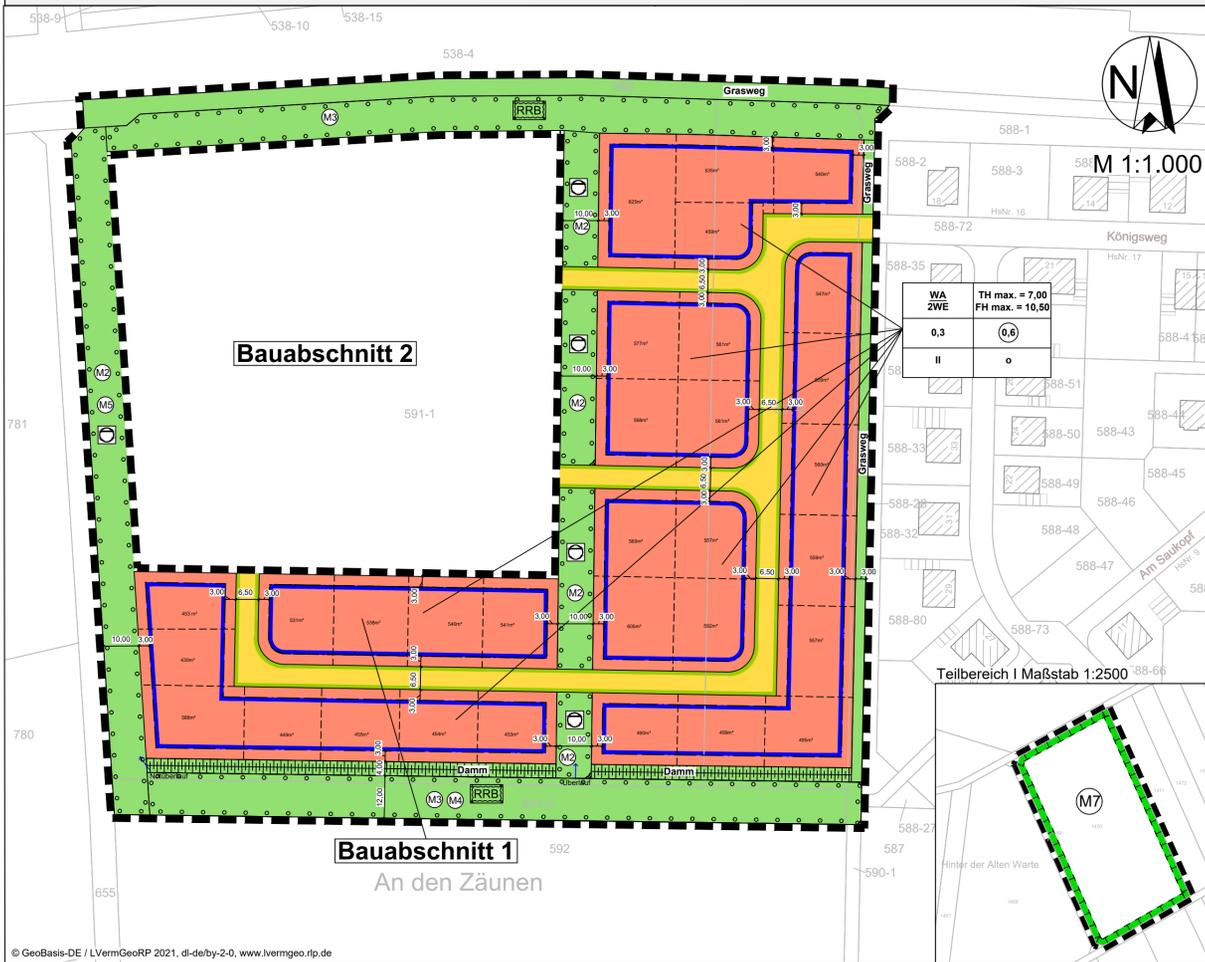


Bebauungsplan Albisheim Süd IV



Legende

- Planungsrechtliche Festsetzungen nach Planz V90**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO
- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeine Wohngebiete
2 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung**
Art der baulichen Nutzung: max. Traufhöhe, max. Firsthöhe
Wohnbezugs: GRZ, GFZ
Anzahl Vollgeschosse: Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO
- Bauweise, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Baugrenze: offene Bauweise
- Verkehrsf lächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsfläche (einschließlich Gehwege) mit Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Niederschlagswasserentwässerung**
- Grasweg** Zweckbestimmung: Grasweg
- Damm** Zweckbestimmung: Damm
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1 a BauGB
- M1** Nummerierung der Maßnahmen
- M** Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses**
- RRRB** Regenrückhaltebecken
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
§ 9 Abs. 1 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Böschung
Überlauf/Notüberlauf
- Hinweise**
523 m² Grundstücksgröße (Beispiel)

Hinweise

- Schmutzwasser**
Vor Umsetzung der Baumaßnahmen ist durch den Abwasserbeseitigungsflächigen zu prüfen, ob die geplante Erweiterung im bisher zugelassen Umfang und Zweck der Wasserversorgung für die Regenwasserentlastungsanlagen der Ortsgemeinde Albisheim enthalten ist. Ggf ist ein Antrag auf Anpassung der bestehenden Erlaubnis bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd einzureichen.
