

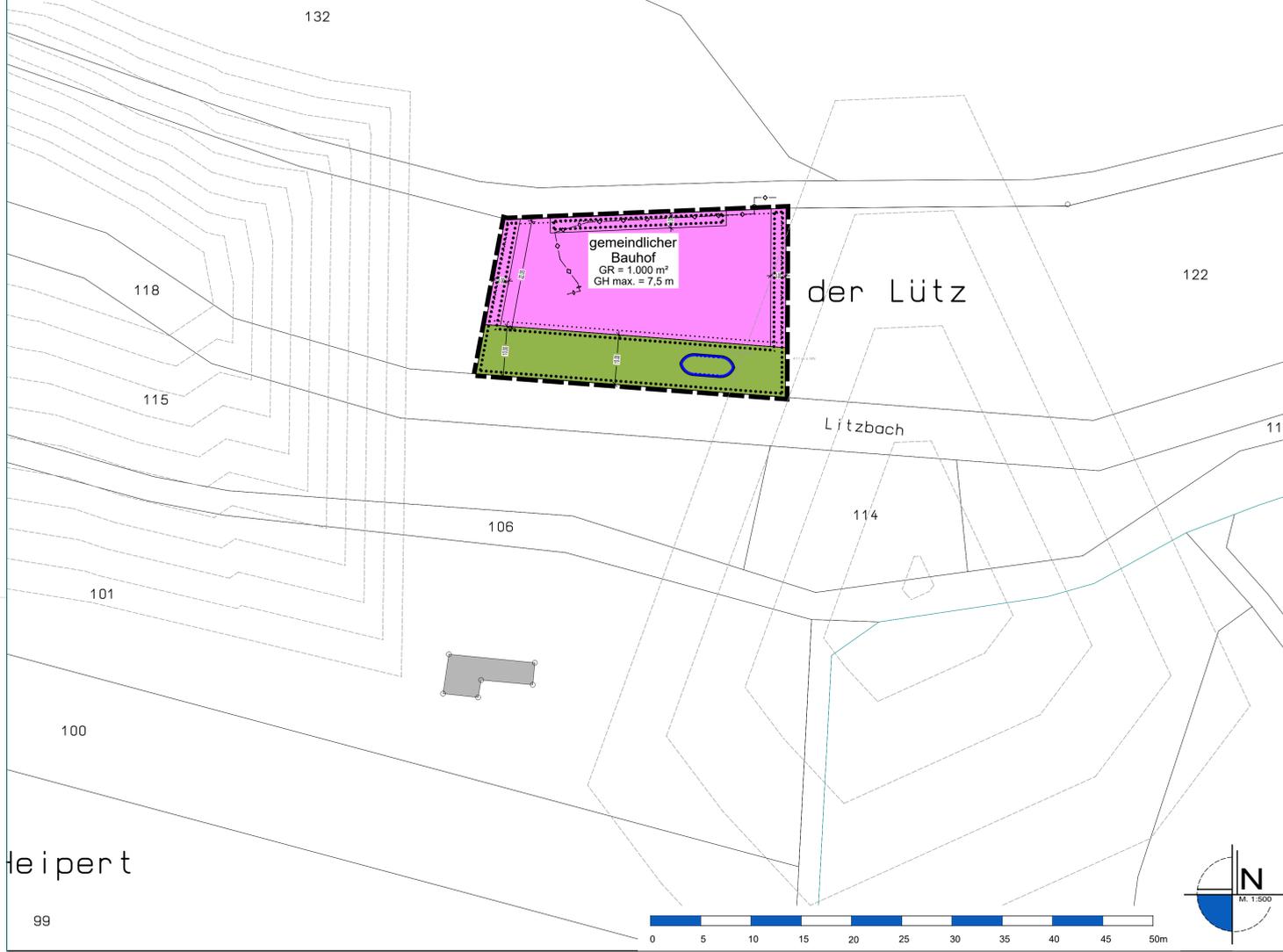
Ortsgemeinde Aflen Bebauungsplan "Bauhof"



Auf der Lütz

Flur 28

Rütschberg



Heipert

99

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange	Offenlegung und Beteiligung der Behörden	Satzungsbeschluss
Die Ortsgemeinde Aflen hat am 23.11.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Bauhof in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.	Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.06.2023, die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am 10.06.2023 und die Bekanntmachung im Internet am 10.06.2023 in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 21.07.2023 gegeben wurde. Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Gemeinderatsitzung vom 20.09.2023 beraten und beschlossen. Ferner beschloss der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.	Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 02.09.2024 bis einschließlich 04.10.2024 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.08.2024 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf 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 19.08.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Aflen hat am 27.11.2024 den Bebauungsplan "Bauhof" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Aflen, den 08.01.2025 gez. Schäfer Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Aflen, den 08.01.2025 gez. Schäfer Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Aflen, den 08.01.2025 gez. Schäfer Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Aflen, den 08.01.2025 gez. Schäfer Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister
Ausfertigung Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Ortsgemeinde Aflen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekräftigt.	Genehmigung Für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bauhof" ist gem. § 10 Abs. 2 S. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 S. 4 BauGB die Genehmigungsfiktion eingetreten. Gehört zur Verfügung vom 19.03.2025 Az.: BLP-U 064/2023 Kreisverwaltung Cochem-Zell	Anordnung der Bekanntmachung Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.	Bekanntmachung Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am 05.04.2025 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Ulmen von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung
Aflen, den 08.01.2025 gez. Schäfer Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Kreisverwaltung Cochem-Zell, den 19.03.2025	Aflen, den 01.04.2025 gez. Schäfer Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Aflen, den 08.04.2025 gez. Schäfer Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister

