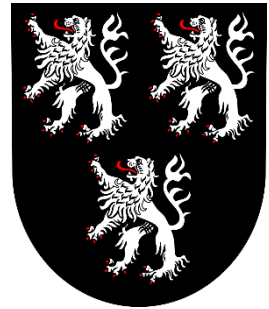

ORTSGEMEINDE SENHEIM



**1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN
„AUF’M GRÜNTH“**

TEXTFESTSETZUNGEN

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang
Moritz Strang, M.Sc.



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB sowie
der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Ortsgemeinde Senheim
1. Änderung Bebauungsplan
„Auf'm Grünth“
Textfestsetzungen

Stand:

17.03.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	4
2 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	4
3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	Fehler! Textmarke nicht definiert.
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO).....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
C. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) und (6a) BauGB	5
1 Überschwemmungsgebiet „Mosel“	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2 Anbauverbotszone zur Bundesstraße B 49	5
D. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften.....	5
Ausfertigungsbestätigung	6

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Fläche mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Fläche mit besonderem Nutzungszweck – „Verkaufsstellen mit gastronomischen Einrichtungen“

Im Bebauungsplan sind Flächen mit besonderem Nutzungszweck – „Verkaufsstellen mit gastronomischen Einrichtungen“ festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind Verkaufsstellen für Lebensmittel (z.B. Back-, Wurst- und Fleischwaren) und regionalen Erzeugnissen mit einer Einrichtung zur Verabreichung von Speisen und Getränken zum Verzehr an Ort und Stelle (z.B. Café, Weinbistro, Imbiss) zulässig.

Weitergehende gastronomische Einrichtungen wie Restaurant- oder Schankbetrieb sind unzulässig.

Zulässig sind auch im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Zweckbestimmung gehörige Anlagen und Einrichtungen, wie insbesondere:

- Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO,
- untergeordnete Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (2) BauNVO für die dezentrale Erzeugung von Strom, Wärme, Abwasserbeseitigung und für die Wasserversorgung sowie gebäudeabhängige Anlagen für erneuerbare Energien,
- Abstellplätze für Fahrräder, befestigte Wege, Außensitzbereiche und Freisitze sowie Spielgeräte.

Die Bewirtschaftung mit dem Ziel eines erwerbswirtschaftlichen Ertrags für den jeweiligen Betreiber ist zulässig (gewerbliche Nutzung).

2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – „Bushaltestelle“

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – „Bushaltestelle“ sind Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb einer Bushaltestelle zulässig.

Zulässig sind insbesondere:

- Haltestellenbord/Buskap bzw. Haltestellenbereich
- Warteflächen und Witterungsschutz (Fahrgastunterstände), Sitzgelegenheiten, Hinweis- und Informationsschilder,
- Fahrradabstellanlagen, Abfallbehälter, Außenbeleuchtung

3 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dorffreiraum“

Die in der Planurkunde festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung „Dorffreiraum“ festgesetzt.

Diese dienen der dauerhaften Erhaltung der vorhandenen Bäume und Sträucher. Abgänge sind gleichartig und in gleicher Qualität mit einem Stammumfang 18 / 20 cm zu ersetzen.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 (6) UND (6A) BAUGB

1 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

In der Planurkunde ist das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S. des § 78b (1) WHG gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität auf der Grundlage von § 9 (6a) BauGB nachrichtlich übernommen.

Auf den Regelungsgehalt des § 78b WHG sowie das Kapitel 7.1 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

2 Anbauverbotszone zur Bundesstraße B 49 und Landesstraße L 98

In der Planurkunde zum Bebauungsplan ist die Bauverbotszone zur Bundesstraße B 49 gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie zur Landesstraße L 98 gemäß § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 nachrichtlich übernommen.

Die Anbauverbotszone zur B 49 hat eine Breite von 20 m und wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 FStrG gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Auf den Regelungsgehalt des § 9 FStrG wird hingewiesen.

Die Anbauverbotszone zur L 98 wird gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn an der Landesstraße und beträgt lt. § 22 LStrG grundsätzlich 20 m.

Auf den Regelungsgehalt des § 22 LStrG wird hingewiesen.

C. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

VS 1: Schutz des Oberbodens

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der unbelastete Oberboden abzuschieben und in Erdmieten bzw. auf verdichteten Flächen bis zum teilweisen Einbau zu lagern.

VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

VS 3: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie

Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung der baulichen Anlage verwendet werden, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen zu vermeiden.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).

3. Archäologie

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.de) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch 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.

4. Baugrund

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 Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

5. Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

6. Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

7. Regelwerke

Die angeführten Regelwerke werden bei der Verwaltung der Verbandsgemeinde Cochem, Ravenestraße 61, 56812 Cochem, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans werden bekundet.

Senheim, den _____

(Volker Ahnen, Ortsbürgermeister)