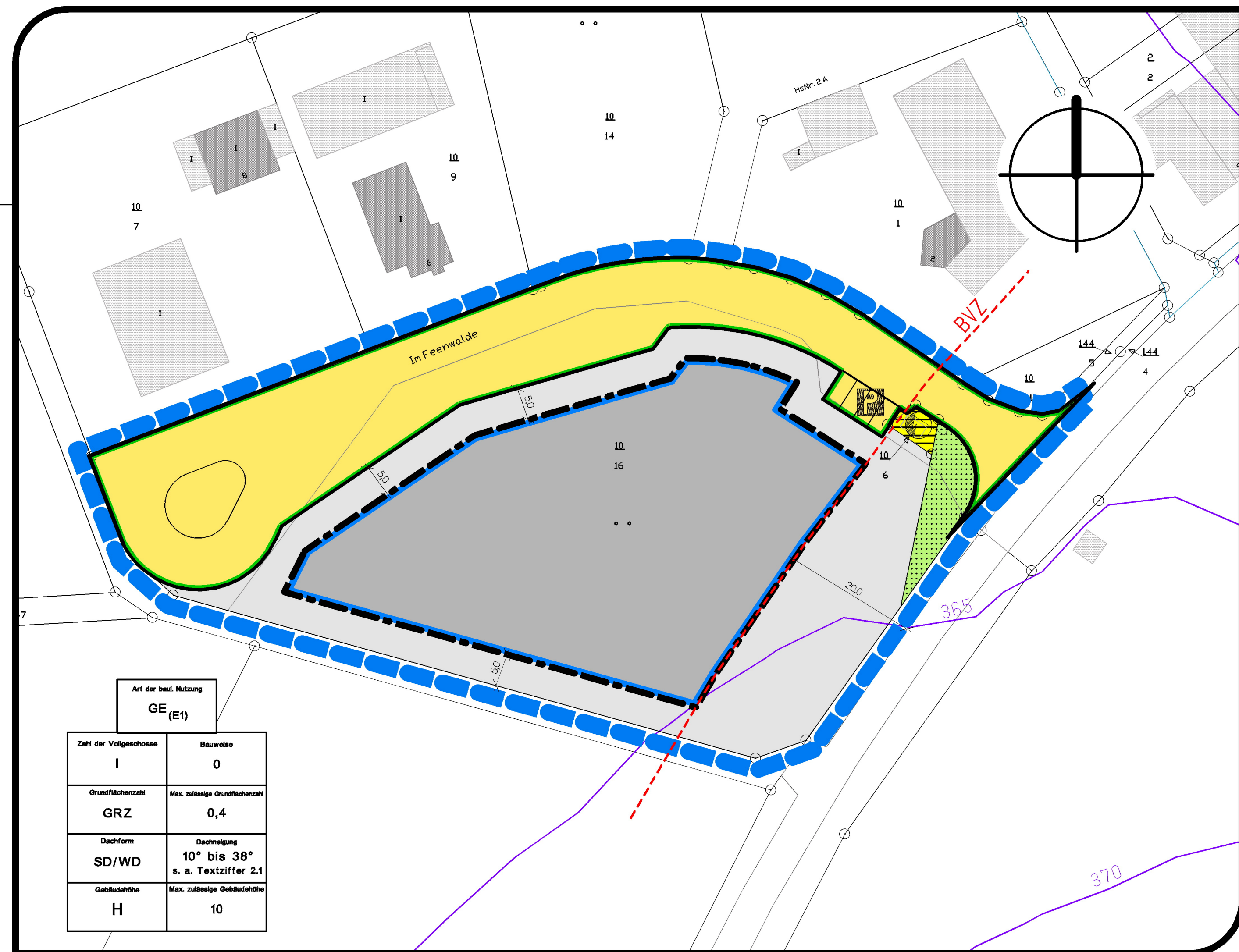


2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "IM FEENWALDE"

OG MACKEN

M. 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB –, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)

Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
I	0
Grundflächenzahl	Max. zulässige Grundflächenzahl
GRZ	0,4
Dachform	Dachneigung
SD/WD	10° bis 38°
Gründfläche	Max. zulässige Gründfläche
H	10

