Der Stadtrat Herdorf hat am 16.02.2022 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB zwecks Einleitung des Verfahrens gefasst.

57562 Herdorf, ...
Stadt Herdorf

Uwe Erner
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 08.02.2023 bis 22.02.2023.
Mit der Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am 04.02.2023 wurde gem. § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB darauf hingewiesen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.

57562 Herdorf, ...
Stadt Herdorf

Uwe Erner
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden nach § 13a i.V.m. § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.02.2023.

57562 Herdorf, ...
Stadt Herdorf

Uwe Erner
Bürgermeister

Der Stadtrat Herdorf hat am ..... den Offenlegungsbeschluss gefasst.

57562 Herdorf, ...
Stadt Herdorf

Uwe Erner
Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom ..... bis ..... .
Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am ..... im „blickpunkt herdorf".

57562 Herdorf, ...
Stadt Herdorf

Uwe Erner
Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... .

57562 Herdorf, ...
Stadt Herdorf

Uwe Erner
Bürgermeister

Der Stadtrat Herdorf hat am ..... die nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.
Ferner hat er diese Bebauungsplanänderung als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

57562 Herdorf, ...
Stadt Herdorf

Uwe Erner
Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung mit Textlichen Festsetzungen, stimmt mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Rates überein. Das für die Änderung des Bebauungsplanes vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt. Sie tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

57562 Herdorf, ...
Stadt Herdorf

Uwe Erner
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde am ..... nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im "blickpunkt herdorf" bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

