

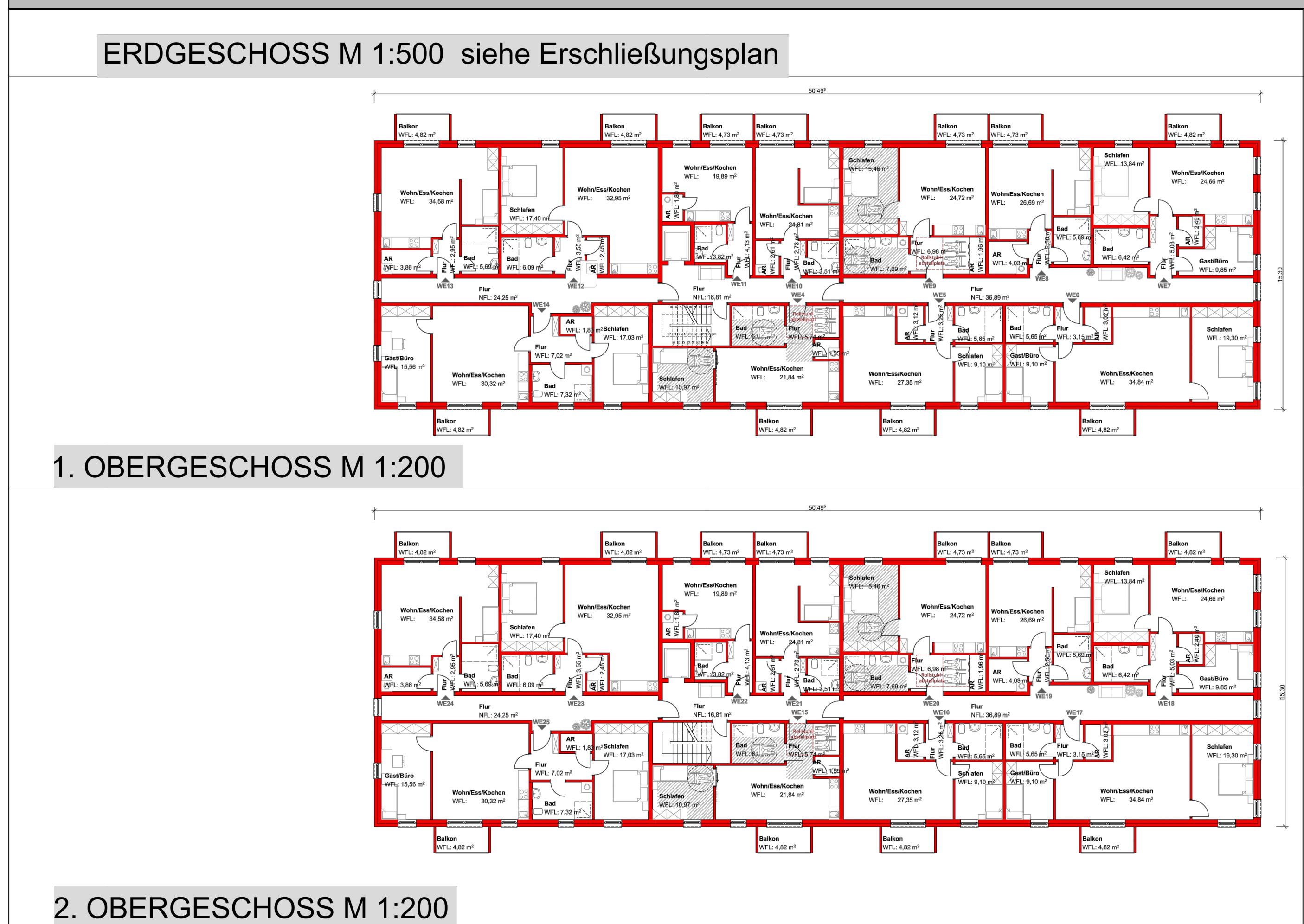
Vorhabenplan - Ansichten M 1:200

Quelle: AL Plan, Trier, Stand 12.04.2018

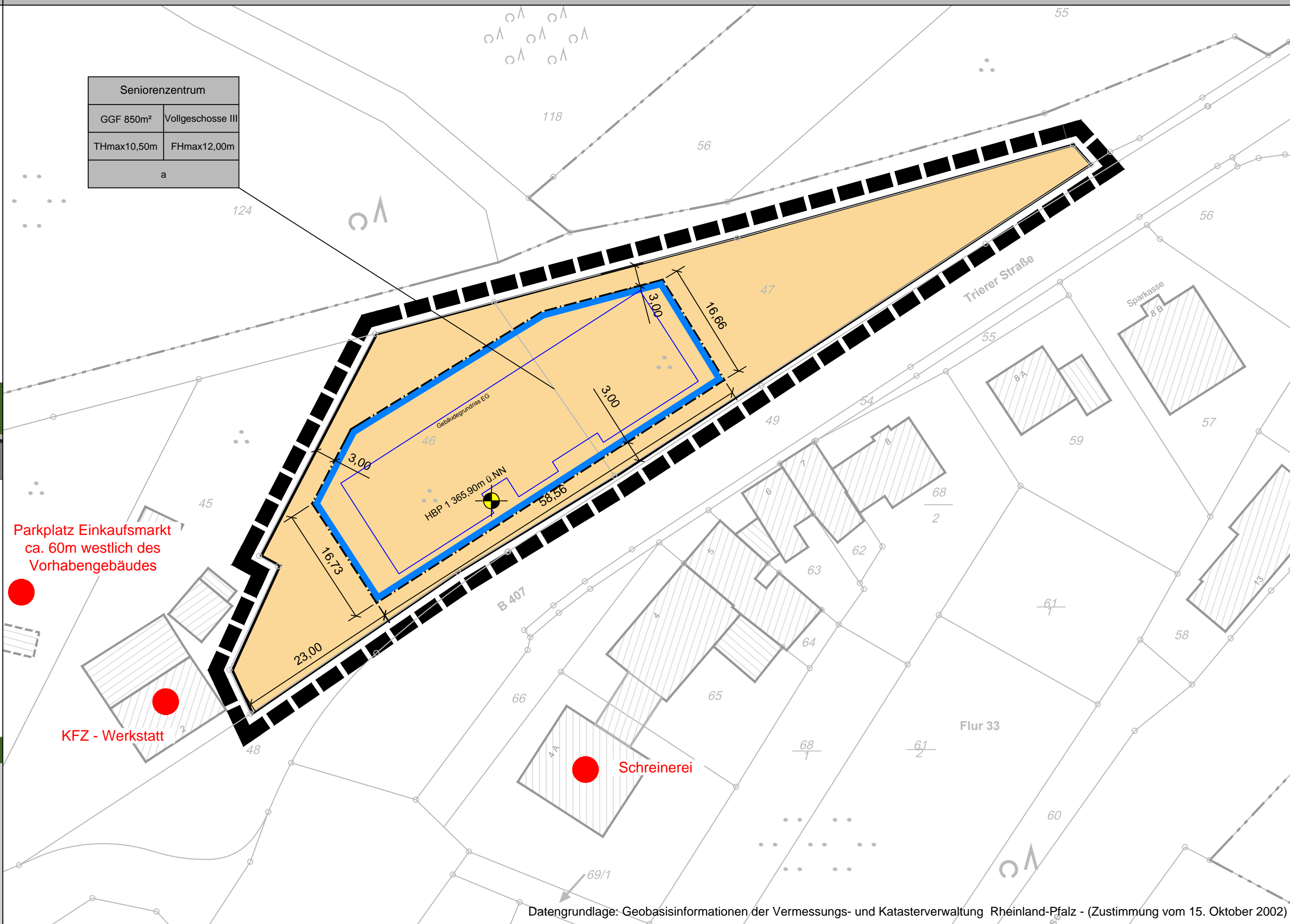


Vorhabenplan - Grundrisse M 1:200

Quelle: AL Plan, Trier, Stand 12.04.2018



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenzentrum Zerf" in der Ortsgemeinde Zerf - Planzeichnung