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Öffentliche Parkfläche

Trafostation

Sonstige Darstellungen

Höhenschichtlinien z.B. 365 m ü. NNH

20 m Bauverbotszone zur L205

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Zahl der Vollgeschosse, die Gesamtgebäudehöhe, die Grundflächenzahl, gelten gemäß Eintrag in den Planurkunde zur 2. Änderung des Bebauungsplanes als Höchstwerte.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

Von der Beschränkung der Gesamtgebäudehöhe ausgenommen sind Anlagen wie z. Bsp. Schornsteine, Lüftungsrohre etc.

In begründeten Ausnahmefällen können Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wie folgt zugelassen werden:

- Gebäudehöhe bis max. 12,5 m.
- Grundflächenzahl bis max. 0,6.
- Grundflächenzahl bis max. 0,8, jedoch nur beim ausnahmsweise zulässigen Bau einer Betriebswohnung auf dem Grundstück.
- max. II. Vollgeschosse.

1.2 EINSCHRÄNKUNG DER NUTZUNGEN

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmen nach § 8, Abs. 3, Ziffer 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird für den Geltungsbereich Folgendes festgesetzt:

Planbereich: GE (E1):

Hier sind Gewerbebetriebe, die in der beigefügten Abstandsliste (siehe Anhang der Begründung) in den Abstandsklassen I - V (lfd. Nr.: 1 - 69) eingestuft sind, nicht zugelassen.

1.3 BAUWEISE

Als Bauweise wird gemäß § 22 (2) BauNVO offene Bauweise festgesetzt.

1.4 EINFRIEDUNGEN

Als Materialien zur Herstellung der Einfriedungen sind unzulässig:

- rohe Betonflächen
- Asbestzementplatten
- Schilfrohmatten
- Metall in Form von Profilblechen
- Baustahlgewebe

1.5 GEBÄUDEHÖHE

Gemäß Eintrag im Plan darf die Gesamtgebäudehöhe 10,0 Meter nicht überschreiten (s. Ausnahme in Ziffer 1.1). Die Gebäudehöhe wird gemessen von Oberkante Dachhaut am First bis zum angrenzenden vorhandenen Gelände im Mittel.

TEXTFESTSETZUNGEN

1.6 FUNDAMENTE DER STRASSENRANDBEGRENZUNG

Die im Rahmen des Straßenbaues notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.7 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. (Hinweis: Die Geländeform sowie eine geländeangepasste Planung der Erschließungsstraße lassen Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Höhe von mehr als 1,0 m nicht erwarten).

Die Ausführung der entsprechenden Böschungsneigung erfolgt in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern.

1.8 ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE

Öffentliche Stellplätze sind gemäß Eintrag im Plan festgesetzt.

LANDESRECHTLICHE GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 LBAUO

2.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Als Dachform für Wohngebäude werden geneigte Dächer von 30° - 38° festgesetzt. Für gewerblich genutzte Gebäude sind auch flacher geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 10° zulässig. Bei gemischt genutzten Gebäuden sind Dachneigungen von 10° - 38° zulässig.

2.2 ÄUSSERE GESTALTUNG

Die Dacheindeckung ist grundsätzlich in dunklen Materialien vorzunehmen.

LANDESPFLEGERISCHE PLANUNG GEMÄSS § 17 LPFLG § 9 ABS. 1 NR. 15, 20 UND 25 BAUGB

3.1 STRASSENRANDBEPLANTZUNG

Zur klassifizierten Landesstraße hin sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung auf den erforderlichen Sichtdreiecken Bäume I. Ordnung (Hochstamm m. Ballen, 16-18 cm St.L.) auf öffentlicher Grünfläche zu pflanzen.

Entlang der Erschließungsstraße werden einseitig an der Straßenbegrenzung Großbäume (Hochstamm) gepflanzt; notwendige Baumscheiben bzw. Freiflächen an den Stämmen sind auf den angrenzenden Grundstücken in einer Größe von 2 x 2 m (= 4 qm) zu dulden und diese Flächen dürfen auf Dauer nicht befestigt werden.

