



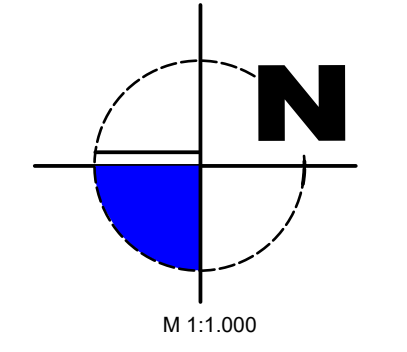
- Legende**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Sondergebiet Hotel** gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
 Zuzüglich sind alle für den Hotelbetrieb nötigen Einrichtungen wie auch z.B. Ferienhäuser, Musikhallen, Grillplätze, ect.
 2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)**
 Das Maß der baulichen Nutzung ist in dem Plangebiet durch die Angabe der maximalen Grundfläche (GR) und der maximal zulässigen Geschossigkeit festgesetzt.
 2.1 Die maximale Grundfläche wird als absolute GR mit 3000 m² festgelegt.
 2.2 Die Höhe der baulichen Anlage ist durch die im Bebauungsplan, dargestellte max. Geschosshöhe festgesetzt.
 3. **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.
 4. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt.
 5. **Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Die Verkehrsfläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Privatschließung“ festgesetzt.
 6. **Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 Öffentliche Grünflächen sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.
 Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.
 Für die öffentlichen Grünflächen wird folgende Zweckbestimmung festgelegt:
 • Öffentliche Parkanlage
 • Privater Spielplatz / Sportanlage
 7. Von dem durch das Grundstück führenden Kanal ist mit einer Neubebauung ausreichend Abstand (min. 2 m) zu halten oder geeignete Maßnahmen zum Schutz des Kanals zu ergreifen.
 8. Gem. § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz ist für den Bereich der freien Strecke im Zuge der L34 - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand - ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten. In dieser Bauverbotszone sind keine Hochbauten bzw. Aufschüttungen oder Ausgrabungen zulässig. Ausnahmen von o.g. Abständen kann die für die Genehmigung zuständige Behörde mit Zustimmung der Straßenbaubehörde erlassen (§ 22 Abs. 5 Landesstraßengesetz).
 9. Der Bauherr hat bei der Durchführung der geplanten Vorhaben alle die passiven Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen die geeignet sind, den Straßenbauaussträger der L34/K1 von jeglichen Ansprüchen bezüglich Lärmschutz freizustellen.
 10. Entlang der Saht ist das Vorland in einer Breite von 10m von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten.
 Entwässerungstreifen: Entlang der Saht ist das Vorland von jeglicher baulicher Nutzung in einer Breite von 10 m freizuhalten.
 Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten (mind. 50 l/m² versiegelter Fläche) und getrosselt der natürlichen Vorflut einzuleiten.
 Befestigungsarten: Verzicht auf die Versiegelung von Spiel- und Sportflächen Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Befestigung von Hof- und sonstigen Flächen.
Ausgleichsmaßnahmen
 Maßnahme A1: Rodung von Fichten zur Erhaltung einer Feuchtnaßweiese gem. Landesplanerischen Planungsbeitrag Punkt 5.4 Auf den Flurstück 1650/43 Flur 5. Die Maßnahme ist im ersten Winter nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudekomplexes umzusetzen.
 Maßnahme A2: Pro 300 m² überbauter Fläche ist ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgang ist er in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
 Maßnahme A3: Pro 100 m² Spiel- und Sportfläche ist ein mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang in der n achtfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
 Gehölzschutz: Die vorhandener Laub- und Obstbäume bzw. Strauchhecken sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.
 A2: Berg-Ahorn, Rotbuche, Esche, Walnuss, Stieleiche, Winterlinde
 A3: Feldahorn, Esche, Vogelkirsche, Mehlbeere, Eberesche, Schwedische Mehlbeere, hochstämmige Obstbäume gem. den Empfehlungen des NABU.
 Umsetzung: Die Ausgleichsmaßnahmen A2 und A3 sind umzusetzen.
 A2 in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit jedes Gebäudekomplexes
 A3 in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit eines jeden Sportfeldes
 Grundwassersicherung: Im Plangebiet ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen.
 Es wird empfohlen auf eine Unterkerleierung zu verzichten oder eine grundwassersichere Bauweise zu wählen. Drainagewasser muß durch geeignete Maßnahmen wieder zur Versickerung gebracht werden.
 Brauchwasserumzug: Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes und die jeweiligen Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.
 Regenerative Energie: Aktive und passive Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie und Erdwärme werden empfohlen.
 Einfriedungen und Begrünungen / Bepflanzungen entlang der freien Strecke der L34, sowie im Bereich der Sichtdistanz von Einmündungen in klassifizierte Straßen haben in Absprache mit der Straßenmeisterei Manderscheid und nach deren Weisung zu erfolgen.
9 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN
 1. Alle Bauarbeiten sind den geltenden Vorschriften der Baugenehmigung zu entsprechen.
 2. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
 3. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
 4. Die DIN 18300 Erdarbeiten ist zu berücksichtigen.
 5. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".
 6. Für die Befestigung der öffentlichen und privaten Flächen ist der alte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz "Ordnungsbefugnisse für Pflanzen" zu beachten.
 7. Bei der Einhaltung der Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind die Vorgaben aus folgenden Merkblättern zu berücksichtigen:
 o "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrsweesen.
 o "Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen".
 o "Merkblatt im Bereich von Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstücken".
 o Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau, Arbeitskreis Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen.
 8. Die Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser sind die §§ 28 und 27 LWG (Landeswassergesetz) in Verbindung mit § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten.
 9. Weiterhin ist das Bundesverbot der Bezirksregierung (1995/1995), Kostengünstige ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im ländlichen Bereich, Tier zu beachten.
 10. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiederausbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
 11. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) anfallen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. gefährliche / verseuchte Auffüllungen) ergeben, ist die SCD NRW, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Tier- und Umweltschutz zu informieren.