57562 Herdorf, ...
Stadt Herdorf

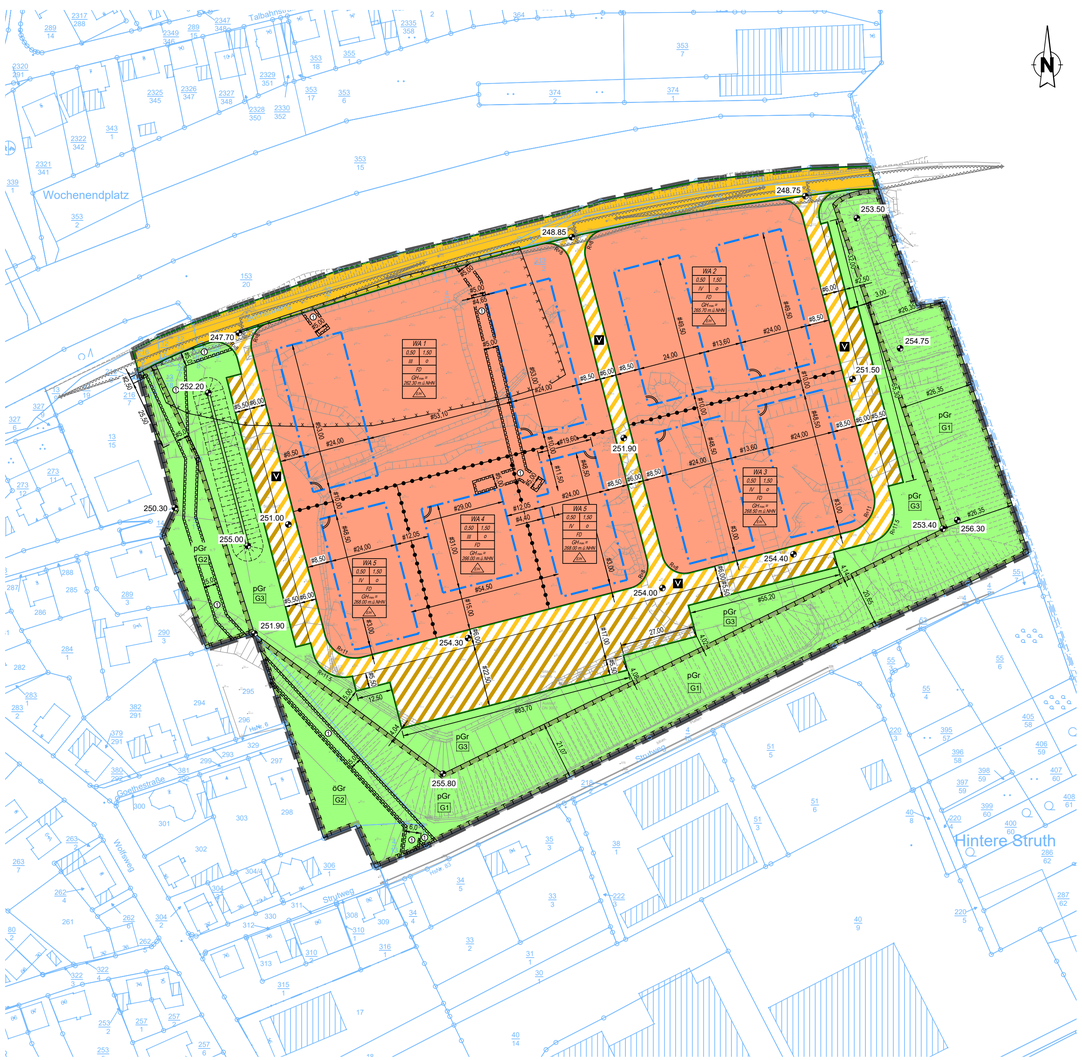
Uwe Erner
Bürgermeister

Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.

57567 Daaden, ...
Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf

Andrea Ebener
Fachbereichsleiterin Abteilung 3
-Bauen und Umwelt-

1. Änderung Bebauungsplan "Alte Ziegelei" Stadt Herdorf



Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
Landesstraßengesetz (LStrG)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Gemeindeordnung (GemO)
Landeswassergesetz (LWG)
Denkmalschutzgesetz (DSchG)

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung

Hinweise

1. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Die Entdeckung unterliegt gem. §§ 16 - 20 DSchG der Meldepflicht an die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederbergerhöhe 1, 56077 Koblenz, landesarchaeologie-koblenz @gdke.rlp.de oder Tel. 0261 6675-3032.
   Der Bauherr ist nach § 21 Abs. 2 DSchG RLP verpflichtet, den Beginn von Erd- und Bauarbeiten mit der oben genannten Stelle rechtzeitig (4 Wochen vorher) abzustimmen.
   Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnanzeige ist an erdgeschichte@gdke.rlp oder Tel. 0261-66753010 zu richten.
2. Für den Schutz von Baumbeständen gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Herdorf.
3. Die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf sind zu beachten.
4. Als Maßnahme zur Vermeidung, um Gefährdungen von streng oder besonders geschützten Arten zu minimieren, wird vorgeschrieben, die notwendigen Baumfällungen, Entbuschungsmaßnahmen und Beseitigung der Vegetationsdecke nur außerhalb der Vegetationszeit zwischen dem 1.10. und dem 28.2. durchzuführen.
5. Wird bei zukünftigen Baumaßnahmen auf Indizien für Bergbau sowie Relikte des Bergbaus gestoßen, sollte ein Baugrundberater / Geotechniker bzw. das Landesamt für Geologie und Bergbau, in Mainz unter der Telefonnummer 06131/92540 hinzugezogen werden. Die einschlägigen DIN-Normen wie zum Beispiel DIN 1054, DIN 4020 und DIN EN 1997-1und 2 sind zu beachten.
6. Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)
7. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915sowie DIN 4020, DIN EN 19.97-1 und -2, DIN 1054 zu berücksichtigen.
   Geologische Untersuchungen und Bohrungen sind laut dem Geologiedatengesetz dem Landesamt für Geologie und Bergbau rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen und die Ergebnisse zu übermitteln.
8. DIN-Normen, auf welche in den Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug genommen wird, werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Daaden-Herdorf, Bahnhofstraße 4, 57567 Daaden, zur Einsicht bereitgehalten.
9. Für zukünftige Baumaßnahmen ist die Prüfung der Kampfmittelfreiheit anzuraten.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 BauGB

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

1.1 WA: Allgemeine Wohngebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO)

Gemäß § 4 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO :

1.1.1 Zulässig in den Teilflächen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 sind nur Gebäude mit folgenden Betriebsfunktionen:
a) Wohngebäude,
b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.2 Nicht zulässig sind:
a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
c) Anlagen für Verwaltungen,
d) Gartenbaubetriebe,
e) Tankstellen,
f) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3. Zulässig in der Teilfläche WA 4 sind nur Gebäude mit folgenden Betriebsfunktionen:
a) Wohngebäude,
b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
d) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
e) Anlagen für Verwaltungen.