- Grundwassererschütz**
Westlich angrenzend befindet sich ein im Ausweisungsverfahren befindliches Trinkwasserschutzgebiet. Diesbezüglich wird nochmals auf den Umgang mit wassergefährlichen Stoffen und den Regelungen nach WHG und LWG hingewiesen.
- Hochwasserrisikogebiet**
Das Plangebiet liegt innerhalb eines durch Starkereignisse gefährdeten Bereichs. Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise u.a. durch den Verzicht einer Unterkellerung sowie die Wahl hochwasserresistenter Materialien empfohlen. Trotz der Maßnahmen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass es bei Starkereignissen zu einer Hochwassergefährdung kommen kann. Es wird weiterhin empfohlen, entlang der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Entwässerungsrinne zu errichten, die Niederschlagswasser von den privaten Baugrundstücken fernhält.
- Boden und Baugrund**
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 allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Der Boden des Baugeländes weist eine für ein- bis zweigeschossige Wohnbauweise in der Regel ausreichende Tragfähigkeit auf. Die vorhandenen Böden reagieren auf wechselnde Wasserhaltefähigkeit schrumpf- und quelleneempfindlich. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb eines vermuteten Rutschgebietes. Das Landesamt für Geologie und Bergbau des Saarlandes, Neubauten grundsätzlich mit einer ausgetesteten Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen. Für die Gründung wird wenigstens die Ausführung einer massiven, bewehrten Bodenplatte empfohlen, die auf einer Trag-/Polsterschicht angeordnet wird. Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen sind vom Baugrundgutachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszubereiten.
- Radon**
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem erhöhte und lokal aber einzelne Gesteinsarten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde. Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes, die als Grundlage für die Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen dienen. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention kann das Landesamt für Umwelt (Radon@flu.de) kontaktiert werden.
- Tiere**
Allgemein: Die Lärm- und Staubemissionen sowie Bewegungsunruhen während der Baumaßnahmen sind so gering wie möglich zu halten, um Störungen der Fauna möglichst zu vermeiden.
Fledermaus: Bei einer Durchführung der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit der Art (Anfang April bis Ende Juli) kann ein Eintreten des Tötungsfallbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Um anderfalls einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Falle eines Baugrundes oder der Fortführung von Baumaßnahmen nach längeren Pausen während der Brutzeit zu vermeiden, sind im Voraus artangepasste Maßnahmen durchzuführen. Eine geeignete Maßnahme ist die Unatraktivgestaltung der Eingriffslinien vom 01. April bis zum Baubeginn, um eine An siedlung der Bodenbrüter zu vermeiden. Eine Unatraktivgestaltung kann durch Aufstellen von ca. 2 m hohen Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten und im Wind flatternden Apherberändern (ca. 1,5 m lang) auf den eingriffrelevanten Flächen erfolgen. Die Stangen werden dabei in regelmäßigen Abständen von ca. 25 m in dem unmittelbaren Baubereich inklusive eines 50 m-Pufferbereiches aufgestellt. Alternativ sind die Baufelder vor Baugrund durch eine ornithologisch versierte Fachkraft auf Brutvorkommen hin zu kontrollieren. Werden keine Hinweise auf Brut festgestellt, kann ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Wird während der Kontrolle der Flächen eine Brut der Art im Bereich der Eingriffslinien festgestellt, ist bis zum Zeitpunkt der Beendigung der Brut von einem Bau der Anlagen abzusehen.
