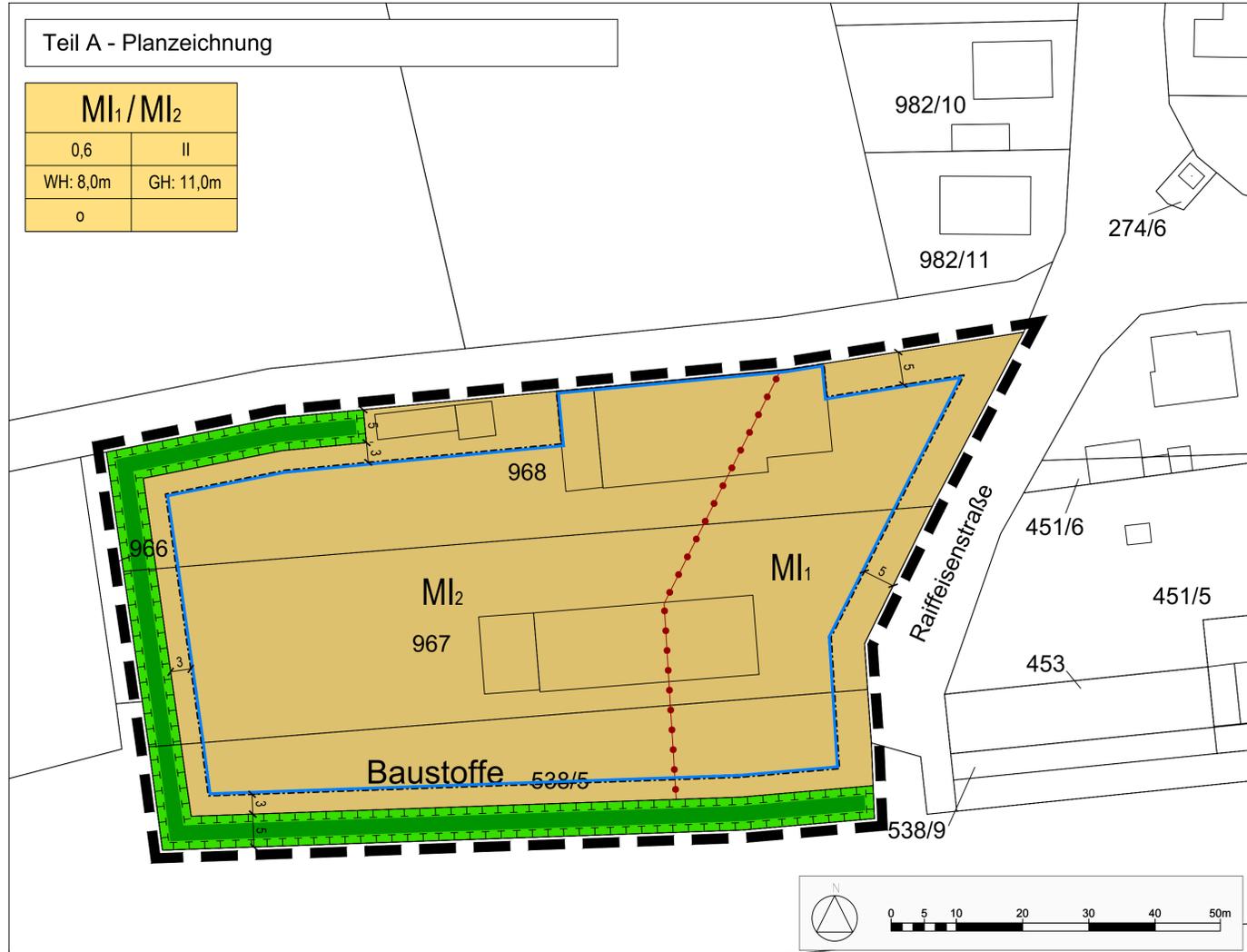


Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm)

Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“

Teil A - Planzeichnung

MI ₁ / MI ₂	
0,6	II
WH: 8,0m	GH: 11,0m
0	



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Teil A - Erläuterung der Planzeichnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Raiffeisenstraße" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche "Randeingrünung"

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Abgrenzung Maßnahmenfläche

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (MI₁ / MI₂)

Nutzungsschablone

Bezeichnung Baugebiet	
GRZ	Anzahl der Vollgeschosse
Wandhöhe	Gebäudehöhe
Bauweise	

