

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Niederweiler, Teilgebiet "Im Rothenberg"

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Maximale Grundfläche	Maximale Oberkante über Gelände
Bauweise	

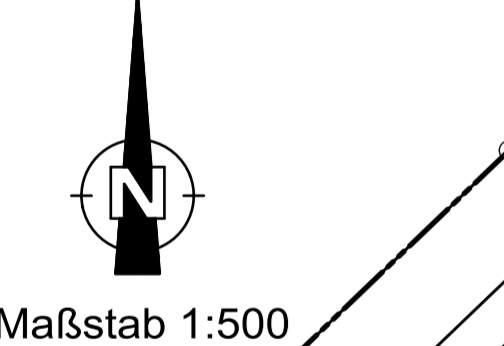
NUTZUNGSSCHABLONE

Sonstiges Sondergebiet	
4.800 m ²	12,0 m
a	

Flur 3



Niederweiler



Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen** entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2015 (BGBl. I S. 1545) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 - 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO dient der Unterbringung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Vermarktung von Produkten der Landwirtschaft sowie Herstellung, Hofverkauf und Probierauschank von Produkten einer Abfindungsbrennerei.

Es dient des Weiteren der Durchführung von Veranstaltungen für feste Nutzerkreise (z.B. u.a. Betriebsfeiern, Hochzeiten, Familienfeste u.dgl.) in einer sog. „Event-Scheune“, jeweils mit Getränke-Auschank, Musikanterhaltung und Speisebewirtschaftung durch externe Zulieferung (Gastronomie). Die maximale Besucheranzahl ist je Veranstaltung auf ca. rund 200 Besucher begrenzt.

Zulässig sind neben den vorgenannten Nutzungen der allgemeinen Zweckbestimmung auch:

 - Nur der Hauptnutzung der Landwirtschaft / Abfindungsbrennerei und der Event-Scheune dienende Büro- und Lagerflächen /-räume oder Gebäudeteile;
 - Wohnungen einschließlich Ferienwohnen, jedoch nur bis zu einer maximalen Anzahl von insgesamt 4 Wohnungen;
 - Haustechnische Einrichtungen, Küche, Anlieferung, interne Stellplatzflächen auf dem Hof einschl. Zu- und Abfahrten;
 - Landwirtschaftliche Nutzflächen;
 - Photovoltaikanlagen auf Dachflächen (keine Solitärstandorte).
 - 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (Siehe Nutzungsschablonen)
 - 2.1 Die festgesetzte zulässige Grundfläche als absolute Zahl in Quadratmetern nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.
 - 2.2 Die zulässigen Gebäudehöhen sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe darf 12,0 m über vorhandenem angrenzendem Gelände nicht überschreiten.
 - 3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, wobei die Länge der Gebäude bis 90 Meter betragen darf.
 - 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind in unbefestigter Bauweise auszuführen. Stellplätze und Garagen (auch halboffene oder offene Garagen) sind nur innerhalb des festgesetzten Sondergebietes zulässig. Vorhandene Bäume und Grünflächen innerhalb des Sondergebietes dürfen nicht durch Stellplätze und Garagen überbaut werden.
 - 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
 - 5.1 **Bauliche Anlagen**

In den Grünflächen, insbesondere in den Streuobstwiesen, sind bauliche Anlagen nach LBauO § 2 Abs. 1 (z.B. Schuppen, Unterstände, Zäune jeglicher Art, etc.) untersagt.
 - 5.2 **Erhaltung der vorhandenen Streuobstwiesen**

Die vorhandenen Streuobstwiesen um die Bestandsbebauung in der privaten Grünfläche sind dauerhaft mit mindestens 30 Obstbäumen zu erhalten. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
 - 5.3 **Versickerungsfördernde Maßnahmen**

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflusswert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z.B. offengefügtes Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig. Auch der übrige Oberbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

