



**7. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
BEBAUUNGSPLAN
„MITTELSTRASSE“**

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH

Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit nach
§ 3 (2) BauGB und der Behörden sowie
sonstige Träger öffentlicher
Belange nach § 4 (2) BauGB
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Projekt:

Ortsgemeinde Brohl-Lützing
7. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan
„Mittelstraße“
- Textfestsetzungen

Stand:

14.06.2023

INHALTSVERZEICHNIS

FORMELLES VERFAHREN	4
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1 EIN- UND AUSFAHRTEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)	4
2 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)	4
B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 (6A) BAUGB	5
C HINWEISE	5
ANERKENNUNGS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERK	6

FORMELLES VERFAHREN

Mit der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden für die im Geltungsbereich gelegenen Flächen die textlichen Festsetzungen A4 und A5 sowie die zeichnerische Festsetzung zur Lage des Ein- und Ausfahrtsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (= 6. Änderung) unwirksam.

Voraussetzung für das Wirksamwerden ist jedoch der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans.

Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gilt für die vorgenannten Flächen der Bebauungsplan, 6. Änderung, in seiner rechtsverbindlichen Fassung unverändert weiter.

Die für die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans relevanten Änderungen sind grau hinterlegt (= Textfestsetzungen A4 und A5).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 EIN- UND AUSFAHRTEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)

~~Ein- und Ausfahrten vom Betriebsgrundstück zur B 9 sind nur innerhalb des in der Plannurkunde festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs zulässig.~~

Von den unmittelbar an die Bundesstraße B9 angrenzenden Flächen entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Ein- und Ausfahrt zum Bebauungsplangebiet mit einer Breite von höchstens 8 m zulässig.

2 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsrünstreife“ ist ein Grünstreifen in Form von Hecken- und Strauchpflanzungen anzulegen.

Dabei ist je 15 m ein Baum II. Ordnung zu pflanzen. Die Gehölze sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Grünfläche ist die in der Textfestsetzung A4 geregelte Ein- und Ausfahrt zulässig.

Vorzugsweise sollen die nachfolgend angeführten Pflanzlisten verwendet werden.

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

Sträucher:

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>

Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Virburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 (6A) BAUGB

In der Planzeichnung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (6a) BauGB die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebiets sowie des Abflussbereichs des Rheins.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes sowie die Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes am Rhein vom 11.12.1995 zu berücksichtigen sind. Diese gelten uneingeschränkt. Die Errichtung baulicher Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 (1) WHG).

Zulassungsstelle ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz als zuständige Obere Wasserbehörde.

C HINWEISE

1. 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, Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp) 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.

2. Es wird empfohlen dass auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende versiegelte Niederschlagswasser der Versickerung, die schadlos für die angrenzenden Grundstücke und baulichen Anlagen erfolgen muss, zuzuführen oder als Brauchwasser zu nutzen. Sollte die Versickerung auf dem betreffenden Grundstück aufgrund der technischen Voraussetzungen nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal abgeleitet werden.
3. Erforderliche Rodungen von Gehölzen sowie der Abbruch von Gebäuden sind in der Zeit der Vegetationsruhe durchzuführen (01.10. – 28.02.). Hierbei ist ein qualifiziertes Fachbüro als ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Es wird empfohlen, über den Verlauf der Abrissarbeiten und die Feststellungen der ökologischen Baubegleitung einen Bericht erstellen zu lassen.

ANERKENNUNGS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERK

Anerkannt:

Ortsgemeinde Brohl-Lützing
Frank Gondert
- Ortsbürgermeister-

Brohl-Lützing, den

Ausgefertigt:

Die Bebauungsplansatzung zur 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans,
bestehend
aus den textlichen Festsetzungen, Planurkunde und der Begründung, wird hiermit
ausgefertigt:

Ortsgemeinde Brohl-Lützing
Frank Gondert
- Ortsbürgermeister-

Brohl-Lützing, den