3.2 BEPFLANZUNG DER SONSTIGEN GRUNDSTÜCKSBEREICHE

Je Grundstückseinheit ist ein Baum I. Ordnung und zwei Bäume 2. Ordnung von den Eigentümern zu pflanzen (Pflanzenempfehlung siehe Anhang der Begründung).

3.3 WALDUMWANDLUNG IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH

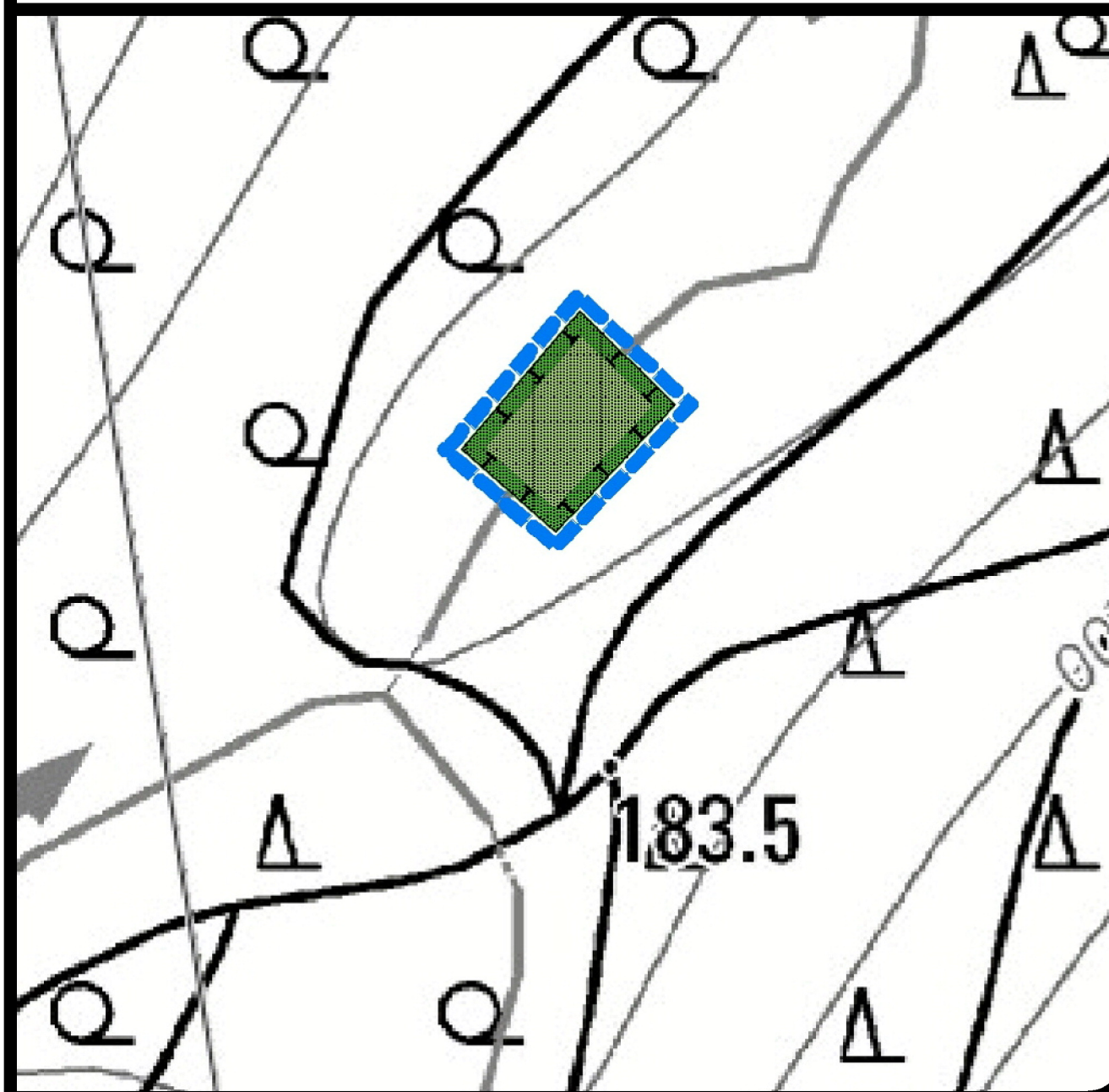
Die zeichnerisch festgesetzte Kompensationsfläche ist zu einem natürlichen Bach- und Quellulferwald mit kleinflächigen Auenbereichen zu entwickeln.

