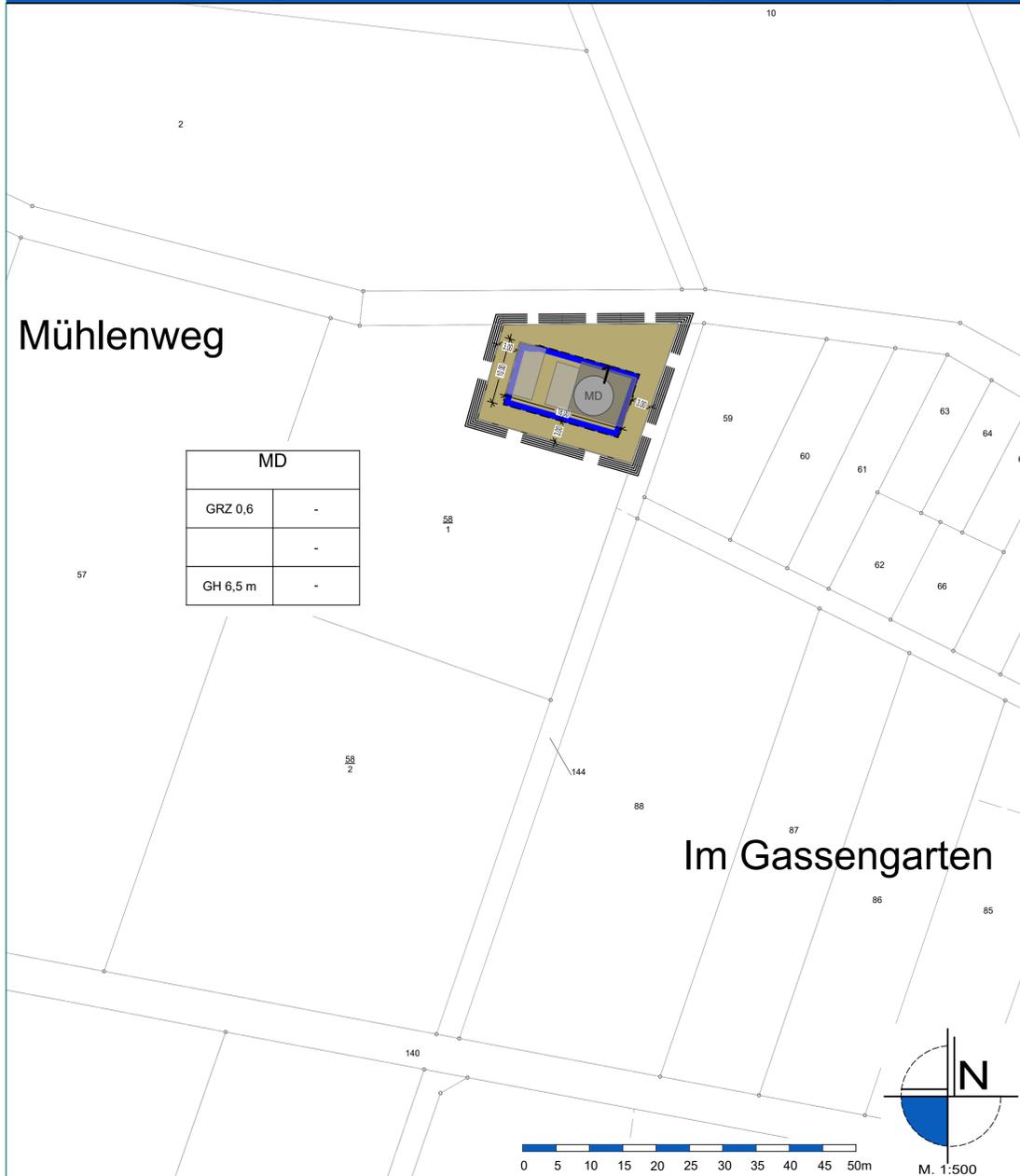


Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich

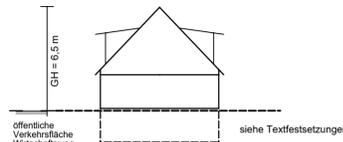
Bebauungsplan "Ehemaliges Jagdhaus Stroheich"



Legende

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
§ 5 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
- Sonstige Planzeichen**
- Sonstige Darstellungen**

Systemskizze



Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung		MD	
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,6	-	
Gebäudehöhe als Höchstmaß	GH 6,5 m	-	

Bestandteile des Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:500 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Textfestsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MD – Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

- Zulässig sind:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 - sonstige Wohngebäude,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe.
- Unzulässig sind:
- Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: Firsthöhe (höchster Teil der Dachfläche) **max. 6,50 m**. Die Höhe wird stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen. Als unterer Maßbezugspunkt gilt der angrenzende erschließende Wirtschaftsweg in Wandmitte.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,6 festgesetzt.

