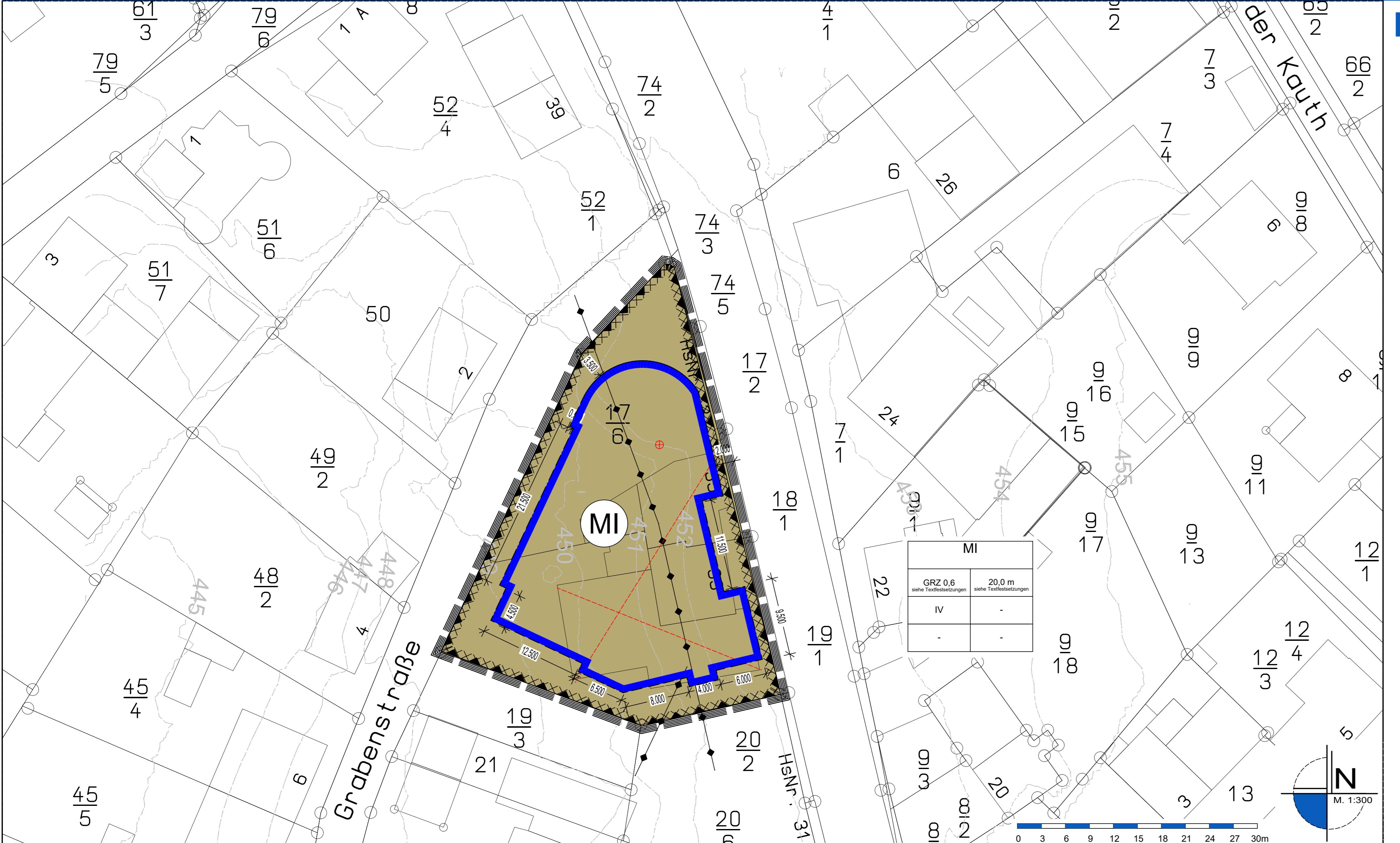




Ortsgemeinde Büchel

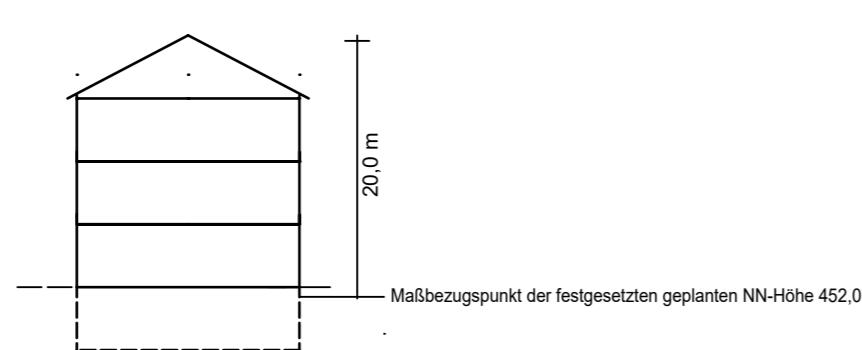
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenresidenz Alte Post"