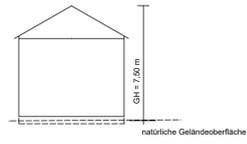
Legende

- Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen**
§9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB
Flächen für den Gemeinbedarf
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Grünflächen
- Wasserrflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**
§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB
Hochwasser-rückhaltebecken
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB
unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- §9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b und Abs.6 BauGB
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO
- Sonstige Darstellungen**
Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücksnummer laut Kataster
Bemaßung
Gebäude laut Kataster

Systemskizze



Textfestsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBERDAF (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)**
Zweckbestimmung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindlicher Bauhof“ festgesetzt.
Die Gemeinbedarfsfläche dient vorwiegend der Unterbringung einer baulichen Anlage für das Abstellen des gemeindlichen Kraftfahrzeugparks und der Lagerung von Gebrauchsgegenständen für die Daseinsvorsorge (z.B. Schilder, Werkzeug, Material und Gerätschaften für die Grünpflege, Winterdienst u.ä.) einschließlich der dazugehörigen Hof- und Stellplatzflächen.
Gebäude und Räume für den dauerhaften Aufenthalt von Personen sind unzulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)**
Grundflächenzahl
Im Bebauungsplangebiet ist eine Grundfläche von höchstens GR = 1.000 m² zulässig.
Höhe baulicher Anlagen
Die Gebäudehöhe (GH) ist definiert als das Abstandsmaß der Schnittlinie der Gebäude-mitte des Baukörpers mit der angrenzenden Geländeoberfläche bis Oberkante First. Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt GH = 7,50 m.
- 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
Die Stellplatz-, Hof- und Lagerflächen sollen mit versickerungsfähigem Material wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien befestigt werden, sofern keine öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen (z.B. wasserwirtschaftliche Belange des Grundwasserschutzes bei der Lagerung von Schüttgütern).
- ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)**
Die an den Geltungsbereichsgrenzen vorhandenen Bäume und Sträucher sollen dauerhaft erhalten werden, sofern sie die Erhaltung und den Betrieb nicht wesentlich beeinträchtigen. Für die Zufahrt darf der Erhaltungsbereich bis zu einer Breite von 5,0 m unterbrochen werden.
Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig im Plangebiet nach zu pflanzen.

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

- DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) LBAUO)**
Eindeckungsmaterialien
Die Dacheindeckung ist nur in anthrazitfarbenen Eindeckungsmaterialien zulässig. Außerdem sind Dachbegrünung sowie Energie-dacheindeckungen (Solarkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien in matten, nicht reflektierender Glasabdeckungen) zulässig.
Glasierete Eindeckungsmaterialien sind unzulässig.

C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
- Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/6675-3000) oder unter der Mailadresse landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.
- Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationenblatt 28 „Bodenschutz in der Umwelprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.
- Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen (Bezugsquelle der DIN-Vorschrift: www.beuth-verlag.de). Bei allen Bodenerarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.
- Sollten bei dem geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologi-schen 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://geoid.lgb-rlp.de zur Verfügung.
- Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 31 Landeswassergesetz (LWG) eine Anlage am Gewässer III. Ordnung im 10 – m – Bereich einer Genehmigung der zuständigen Unteren Wasserbehörde bedarf.

Textfestsetzungen

- D NATURSCHUTZFACHLICHE HINWEISE**
- V1 Baubeginn im Winterhalbjahr (bis Anfang/Mitte März => vor Beginn der Brutzeit)
- V2 Zügige Umsetzung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen
- V3 Ökologische Baubegleitung und Rodung im Oktober (bei Höhlenfund Kastenersatz von 3 Kästen pro gefundener Höhle)
- V4 Verzicht auf Nachtbaustellen und nachtllicher Beleuchtung der Baustellen.
- V5 Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum.
- V6 Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Ober-flächenformen.
- V7 Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe
- V8 Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch Nutzung von Teilen der bereits bestehenden versiegelten Flächen und Rückbau der nicht benötigten bestehen-den Versiegelung
- V9 Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Durchfüh-rung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen.
- V10 Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.
- V11 Baustopp beim Auftreten Archäologischer Funde und Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 023 I Nr. 88).
- Bundesfernstraßengesetz (FSrG) vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88).
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
- Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAUO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 309).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (LPG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98).
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 5.2.2024 I Nr. 33.

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

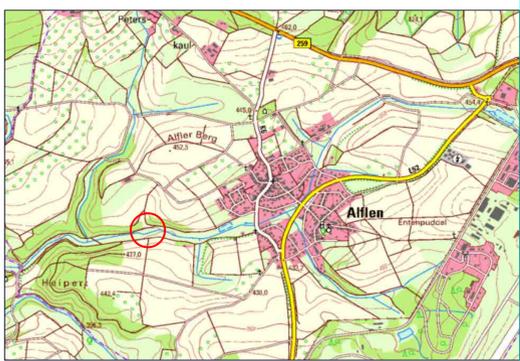
Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/LVermGeoRP März 2022
Die Plannunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Bestandteile des Bebauungsplans

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

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Ortsgemeinde Aflen Bebauungsplan "Bauhof"	
Satzung	
Auftraggeber: Ortsgemeinde Aflen	Projektnr.: 01-738
Phase: Satzung	Stand: November 2024
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:500

WeSt
Stadtplaner GmbH
Waldstrasse 14
56766 Ulmen
Tel.: 02676/951910
Fax.: 02676/951911