Edelchne: Zur Vermeidung von Tötungen von Edelchne ist der Bau des entlang der Bahnrinne verlaufenden Regenrückhaltebeckens außerhalb des im § 39 (1) Nr. 2 BNatSchG genannten Zeitraumes (01. März bis 30. September) umzusetzen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) kann damit ausgeschlossen werden. Sollte der Bau auch innerhalb des genannten Zeitraums umgesetzt werden, ist zum Schutz vor Einwanderung von Reptilien der Bahndamm durch Reptilienschutzgitter zu trennen. Dabei muss eine Einwanderung in den Baustellen-/Zufahrtbereich ausgeschlossen werden. Der Zaun muss spätestens 2 Wochen vor Baubeginn installiert werden, ist einzugaben und muss mindestens 50 cm hoch sein. Er muss aus Material mit glatter Oberfläche bestehen (z.B. Kunststoffplanen), damit Edelchne ihn nicht überklettern können. Auf dem Baufeld abgewandene Stiele ist ein 1m breiter Grünstreifen regelmäßig alle bis zwei Monate zu mähen. Alternativ können Hackstängel oder Kies einen hohen Aufwuchs vermeiden. Es wird eine Überprüfung durch eine ökologische Baubegleitung empfohlen.
- Pflanzen**
Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf unversiegelten Flächen abgestellt werden. Trotzdem entstandene Schäden an Boden, Vegetation etc. sind zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Alle beteiligten Baufirmen sind davon vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen. Arbeiten sind nach Vorgaben der aktuell gültigen ZTV-Baumfrage (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumfrage) bzw. nach den derzeit allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen. Für Transport, Lagerung und Planung ist DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten Landschaftsbau) einzuhalten.
- Kampfbäume**
Das Vorhandensein von Weltkriegsplanen kann grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelreste gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu untersuchen, zu sprengen und auf öffentlichen Straßen zu transportieren.
- Archäologische Denkmalpflege**
Die folgenden Punkte sind in die Bauausführungslinie als Auflagen zu übernehmen:
- Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu gebührender Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchNPfG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 155 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zufällig kommende archäologische Funde unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Absatz 1 und 2 erfinden Bauträger/ Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie Speyer.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, um die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschungen entsprechend durchführen können.
- Sich im Planungsgebiet befindende, aber bisher nicht bekannte Kulturdenkmäler sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, für den ein Grabungsschutzgebiet in Vorbereitung ist. Vorhaben in Grabungsschutzgebieten, die vorrangige Kulturdenkmäler gefährden können, unterliegen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
- Versorgungseinrichtungen und Telekommunikation**
An den Geltungsbereich grenzen im Osten diverse Versorgungseinrichtungen der Planwerkze Net AG beziehungsweise der Ortsgemeinde Albisheim. Eine genaue Planaukunft ist nur unmittelbar vor Baubeginn über die Website der Planwerkze Net AG www.planwerk-net.de möglich.
Im Plangebiet befinden sich unter- und oberirdische Stromversorgungsanlagen, die in der Planzeichnung informativ nur teilweise ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungsanlagen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungsanlagen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungs-betreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu treffen.
Um eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen zu ermöglichen, ist mit der Deutschen Telekom GmbH, speziell dem Ressort Produktion Technische Infrastruktur PT1 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern - Pirmasensstraße 65, spätestens sechs Monate vor der Ausschreibung Kontakt aufzunehmen.
Innerhalb des Plangebietes muss jederzeit mit dem Vorhandensein von Kabel, Leitungen oder Verrohrungen der DB AG gerechnet werden. Weiterhin befinden sich angrenzend zum Plangebiet Leitungen der EWR Netz GmbH, die unter Umständen bis ins Plangebiet hinein reichen können.