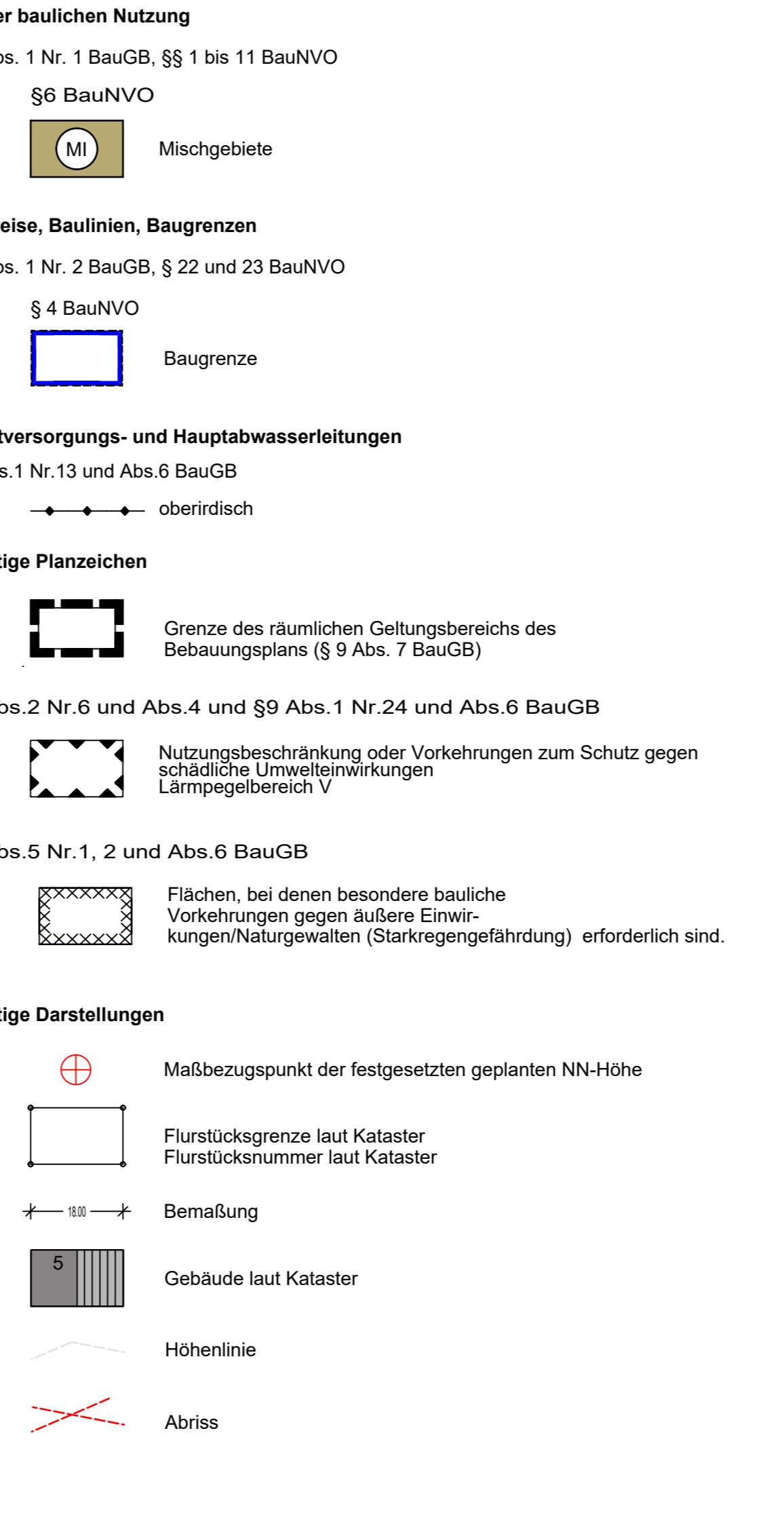
Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	MI
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,6 siehe Textfestsetzung 20,0 m siehe Textfestsetzung
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	IV
	-

Systemskizze



Legende



Verfahrensvermerke

Änderungs-/ Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Büchel hat in seiner Sitzung vom 18.12.2024 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenresidenz Alte Post“ vom Grundsatz her beschlossen.
Die Entwurfssatzung für das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat genehmigt.

Büchel, den 01.12.2025
gez. Pfitzner
Tino Pfitzner, Ortsbürgermeister

Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.03.2025, die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am 15.03.2025 und die Bekanntmachung im Internet am 10.03.2025 in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 25.04.2025 gegeben wurde.
Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Gemeinderatssitzung vom 30.06.2025 beraten und beschlossen. Ferner beschloss der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des Planauftrittes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Büchel, den 01.12.2025
gez. Pfitzner
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.
Mit dieser Bekanntmachung wurde die Satzung rechtsverbindlich.

