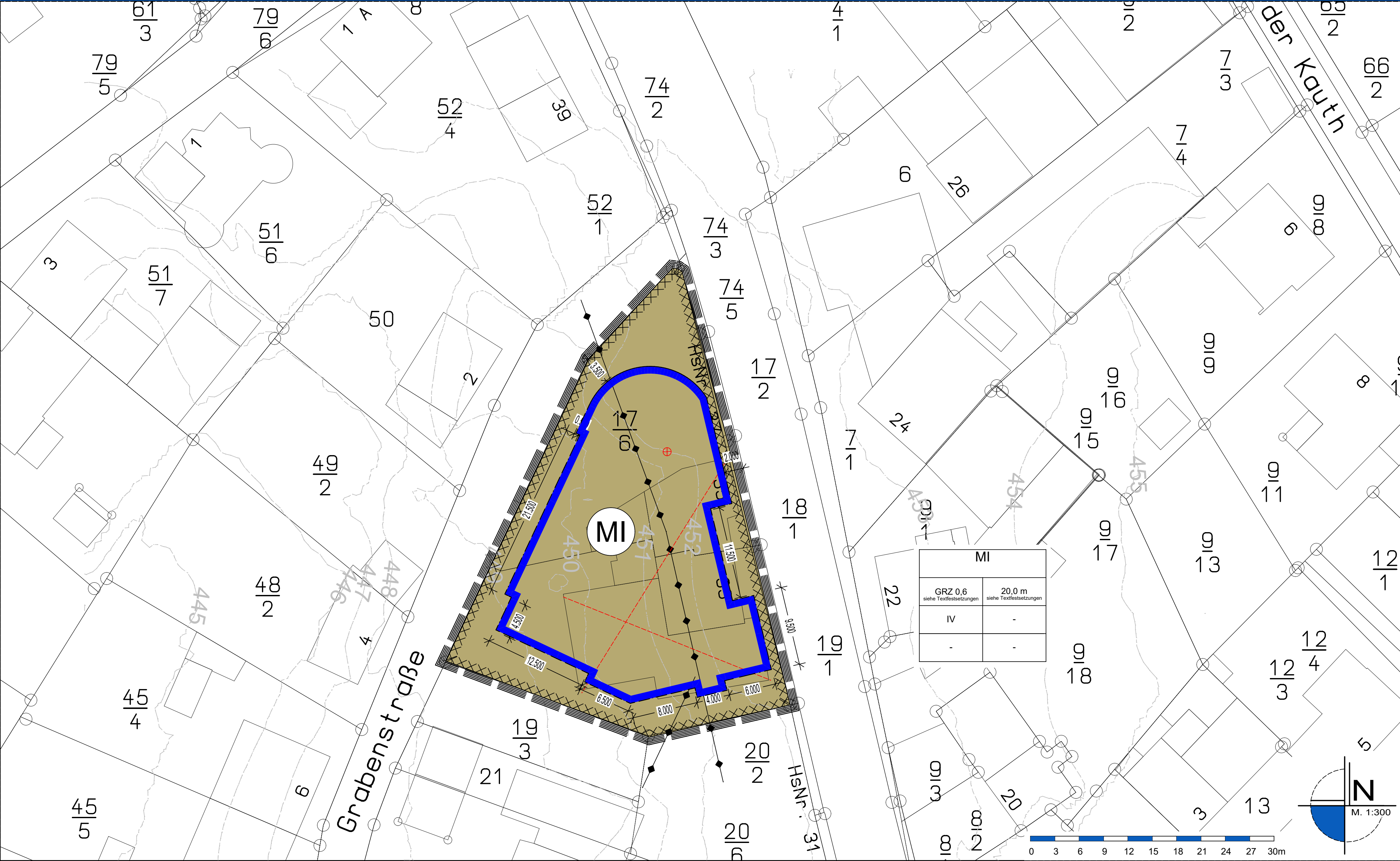
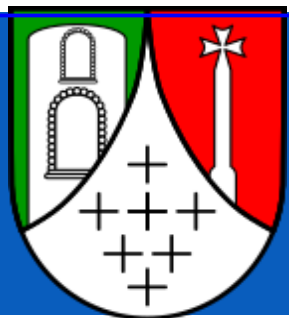


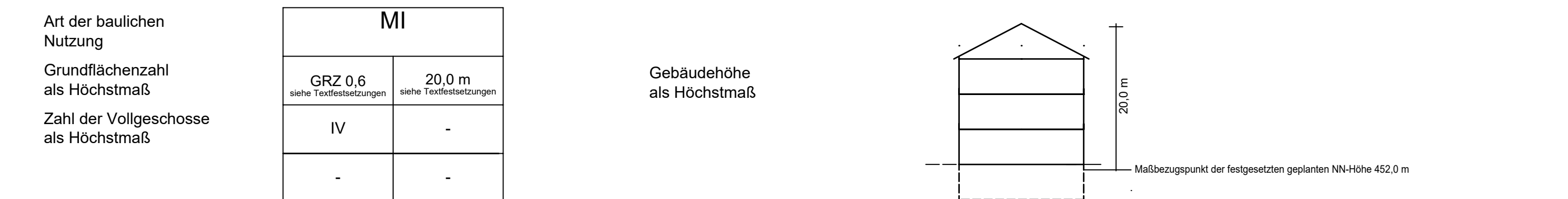
Ortsgemeinde Büchel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenresidenz Alte Post"



Nutzungsschablone (Beispiel)

