4. AUSFERTIGUNG**
Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates übereinstimmen und, dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
(Siegel)

- 55487 Sohren, den
ORTSGEMEINDE SOHREN
(Bongard) Ortsbürgermeister

- 5. BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN**
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am 22.12.2011 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 der Bebauungsplan am 22.12.2011 in Kraft getreten.
(Siegel)

- 55487 Sohren, den
ORTSGEMEINDE SOHREN
(Bongard) Ortsbürgermeister

- ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK**
Die vorliegende Planzeichnung stellt die von Ortsgemeinderat Sohren beschlossene Entwurfsfassung dar, mit der entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB die erneute Offenlage der Planunterlagen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden sollen.
(Siegel)

- 55487 Sohren, den
ORTSGEMEINDE SOHREN
(Bongard) Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)
2. 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. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) 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 vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1728)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
7. Landesbauordnung (LBAuO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358, 359)
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 299)
9. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. S. 280)
10. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB**
Im Geltungsbereich sind:
Als Hauptnutzung Anlagen zur Baustoffaufbereitung, Lagerflächen oder bauliche Anlagen für Baustoffe, Baureinstoffe (Belastung gem. LAICA-TR bis einschließlich Z 2), Schotterlager und Recyclingmaterial (Belastung gem. LAICA-TR bis einschließlich Z 2) zulässig. Die vor beschriebene Abkürzung LAICA-TR bedeutet "Länderarbeitsgemeinschaft Abfall", technische Regeln "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Überarbeitung Entfassung vom 06.11.2003".
Als Nebennutzungen können Waagen, Stellplätze und bauliche Anlagen für Geräte, Maschinen und Fahrzeuge, sowie Personal- und Betriebsgebäude errichtet werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der Vorhabenbeschreibung sind ergänzend herauszunehmen.
- TEMPORÄRE NUTZUNG IM PLANGEBIET § 9 (2) Satz 1 Ziff. 2 BauGB**
Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich größtenteils in der Freihaltezone, für die im LEP IV festgesetzte Schnellbahntrasse zum Flughafen Frankfurt-Hahn. Das Baurecht innerhalb des Plangebietes ist bis zum Baubeginn der Schnellbahntrasse befristet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der Vorhabenbeschreibung sind ergänzend herauszunehmen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB**
Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)
Die Grundflächenzahl bezieht sich auf die bebaubare Fläche des Plangebietes.
- 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.
- REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 (1) Ziff. 2 BauGB**
Lager- und Abstellflächen, sowie Nebennutzungen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die folgenden untergeordnete Nebennutzungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 1 BauGB**
Die maximal zulässige Firsthöhe der Baukörper beträgt:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:
• 4,50 m, gemessen zwischen Oberkante Dachhaut und höchstem angrenzenden Gelände.

TEXTFESTSETZUNGEN

- FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)**
Zur Ableitung des nicht auf dem Grundstück verwerteten Oberflächenwassers werden im Plangebiet Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, Flurstück 10/3, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur folgende Dächer zulässig:
• Flachdächer und geneigte Dächer bis maximal 35°
Die Dachneigung darf bei geneigten Dächern nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben vergleichbar sind:
Graue Farbtöne: RAL 7010 (Zellgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefelgrau), 7016 (Antraktgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau).
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Reklame- und Werbeanlagen nur innerhalb der bebaubaren Fläche, für im Plangebiet angesiedelte Gewerbebetriebe gestattet. Sie dürfen nicht blenden.
- GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN**
Entsprechend der Darstellungen im Bebauungsplan und in den landspezifischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:
1. Landschaftliche Einbindung, Durchgrünung § 9 (1) Ziff. 25a BauGB
Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, (Symbol 000000) entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ist zur landschaftlichen Einbindung eine 4,0 m - 7,5 m Meter breite heckenanartige Bepflanzung nach dem beigefügten Pflanzschema vorzusehen.
- Pflanzschema für eine 4-reihige heckenanartige Bepflanzung**
- | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A |
| B | B | B | B | B | B | B | B | B | B | B |
| C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C |
| D | D | D | D | D | D | D | D | D | D | D |

- Gehölze des Pflanzschemas**
- | | | | |
|---|--------------------|---|--------------|
| 1 | Acer platanoides | - | Spitzahorn |
| 2 | Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| 3 | Rosa carina | - | Hundrose |
| 4 | Crataegus monogyna | - | Weißdorn |
| 5 | Sambucus nigra | - | Holunder |
| 6 | Acer campestre | - | Feldahorn |
| 7 | Cornus mas | - | Hornveilchen |
| 8 | Corylus avellana | - | Haselnuß |
| 9 | Prunus spinosa | - | Schlehe |
- Anstand der Pflanzreihen = 1m; Pflanzabstand in der Reihe = 1m; Pflanzung der Gehölze erfolgt in Gruppen von 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzart
- Anstelle des Spitzahorns (A) oder der Hainbuche (B) könnte auch ein Wildobstbaum (Vogelkirsche - Prunus avium; Holzbine - Pyrus pyraeaster oder P. communis; Holzapfel - Malus sylvestris; Mehlbeere - Sorbus aria; Speierling - Sorbus domestica; etc.) gesetzt werden.
- Im südlichen Bereich des Plangebietes, der südöstlichen und südwestlichen Ecke des Plangebietes ist jeweils eine Baumgruppe (5 Stück) mit einzelstehenden Gehölzen zu pflanzen. Die Sortierung dieser Gehölze sollte einen Stammumfang von 10-12 cm aufweisen.
- Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der nachfolgenden Liste mit der genannten Pflanzensortierung verwendet werden.
- Sonstige Hinweise**
Der Baumgrenz 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, Erdgeschosse, 55118 Mainz, Tel. 06131/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren, etwaige zuzulegende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

Jakoby + Schreiner
Ingenieurbüro für Bauwesen
Beratende Ingenieure
55481 Kirchberg, Simmerer Straße 18, Tel. 06783/94033, u. 4034, Fax 4039

Datum	bearb.	gez.	ggpr.	Nr.	Art der Änderung	Datum Name
13.12.2013	KJ	KJ	KJ		Änderung nach dem 2. Beteiligungsverfahren	

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

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Betriebshof Blümling Baulogistik" Gemarkung Sohren

Blatt Nr.: **1.0**

Plangröße: 1:00 cm
CAD-Name: (P888EB.dwg)
Lageplan
Maßstab: 1:1000

K. Jakoby
V. Jakoby