Büchel, den 01.12.2025
gez. Pfitzner
Tino Pfitzner, Ortsbürgermeister

Bekanntmachung/in-Kraft-Treten
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Seniorenresidenz Alte Post“ ist am 13.12.2025 offiziell bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Satzung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereithalten wird.
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.

Büchel, den 16.12.2025
gez. Pfitzner
Tino Pfitzner, Ortsbürgermeister

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.

Ausnahmenweise zulässig sind

1. Sonstige Gewerbebetriebe,
2. Gartenanbau betriebe,
3. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen 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 - 20,00 m
Die Gebäudehöhe (GH) im MI ist definiert als das Abstandmaß von der in der Planurkunde festgesetzten geplanten NN-Höhe (452,00 m, siehe Planenbeschreibung) 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. §§ 6 und 23 (5) BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Garagenvorderstände müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern die Garagen einfahrt direkt zur Straße führt. Garagenstellanwendungen können in einem Abstand von mind. 1,50 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, wenn die Garagen einfahrt direkt zur Straße führt. Nicht überdeckte 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 Kompenationsmaßnahmen

Im o.g. 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 Pflanzenarten zu beachten.“

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltveränderungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zustehenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltveränderungen und sonstigen Gefahren im Sinne des § 24 BauNVO.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden für die Dimensionierung der erforderlichen Lärdschallabdämmung von Außenbauteilen Lärmpiegelbereiche (V) festgesetzt. Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Außenflächen innerhalb der Baugrenzen, für die Lärmpiegelbereiche angegeben sind, sind zum Schutz von Außenlärm für Außenbauteile von Außenflächenräumen die Anforderungen der Lärdschallabdämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schallabdämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpiegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schallabdämm-Maße erreichen.

Die erforderlichen Schallabdämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgeometrie im Begegnungsmöglichkeitenverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schallabdämm-Maße erforderlich sind.

Die Nachweispflicht hat im Rahmen der Bauaufsicht auf Grundlage der DIN 4109 zu erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen in einem Lärmschutzbereich die Schallschutzanforderungen der „Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlUGSV)“ einzuhalten sind.

Auf Grundlage der „Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlUGSV)“ ist es erforderlich, die Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlUGSV) einzuhalten. Dies kann durch den militärischen Flughafenstrom zu rechnen. Später Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können aufgrund dieses fristzeitigen Hinweises, nicht anerkannt werden.

Auch muss sichergestellt sein, dass die umgebaute Gebäudeeinrichtung als Mischgebiet auch für die Seniorenenresidenz dauerhaft beibehalten wird. Es dürfen die am Ort des Bauvorhabens derzeitig geltenden Grenzwerte nach TA-Lärm (6,1 d) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts weder durch das Bauvorhaben noch durch die spätere Nutzung reduziert werden.

D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELEITENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Für die Abwicklung der Baurarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
2. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der erste Abschnitt des Flächennutzungsgeplantes für Rheinland-Pfalz Zustimmung vom 15. Oktober 2002 ©Geobasis-DE/LVermGeoRP Januar 2025.
3. Die Planzeichnung enthält zwischen Bauleitlinien und Versorgungsleitungen sind die Verbindungen einschließlich der Merkmale zu bezeichnen:
4. „Merkmale über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrsweisen,
5. „Merkmale zum Schutz unterirdischer Leitungen“;
6. „Merkmale im Bereich von Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstücken“;
7. „Merkmale im Bereich von kommunaler Straßenbau: Arbeitskreis Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen“;
8. Die Anforderungen an den Baugruben gemäß DIN 1054 sind zu beachten.

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abrissarbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (Kulturgüter) oder archäologische Funde entdeckt werden, so ist dies den Denkmalbehörden weiter zu melden.

4. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einschließlich die Rahmen der geologischen Feststellung zu beachten.

11. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Außenbauteilen gemäß den Vorgaben der Boden-Bodenabschutz- und Altlastenverordnung sowie der Ersatzbaustoffverordnung erfolgt. Dennoch sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen nach Anordnung der Fachbehörden fachlich zu begleiten (Bodenkundliche Baubegleitung). (s. hierzu auch Bundesbodenabschutzverordnung § 4 Abs. 5).

12. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geschichtliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist zunächst die Untere Abfall- und Bodenschutzhörde (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 Bodenschutzhörde 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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

14. Die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften, als temporäre Luftfahrthindernisse 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 der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert wurde.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - 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 (Bauordnungsverordnung - 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).
- Bundes-Immissionschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert wurde.
- Raumordnungsgegesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert wurde.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. I S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (BGBl. I S. 473).
- 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. I S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 26.11.2024 (GVBl. I S. 365).
- Denkmalschutzgesetz RP (DSch) vom 23.03.1978 (GVBl. I S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. I S. 473).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2