Systemskizze



Verfahrensvermerke

Änderungs-/ Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Büchel hat in seiner Sitzung vom _____ die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenresidenz Alte Post“ vom Grundsatz her beschlossen. Die Entwurfsfassung für das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat gebilligt. Büchel, den _____ Tino Pfitzner, Ortsbürgermeister	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Mitteilungsblatt am _____ und im Internet am _____ bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____. Der Gemeinderat hat über die eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am _____ beraten. Büchel, den _____ Tino Pfitzner, Ortsbürgermeister	Satzungsbeschluss Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Büchel beschloss am _____ den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenresidenz Alte Post“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 88 Abs. 1 LBauO in Verbindung mit § 24 GemO als S a t z u n g . Büchel, den _____ Tino Pfitzner, Ortsbürgermeister
Ausfertigung und Anordnung der Bekanntmachung Der textliche und zeichnerische Teil dieser Satzung stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Büchel überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Dies wird hiermit beurkundet. Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet. Büchel, den _____ Tino Pfitzner, Ortsbürgermeister	Bekanntmachung/In-Kraft-Treten Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Seniorenresidenz Alte Post“ ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Satzung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Satzung rechtsverbindlich. Büchel, den _____ Tino Pfitzner, Ortsbürgermeister	

Legende

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO §6 BauNVO MI Mischgebiete	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO § 4 BauNVO Baugrenze	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen §9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB oberirdisch	Sonstige Planzeichen §9 Abs.5 Nr.1, 2 und Abs.6 BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen/Naturgewalten (Starkregengefährdung) erforderlich sind.	Sonstige Darstellungen Maßbezugs punkt der festgesetzten geplanten NN-Höhe Flurstücksgrenze laut Kataster Flurstücksnummer laut Kataster Bemaßung Gebäude laut Kataster Höhenlinie Abriss
--	---	--	---	--

Textfestsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) (5) und (6) BauNVO)**
Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
- Allgemein zulässig sind**
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahme weise zulässig sind**
1. Sonstige Gewerbebetriebe.
- Nicht zulässig sind**
1. Gartenbaubetriebe,
 2. Tankstellen,
 3. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)**
Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Zahl der Vollgeschosse mit **Z = IV** festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen**
Teilbereich MI: 20,0 m
Die Gebäudehöhe (GH) im MI ist definiert als das Abstandsmaß von der in der Planurkunde festgesetzten geplanten NN-Höhe (452,00 m, siehe Planeinschrieb) bis Oberkante First. Die Gebäudehöhe darf 472,00 m ü. NN nicht überschreiten.
Es gelten folgende Gebäudehöhen über NN:
- | Zuordnung | Festgelegte NN-Höhe | max. Gebäudehöhe GH über NN |
|-----------|---------------------|-----------------------------|
| MI | 452,00 m | 472,00 m |
- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis höchstens zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten.
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Garagenvorderrante muss einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garagenseitenwände können in einem Abstand von mind. 1,50 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt. Ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch immer einzuhalten.
Nicht überdachte Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.
- 5. Nebenanlagen § 14 BauNVO**
Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.
- 6. Vermeidungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen**
Im o.a. Planungsraum gelten folgende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen:
VSM 1: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden bzw. in das Gewässer gelangen.
VSM 2: Räumung von Überschussmassen auf eine zugelassene Lagerstätte
Die bei der Bebauung anfallenden Überschussmassen sind nach Abschluss ordnungsgemäß zu entsorgen, um weitere Verdichtungen im Planungsraum zu vermeiden.

- Herstellung von Pflanzungen**
Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.
- 7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)**
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen Lärmpegelbereiche (V) festgesetzt. Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der Baugrenzen, für die Lärmpegelbereiche angegeben sind, sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.
- D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN**
1. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
 2. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
 3. Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind die Vorgaben aus folgenden Merkblättern zu berücksichtigen:
 4. 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen,
 5. 'Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen';
 6. 'Merkblatt im Bereich von Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstücken',
 7. Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau: Arbeitskreis Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen,
 8. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
 9. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei Ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde, also der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalfachbehörde der Kreisverwaltung der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen. Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ableitungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email oder landesarchaeologie-koblenz@dkde.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6875 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind.
 10. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
 11. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie der Ersatzbaustoffverordnung erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen nach Anordnung der Fachbehörden fachlich zu begleiten (Bodenkündliche Baubegleitung). (s. hierzu auch Bundesbodenschutzverordnung, § 4 Abs. 5).
 12. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist zunächst die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde ggf. auch die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung und die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz umgehend zu informieren. Bei Gefahr von Boden- und Gewässerverunreinigung ist sofort die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Zuständig für den Landkreis Cochem-Zell ist darüber hinaus die SGD Nord, Koblenz.
 13. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Textfestsetzungen

14. Die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften, als temporäre Luftfahrrhindernisse innerhalb eines Bauschutzbereichs militärischer Flugplätze in Deutschland, ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftbehörde zu beantragen.
Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1 d, Postfach 90 61 10 / 529, 51127 Köln-Wahn
Mail: LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org

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 bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.06.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist,
- 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 (FSG) vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 287),
- Landesstraßengesetz (LSG) 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 zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365),
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306),
- 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 22. 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 durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 327)

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/LVermGeoRP Januar 2025.
Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Bestandteile des Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Ortsgemeinde Büchel Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenresidenz Alte Post"			
Auftraggeber: Ortsgemeinde Büchel		Projektnr.: 01-891	
Phase: Entwurf	Stand: Juli 2025		
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:300		
		Waldstrasse 14 56766 Ulmen	Tel.: 02676/9519110 Fax.: 02676/9519111