Es ist festzustellen, ob auf den anliegenden Grundstücken Hausanschluss bestehen. Die Lage der Einführungslinien der Hausanschlüsse ist auszumachen. Die EWR Netz GmbH weist darauf hin, dass in der Nähe von Versorgungsleitungen nur von Hand gearbeitet werden darf.
- Luftfahrttechnische Hinweise**
Konkrete Vorhabenplanungen sollen gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz dem Bundesluftfahrtamt für Flugisierung der Prüfung vorgelegt werden, sodass ausgeschlossen werden kann, dass einzelne Bauwerke Einrichtungen der Flugisierung stören.
- Bahnrechtliche Hinweise**
Inmissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind einschlagslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahnbetriebsanlagen hat der Bauherr zu ergreifen. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung (LBO) sind die baurechtlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Die Sicht auf Eisenbahn-Signale darf nicht beeinträchtigt werden. Bei der Befahrung entlang des Bahngeländes ist das Nachbarrechtsgesetz einzuhalten. Durch Befahrung der angrenzenden Grundstücke darf sich keine Beeinträchtigungen für die Bahntrasse ergeben. Weiterhin müssen Baumplanungen 10 m Abstand zur Gleisanlage einhalten. Der Bahnbetrieb darf durch die Umkleitungen nicht beeinträchtigt werden. Eventuell informell entstandene Überwege von Fußgänger sind zu mindern und notfalls durch Einleuchtungen vor Bahntrasse abzubauen. Die Kosten sind von dem Verursacher und nicht von der DB Netz AG zu zahlen. Die DB Netz AG und der Donnersberg-Touristik-Verband sind an dem späteren Baumgehmigungsverfahren zu beteiligen, sobald aussagekräftige Planunterlagen vorliegen und eine Nähe zu den Bahnanlagen (insbesondere im nördlichen, teilweise gegliederten Teil). Wenn spätere Bauarbeiten im Gefahrenbereich der Gleise oder des Lauftrammes durchgeführt werden müssen, so ist mindestens 6 Wochen vor Baubeginn eine schriftliche Betriebs- und Bauwerksplanung (Betriebs- und Bauwerksplanung) beim bauüberwachenden Stelle der DB Netz AG zu beantragen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Weiterhin ist bei Bauarbeiten innerhalb des Bebauungsplanes, bei denen die Eisenbahnstrecke bzw. das zugehörige Grundstück berührt werden, der Donnersberg-Touristik-Verband e.V. vor Beginn der Arbeiten und auch im Rahmen der Planung zu beteiligen. Es wird auf die frühzeitige Beteiligung im Rahmen des § 18 Landesbaugesetz verwiesen.
- Feuerwehrtechnische Hinweise**
Für die Zufahrt zu den baulichen Anlagen ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. DIN 14090 zu beachten. Das Arbeitsblatt DVGW W405 ist zu beachten. Der Löschwasserbedarf ist mindestens 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen und schriftlich nachzuweisen. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 m Straßlänge betragen, der Abstand zwischen Gebäude und Hydrant nicht mehr als 75 m. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Überflurhydranten ist der Vorrang zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweischilder zu kennzeichnen. Der Betriebsdruck von 1,5 bar darf nicht unterschritten werden.
- Bahnrechtliche Hinweise**
Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen sind zu gewährleisten. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Die Eisenbahn-Signale dürfen nicht beeinträchtigt werden. Bei Ausbauführung unter Einsatz von Bau-Hubgeräten ist das Überschreiten der Bahnhöhe bzw. Bahnhöheüberanlege mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflage ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Werden bei einem Kraneninsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der Deutschen Bahn überschritten, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. §§ 62 sowie 64 EBO sind zu beachten. Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr.
- Bepflanzung von Grundstücken zur Gleislinie**
Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Die DB Richtlinie 862 ist zu beachten.
- Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen**
Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen etc. in der Nähe der Gleise hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Trieffahrzeugflur ausgeschlossen sind und Verflächtigungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalchildern nicht vorkommen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 1 BauGB	05.07.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt/Gemeindeblatt	20.07.2017
Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 1 BauGB	09.11.2017
Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	09.11.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Änderung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt/Gemeindeblatt	15.03.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Gölheim	15.03.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 28.03.2018 bis 27.04.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen ToB	vom 28.03.2018 bis 09.05.2018
Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung	02.05.2019
Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	02.05.2019
Billigung der Planentwürfe	02.05.2019
Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 1 BauGB	06.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Änderung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt/Gemeindeblatt	30.04.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Gölheim	09.07.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 07.07.2020 bis 19.08.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen ToB	vom 07.07.2020 bis 19.08.2020
Entscheidung über die Abwägung	09.12.2020
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die baurechtlichen und gestalterischen Festsetzungen durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 LBAuO und § 24 GemO	09.12.2020
Inkrafttreten des Bebauungsplans und der baurechtlichen und gestalterischen Festsetzungen mit der Ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Gölheim	

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiernach aufgestellt. Der Bebauungsplan stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Albisheim, den
Ronald Zeit
Ortsbürgermeister (Dienststempel)

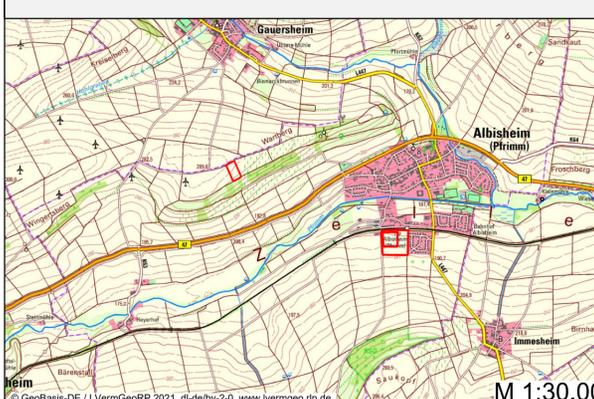
Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Gölheim bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Albisheim, den
Ronald Zeit
Ortsbürgermeister (Dienststempel)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Beschluss vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Vordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 3786)
- Vordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (BGBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 86)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728)
- Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** neugefasst durch Beschluss vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** neugefasst durch Beschluss vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)
- Landesstraßengesetz (LSRG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. 1977 S. 273, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (GVBl. S. 1408)
- Landeswasserschutz Rheinland-Pfalz (LWSG)** in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchNG)** in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159), zuletzt geändert durch Paragraph 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719)
- Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)** in der Fassung vom 15. Juni 1970 (GVBl. 1970 S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2009 (GVBl. S. 209)

Übersichtskarte



Textliche Festsetzungen

- Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen**
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
Allgemeine Zweckbestimmung
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Tankstellen und
- Garagenbetriebe
sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
In der Planzeichnung sind die jeweiligen Grundflächenzahlen (GRZ) auf 0,3 festgesetzt.
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
In der Planzeichnung sind die jeweiligen Geschossflächenzahlen (GFZ) auf 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.
Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planenschrift auf zwei festgesetzt.
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die maximal zulässige Traufhöhe ist auf 7,0 m begrenzt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 m.
Als Bezugsfläche gilt die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der gemeinsamen Grenze zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und dem maßgeblichen Baugrundstück, bei Eckgrundstücken in der Grundstücksmitte auf der Seite der Zufahrt. Bei Grundstücken mit lediglich kleiner Grenze zur Straßenverkehrsfläche und einer schmalen Zufahrt gilt als Höhenbezugsfläche die öffentliche Straßenverkehrsfläche in der Mitte der Zufahrt.
Traufhöhe:
Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß vom Höhenbezugspunkt und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachfläche.
Die festgesetzte Traufhöhe darf in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudehöhe einnimmt.
Firsthöhe:
Als Firsthöhe gilt das senkrechte Maß vom Höhenbezugspunkt zur Oberkante des Dachfirstes.
Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
Innerhalb des Überbaubereiches sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
Bauweise
Es gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.
Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen innerhalb der Planzeichnung. Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bautulen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1,0 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBAuO sind zu beachten.
Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen und -gebäude sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgarten) nicht zulässig. Ansonsten sind Nebenanlagen, die einem Wohngebäude zugeordnet sind außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30,0 m² zulässig. Nebenanlagen als Gebäude (z.B. Gartenhäuser) sind bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig. Die Zulässigkeitsbestimmungen der LBAuO bleiben hiervon unberührt.
Die der Versorgung der Baugelände mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendigen, untergeordneten Nebenanlagen sowie fernmelde-technische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
Gärten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mindestens 5,0 m hinter der vorderen Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sowie den seitlichen Abstandsflächen zulässig, sofern die seitliche Abstandsfläche nicht an eine Straßenverkehrsfläche angrenzt. Stellplätze und überbaute Stellplätze sind zusätzlich zwischen den Baugrenzen und den jeweils davon beidseitigen Straßenbegrenzungslinien zulässig.
Stellplätze und überbaute Stellplätze sind auch in den seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, müssen jedoch von öffentlichen Flächen einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)
Luftwärmepumpen sind entweder in den Haupt- oder Nebengebäuden (bspw. Garagen) zu integrieren oder vollständig einzuhängen (z.B. Kapselung). Die Innenwände der Einhausung sind schallschaltend und sämtliche Durchführungen (Leitungen, Lüftdurchlässe) - auch bei Luftwärmepumpen im Gebäude - schallschaltend auszuführen (z.B. mit Vorstrahlungsleitungen).
Verkehrsf lächen sowie Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Straßenverkehrsfläche ist als öffentliche Fläche festzusetzen.
In der Straßenverkehrsfläche sind auch Parkplätze, Grünflächen, Versickerungsanlagen für die Gebietsver- oder -entwässerung notwendige, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig.
Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
An der Stützgrenze des Baugeländes ist eine ca. 1,0 m hohe Verwallung (Damm) vorgesehen. Der Damm ist im Verhältnis 1 : 1,5 (Höhe x Breite) sowie mit den in der Plandarstellung vorgesehenen Überläufen herzustellen.

- Die Oberkante des Bodens von Garagen und Nebengebäuden sowie die Oberkante des Fertigfußbodens der Wohngebäude müssen mindestens 15 cm und dürfen höchstens 50 cm über dem Bezugspunkt gemäß Höhe baulicher Anlagen liegen.
Die Unterseite von Öffnungen in der Außenhülle von Gebäuden wie: Terrasseneingänge, Fenster, Lüftungsöffnungen etc. müssen mindestens 15 cm oberhalb der unmittelbaren angrenzenden Geländeoberfläche liegen.
Grünflächen; Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen; Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 21a BauNVO)
Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grasweg“ festgesetzten Flächen sollen bestandsnah erhalten bleiben. Eine Befahrung zur Unterhaltung der jeweils angrenzenden Entwässerungseinrichtungen ist zulässig.
Die nachfolgenden Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb des Baugeländes umzusetzen:
M1: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen, flächig zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Zugewungen sind hiervon ausgenommen, dafür aber nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten. Stängeltarten sind unzulässig.
Naturnahe Gestaltung der Flächen zur Niederschlagswasserentwässerung
M2: Die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Niederschlagswasserentwässerung“ sowie der Damm sind naturnah anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind diese mit einer standortgerechten, regionalen Saatgutmischung flächig zu begrünen und extensiv durch eine ein- bis zweischichtige Mahd zu pflegen. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
M3: In den festgesetzten Regenrückhaltebecken sind die Ränder mit einer regionalen Saatgutmischung (Saatgutmischung der Feuchtwiesen) flächig zu begrünen und ein- bis zweischichtig zu mähen. Der Beckengrund ist abweichend davon mit einem Übertrag von Saatgut aus dem Regenrückhaltebecken des angrenzenden Baugeländes „Soil III“, bzw. alternativ mit einer regionalen Saatgutmischung der Ufervegetation zu begrünen und abschliessweise einmal jährlich außerhalb der Vogelbrutzeit zu mähen. Das Mähgut sowie aufkommende Gebläse sind zu entfernen. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
Ortsgestaltung
M4: Im südlichen Regenrückhaltebecken ist direkt vor dem Damm (südlich) eine linienhafte Ortsgestaltung mit standortgerechten, heimischen Straucharten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist zweierlei mit einem Pflanzabstand von 1,0 m auszubilden. Auf die Pflanzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung ist zu verzichten. Die Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind der Pflanzliste zu entnehmen.