4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN Kompensationsmaßnahme (K)

Externe Maßnahme 1 (K1): Pflanzen von 4 Wildobstbäumen

Die Maßnahme findet statt auf den Parzellen Gemarkung Oberehe, Flur 5, Flurstück 11 sowie Gemarkung Stroheich, Flur 8, Flurstück 14/2 entlang der benachbarten Wirtschaftswege. Hier sind je Fläche zwei Wildobstbäume zu pflanzen.

- Folgende Sträucher und Bäume eignen sich für die beschriebene Maßnahmen. Diese Auswahl dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben:

Malus sylvestris - Holz-Apfel	Pyrus pyraeaster – Wildbirne
Cornus mas – Kornelkirsche	Juglans regia - Walnuss
Corylus avellana – Haselnuss	Sambucus nigra - Holunder
Prunus Avium – Vogelkirsche	Prunus spinosa - Schlehe
Sorbus aria - Mehlbeere	
- Die Bäume müssen nach Anpflanzung eine Stammhöhe von mindestens 1,60 m aufweisen
- Der Baumabstand muss 10-15 Meter betragen
- Die Bäume sind mit Stammhosen/ Kaninchenschutz gegen Wildverbiss zu schützen
- Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen

Umsetzungszeitraum der Maßnahmen

a) K 1: In der nächsten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

5 Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz)

Eine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung wird für das Plangebiet nicht vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist dort selbst durch private ausreichend dimensionierte Rückhalte-, Versickerungs- oder Nutzungseinrichtungen zu bewirtschaften. Dies kann entsprechend der festzustellenden Versickerungseigenschaften des Untergrundes z. B. durch Mulden, Rigolen oder unterirdische Versickerungsböcke erfolgen. Eine Beeinträchtigung Dritter ist zu vermeiden.

Textfestsetzungen

- Neben sonstiger einschlägiger Literatur wird auf folgende Publikationen zur Versickerung verwiesen:
- Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., vom April 2005
 - Merkblatt DWA-M 153: Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.
 - DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., August 2007.
 - Bau- und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Abwasserwerk vorher.

B HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung und Vergeugung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagung.
- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
- Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archaische Funde (Keltengräber) zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zu melden.
- Sollten bei einem Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des DVGW, Techn. Mitteilungen GW 125 vom März 1989 (siehe Anlage) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), etzle berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskompensationsverordnung (LKompVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. S. 160)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich Bebauungsplan "Ehemaliges Jagdhaus Stroheich"

Vorentwurf	
Auftraggeber: Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich	Projektnr.: 01-825
Phase: Vorentwurf	Stand: Juni 2023
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:500

WeSt
Stadtplaner GmbH

Waldstrasse 14
56766 Ulmen

Tel.: 02676/951910
Fax.: 02676/951911

Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/LvermGeoRP Dezember 2022.

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	Offenlegung und Beteiligung der Behörden	Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich hat am 28.09.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'ehemaliges Jagdhaus Stroheich' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.	Die s e r vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Änderungsentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich hat am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'ehemaliges Jagdhaus Stroheich' gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung
Oberehe-Stroheich, den _____ Dominik Kaiser, I. Beigeordneter	Oberehe-Stroheich, den _____ Dominik Kaiser, I. Beigeordneter	Oberehe-Stroheich, den _____ Dominik Kaiser, I. Beigeordneter
Anordnung der Bekanntmachung	Ausfertigung	Bekanntmachung
Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.	Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bekundet.	Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan
Oberehe-Stroheich, den _____ Dominik Kaiser, I. Beigeordneter	Oberehe-Stroheich, den _____ Dominik Kaiser, I. Beigeordneter	Oberehe-Stroheich, den _____ Dominik Kaiser, I. Beigeordneter