- 1. Schutz des Bodens**

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Die Erdarbeiten – Abtragen, Zwischenlagern und Andecken des Oberbodens – sind nach DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Die Eignung des Bodens zur Wiederverwendung ist aufgrund der Vorbelastungen in besonderem Maße zu prüfen. Der belebte, zur weiteren Verwendung auf Garten- und Grünflächen geeignete Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern und darf dabei nicht befahren werden. Bei Überschreitung der Zwischenlagerzeit von mehr als 8 Wochen ist eine Zwischenbegrünung mit Voranbaupflanzen, z. B. Bitterlupeinen, zum Schutz gegen Verunkrautung und Erosion nach DIN 18915 durchzuführen. Vor Auftrag des Oberbodens ist der Baugrund der späteren Vegetationsflächen mindestens 60 cm tief z. B. durch Aufreißeln zu lockern.
- 2. Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (u. a. DIN 4020, DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- 3. Nutzung von Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftretendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das vorgesehene Entwässerungssystem anzuschließen.
- 4. Schutz von Pflanzenbeständen**

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
- 5. Rodung von Gehölzen**

Gehölze dürfen nach § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht beseitigt werden. Die Maßnahme dient zur Vermeidung der Verbotsbestände nach § 44 (1) 1 und 3 BNatSchG (Besonderer Artenschutz).
- 6. Grenzabstände für Pflanzen und Einfriedigungen**

Für die Befestigung und Einfriedung öffentlicher und privater Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.
- 7. Herstellung von Pflanzungen**

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.
- 8. Bodendenkmalpflegerische Belange**

Erdbauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdbefestigungen, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.
- 9. Baugrunduntersuchungen**

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.
- 10. Altlasten**

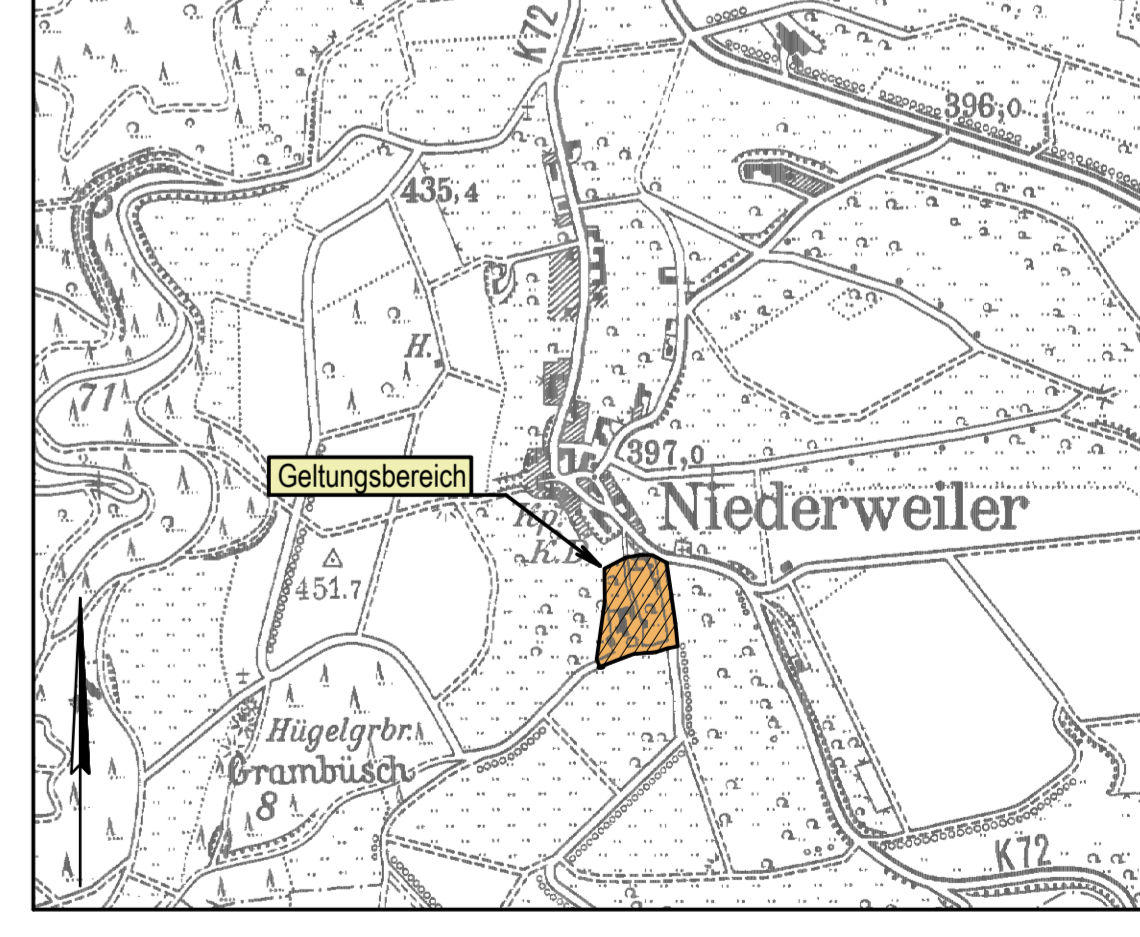
Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die „SGD Nord, Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier“ umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.
- 11. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen**