M5: Innerhalb der westlich gelegenen Fläche mit der Zweckbestimmung „Niederschlagswasserentwässerung“ ist eine linienhafte Ortsgestaltung mit standortgerechten, heimischen Straucharten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist entlang der östlichen Grenze der Fläche zweierlei mit einem Pflanzabstand von 1,0 m auszubilden. Auf die Pflanzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung ist zu verzichten. Die Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Bei der Pflanzung sind die im Landesnachbarrechtsgesetz angegebenen Grenzabstände für Sträucher zu beachten.
Private Freiflächen
M6: Je 200 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstammiger Laubbaum oder Obsthochstamm gem. Pflanzliste oder Obsthochstamm anzupflanzen.
Die nachfolgenden externen Kompensationsmaßnahmen werden dem Baugelände zugeordnet:
Externe Kompensation
M7: Auf dem Flurstück Nr. 1470 der Ortsgemeinde Albisheim/Prüm sind folgende Maßnahmen vorgezogen umzusetzen (CEF-Maßnahmen):
- Anlage von zwei mindestens 6,0 m breiten, mehrjährigen Blühstreifen durch Aussaat von autochthonem Saatgut in einem Mindestabstand zueinander von 45 m. Bedarfsgerechte einjährige Mahd oder Mulchmahd zwischen Ende August und Ende Oktober. Dabei sollen jährlich wechselnd nur 50 - 70% der Fläche gemäht bzw. gemulcht werden. Zudem ist eine Bewuchshöhe von mindestens 15 cm einzuhalten. Bei der Mahd ist das Mähgut frühestens am Folgetag, spätestens jedoch nach 14 Tagen von der Fläche zu entfernen.
- Für die restliche Fläche besteht folgende Maßnahmenalternativen; ein jährlicher Wechsell ist dabei möglich
o Anlage einer Ackerbrache durch dünne Einsaat mit Luzerne. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Bodenarbeiten zwischen 15.03. und 31.07. sind unzulässig. Bei der Ausbreitung von Problemkräutern frühes Mulchen (40 cm Höhe) mit anschließendem Pflügen vom 01.09. bis 31.03.
o Aussaat von Getreide mit doppeltem Saatherabstand. Der Reifeabstand muss im Mittel mindestens 20 cm betragen.
o Früheste Erntezeitpunkt ist der 30.06. (bei Wintergetreide 20.06.). Bei Sommergetreide ist zusätzlich eine vorgelagerte (ggf. auch nachgelagerte) Stopplachre bis 28.02. ohne Herbizidinsatz auf der Stopplachre möglich. Eine Unkrautsaat ist nicht möglich.
o Stielenslassen von Getreidestoppeln oder Rapastoppeln (außer Mais). Die Stoppelabstände auf jeweils 50 m Fläche unter 20 cm von 20 cm. Stielenslassen der Stopplach bis 28.02. des Folgebjahres. Kein Herbizidinsatz.
- Anlage von Lerchenfeldern durch Aussetzen der Dimaschine im Acker. Innerhalb der Fläche sind drei Lerchenfelder à 20 m² zum Aussetzen/ Anheben der Sämaschine anzusetzen. Eine Anlage der Fenster durch Herbizidinsatz ist unzulässig. Ein Abstand von > 25 m zu den nördlich und südlich gelegenen Feldwegen ist einzuhalten.
Minierung von Versiegelung
Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).
Insektenfreundliche Leuchtmittel
Für die Straßen-, Wege und Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden, die einen Lichtstrahlungskegel verhindern.
Oberflächenversickerung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuführen. Hierzu sind z.B. flache Rückhalteflächen oder unterirdische Wasserspeicher (Zisternen) mit einem Grundstückvolumen von mind. 3,0 m³ pro 100,0 m² Dachfläche zu errichten. Zusätzlich ist ein Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem herzustellen. Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes sind zu beachten.

