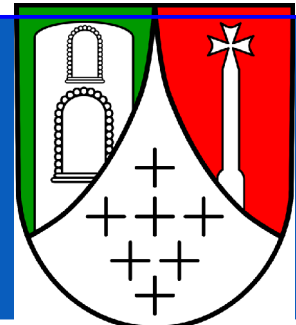


Ortsgemeinde Büchel

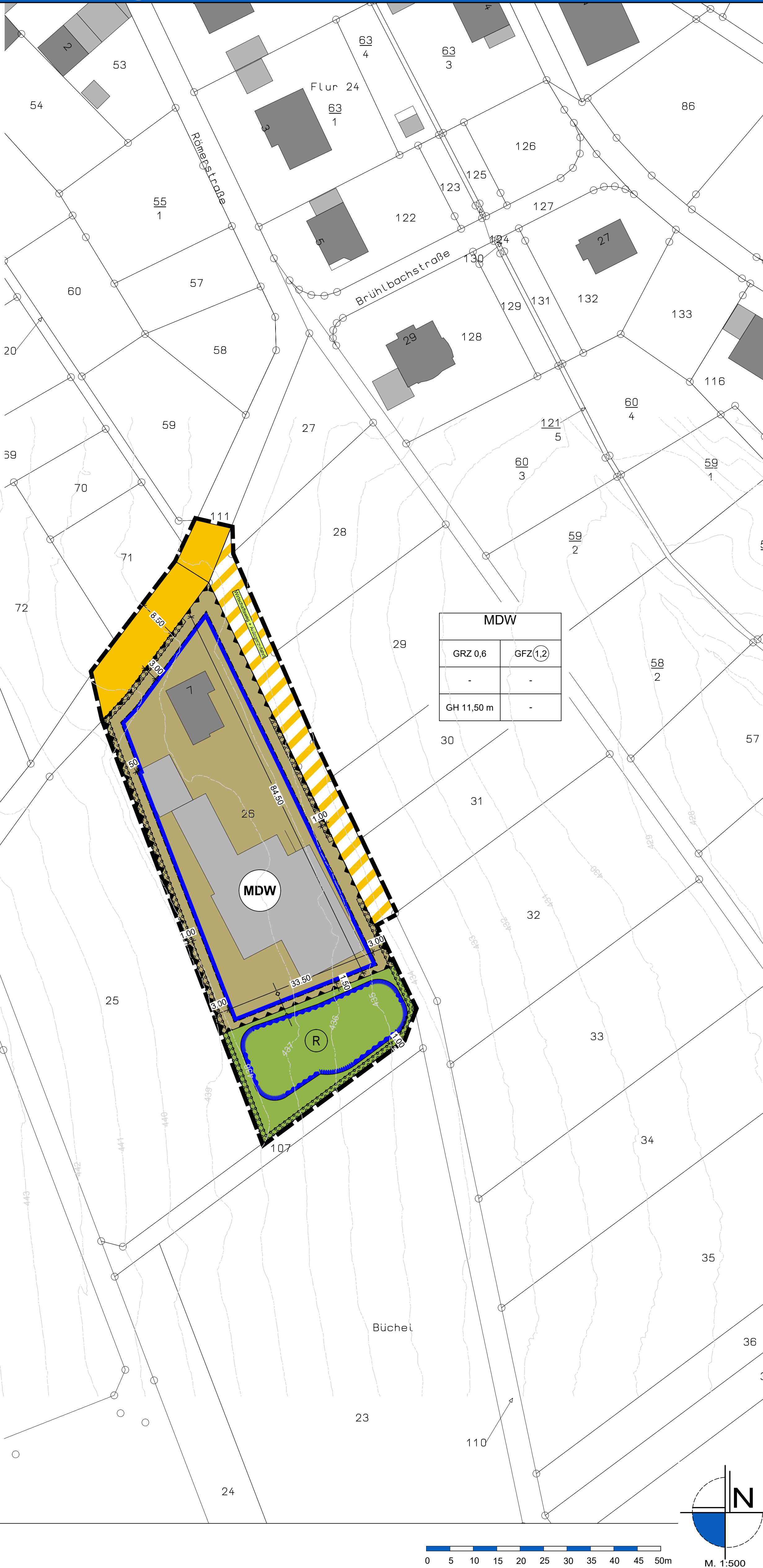
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Römerstraße"



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in 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. 180) geändert worden ist
- Vereinbarung 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)
- Vereinbarung 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)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz 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 worden ist
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz (LSrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Landesbaugesetz Rheinland-Pfalz (LBauG) vom 24.11.1986 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesnaturschutzgesetz (LNSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.10.2020 (GVBl. S. 387)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1986 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 26.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.10.2020 (GVBl. S. 387)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz (LPG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.10.2015 (GVBl. S. 283, 285)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.2025 (GVBl. S. 305)
- Gemeinderordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 58)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52) geändert worden ist

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.