Verfahrensvermerke

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 22.08.2012 am 06.09.2012 (Amtsblatt 36/2012)
Änderung Aufstellungsbeschluss	Die Änderung wurde beschlossen Die Änderung wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 02.09.2015 am 22.10.2015 (Amtsblatt 43/2015)
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 22.10.2015 (Amtsblatt 43/2015)
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 09.11.2015 bis 09.12.2015
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 09.11.2015
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis 15.12.2015
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)	am 24.02.2016
	Der Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am 24.02.2016

Ausfertigungsvermerke

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

Teil B - Schriftliche Festsetzungen

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Mischgebiet MI₁ (§ 6 BauNVO)

1.1.1. Allgemein zulässige Nutzungen

Wohngebäude
Geschäfts- und Bürogebäude
Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
sonstige Gewerbebetriebe
Gartenbaubetriebe
Untergeordnete Einzelhandelsnutzungen, wenn sie in einem funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, und die Verkaufsfläche je Gewerbebetrieb 100 m² nicht überschreitet.

1.1.2. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

1.1.3. Nicht zulässige Nutzungen (§ 4 i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten
Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Tankstellen
Vergnügungstätten

1.2. Mischgebiet MI₂ (§ 6 BauNVO)

1.2.1. Allgemein zulässige Nutzungen

Geschäfts- und Bürogebäude
Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
sonstige Gewerbebetriebe
Gartenbaubetriebe
Untergeordnete Einzelhandelsnutzungen, wenn sie in einem funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, und die Verkaufsfläche je Gewerbebetrieb 100 m² nicht überschreitet.

1.2.2. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Wohngebäude

1.2.3. Nicht zulässige Nutzungen (§ 4 i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten
Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Tankstellen
Vergnügungstätten

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1.1. Unterer Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Grundstücksmitteln.

2.1.2. Definition Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut bzw. dem oberen Außenwandabschluss.

2.1.3. Definition Gebäudehöhe

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Gebäudeabschluss.

3. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.1. Maßnahmenfläche

3.1.1. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine Hecke als Randeingrünung zu entwickeln. Vorhandene Bestandteile sind zu pflegen.

Die gesamte Hecke ist dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzVZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 I S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2014 (GVBl. I S. 77).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 I S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: § 98 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. I S. 393).

Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015 I S. 283).

Teil C - Hinweise

1. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Innerhalb des Plangebiets können Gräber oder Überreste von solchen nicht ausgeschlossen werden. Die Direktion Landesarchäologie ist an allen weiteren Planungen direkt zu beteiligen.

Je nach Art der Bebauung muss ggf. im Vorfeld Oberboden archäologiegerecht, d.h., unter Aufsicht der Direktion Landesarchäologie mit einem Bagger mit Böschungslöffel, vorsichtig abgezogen werden, damit eventuelle weitere Grabstellen im gewachsenen Boden erkennbar werden. Sollten sich weitere Gräber im Boden befinden, so müssen diese archäologisch ausgegraben, dokumentiert und Knochen und Funde fachgerecht geborgen werden. Falls archäologische Untersuchungen notwendig werden, so ist der Bauherr nach § 21 Denkmalschutzgesetz an den verursachten Kosten zu beteiligen.

2. 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, sowie ein Kabelverteilerschrank. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Versorgungseinrichtungen 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 Beginn und Ablauf von 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. „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013) 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.

3. BODEN UND BAUGRUND

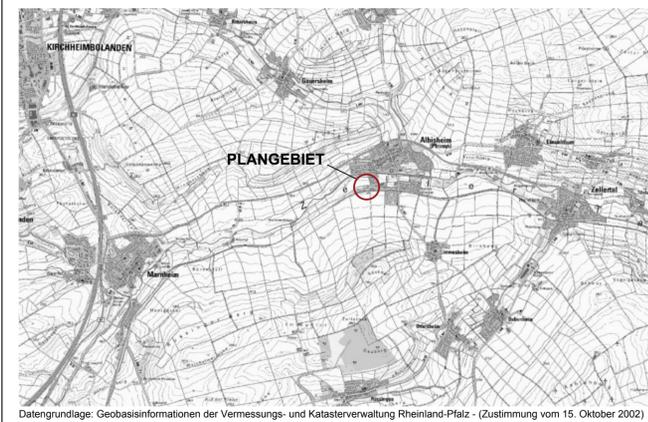
Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die einschlägigen Regelwerke, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 4124, 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.

Lage in der Gemeinde



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Ortsgemeinde Albisheim

Bebauungsplan: "Raiffeisenstraße"

Ausfertigungsfassung	Stand: 01.03.2016
STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR FISCHER	Maßstab 1:500
Mittelstraße 16 68159 Mannheim t +49 (0)621 7934 -12 f +49 (0)621 7934 -87 kontakt@stadtplanungfischer.de	Bearbeiter: CS