Zeichenerklärung

nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV 1990

- Art der baulichen Nutzung**
 - Fläche Seniorenzentrum
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GGF 850 m² Gebäudegrundfläche als Höchstmaß
 - max. Trauf- / Firsthöhe baulicher Anlagen in m
 - III Zahl der Vollgeschosse, zulässiger Maximalwert
- Baugrenzen, Bauweise**
 - Baugrenze
 - a abweichende Bauweise
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Sonstige Darstellungen**
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Gebäude (Bestand)
 - Höhenbezugspunkt (HBP 1) bei 365,90m ü.NN
 - Emitierende Betriebe im Umfeld des Planbereichs

Teil B: Textteil

Textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit BauNVO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Fläche für ein Seniorenzentrum.

Zulässig sind:

- Seniorenwohnungen,
- Tagespflanzstätten,
- Verwaltungen, Büros,
- Acquatraven,
- alle weiteren zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Anlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

- die **Gebäudegrundfläche (GGF)** sowie
- die **maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (Thimax, FHmax)**

Als max. zulässige **Gebäudegrundfläche (GGF)** wird festgesetzt:

- GGF 850 m²

Als max. zulässige **Trauf- und Firsthöhe** wird festgesetzt:

- Traufhöhe (TH—):** 10,50m
- Firsthöhe (FH—):** 12,00m

Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt HBP 1 bei 365,90m

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine abweichende Bauweise (a) zulässig. Zulässig sind Gebäude mit Gebäudelängen größer 50 m.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen und Stellplätze sind zulässig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

5. Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernwärmetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

6. Verkehrsflächen, Erschließung

Der Planbereich ist durch die Trierer Straße (Bundesstraße B407) als öffentliche Verkehrsnetz angebanden.

II. Entwässerung

Der Planbereich ist bereits erschlossen und wird an das öffentliche Trennsystem angeschlossen.

III. Hinweise und Empfehlungen

Einweisungspflicht - Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Naturschutz - Es wird empfohlen, bei der Gestaltung der Außenanlagen einen Schwerpunkt auf heimische, standortgerechte Laubbäume zu setzen.

Oberboden - Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeugung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 19731 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen. Bei allen Bodenarbeiten sind die DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten.

Bodenauffälligkeiten - Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, so ist die SDG Nord, Regionalstelle Wasserversorgung, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz zur Entsorgung anzubringen.

Ordnung - Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventueller Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunderhebungen einzubeziehen.

Denkmalschutz - Im Falle des Fundes von Denkmälern im Planbereich ist das Denkmalschutzgesetz, insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot einzuhalten.

Anpflanzungen - Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz zu beachten.

Rodungsmaßnahmen - Die Rodung von Gehölzen ist zum Schutz der lokalen Avi- und Fledermausfauna zwischen dem 1. März und dem 31. Oktober eines Jahres unzulässig.

Löschwasser - Bei der Netzplanung ist die Löschwasserversorgung gem. DVGW W405 zu berücksichtigen.

Brandschutz - Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen) ist die Anlage E "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17.07.2000 (MinSt. S. 204) anzuwenden. Die Festlegung der Flächen ist mit der Brandschutzstelle abzustimmen. Bei der Beurteilung der baulichen Anlage ist gegebenenfalls der Entwurf "Brandschutztechnische Anforderungen an Einrichtungen zum Zwecke der Pflege oder Betreuung nach dem Landesgesetz über Wohnformen und Teilhab" des Ministeriums der Finanzen, Stand 22.06.2017 heranzuziehen. Der zweite Rettungsweg ist teilweise baulich heranzustellen.

Abwasserbeseitigung - Im Baugenehmigungsverfahren ist von Antragstellerseite die Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser- und Schutzwasserbeseitigung) einvernehmlich mit dem Abwasserrevisor der Kell am See abzustimmen. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung betreffend, wird auf die Anforderungen gem. § 5 Abs. 1 und § 55 Abs. 2 WHG hingewiesen. Ggf. ist der Einfluss von Außenabgebwasser auf das Baugebiet zu berücksichtigen.

