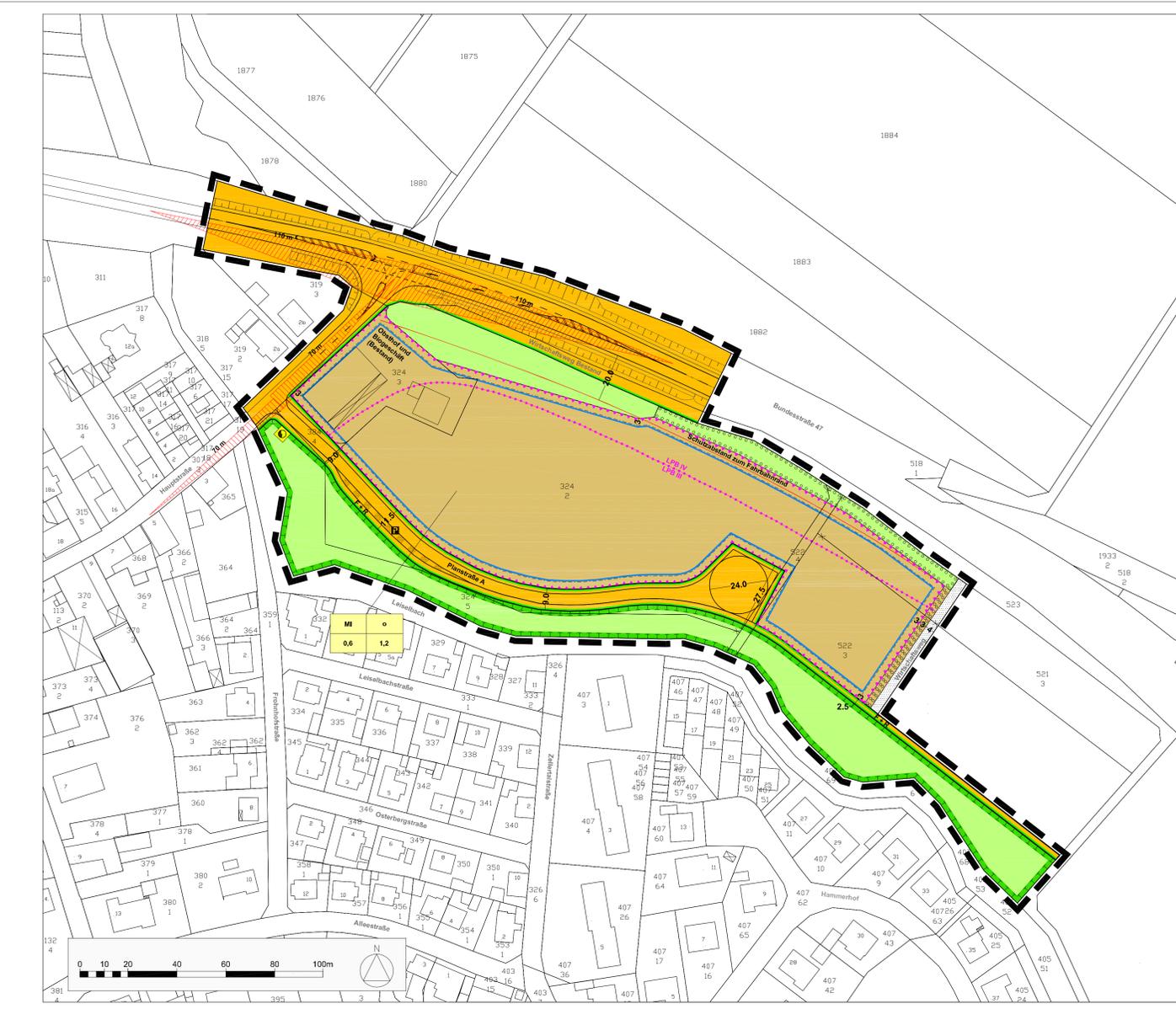


Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm)

Bebauungsplan „Steinmühle – Änderung und Erweiterung I“



ZEICHENERKLÄRUNG zu den Festsetzungen nach BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Mischgebiet gem. § 9 BauNVO
 § 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. Nr. 1 - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -
 Mischgebiet gem. Textziff. A 1

Baugrenzen
 § 9 Abs. Nr. 1 - BauGB, § 23 BauNVO
 Baugrenze

Verkehrsfächen
 § 9 Abs. Nr. 11 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie
 öffentliche Straßenverkehrsflächen
 öffentliche Parkflächen
 öffentlicher Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen
 § 9 Abs. Nr. 12 BauGB
 Versorgungsanlage Elektrizität