Herstellungs- und Pflegehinweise:

Auf einer Fläche rund 560 m² sind in dem gekennzeichneten Bereich des Flurstücks 12, in der Flur 7, Gemarkung Macken die standortfremden Nadelgehölze zu entfernen. Nach der Entfichtung soll sich die Fläche zu einem natürlichen Bach- und Quellulferwald mit kleinflächigen Auenbereichen entwickeln. Bei Bedarf sind ergänzend entlang des Bachlaufs Erlen (*Alnus spec.*), Weiden (*Salix spec.*) und Pappeln (*Populus spec.*) anzupflanzen oder als Stecklinge zu vermehren. Fichtennaturverjüngung ist regelmäßig (ca. alle 5 Jahre) zu entfernen und spontan aufkommende, heimische Weichholzarten sind in den Bestand zu integrieren. Bei Bedarf ist ein Verblisschutz vorzusehen.

SONSTIGER GELTUNGSBEREICH

GEMARKUNG MACKEN - FLUR 7 - PARZELLE 12
ca. 560 m² M. 2.000



HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, versiebelt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksfächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche bzw. innerbetriebliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem zuständigen Abwasserwerk der Verbandsgemeinde und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Hinweise zum Flugbetrieb: Ersatzansprüche gegen die Bundesrepublik Deutschland aus Gründen der Lärmbelastung durch Flugbetrieb (z.B. im Zusammenhang mit den Flugplätzen Cochem-Büchel und Mendig) sind nicht durchsetzbar.

Die Errichtung von Baukränen, die einschließlich der Höhe des Auslegers eine Höhe von 20 m über Grund überschreiten, bedürfen der vorherigen Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung IV - Luftfahrtbehörde -.

Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVVO): Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindern den Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Es wird ebenfalls auf die Beachtung der DIN19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) sowie die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hingewiesen.

Bauverbotszone: Hochbauten sind innerhalb der festgesetzten 20,0 m tiefen Bauverbotszone entlang der Landesstraße L 205 unzulässig. Alle weiteren baulichen Anlagen müssen einen Abstand von mind. 5 m zum befestigten Fahrbahndrand der L 205 einhalten.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzungen) wird besonders hingewiesen.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archaische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisgegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdi.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung am 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I. S. 3908), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesstraßengesetz - LStrG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I. S. 2771), in der derzeit geltenden Fassung.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBl. S. 237), in der derzeit geltenden Fassung.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I. S. 2771), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I. S. 3370), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I. S. 3465), in der derzeit geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Die DXF-Daten entsprechen dem Stand vom 21.04.2023).

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV90).

Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt.

Nörtershausen, den

Karst Ingenieure GmbH

Dienststempel

3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am vom Ortsgemeinderat gebilligt.

Über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB informiert.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am beschlossen.

Macken, den

(Marco Kneip)
Ortsbürgermeister

Dienststempel

5 Erneute Beteiligung

Die Würdigung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der vorausgegangen Beteiligungsverfahren erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am Der sich ändernde Bebauungsplanentwurf wurde in selbiger Sitzung gebilligt.

Eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Fachbehörden sowie Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde am beschlossen. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte im Zeitraum vom bis

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom unter Fristsetzung bis zum

Die Würdigung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem erneuten Beteiligungsverfahren erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am

Macken, den

(Marco Kneip)
Ortsbürgermeister

Dienststempel

7 Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus nebenstehender Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom mit dem Willen des Ortsgemeinderates übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und -vorschriften eingehalten wurden.

Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Macken, den

(Marco Kneip)
Ortsbürgermeister

Dienststempel

8 Öffentliche Bekanntmachung / Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet.

