TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

SO — SONSTIGES SONDERGEBIET, HIER: SENIORENRESIDENZ
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)

TH_{max} — HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTMASS
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)

FH_{max} — HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)

GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)

III — ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

a — ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)

BAUGRENZE
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)

St — FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE MIT IHREN EINFAHRTEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN BZW. NUR EINGESCHRÄNKT BEBAUBAR SIND; HIER: BAUVERBOTS- / BAUBESCHRÄNKUNGSZONE DER LANDESSTRASSE 53 (L 53) / SCHUTZSTREIFEN OESTELBACH / SCHUTZSTREIFEN 20-KV-FREILEITUNG
(§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
(§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEG
(§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)

F — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FELDWIRTSCHAFTSWEG
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG; HIER: WASSERLEITUNG
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG; HIER: 20-KV-FREILEITUNG
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

p — PRIVATE GRÜNFLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

lr — MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

HÖHENLAGE MIT HÖHENANGABEN Ü.NN

Art der baulichen Nutzung	max. Traufhöhe
max. Firsthöhe	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

STÄDTEBAULICHES KONZEPT (BEISPIELHAFT)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB;
§§ 1-14 BAUNVO

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET, ZWECKBESTIMMUNG „SENIOREN-RESIDENZ

Siehe Plan.
Gem. § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenresidenz“ festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Seniorenresidenz mit maximal 100 Betten,
2. der Seniorenresidenz dienende und untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Anlagen für die Pflege (z.B. Sanitäranlagen),
3. den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie, Ausstellungsräume,
4. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Wellness, Massage und sonstige Anwendungen sowie für Kosmetik,
5. Schank- und Speisewirtschaft (z.B. Bistro, Café mit Kiosk, Restaurant).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.
Maßgebende obere Bezugspunkte der Höhen für die baulichen und sonstigen Anlagen sind die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH). Die maximale Traufhöhe wird auf 185 m ü.NN und die maximale Firsthöhe auf 188 m ü.NN festgesetzt.

Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante etc.). Die Attika des obersten Vollgeschosses entspricht dabei der Traufhöhe.

Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses entspricht die Gebäudeoberkante der festgesetzten Firsthöhe.

Die Gebäudeoberkante wird im Übrigen definiert durch den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen.

Die zulässigen Höhen können durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) sowie durch Photovoltaikmodule/ Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile bis zu einer Höhe von max. 2,00 m überschritten werden.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Fahrradabstellanlagen, Wege, Terrassen, Sitzgruppen, Müllsammelplätze). Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE MIT IHREN EINFAHRTEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.

Stellplätze mit ihren Einfahrten sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig.

Fahrradstellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN BZW. NUR EINGESCHRÄNKT BEBAUBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN OESTELBACH / 20-KV-FREILEITUNG / SICHTFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 6 BAUGB

Siehe Plan.

Gem. § 31 LWG bedürfen die Errichtung, der Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung (Oestelbach) entfernt sind, oder von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können, der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

Für die vorhandene 20-kV-Freileitung ist ein 15m breiter Schutzstreifen (7,50 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, der in der Regel von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freigehalten werden muss.

Die für die Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtflächen nach RAL sind bereitzustellen. Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung sowie Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung, usw.) über der jeweiligen Fahrbahnoberkante freizuhalten.

7. BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT INNERHALB VON FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN BZW. NUR EINGESCHRÄNKT BEBAUBAR SIND; HIER: BAUVERBOTS- / BAUBESCHRÄNKUNGSZONE DER LANDESSTRASSE 53 (L 53)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB

Siehe Plan.

Bis die Verschiebung des Ortseingangs bis zu einem Punkt westlich der in diesem Plan festgesetzten Stichstraße zwischen den Straßenbaulastträgern abgeschlossen i.S.d. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist, gelten die unten stehenden Einschränkungen gem. Landesstraßengesetz (LStrG):
Die entsprechend gekennzeichnete Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur Landesstraße 53 (L 53) wird gem. § 22 LStrG i.Vm. § 23 LStrG nachrichtlich übernommen und als Fläche, die nicht oder nur eingeschränkt bebaubar sind, festgesetzt.