Die regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen sollen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt, wiederaufgenommen oder fortgeführt werden.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- SO** Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Abfindungsbrennerei mit angegliederter Eventhalle
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
z.B. GR Grundfläche in m² als Höchstmaß
- OK max. Oberkante (OK) als Höchstmaß gemessen in Metern über Gelände
- Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
a Abweichende Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
W Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg mit Sonder-nutzungsrecht für Abfindungsbrennerei und Eventhalle
- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Streuobstwiese
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Übersichtskarte -ohne Maßstab-



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan	PLANGRUNDLAGE	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	OFFENLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	SATZUNGSBESCHLUSS	AUSFERTIGUNG
<ol style="list-style-type: none"> 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748). 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1545). 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Ausfertigung des Planzeichens (Planzeichenerverordnung) vom 15.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 38), sowie die Anlage zur PlanV, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.01.2011 (BGBl. I S. 1509). 4. Landesbaugesetz für Rheinland-Pfalz (LBauG) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 477). 5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477). 6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 4174). 7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 397), zuletzt geändert am 08.10.2015 (GVBl. S. 283). 8. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.08.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 4174). 9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2595), zuletzt geändert durch Art. 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 4174). 10. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1997 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 476). 	<p>Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung. Stand: März 2014</p>	<p>Der Ortsgemeinderat hat am 12.05.2014 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.</p> <p>In gleicher Sitzung (12.05.2014) hat der Ortsgemeinderat einem ersten Planentwurf zugestimmt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB u. § 8 Abs. 3 BauGB - Parallelverfahren) beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mittels ortsüblicher Bekanntmachung vom 18.10.2014 in der Zeit vom 27.10.2014 bis 14.11.2014 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land. Mit Schreiben vom 07.10.2014 wurden weiterhin die Behörden und sonstigen Träger frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 14.11.2014 aufgefordert.</p>	<p>Am 09.03.2015 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die gleichzeitige Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger gem. § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 2 u. § 9 Abs. 3 BauGB - Parallelverfahren) beschlossen.</p> <p>Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 27.04.2015 bis 27.05.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.04.2015 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen.</p> <p>Den Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange wurde mit Schreiben vom 10.04.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).</p>	<p>Der Ortsgemeinderat Niederweiler hat am 09.11.2015 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 Abs 1 BauGB als Satzung</p> <p>BESCHLOSSEN</p>	<p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans wird mit dem Willen des Ortsgemeinderats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.</p>
Niederweiler, den 22.03.2017 (S) gez. Günter Weber Ortsbürgermeister	<p>Niederweiler, den 04.12.2015 (S) gez. Günter Weber Ortsbürgermeister</p>	Niederweiler, den 04.12.2015 (S) gez. Günter Weber Ortsbürgermeister	Niederweiler, den 04.12.2015 (S) gez. Günter Weber Ortsbürgermeister	Niederweiler, den 22.03.2017 (S) gez. Günter Weber Ortsbürgermeister	Niederweiler, den 22.03.2017 (S) gez. Günter Weber Ortsbürgermeister
Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.	<p>BEKANNTMACHUNG</p> <p>Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist am 22.04.2017 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land sowie beim Ortsbürgermeister in Niederweiler von jedermann eingesehen werden kann.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 22.04.2017 in Kraft getreten.</p>	<p>Bitburg, den 02.05.2017 (S) gez. I. A. Stefan Göbel Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land</p>			

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Niederweiler Teilgebiet "Im Rothenberg"

Satzungsausfertigung

Plan-Nr.:	001.1
Projekt-Nr.:	8906
Maßstab:	1:500
Datum:	19.04.2016
Blattgröße:	60 x 60 cm

B.K.S. Ingenieurgesellschaft
für Stadtplanung, Raum- und Umweltpolitik
Mauerstraße 17b-36295 Trier
Tel.: +49 (0) 651 714756-0
Fax: +49 (0) 651 7299 78
mailto:info@bks.de