- Teil 2: Baurechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 47 u. 88 BauO)**
- Dachgestaltung**
M1: Die Hauptgebäude sind Hauptgebäude nur mit geneigten Dächern zulässig. Die allgemein zulässige Dachneigung von Einzelhäusern beträgt zwischen 15° und 45°, bei Puttdächern > 8%. Die Dachneigung von Doppelhäusern darf mit 38° festgesetzt. Sollten beide Doppelhäuser gleichzeitig errichtet werden, darf die Dachneigung 15° - 45° betragen. Untergereichte Nebengebäude, Betriebsgebäude und Garagen sind nur mit geneigtem Dach oder begrünem Flachdach zulässig. Werden Flachdächer zur Nutzung von Sonnenergie verwendet, kann auf die Begrünung im Bereich der Anlagen verzichtet werden.
Für Dachneigungen der Hauptgebäude sind bei geneigten Dächern kleinteilige Ziegel und Dachsteine in rot-, braunen oder grauen Farbtönen zu verwenden. Die Verwendung von reflektierenden Materialien sowie grellen Farben ist allgemein unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Solarnutzung sowie Dachbegrünungen.
Fassadengestaltung
M2: Holzhäuser gefertigt aus sichtbaren, massiven Rundstämmen (Durchmesser > 0,2 m), sind unzulässig.
Belichtung des Dachraumes
Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgärten mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten (Giebeln und Zwerchhäuser), Dachschneisen und Dachflächenfenster darf in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/4 der zugeordneten Traufhöhe nicht überschreiten.
Gestaltung der Vorgärten
Die Vorgärten (Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Grundstückslinie) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Eine flächige Versiegelung des Vorgartenbereichs ist zulässig. Die Vorgärten sind mit einem Anteil von mindestens 50% zu begrünen.
Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen
Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m und mit einer Böschungsnegung von max. 1:2,5 zulässig.
Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m untereinander einhalten.
Vorgärten sind auf Höhe der Straße aufzufüllen oder abzugraben. Stützmauern innerhalb der Vorgärten sind ausgeschlossen. Bei Eckgrundstücken ist die Stützmauer auf einer Seite des Grundstücks zulässig.
Einfriedigungen
An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.
Maschendraht-, Stahlgitter-, sowie Doppelstahlgitterzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende lebende Zäune in Form von Hecken, Strauchzweigen o.ä. bzw. durch Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedigungen aus Aluminiumblech, Kunststoffblech, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstücksanfriedigungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (z.B. Lebensbaum, Fichte, Tanne) sowie Kirschlorbeer sind unzulässig.
Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Alle unbebauten Flächen, mit Ausnahme der befestigten Flächen, der Baugrundstücke sind unversiegelt zu lassen und zu begrünen. Die befestigten Flächen, z.B. Stellplatzflächen, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Wege auf den Baugrundstücken, sind wasserundurchlässig zu gestalten, z.B. als wassergedundene Decke, als in Sand verlegte, mit Fugen versetzte Pflasterflächen, als Rasengittersteine oder unter Verwendung von Verbundpflaster mit trichterförmigen Wasserentläufen, die mit Kies gefüllt sind. Vorgärten sind zu mindestens 50% zu begrünen. Eine flächige Versiegelung des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.
Planzliste
Sträucher (zuv. Höhe mind. 80 - 100 cm) *Cornus sanguinea*, *Roter Hainleuch*, *Crataegus laevigata*, *Zweigriffliger Weidenröschen*, *Euonymus europaeus*, *Pflaumenblüten*, *Viburnum opulus*, *Gewöhnlicher Schneeball*, *Prunus padus*, *Trauben-Kirsche*, *Salix purpurea*, *Purpur-Weide*
Bäume 1. Ordnung (zuv. Höchstmaß, 80 m) *Quercus robur*, *Stieleiche*, *Ulmus minor*, *Föhre*, *Ulmus laevis*, *Viburnum acer*, *Geißweiden*, *Stieleiche*, *Ulmus minor*, *Föhre*, *Ulmus laevis*, *Viburnum acer*
Bäume 2. Ordnung (zuv. Höchstmaß, 125 cm) *Carpinus*