Nutzungsschablonen

SO	Hotel
I - II	

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	SO	Hotel
Zahl der Vollgeschosse	II - III	



Aufstellungsbeschluss:
 Der Gemeinderat Eisenschmitt hat am 12.02.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Änderung des Bebauungsplans "Molitors Mühle" beschlossen.
 Der Änderungsbeschluss wurde am 01.03.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
 Eisenschmitt, den 14. Mai 2019
 Georg Fritzsche
 Ortsbürgermeister

Abwägung
 Der Gemeinderat Eisenschmitt hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 15.04.2019 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.
 Eisenschmitt, den 14. Mai 2019
 Georg Fritzsche
 Ortsbürgermeister

Ausfertigung
 Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Ortsgemeinde Eisenschmitt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.
 Eisenschmitt, den 14. Mai 2019
 Georg Fritzsche
 Ortsbürgermeister

Offenlegung und Beteiligung der Behörden
 Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 11.03.2019 bis einschließlich 12.04.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.03.2019 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Änderungsentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
 In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen.
 Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 08.03.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 19 (2) Nr. 3 und § 4 (2) BauGB). Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 12.04.2019 gegeben.
 Eisenschmitt, den 14. Mai 2019
 Georg Fritzsche
 Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Eisenschmitt hat am 15.04.2019 den Bebauungsplan "Molitors Mühle" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
 Die Begründung wurde gebilligt.
 Eisenschmitt, den 14. Mai 2019
 Georg Fritzsche
 Ortsbürgermeister