MDW	
GRZ 0,6	GFZ 1,2
GH 11,50 m	-

Verfahrensvermerke

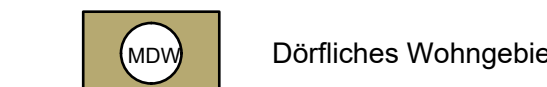
Aufstellungsbeschluss	Offenlegung und Beteiligung der Behörden	Satzungsbeschluss	Ausfertigung	Anordnung der Bekanntmachung	Bekanntmachung
Die Ortsgemeinde Büchel hat am 25.11.2025 gemäß § 1 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Römerstraße“ in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.	Die Ortsgemeinde Büchel hat am 25.11.2025 gemäß § 1 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Römerstraße“ in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Ortsgemeinde Büchel hat am 25.11.2025 gemäß § 1 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Römerstraße“ in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.	Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Büchel hat am _____ das vorhabenbezogene Bebauungsplan „Römerstraße“ gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. BESCHLOSSEN	Die Übermittlung des textlichen und zeichnerischen Bebauungsplans mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Vertretung des öffentlichen Verwaltungswesens von jedem Einwohner bekannt gemacht werden kann. Die Übermittlung des textlichen und zeichnerischen Bebauungsplans mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Vertretung des öffentlichen Verwaltungswesens von jedem Einwohner bekannt gemacht werden kann.	Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet. Der Satzungsentwurf des Bebauungsplans ist am _____, dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Vertretung des öffentlichen Verwaltungswesens von jedem Einwohner bekannt gemacht werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan RECHTSVERBÜNDLICH	Der Satzungsentwurf des Bebauungsplans ist am _____, dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Vertretung des öffentlichen Verwaltungswesens von jedem Einwohner bekannt gemacht werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan RECHTSVERBÜNDLICH
Büchel, den _____	Büchel, den _____	Büchel, den _____	Büchel, den _____	Büchel, den _____	Büchel, den _____
Timo Pfitzer, Ortsbürgermeister	Timo Pfitzer, Ortsbürgermeister	Timo Pfitzer, Ortsbürgermeister	Timo Pfitzer, Ortsbürgermeister	Timo Pfitzer, Ortsbürgermeister	Timo Pfitzer, Ortsbürgermeister

Legende

Art der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

§5a BauNVO



Dörfliches Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen

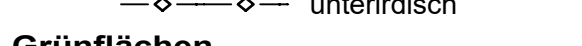
§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Straßenverkehrsflächen

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB



unterirdisch

Grünflächen

§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



Grünflächen

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

§9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

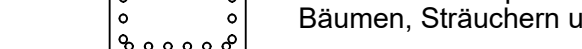


Regenwasserbewirtschaftung

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB

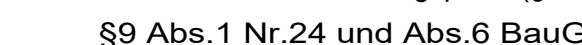


Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeilen

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

§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB



Nutzungsbeschränkung oder Vorkelkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze laut Kataster

Flurstücksgrenze laut Kataster

Bemaßung

Wohngebäude laut Kataster

Textfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an ein **dörfliches Wohngebiet** gemäß § 5a BauNVO folgendes festgesetzt:

(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungs-

mischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,

2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen

Wohnungen und Wohngebäude,

3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

(3) Unzulässig sind:

1. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,

3. sonstige Gewerbebetriebe,

4. Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und

sonstige Zwecke,

5. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen

und Wohngebäude,

6. Gartenbaubetriebe,

7. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Wdh. 11,50 m

Begriffsdefinitionen:

Im Bebauungsplan darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Plan-

zeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen – als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von 9,50 m nicht

überschreiten. Maßgebend ist die im Mittel gemessene Gebäudehöhe, gemessen von der Firsthöhe

des Gebäudes oder bei Flachdächern von der Oberkante Abschluss Attika an der straßenseitigen

Fassadenmitte bis zur Schnittlinie des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,

- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0° - 15°

- Torriedächern oder Wellblechdächern

eine um 2,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe

von 9,5 m erreichen.

Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist

auf 1,2 festgesetzt.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sowie die Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind gemäß

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO zu bestimmen.

4. 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.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6) und

23 (6) BauNVO)

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Garageneinfahrten

müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern die Garagen-

einfahrt direkt zur Straße führt. Garagensideleinfahrten können in einem Abstand von mind. 1,50 m

zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern die Garageneinfahrt innerhalb der eigenen Hofflä-

che erfolgt. Ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch immer einzuhalten.

Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne

Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

B. Baurechtsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

1. Zahl der Stellplätze und Garagen § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO

Pro Wohnfläche sind mindestens 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrund-

stücken herzustellen.

3. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land-

schaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen Schutzgüter Boden und Wasser

Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 sind nur zulässig, wenn das darauf

anfallende Niederschlagswasser für die betroffenen, wasserdurchlässig befestigten Fläche (z.B.

Stellplätze für Pkw auf Rasengitter, Rasengitterplatten oder Rasenschotter) oder unmittelbar daran

angrenzend über die belebte Bodenschicht (z.B. auf Rasen oder in Pflanzbeeten neben Zugängen

oder Terrassen) versickern kann.