Gem. § 22 LStrG dürfen innerhalb der 20 m breiten Bauverbotszone längs der Landesstraße 53 (L 53), gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, Hochbauten nicht errichtet werden.

Die Errichtung, wesentliche Änderung oder wesentliche andersartige Nutzung von baulichen Anlagen innerhalb der 40 m breiten Baubeschränkungszone längs der Landesstraße 53 (L 53), gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, bedürfen gem. § 23 LStrG der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität.

Nach dem Eintritt der oben genannten Umstände entfällt die Festsetzung.

Innerhalb der Baubeschränkungszone nach § 23 LStrG bedürfen Werbeanlagen weiterhin der Zustimmung des LBM Trier; § 23 Abs. 4 LStrG findet keine Anwendung.

Entlang der Landesstraße ist zwischen den vorgesehenen Parkplätzen und der Landesstraße ein Sicht-/ Blendschutz vorzusehen. Detailangaben (u.a. Höhe) zum Blendschutz sind erst nach Vorlage maßstabsgerechter Pläne möglich

8. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Anlagen zur Entwässerung zulässig.

9. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

10. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: FELDWIRTSCHAFTSWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Der geplante Feldwirtschaftsweg dient der Unterbringung der benötigten und bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

11. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Die Stellplatzein- und ausfahrt ist ausschließlich in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

12. VERSORGUNGSFLÄCHEN / -ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB I.V.M. § 14 ABS. 2 BAUNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

13. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG; HIER: WASSERLEITUNG
GEM. § 9 ABS.1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

14. OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG; HIER: 20-KV-FREILEITUNG
GEM. § 9 ABS.1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

15. PRIVATE GRÜNFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.
Innerhalb der privaten Grünfläche sind Ruhebänke, Aufenthaltsbereiche, wasserdurchlässige Wege sowie Anlagen und Flächen zur Regenrückhaltung zulässig, sofern eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde gem. § 31 LWG vorliegt.

16. FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES HOCHWASSERABFLUSSES
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 16 B BAUGB

Nordwestlich ist ein Entwässerungsgraben zur Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser durch Starkregen vorzusehen. Für weitere Informationen wird auf das Gutachten „Untersuchung der Wasserspiegellage zwischen L47 und K53 für den Oestelbach (Gewässer III. Ordnung) im Bereich der geplanten Seniorenresidenz“ verwiesen.

17. GEBIETE, IN DENEN BEI DER ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN BESTIMMTE BAULICHE ODER TECHNISCHE MASSNAHMEN GETROFFEN WERDEN MÜSSEN, DIE DER VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN EINSCHLIESSLICH SCHÄDEN DURCH STARKREGEN DIENEN; HIER: HÖHENLAGE
§ 9 ABS. 1 NR. 16 C I.V.M. § 9 ABS. 3 BAUGB

Erdgeschossfußböden geplanter Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, sind auf einer Höhe von mind. 174,50 mNN anzuordnen, um negative Auswirkungen gegen Starkregen und Hochwasser vorzubeugen. Für weitere Informationen wird auf das Gutachten „Untersuchung der Wasserspiegellage zwischen L47 und K53 für den Oestelbach (Gewässer III. Ordnung) im Bereich der geplanten Seniorenresidenz“ verwiesen.

18. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

V 1: Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Setzzeiten
Die Rodung der Gehölze (im Bereich der geplanten Zufahrt auf den Grünflächen des Lebensmittelmarktes) darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Damit wäre der Schutz von Gelegen und Nestlingen der europäischen Vogelarten hinreichend sicher gewährleistet.

V 2: Gehölz- und Gewässerschutz
Bei der baulichen Umsetzung ist das Baufeld gegenüber dem Oestelbach bzw. den diesen begleitenden Gehölzen und gegenüber der Hecke entlang des Feldwirtschaftsweges am östliche Rand mit einem ortsfesten Bauzaun abzugrenzen. Ggfs. sind geeignete Baumschutzmaßnahmen (Bauzaun, Rückschnitt, ggfs. Stammschutz) auszuführen. Die DIN 18 920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege (insb. Pkt. 3.5) der FLL sind zu beachten.