Bergbau Altbergbau - Das Vorhaben befindet sich im Bereich des auf Eisen und Mangan verfahrenen, bereits erschlossenen Bergwerkfeldes "Cusanus". Es ist kein Altbergbau dokumentiert. Es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Sollte auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters/Geotechnikers empfohlen.

Radonpotential - Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird den Bauherren dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenrinne vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollen. Untersuchungen und Messungen sind langfristig (ca. 3-4 Wochen) notwendig und sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden. Werden erhöhte Radonwerte festgestellt, wird angeregt, bauliche Maßnahmen zu treffen. Zu Informationen steht das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zur Verfügung.

Gesetzliche Grundlagen*

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Bauzeitungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planziellverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1077) geändert worden ist.

Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 2 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Bundesbauschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 334) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH - Richtlinie) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen; Richtlinie 62/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22.7.1992, S.7), geändert durch die Beitrittsakte von 1994 und durch die Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997 (ABl. EG Nr. L 306 vom 8.11.1997, S. 42) sowie Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 zum Schutz der wildlebenden Vögelarten und ihrer Lebensräume (Vogelschutzrichtlinie) gemeinsam zusammengefasst als Natur 2007.

Landesbaudordnung Rheinland-Pfalz (LbauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).

Gemeindeordnung (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).

Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 275).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978, zuletzt geändert am 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).

Landesplanungsgesetz (LPVG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295).

Landesbodenschutzgesetz (LBoSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295).

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

Erlasse zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren. Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 5. Februar 2002 (3250-4531).

* Aktualisierung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Zerf hat in seiner Sitzung am 23.11.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Seniorenzentrum Zerf" in der Ortsgemeinde Zerf gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Kell am See ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2018 bis 12.03.2018 im Rathaus der Verbandsgemeinde Kell am See öffentlich aus. Die Unterlagen waren zudem auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Kell am See eingestellt.

Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 06.02.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 12.03.2018 aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Abwägung
Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Zerf in öffentlicher Sitzung am 22.09.2018 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt.

Beschluss des Bebauungsplans
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Zerf hat in öffentlicher Sitzung am 22.09.2018 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorenzentrum Zerf" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des gleichen Datums gebilligt.

Ausfertigung des Bebauungsplans
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Seniorenzentrum Zerf" mit seinen textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Zerf übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Plangrundlage entspricht dem Datum vom 22.09.2018 ausgefertigt.

