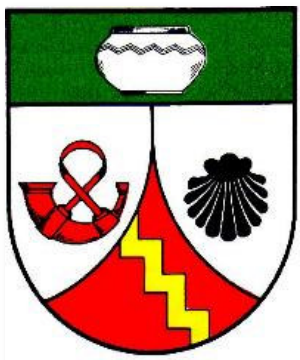
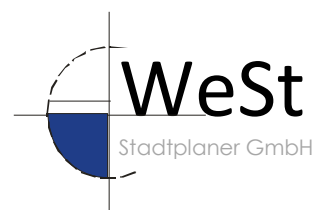


2024

OG Aflen Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Aufm Berg“



Textfestsetzungen
Vorentwurf
August 2024



A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M §§ 2 BIS 9 BAUNVO)

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚**Therapeutisches Reiten und Begegnungshof**‘ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zweckbestimmung:

Das Sondergebiet ‚Therapeutisches Reiten und Begegnungshof‘ dient der Unterbringung einer Reithalle, eines Reitplatzes, eines Longierzirkels sowie untergeordneten Einrichtungen, wie Aufenthaltsräume, Umkleidekabinen, Sattelkammer etc., Stallanlagen. Außerdem sind drei Unterkunftsgebäude für Eltern und Kinder sowie Therapeuten geplant.

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

Einrichtungen

- Reithalle mit Sattelkammer, Materiallager, Büro, Sozialräume, Küche und sonstigen für das therapeutische Reiten erforderlich untergeordnete Nebenanlagen,
- Reitplatz, Longierzirkel bzw. Roundpen, Anlagen und Einrichtungen für die Haltung von Pferden, Ziegen und Eseln etc. zu Therapiezwecken sowie Pferdereha.
- 3 Unterkunftsgebäude mit jeweils maximal 50 m² Grundfläche,
- Gebäude und Anlagen für das Abstellen und die Wartung von Maschinen und Geräten,
- Nebenanlagen, die in einem räumlich und funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen müssen (z.B. Heulager, Mistplatz).

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

Im Sondergebiet ist die zulässige Grundflächenzahl mit GRZ = 0,4 festgesetzt.

Für alle Gebäude gelten folgende Firsthöhen:

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche bis Oberkante First.

Die Firsthöhe darf höchstens FH = 7,50 m betragen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO

1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) NR.1 LBAUO)

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile unzulässig.

C. GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

1. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien zu befestigen, sofern von Ihnen keine beachtlichen Gefährdungen für das Grundwasser oder die Trinkwassergewinnung ausgehen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Der Oberboden der Mulden muss eine Mächtigkeit von mindestens 0,30 m aufweisen.

Ist eine vorgenannte Versickerung nachweislich teilweise oder gar nicht möglich, soll das überschüssige Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer unter Zwischenschaltung zentraler Rückhaltungen/Versickerungsanlagen mittelbar oder unmittelbar abgeleitet werden.

Für die Ableitung sollten die Gräben/Rinnen so ausgebildet sein, dass auch dort Teilwassermengen versickern können.

Nur wenn die oben genannten Verfahrensweisen nicht möglich sind, darf das Niederschlagswasser in andere dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden.

2. VERMEIDUNGS- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden folgende Vermeidungs- und Schutz-(VSM) bzw. Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen (KM) durchgeführt:

2.1 Kompensationsmaßnahme (M)

Maßnahme 1 (M 1): Randliche Eingrünung in Form eines lockeren Gehölzstreifens auf privaten Grünflächen

Der randliche Gehölzstreifen ist entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung in Form einer Kombination aus 3er Baumgruppen und Strauchgruppen und einem arten- und blütenreichen Gras-Krautsaum herzustellen. Die Baumgruppen sind aus Laubbaumhochstämmen jeweils einer Art (Vogelkirsche, Eberesche und / oder Hainbuche, Hochstämmen: 3xv, m.B., StU 16-18 cm) oder Obstbaum-Hochstämmen (Hochstämmen: 3xv, m.B., StU 12-14 cm) mit einem Abstand von 5 m innerhalb der Baumgruppe und im Abstand von 15 m zwischen den Baumgruppen (gemessen jeweils zwischen den Stämmen der äußeren Bäume) im Wechsel mit jeweils einer Strauchgruppe aus 18 Sträuchern (3-reihig, Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m) zu pflanzen.

Die Flächen unterhalb der Baumgruppen sowie die Zwischenflächen bis an die Ränder der Strauchgruppen sind mit einer autochthonen, kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen.

Zur langfristigen Sicherung des Gehölzstreifens sind die Sträucher in gestaffelten Abschnitten im Abstand von rd. 15 Jahren auf-den-Stock-zu-setzen. Die Obstbäume sind durch einen fachgerechten Erziehungs- und Erhaltungsschnitt zu entwickeln. Der Gras-Krautsaum ist 2-mal pro Jahr, 1. Mahd Mitte Juli, 2. Mahd Mitte September, zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Wenn die Gehölze nicht mehr durch Verbiss gefährdet sind, kann der Krautsaum alternativ auch durch 2-malige, kurzzeitige Beweidung Mitte Juli und Mitte September gepflegt werden.

Maßnahme 2 (M 2): Pflanzung von Einzelbäumen

Auf der Weidefläche sind drei Obstbäume oder Laubbäume der vorgenannten Sorten bzw. Arten in einem Abstand von mind. 10 m zu pflanzen, bevorzugt in Verlängerung der beiden vorhandenen Apfelbäume.

Grundsätzlich gilt: Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Abgängige Bäume und Gehölze sind zu ersetzen. Die Artenauswahl ist aus der Pflanzliste zu treffen.

2.2 Zeitpunkt der Umsetzung

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen.

Hinweise

Schutz des Oberbodens

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.

Schutz von Pflanzenbeständen

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

Grenzabstände für Pflanzen

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

Herstellung von Pflanzungen

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

Bodendenkmalpflegerische Belange

Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume I. Größenordnung			
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>	Bäume II. Größenordnung	
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Gemeiner Schneeball	<i>Virburnum lantana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>	Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>

B Liste regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten		Birnensorten	Pflaumen
Apfel von Groncels	Großer Rheinischer Bohnapfel Haux Apfel Landsberger Renette Prinz Albrecht von Preußen Roter Eiserapfel Signe Tilish	Gellerts Butterbirne	Hauszwetsche
Boikenapfel		Grüne Jagdbirne	Löhrpflaume
Danziger Kantapfel		Poiteau	Süßkirschen
Geflammtter Kardinal		Wasserbirne	Braune Leberkirsche
Gelber Bellefleur			Große Schwarze Knorpel
Graue Herbstrenette			Schneiders Späte Knorpel

D Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
3. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
4. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
5. Bezüglich der Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind die Vorgaben folgender Merkblätter zu berücksichtigen:
Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989
Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen
Merkblatt im Bereich von Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstücken
Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau: Arbeitskreis Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen.
6. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) sind zu beachten.
7. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden.
8. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier umgehend zu informieren.
9. Der 'Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren' ist zu beachten.

Aufgestellt OG Alflen
Alflen, den2023

.....
Berthold Schäfer
Ortsbürgermeister