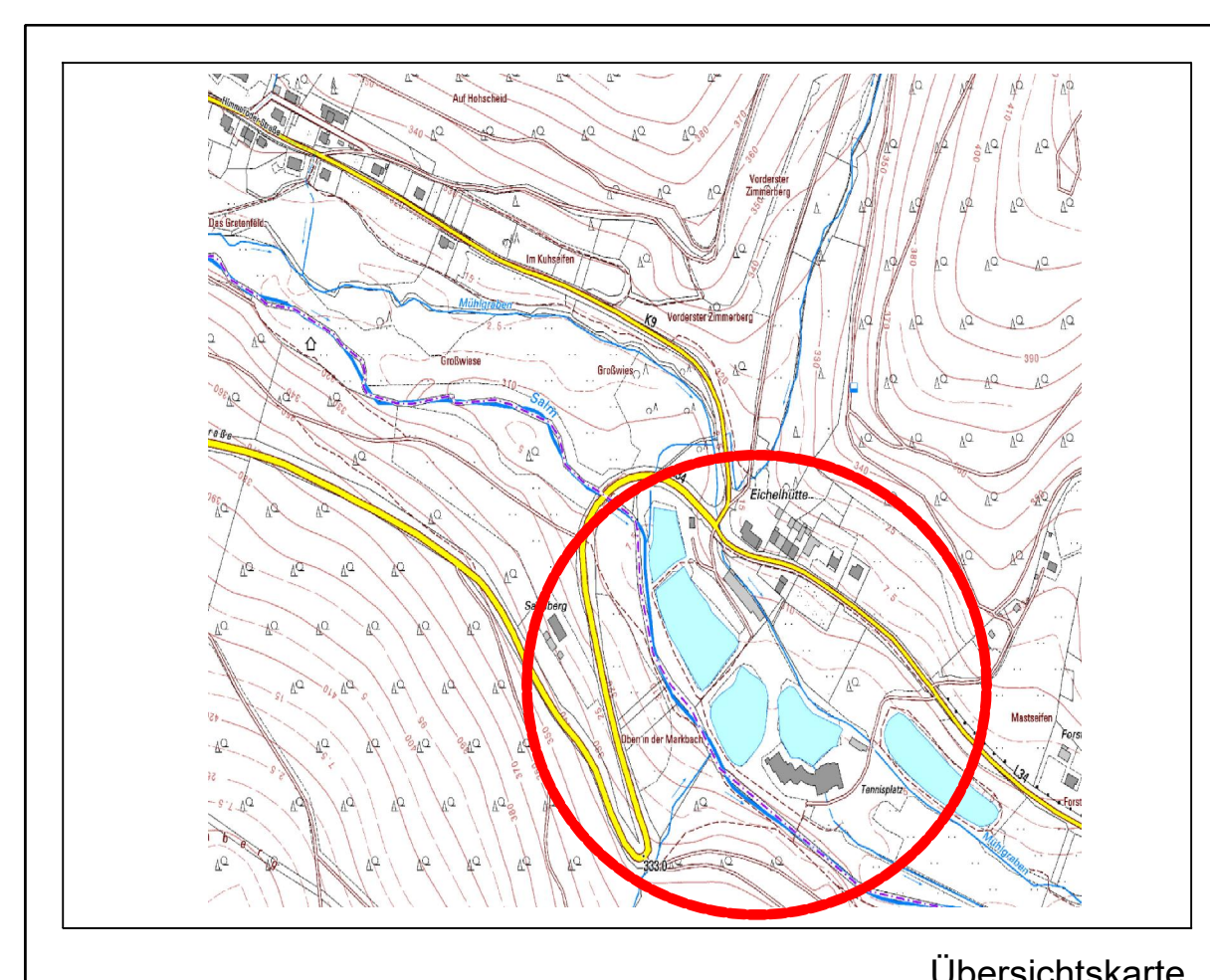
Anordnung der Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss vom 15.04.2019 der Bebauungsplanänderung nebst Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 22.04.2019 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Eisenschmitt, den 14. Mai 2019
 Georg Fritzsche
 Ortsbürgermeister

Bekanntmachung
 In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gem. § 44 Abs. 5 BauGB auf mögliche Entschädigungsansprüche und deren Erfolgen nach § 44 Abs. 3 und 4 BauGB hingewiesen worden. Auf die möglichen Rechtsfolgen des § 215 Abs. BauGB sowie des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung ist ebenfalls hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Molitors Mühle" in Kraft.
 Eisenschmitt, den 14. Mai 2019
 Georg Fritzsche
 Ortsbürgermeister

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS
 Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung
 M. 1:1.000 sowie den textlichen Festsetzungen.
 Die Begründung ist beigelegt.

DATENGRUNDLAGE
 Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung
 Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)
 Stand der Plangrundlage: Februar 2019

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834)
 - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
 - Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1996 (GVBl. Seite 366), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.02.2015 (GVBl. S. 77)
 - Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2909) geändert worden ist
 - Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 2. März 2017 (GVBl. S. 21)
 - Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. Seite 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
 - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015, GVBl. S. 283, geändert am 21. Dezember 2016, GVBl. S. 583
 - Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. Seite 273) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
 - Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122) geändert worden ist
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2586), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
 - Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237)



Projekt:
 Bebauungsplan "Molitors Mühle" - 1. Änderung

Auftraggeber:	Ortsgemeinde Eisenschmitt	Projektnr.:	01-703
Phase:	Satzungsexemplar	Stand:	April 2019
Bearbeitet:	Rolf Weber	Maßstab:	1:1.000

WeSt Waldstraße 14 56766 Ulmen
 Stadtbauamt GmbH Tel.: 02676/9519110 Fax.: 02676/9519111