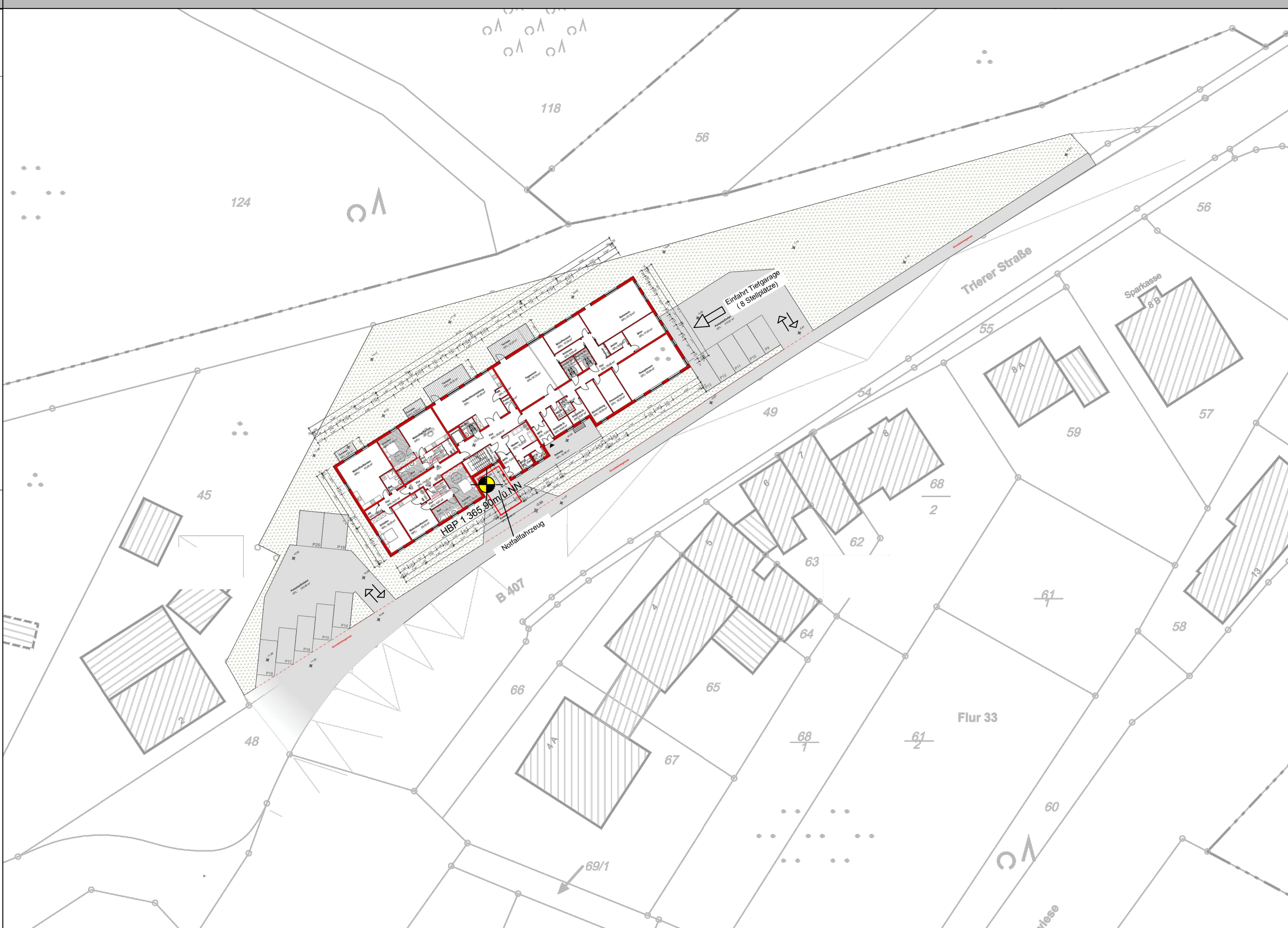
Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom 22.09.2018 ausgefertigt.