V 3: Bodenarbeiten
Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) durchzuführen.

Die Anforderungen der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, sowie der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sind zu beachten.
Ein Befahren der Grünlandfläche außerhalb des Geltungsbereiches (am Westrand) ist zur Vermeidung von Bodenverdichtungen zu vermeiden. Bei der Erschließung sind die vorhandenen Oberböden abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Zuvor sind verdichtete Unterböden wieder aufzulockern. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.

V 4: Grundwasserschutz
Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind die einschlägigen Schutzmaßnahmen gemäß dem Stand der Technik umzusetzen. Betankungen und die Lagerung von Kraftstoffen, Hydraulik- und Mineralölen sind nur auf befestigten und gegenüber dem Untergrund abgedichteten Flächen in dafür zugelassenen Behältnissen erlaubt. Auf der Baustelle sind Ölbindemittel in ausreichender Menge vorzuhalten. Betonfahrzeuge und -maschinen sind nur auf eigens für diesen Zweck eingerichteten Anlagen und Flächen zu reinigen. Betonreste und -abfälle dürfen nicht im Baufeld abgelagert oder zwischengelagert werden, sondern sind umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen.

V 5: Ökologische Baubegleitung
Zur Umsetzung der grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen n. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist bei der baulichen Umsetzung (Erschließung des Gebietes) eine Umweltbaubegleitung durch eine fachkundige Person vorzusehen.
Das Aufgabenfeld soll ausdrücklich auch die Überwachung des in V3 vorgegebenen schonenden und fachgerechten Umgangs mit Boden umfassen.

Artenschutzbezogener Funktionalausgleich

A1: Anbringen von Nisthilfen für Höhlenbrüter
Für den Brutraumverlust für Höhlenbrüter an der eingewachsenen Obstbaumgruppe (und möglicherweise der entfernten Obstbaumreihe) sind vorzugsweise an den bachbegleitenden älteren Bäumen mindestens 5 Nistkästen für Höhlenbrüter (mit variierendem Durchmesser der Einfluglöcher) anzubringen.

Sonstiges

Nisthilfen:
An den geplanten Gebäuden sind künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter anzubringen, sofern die baulichen Strukturen keine Nistmöglichkeiten (in Form von Überständen, Nischen, Halbhöhlen o.ä.) zur Verfügung stellen. Für den Haussperling eignen sich beispielsweise Mehrfachvorrichtungen in Form aneinandergereihter Höhlenbrüterkästen. Hierbei besteht auch die Möglichkeit die Nisthilfen konstruktiv, z.B. durch Einbausteine, in die Fassade einzubinden.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem mit dezentraler Rückhaltung zu entwässern. Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in den östlich des Plangebietes gelegenen Mischwassersammler abgeleitet. Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist zu sammeln, zurückzuhalten und in das oberirdische Gewässer „Oestelbach“ einzuleiten. Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist vor der Einleitung entsprechend den Vorgaben der Behörden zu behandeln. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet hat über private bzw. öffentliche Regenwasserrückhalteanlagen zu erfolgen. Die Anlagen sind für ein 20-jährliches Starkregenereignis zu dimensionieren. Zur Brauchwassernutzung ist die Errichtung von Speichern (z.B. Zisterne) zulässig.

Auf das Erfordernis der Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen. Für weitere Informationen wird auf den Infrastrukturbegleitplan zum Bebauungsplan Bereich „Neubau Seniorenresidenz Trierer Straße“ verwiesen.

Quelle: Infrastrukturbegleitplan zum Bebauungsplan „Neubau Seniorenresidenz Trierer Straße“, Ingenieurbüro Reihsner PartG mbB, Eichenstr. 45 54516 Wittlich; Stand 18.03.2024

18. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan.