Macken, den

(Marco Kneip)
Ortsbürgermeister

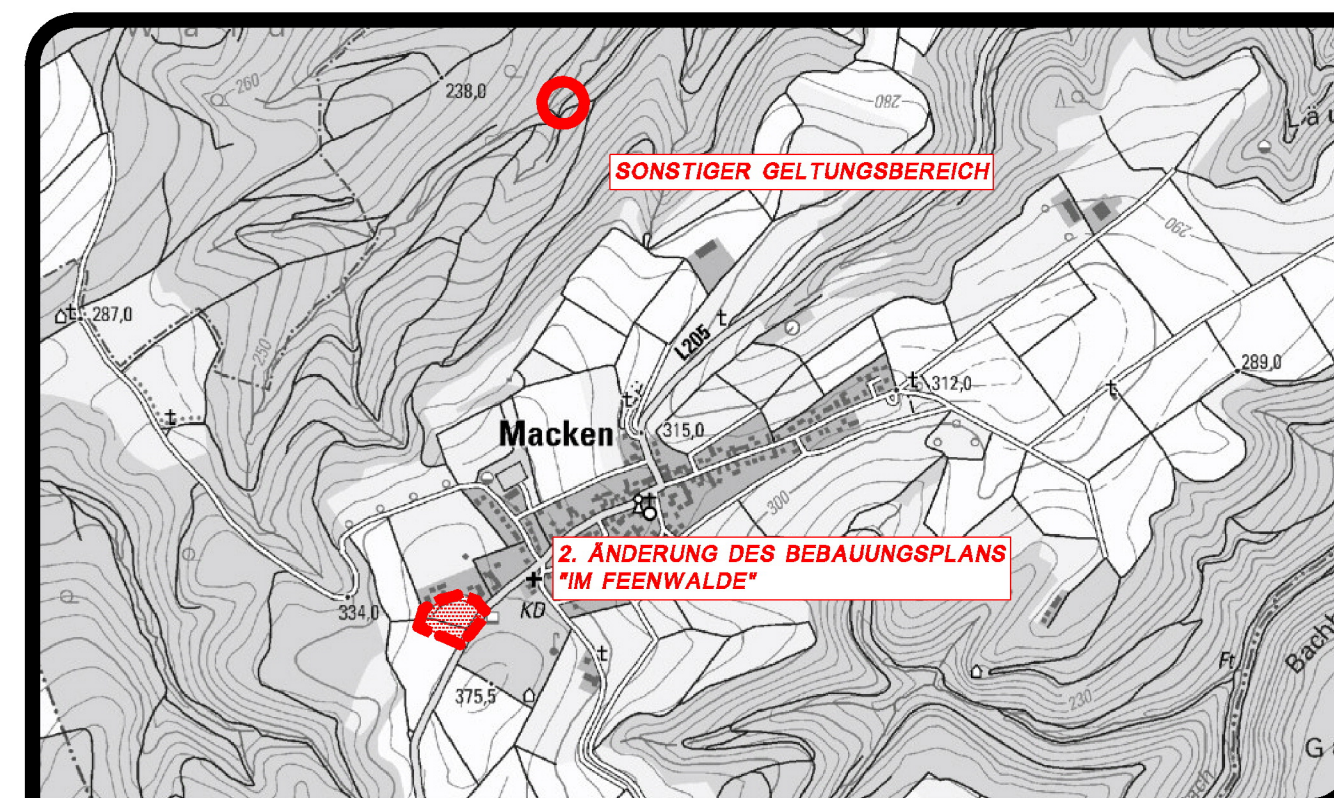
Dienststempel

Macken, den

(Marco Kneip)
Ortsbürgermeister

Dienststempel

ÜBERSICHT



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "IM FEENWALDE"

ORTSGEMEINDE MACKEN VERBANDSGEMEINDE RHEIN-MOSEL

STAND: VERFAHREN GEMÄSS § 4a (3) BAUGB

MASSSTAB: 1:500 FORMAT: 0,6x1,4=0,84m² PROJ.-NR.: 12_921 DATUM: 21.03.2024

BEARBEITET:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

86283 NÖRTERSBAUEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02603/9638-0
TELEFAX 02603/9638-30
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de