Maßnahmen zum Aufwuchs

Die Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz sowie insbesondere des § 24 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz sind zu beachten (siehe Hinweise).

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die privaten Grünflächen mit der Umgebung, Regenrückhaltebecken sind standortgerecht zu be-

grünen, anzukümmern und/oder zu bepflanzen.

2. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen

Umwelteinwirkungen gelten die Vorgaben der Zweiten Verordnung zur Durchführung des

Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FluglSV). Diese sind als verbindliche Festsetzungen zu beachten. (Inhalte siehe Hinweise)

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist eine einjährige Hecke aus heimischen

standortgerechten Laubgehölzen feuchter zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Abweichungen von den

festgesetzten Standorten um bis zu 5 m sind zulässig. Der Pflanzabstand in der Reihe darf maximal

1,50 m betragen.

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien

Schutz des Oberbodens (Hinweis 1)

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-

richtung und Vorgeädung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen sind in den DIN 18 300 und 18

915.

Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 2)

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen

und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Textfestsetzungen

Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 3)

Für die Befestigung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für

Rheinland-Pfalz zu beachten.

Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 4)

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und

Pflanzarbeiten“ zu beachten.

Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften (Hinweis 5)

Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das

gesetzliche Verbotsgesetz § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume,

Hecken und Gebüsch in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder

auf den Stock zu setzen, zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung

des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach

§ 44 BNatSchG - z.B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzustellen. Rodungsarbeiten

über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig. Vorsorglich werden folgende

Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

• Baubeginn im Winterhalbjahr (Haselmaus, Fledermaus, Vogel)

• Vermeidung längerer Unterbrechungen der Bauphase (Haselmaus, Fledermaus, Vogel)

• Vermeidung von Nachbauten, d.h. Baustopp zwischen Sonnenuntergang und

Sonnenaufgang (Fledermaus, Vogel, Amphibien)

• 5 m Abstand zu Heckenstrukturen (Haselmaus, Vogel, Reptilien)

• Errichtung eines Reptilien-Amphibienzoores um die Baustelle (Reptilien, Amphibien)

• Ggf. Aufsichten der Aushebungen auf der Planfläche (Amphibien)

Hinweise zum Schallschutz (Hinweis 6)

Vorgaben der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm

(Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FluglSV)

§ 1 Anwendungsbereich

Diese Verordnung mit Schallschutzanforderungen zum Schutz gegen Fluglärm gilt für die Errichtung

von schutzbedürftigen Einrichtungen und Wohnungen nach § 5 Absatz 1 und 3 des Gesetzes zum

Schutz gegen Fluglärm in dem Lärmschutzbereich eines Flugplatzes sowie für die Errichtung von

Wohnungen in der Tag-Schutzzone 2 eines Flugplatzes. Diese Verordnung gilt auch für die

Errichtung von Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen an schutzbedürftigen

Einrichtungen und Wohnungen, die bei der Festsetzung des Lärmschutzbereichs errichtet sind oder

deren Errichtung nach § 5 Absatz 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm zulässig ist.

§ 2 Aufenthaltsräume

Aufenthaltsräume sind:

1. in Wohnungen: Wohnräume einschließlich Wohnzimmern, Wohnküchen und Arbeitsräume sowie

Räume, die in nicht nur unwesentlichen Umfang zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer), das

heißt Schlafzimmer sowie Kinder- und Jugendzimmer;

2. in Erholungsheimen, Altenheimen, Krankenhäusern und ähnlichen in gleichem Maße

2. in Erholungsheimen, Altenheimen, Krankenhäusern und ähnlichen in gleichem Maße

2. in Erholungsheimen, Altenheimen, Krankenhäusern und ähnlichen in gleichem Maße

2. in Erholungsheimen, Altenheimen, Krankenhäusern und ähnlichen in gleichem Maße

2. in Erholungsheimen, Altenheimen, Krankenhäusern und ähnlichen in gleichem Maße

2. in Erholungsheimen, Altenheimen, Krankenhäusern und ähnlichen in gleichem Maße

2. in Erholungsheimen, Altenheimen, Krankenhäusern und ähnlichen in gleichem Maße

2. in Erholungsheimen, Altenheimen, Krankenhäusern und ähnlichen in gleichem Maße

2. in Erholungsheimen, Altenheimen, Krankenhäusern und ähnlichen in gleichem Maße

2. in Erholungsheimen, Altenheimen, Krankenhäusern und ähnlichen in gleichem Maße

2. in Erholungsheimen, Altenheimen, Krankenhäusern und ähnlichen in gleichem Maße

2. in Erholungsheimen, Altenheimen, Krankenhäusern und ähnlichen in gleichem Maße

2. in Erholungsheimen, Altenheimen, Krankenhäusern und ähnlichen in gleichem Maße

2. in Erholungsheimen, Altenheimen, Krankenhäusern und ähnlichen in gleichem Maße

2. in Erholungsheimen, Altenheimen, Krankenhäusern und ähnlichen in gleichem Maße