Die deckungsgleich mit dem 1,5 m breiten Schutzstreifen entlang der Wasserleitung liegende Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

Die im Bebauungsplan dargestellte Versorgungsleitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch das Leitungsrecht ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

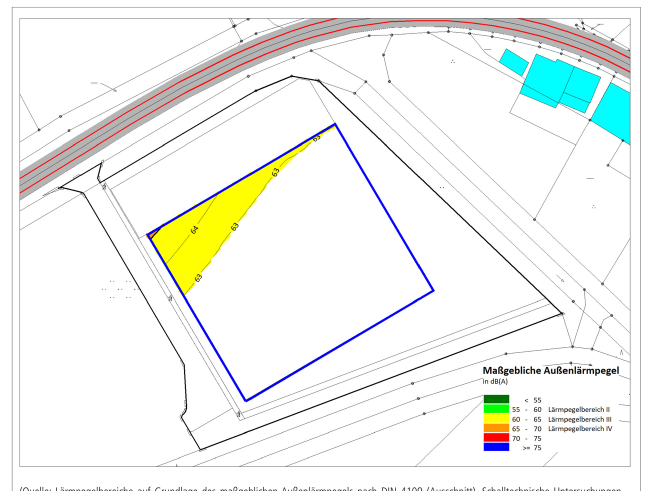
19. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZ-GESETZES
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Innerhalb der in der beigefügten Abbildung gekennzeichneten Baugrenzen werden für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der Baugrenzen, für die maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche angegeben sind, sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der beigefügten Abbildung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.
Für in der Nacht zum Schlafen genutzten Räume, für die maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche angegeben sind, sind fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.



(Quelle: Lärmpegelbereiche auf Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109 (Ausschnitt), Schalltechnische Untersuchungen - Bebauungsplan „Seniorenresidenz“, Ortsgemeinde Osann-Monzel, Schallschutz.biz Dipl.-Ing. Armin Moll, Im Morgen 27, 54516 Wittlich, Stand: 26.04.2023)

20. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Grünflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungsbild zu erreichen. Für die Gehölzanpflanzungen sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Dächer mit einer Neigung zwischen 0° bis 5° ab einer Größe von 50 m² sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z.B. Photovoltaik), oder nutzbare Freibereiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen.

Es sind mindestens 10 hochstämmige Obstbäume oder einheimische und regionaltypische Laubbaum-Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und möglichst dauerhaft, mindestens jedoch für 20 Jahre zu erhalten. Gehölzanpflanzungen zur Stellplatzbegrünung können auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

Je 4 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (Pflanzqualität: 3xv., Stu 16/18) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden (Vorschlagsliste):

- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Stiel-/Trauben-Eiche (Quercus robur/petraea),
- Vogelkirsche (Prunus avium),
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia),
- Winter/Sommerlinde (Tilia cordata/platyphyllos) Traubenkirsche (Prunus padus),
- Walnuss (Juglans regia),
- Ahorn (Acer pseudoplatanus/platanoides/campestre)

Hochstämmige Obstbäume:
Der Verband der Gartenbauvereine Saarland-Rheinland-Pfalz e.V. hat auf seiner Internetseite eine Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten veröffentlicht. Obstbäume sind daneben ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2003) beschrieben.

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 16-18 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1m Höhe.

Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.

Die Gehölze sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

Bei Begrünungen/ Bepflanzungen entlang der freien Strecke der Landesstraße ist darauf zu achten, dass die seitlichen Sicherheitsabstände nach den Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) eingehalten werden.

21. EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHME
GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

Es wird darauf hingewiesen, dass das entstehende ökologische Defizit von 74.625 Biotopwertpunkten durch folgende Maßnahmen kompensiert wird und die Umsetzung durch die selbstverpflichtende Absichtserklärung der Plangeberin gesichert ist.

Als Ausgleich wird eine Maßnahmen des kommunalen Ökokontos aufgegriffen, die im Jahr 2007 umgesetzt und im KSP unter der Nr. OEK-1345478517889, Az 42-511.1-be-8-2007 eingebucht wurde.

Die Gründe für die Abgrenzung von zwei Teilflächen (Einbuchung als Flurstücke 1 und 2) lässt sich aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehen, da diese gem. der Darstellung im aktuellen ALKIS Teil einer großen Parzelle (Flurstück 2) darstellen. Die ausgesparte Fläche ist damit Teil der Maßnahmenfläche und wird nachfolgend in die Bilanz einbezogen. Gem. planimetrischer Bestimmung ergibt sich eine Maßnahmenfläche von 15.924 m².

