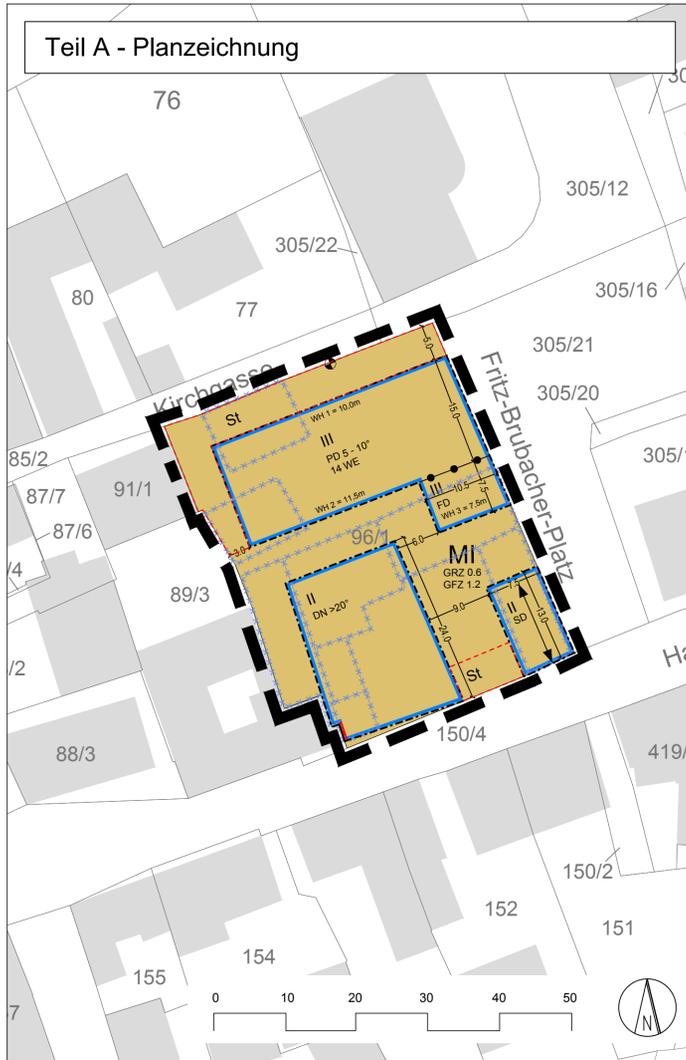


Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm)

Bebauungsplan „Ortsmitte – Erweiterung I“



Teil A - Erläuterung der Planzeichnung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	GRZ max. Grundflächenzahl
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)	GFZ max. Geschossflächenzahl
	Baulinie (§ 23 BauNVO)	II / III max. Anzahl der Vollgeschosse
	Fläche für Stellplätze und Zufahrt	WH1 max. Wandhöhe in m über Bezugspunkt
	Unterer Bezugspunkt	WH2
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (hier: Dachform und Dachneigung)	WH3
	Gebäude Bestand	WE max. Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude
		Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 88 LBauO)
		FD Flachdach
		SD Satteldach mit DN > 20°
		PD Pultdach mit DN 5 - 10°
		DN Dachneigung

Teil B - Schriftliche Festsetzungen

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**
 - Allgemein zulässige Nutzungen
Wohngebäude
Geschäfts- und Bürogebäude
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
sonstige Gewerbebetriebe
Anlagen für Verwaltung, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Nicht zulässige Nutzungen
Tankstellen
Gartenbaubetriebe
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
Bezugspunkte
Die Wandhöhen (WH1, WH2 und WH3) werden jeweils bestimmt durch den Abstand zwischen dem zeichnerisch festgesetzten unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.
- STELLPLÄTZE UND GARAGEN - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO**
 - Stellplätze und Zufahrten zu Garagen**
Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze und Zufahrten sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Garagen**
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Albisheim, Erweiterungsplan I".

- GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN - § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO**
 - Dacheindeckung**
Für die Eindeckung geneigter Dächer sind nicht glänzende Materialien in den Farben Naturrot bis Rotbraun und Anthrazit zu verwenden.
Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer.
- GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN - § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO**
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
Je angefangene 200 m² unbebauter Fläche der bebauten Grundstücke ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.
Qualität Laubbäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.
- STELLPLATZVERPFLICHTUNG - § 88 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. § 47 Abs. 1 LBauO**
Die Stellplatzverpflichtung gem. § 47 Abs. 1 LBauO wird erhöht. Es sind „notwendige Stellplätze“ in folgender Zahl nachweisen:
1,5 Stellplätze je Wohnung

Teil D - Hinweise

- ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE**
Die folgenden Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Baulieferer/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer zu gegebener 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 - DSchPFG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Absatz 1 und 2 entbinden Baulieferer/Bauherr 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, damit die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.
- BAUGRUND**
Es werden projektbezogene Bodenuntersuchungen empfohlen, Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
Im Bereich des Plangebietes kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster - Lüftungen (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.
Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes sind orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll.
- BELANGE DES KLIMASCHUTZES**
Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20° sollen dauerhaft extensiv begrünt werden. Dabei sollte eine mind. 10 cm starke durchwurzelbare Substratschicht vorgesehen werden. Es sollten heimische Pflanzengesellschaften verwendet werden, z.B. Sedum-Gras-Kraut-Begrünung.
- WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE**
Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Pkw-Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.) befestigt werden.
- PFLANZMASSNAHMEN**
Nadelgehölze und Thujen sollen aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit und dem fehlenden Naturraumbezug im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht angepflanzt werden.
- BELANGE DES ARTENSCHUTZES**
Für sämtliche Außenanlagen sollen insektenverträgliche, z.B. mit Natriumdampfhochdrucklampen betriebene, Beleuchtungskörper verwendet werden.
Zum Schutz der vorhandenen Vogelwelt sollen sämtliche Rodungsmaßnahmen während der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.
- BELANGE DES BODENSCHUTZES**
Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, fachgerecht in maximal 2 m hohen Mieten zwischenzulagern und einer Wiederverwendung im Plangebiet zuzuführen.
Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen sind zu vermeiden.
- SCHUTZ VON LEITUNGEN / KOORDINATION VON ERSCHLIEßUNGS- UND BAUMAßNAHMEN**
Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informativ nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.
Der Träger der Versorgung des Plangebiets 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 unterrichten.
Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz
(LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998 | S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. | S. 77)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz
(GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 | S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. | S. 90)

Landesnaturerschutzesgesetz
(LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. 2005 | S. 387), zuletzt geändert am 22.06.2010 (GVBl. | S. 106)

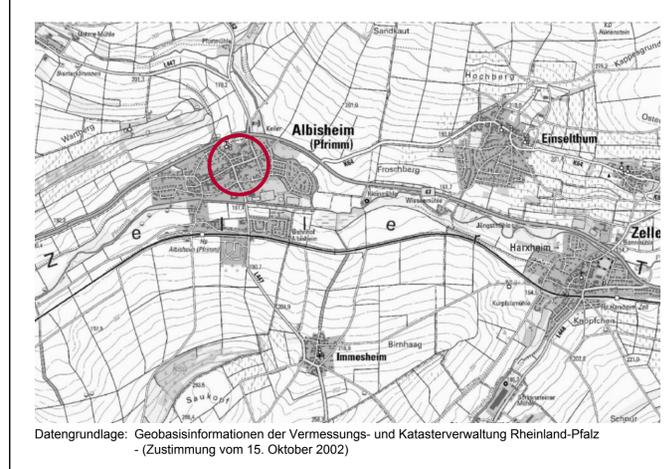
Verfahrensvermerke

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt Nr. 30/2013)	am 22.05.2013 am 25.07.2013
	Änderung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt Nr. 24/2015)	am 01.06.2015 am 11.06.2015
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht (Amtsblatt Nr. 24/2015)	am 11.06.2015
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 22.06.2015 bis 21.07.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	vom 02.06.2015 bis 02.07.2015
Abwägung & Satzung (§ 1 (7) und § 10 (1) BauGB, § 24 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung) Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am 02.09.2015 am 02.09.2015

Ausfertigungsvermerke

Ausfertigung	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein und ist unter Einhaltung der für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften zustande gekommen. Albisheim, _____ (Strack) Bürgermeister
Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB, § 24 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten. Albisheim, _____ (Strack) Bürgermeister

Lage in der Gemeinde



ORTSGEMEINDE ALBISHEIM

Ausfertigungsfassung

Bebauungsplan "Ortsmitte - Erweiterungsplan I" mit örtlichen Bauvorschriften