1.1.4 Nicht zulässig sind:
a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
b) Gartenbaubetriebe,
c) Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist gem. §§16, 17 BauNVO für das ausgewiesene Plangebiet wie folgt begrenzt:

	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5
Grundflächenzahl (GRZ):	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Geschossflächenzahl (GFZ):	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Zahl der Vollgeschosse:	III	IV	IV	III	IV
Dachform:	FD	FD	FD	FD	FD
max. zul. Gebäudehöhe (GH in m.ü.NHN):	262.30	265.70	268.50	266.00	268.00

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a) Die überbaubare Grundstücksfläche ist gem. § 23 BauNVO durch die Baugrenze (– – – –) festgelegt.
   Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche eines jeweiligen Grundstückes größer als 50% der Gesamtgrundstücksfläche, darf dennoch nur maximal eine Teilfläche von 50% bebaut werden. Ist die überbaubare Fläche kleiner als 50% ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.
b) Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (o) festgesetzt.
c) Im gesamten Plangebiet sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.
d) Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar von Balkonen, Erkern, Loggien, offenen Fluchttreppen sowie Terrassen um bis zu 2,0 m vor die Baugrenze ist zulässig

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind überall auf den Grundstücken unter Beachtung des Bauordnungsrechts zulässig.
b) Stellplätze sind in den dafür vorgesehenen Flächen sowie im allgemeinen Wohngebiet unter Beachtung des Bauordnungsrechts erlaubt.

5. Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) der einzelnen Teilflächen wird unter Punkt 2 dieser "Planungsrechtlichen Festsetzungen" geregelt.
Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser, Photovoltaikanlagen oder Schornsteine bis zu 7 m² Grundfläche nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.
Als oberer Bezugspunkt wird die Oberkante des Gebäudes, also der höchste Punkt eines Gebäudes gewählt. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante der Attika.

6. Flächen, unter denen der Bergbau umging (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von den Bergwerksfeldern „Antonius", „Wolf IV", „Rosenberg" und des Bewilligungsfeldes „Margarethe I" überdeckt.
Das Bergrecht für die auf Eisen und Kupfer verliehenen Bergwerksfeldern „Antonius", „Wolf IV", „Rosenberg" wird durch die Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld aufrechterhalten.
Die Rechtsinhaberin des Bewilligungsfeldes für Erdwärme „Margarethe I" ist die Stadt Herdorf, Postfach 1128 in 57556 Herdorf.
Im ausgewiesenen Plangebiet ist jedoch kein Altbergbau dokumentiert.
Aufgrund der Vornutzung werden für sämtliche Eingriffe in den Baugrund auf dem Planungsgelände dringend projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Ergebnisse sind mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau Mainz sowie mit der Eigentümerin der Bergwerkfelder abzustimmen. Die einschlägigen DIN-Normen wie zum Beispiel DIN 1054, DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und 2 sind zu beachten.

B. Grünordnerische Festsetzungen

Landschaftspflegerische Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der Plangebietsgrenzen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Alte Ziegelei" Herdorf (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gestaltungsmaßnahmen