Lage der externen Ausgleichsmaßnahme; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [21.03.2024], Bearbeitung ARK Umweltplanung und -consulting

Für die weitere Flächenentwicklung ist die Mulchmahd einzustellen und eine differenzierte Mahd mit Austrag des Mahdgutes zu etablieren, in den eher mesophilen Bereichen eine 1-2-schürige Mahd mit Erstmahd nicht vor dem 15.6. und in den unteren Nassbereichen eine 1-malige Mahd ab dem 1.7., die jedoch nur nach längeren Trockenphasen bei oberflächiger Abtrocknung der Fläche zulässig ist.

Die ausgefallenen Nussbäume sind im oberen i.d.R. grundtrockenen Abschnitt durch Neupflanzungen von Hochstämmen (Nussbäume oder andere Obstbäume alter und regionaltypischer Sorten) zu ersetzen. Sowohl die Neupflanzungen als auch die 2007 gepflanzten und später nachgepflanzten Bäume sind einem Pflege- bzw. Erziehungsschnitt zu unterziehen.

Das derzeit raumgreifende Befahren des Zufahrtbereiches ist dadurch zu beschränken, dass zu dem Hochsitz mit Wildacker eine lineare Zufahrt mit Wendehammer beim Hochsitz etabliert wird. Der Wildacker wird gem. dem Pachtvertrag durch den Jagdpächter in der jetzigen Form beibehalten.

22. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

ANSICHT NORD (BEISPIELHAFT)

Neubau einer Seniorenresidenz (Entwurf) - Ansicht Nord; Quelle: Römerhaus Bauträger GmbH, Schifferstadt; Stand: 24.04.2023; ohne Maßstab

ANSICHT WEST (BEISPIELHAFT)

Neubau einer Seniorenresidenz (Entwurf) - Ansicht Süd; Quelle: Römerhaus Bauträger GmbH, Schifferstadt; Stand: 24.04.2023; ohne Maßstab

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBAUO)

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

- Je 8 Betten in der Seniorenresidenz ist ein PKW-Stellplatz nachzuweisen.
- Weniger stark befahrene Erschließungsflächen und Stellplätze sind mit durchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, großfugiges Pflaster, Schotterrasen) oder einer wassergebundenen Decke zu versehen, sofern dies aus Gründen der Barrierefreiheit umsetzbar ist.
- Als Dachform sind Satteldächer, flachgeneigte Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.
- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein und Holzverkleidungen zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig. Eine Fassadenbegrünung ist ausdrücklich erlaubt.
- Die Anlage von Böschungen, Stützmauern (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche), Abgrabungen und Aufschüttungen ist bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen (Zäune, Hecken, etc.) bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Zufahrtsbereiche sind freizuhalten.
- Flächen für Abfallbehälter sind entweder einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Landschaftsschutzgebiet

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ (07-LSG-71-2). Gem. § 1 Abs. 2 der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebietes „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ vom 17. Mai 1979 sind Flächen innerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen, nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.

Schutzabstand Gewässer (§ 31 LWG)

Die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG,

- die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, oder
- von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können,

bedarf der Genehmigung.

HINWEISE

Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien, etc. ist im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land möglich.

Artenschutz

- Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

Brandschutz

- Zur Durchführung von wirksamen Löschmaßnahmen muss eine Löschwassermenge von mind. 1.600. l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen.
- Das Sondergebiet befindet sich in direkter Nähe zum Übergabeschacht zwischen ZWEM-Leitung und WV-Ortsnetz. Im Bereich des Übergabeschachtes befindet sich ein Hydrant mit voraussichtlich ausreichender Löschwasserentnahmemöglichkeit. Das Sondergebiet befindet sich in Bezug auf den vorhandenen Hydranten in einem Radius von ca. 180 m.
- Für das Sondergebiet Seniorenresidenz sind ggf. Flächen für die Feuerwehr bzw. eine Feuerwehrumfahrt erforderlich.