Zerf, den

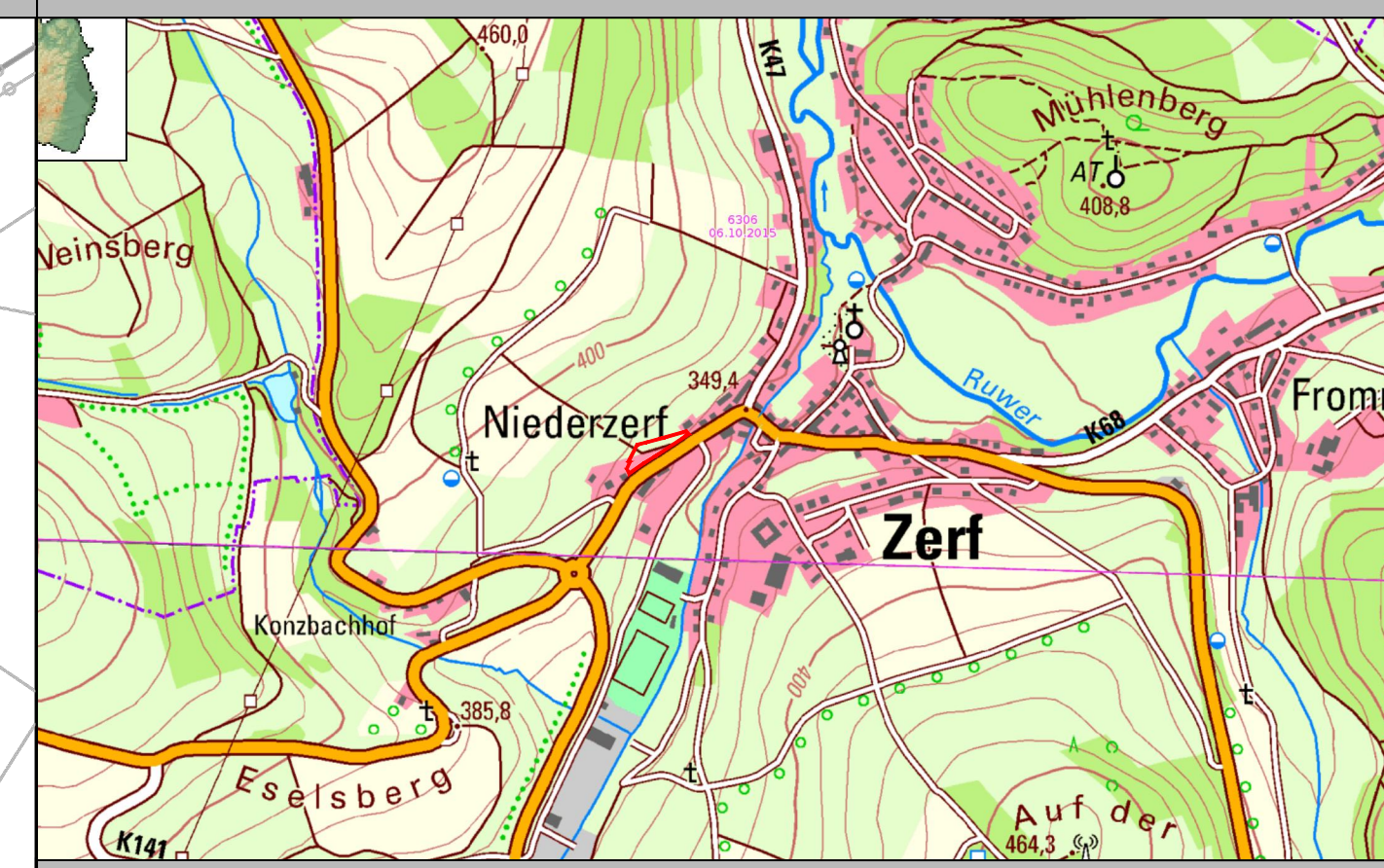
Der Ortsbürgermeister

Erschließungsplan M 1:500

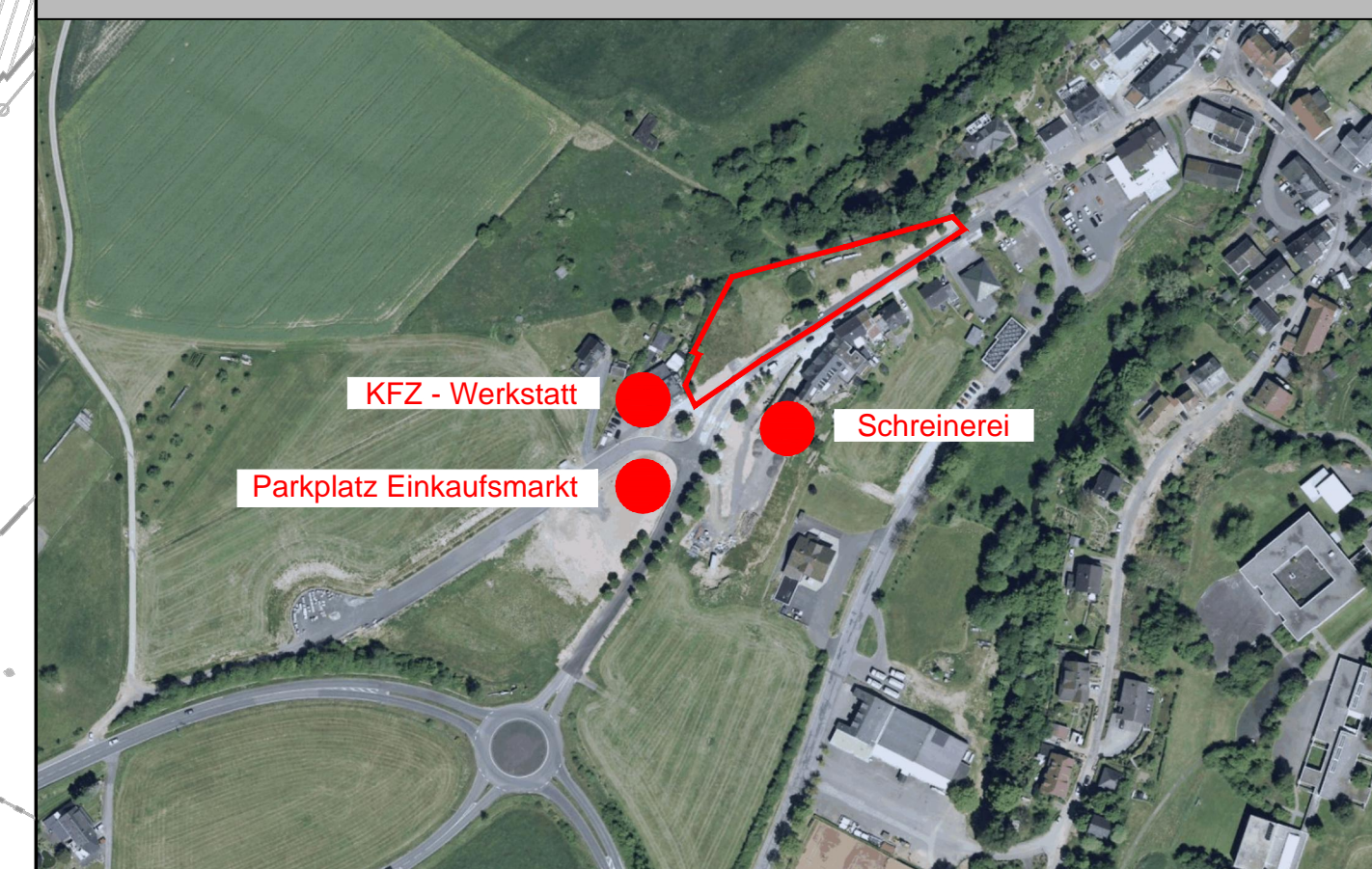
Quelle: AL Plan, Trier, Stand 12.04.2018



Übersichtskarte



Luftbild



AUFTRAGGEBER
Seniorenzentrum Zerf GmbH
vertreten durch Frau Dr. Andrea Gerbig und Herrn Ralf P. Brokat
Bei den Weiden 6
54338 Schweich

PROJEKT
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenzentrum Zerf" in der Ortsgemeinde Zerf

PLANNHALT
Planzeichnung mit Textteil und Vorhaben- und Erschließungsplan

BEARBEITER
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsman
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke

ZEICHNERIN
M. Jacob

STAND
Entwurf zum Satzungsbeschluss

PLOTTODATUM
16.04.2018

BLATTGRÖSSE
114 cm x 59 cm

MASSTAB
Planzeichnung: 1:500
Übersichtskarte: o. M.
Luftbild: o. M.
Erschließungsplan: 1: 500
Vorhabenpläne: 1: 200

PAULUS & PARTNER INGENIEURBÜRO
Hauptbüro: Im Grottenhof 5, 55573 Wiesbaden, Fax: +49 671 90900, Fax: +49 671 90930
Regionalbüro: Am Odenwaldweg 14, 67112 Lutzerath, Fax: +49 671 90900, Fax: +49 671 90930
Kontaktperson: M. Jacob, Tel.: +49 671 90900, Fax: +49 671 90930
www.paulus-partner.de, paulus-partner.de, paulus-partner.de, paulus-partner.de
E-Mail: paulus-partner.de, paulus-partner.de, paulus-partner.de, paulus-partner.de
Rainer Hahn, Christian Nagel, M. Jacob