G1 Böschungsbepflanzung
Reihenabstand 1 - 1,5 m, Pflanzabstand in der Reihe 1 - 1,5 m; Pflanzung in Riefen mit Zwischenansaat zum Erosionsschutz.
Pflanzgut:
Sträucher der folgenden Arten in der Sortierung „Sträucher 1xv., 50-80, o.B.":
Berberitze (Berberis vulgaris), Faulbaum (Rhamnus frangula), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Niedriges Johanniskraut (Hypericum calycinum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Strauchfingerkraut (Potentilla fruticosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Trauben-Holunder (Sambucus racemosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Zwergmispel (Cotoneaster sp.)
Bäume 2. Ordnung der folgenden Arten in der Sortierung „Heister 2xv., 100-150, o.B.":
Aspe (Populus tremula), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Salweide (Salix caprea), Sandbirke (Betula pendula), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium).
Bäume 1. Ordnung der folgenden Arten in der Sortierung „Heister 2xv., 100-150, o.B.":
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Buche (Fagus sylvatica), Spitzahorn (Acer platanoides),
Traubeneiche (Quercus petraea).
Die Bäume sind im Inneren der Gehölzstreifen zu platzieren.
Zwischenansaat mit geeignetem Böschungsrasen, z.B. Juliva-HESA JH 31 Böschungsmischung mit klee.
Pflege: dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Nachfolgend erforderlichenfalls partielles Auf-den-Stock-setzen der Sträucher alle 3 - 5 Jahre.
Die standörtlich geeignete Weiterentwicklung auf den Böschungen durch Sukzession ist zuzulassen. Bei mehr als punktuellem Ausfall sind die Gehölze durch fachgerechte Nachpflanzung zu ergänzen.

G2 Böschungsbepflanzung mit Sträuchern
Im Bereich der mit Leitungsrechten belegten Kanaltrassen und im Nordwestteil Pflanz- und Pflegeanweisungen wie in G 1; nur Sträucher der genannten Arten und Sortierung sowie Ansaat.

G3 Grünstreifen um Parkflächen
Die Grünstreifen um die Parkflächen sind mit einer kräuterreichen Grasmischung für Extensivgrünland einzusäen und maximal 2x jährlich zu mähen. Abschnittsweise können auch Bodendecker angepflanzt werden wie Niedriges Johanniskraut (Hypericum calycinum), Strauchfingerkraut (Potentilla fruticosa) oder Zwergmispel (Cotoneaster sp.).
In den verbreiterten Eckbereichen sind lückige Gehölzkomplexe aus den Sträuchern der Maßnahme G1 anzulegen.

C. Planzeichen nach Planzeichenverordnung von 1990

1. Allgemeine Grundlage

Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzung Baugebiet / Teilfläche	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	
max. Gebäudehöhe in m.ü.NHN	
Hausart	

WA 2
0,50 | 1,50
IV | o
FD
GH max = 265.70 m ü.NHN
E

2. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

0,5 — Grundflächenzahl (GRZ)
1,5 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
IV — Zahl der Vollgeschosse
GH max = ... — max. zulässige Gebäudehöhe
FD — Flachdach

4. Bauweise, Baugrenze

WA — Art der baul. Nutzung
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
E — Einzelhaus/Hausgruppe

5. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche
V — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen

öGr — öffentliche Grünfläche
pGr — private Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Kreisgrenze
Flurgrenze
Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
4/18 — Grundstücksnummer
bestehende Grundstücksgrenzen
3 — Gebäude
Erdwall
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Ⓛ Begünstigter: Verbandsgemeindewerke Herdorf
best. Böschung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung der Teilflächen WA 1 - WA 5
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Stellplätze
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
249.00 — ~ Planungshöhe (NHN-Höhensystem)
5.50 — Maßangabe
rechter Winkel
— Parallelität

Verfahrensstand:
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Stadt Herdorf
Am Rathaus 1, 57562 Herdorf

1. Änderung Bebauungsplan
"Alte Ziegelei" nach § 13a BauGB
Stadt Herdorf

Planer

BRENDEBACH INGENIEURE
Brendebach Ingenieure GmbH
Ingenieure im Bauwesen
Beratende Ingenieure VBI/VSVI/DWA
Büro Wissen: Fürstenthal 16, 57537 Wissen, Tel. +49 2742 930710
Büro Treuchtlingen: Kirnestraße 51, 92867 Treuchtlingen, Tel. +49 9142 2523
Büro Siegen: Spandauer Straße 32, 57072 Siegen, Tel. +49 271 3139510
Büro Montabaur: Bahnhofstraße 1-3, 56410 Montabaur, Tel. +49 2602 949397-0

Maßstab: 1 : 1.000	Datum: 24.08.2023	Plan: Lp B 1	Auftrag Nr.: 05/5396