Regelwerke zu Bodenarbeiten

- Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020, DIN 4124, DIN 4084, DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berück-sichtigen

Denkmalschutz

- In dem angegebenen Planungsbereich sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt bzw. archäologische Fundstellen sind durch die Planung nicht in ihrem Bestand gefährdet. Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.

Entwässerung L 53

- Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf in keinster Weise beeinträchtigt werden.

Geologie und Bergbau

- Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.
- Die Übermittlungspflicht der Ergebnisse aus Bohrungen und geologischen Untersuchungen gemäß dem Geologiedatengesetz obliegt dem Antragsteller bzw. dessen Beauftragten, wie z. B. Ingenieurbüros oder Bohrfirmen.

Hochwasserschutz/ Starkregenvorsorge

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.
- Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke.
- Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ einsehbar.
- Eine Wasserspiegellageberechnung des „Ingenieurbüro Reihsner“ aus Wittlich bestätigt bereits, dass der Abflussquerschnitt des Oestelbachs mithilfe gezielter Retentionsabgrabungen ausreicht, um ein Bemessungshochwasser schadlos abführen zu können.
- Die berechneten Abflüsse bei extremen Niederschlägen können überschritten werden. Deswegen ist eine Gefährdung nicht ausgeschlossen.

Vorschriften zu erneuerbaren Energien

- Es sind die zum Zeitpunkt der Antragsstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplans hinausgehen können, insbesondere das Landessolargesetz - LSolarG vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550) in seiner aktuell gültigen Fassung.

Lärmschutz

- Aufgrund der Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet, hier „Seniorenresidenz“ sind die Lärmvorgaben für Mischgebiete heranzuziehen. Weitere Informationen finden sich in der Schalltechnische Untersuchungen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. September 2021 (GVBl. S. 550), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367).
- Landesverordnung zur Durchführung des Landessolargesetzes (LSolarGDVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 2022 (GVBl. S. 484)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Osann-Monzel hat am __.__.____ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau Seniorenresidenz Trierer Straße“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Unterrichtung in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ frühzeitig beteiligt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.____ frühzeitig beteiligt und demgemäß von der Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf gebilligt und die Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Internet inkl. einer Auslegung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht, wurde in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten (§ 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.
- Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail, oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der elektronischen Beteiligung, Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Ortsgemeinderat am __.__.____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).
- Der Ortsgemeinderat hat am __.__.____ den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht.
- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Osann-Monzel, den __.__.____

Der Ortsbürgermeister

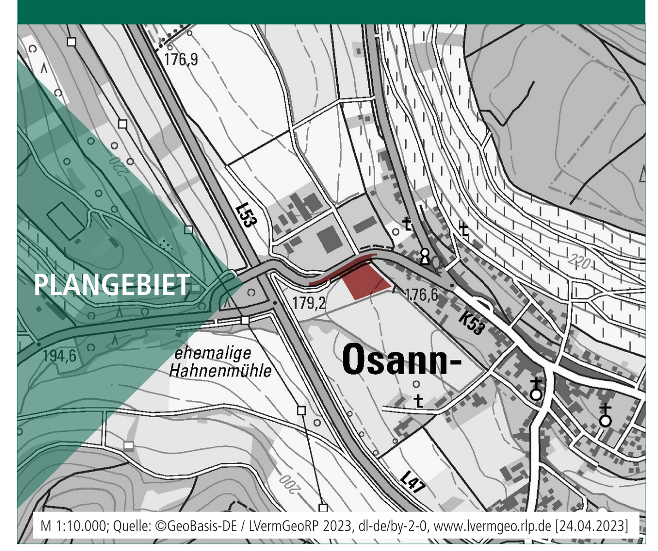
- Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 44 Abs. 5 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Osann-Monzel, den __.__.____

Der Ortsbürgermeister

Neubau Seniorenresidenz Trierer Straße

Bebauungsplan in der Verbandsgemeinde Wittlich-Land, Ortsgemeinde Osann-Monzel



M 1:10.000; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [24.04.2023]

Bearbeitet im Auftrag der
Ortsgemeinde Osann-Monzel
Weinbergstraße 1
54518 Osann-Monzel

Stand der Planung: 03.04.2024
ENTWURF

Maßstab 1:500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 5 25 50

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN PLAN