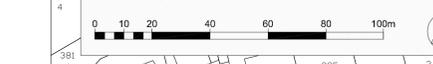
Grünflächen
 § 9 Abs. Nr. 15 BauGB
 Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- und Landschaftsschutz
 § 9 Abs. Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuern gem. Textziff. A 5.2.1 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB

Sonstige Planzeichen
 Wirtschaftsweg
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 Sichtverhältnis
 Grundstücksgrenze wegfallend

Nutzungsschablone
 Art der baulichen Nutzung
 Ebenehöhe
 GRZ
 GRZ



A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet festgesetzt:
 Mischgebiet gem. § 9 BauNVO
 Im Mischgebiet nicht zulässig sind:
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten

A 2 Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (Wandhöhen, Firsthöhen) und Zahl der Wohnungen (§ Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

A 2.1 Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK angrenzendem Gelände an der Gebäudesüdseite und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:
 - Wohngebäude max. 6,6 m
 - Nichtwohngebäude max. 5,0 m

A 2.2 Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK angrenzendem Gelände an der Gebäudesüdseite und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Firstoberkante, wird wie folgt festgesetzt:
 - Wohngebäude max. 11,5 m
 - Nichtwohngebäude max. 8,0 m

A 2.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig.

A 2.3 In jedem Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

A 3 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Öffentliche Grünflächen sind als Mähwiese anzulegen und mind. 3 mal pro Jahr zu mähen. Außerhalb des Sichtfingers der Straßeneinmündung sind auf der Mähwiese pro 20 m² 1 hochstämmiger Obstbaum oder einheimischer Laubb Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen (Qualität Laubbäume: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang 16 bis 18 cm).

A 4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang des Leiselbaches ist als Gewässerentwicklungszone vorzuhalten und zu gestalten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist in Rückstaumulden am Leiselbach zu führen, dort zu sammeln und verzögert in das Fließgewässer abzuleiten.

A 5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuern sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Dichte der Strauchpflanzungen hat 1 Strauch je 1,5 m² Pflanzfläche zu betragen.
 Für alle Gehölzpflanzungen im Bepflanzungsplanbereich sind überwiegend Arten der unter C 7 aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

A 6 Immissionsschutz (Lärmschutz)

A 6.1 Lärmpegelbereiche und Anforderungen an die Außenbauteile/ Grundrissplanung
 In dem in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.6 gem. Anlage der PlanzV (Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) gekennzeichneten Bereich sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen.
 Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.
 Bei der Grundrissplanung von Gebäuden sind die Aufenthaltsräume zu der von der Hauptschallquelle abgewandten Fassade zu orientieren.

A 6.2 Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 beziehen sich auf die Dimensionierung von Schallschutzmaßnahmen bei neuer schutzrelevanter Bausubstanz. Unabhängig davon ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen, ob die gewerbliche Nutzungen innerhalb des Mischgebietes mit den potenziellen Wohnnutzungen innerhalb des Mischgebietes und mit den benachbarten Immissionsempfindlichen Nutzungen verträglich sind. Geräuschintensive Gewerbebetriebe sind nach TA Lärm zu beurteilen.

B GESTALTUNGSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO

B 1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
 Dachform und Dachneigung:
 - Wohngebäude geneigte Dächer 30° - 45°
 - Nichtwohngebäude geneigte Dächer 15° - 30°

B 2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
 B 2.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf an der Erschließungsstraße (Planstraße A) das Maß von 1,00 m, gemessen ab OK Fahrbahn, nicht überschreiten.
 B 2.2 Die Höhe der seitlichen und hinteren Einfriedung darf höchstens 2 m betragen.

B 2.3 Geschlossene Metallkonstruktionen oder Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton sind nicht zulässig.

B 3 Private Pkw-Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)
 Für jeweils vier Pkw-Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung ist mindestens ein Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern.

B 4 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grünlich anzulegen. Grundstücksanfriedungen aus ruhigen Anpflanzungen mit Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein heimischer Laubb Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen (Qualität Laubbäume: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang 16 bis 18 cm).

B 5 Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 3 i.V. mit § 47 Abs. 1 LBauO)
 Die Stellplatzverpflichtung gem. § 47 Abs. 1 LBauO wird erhöht. Es sind „notwendige Stellplätze“ in folgender Zahl nachzuweisen: 2 Stellplätze je Wohnung.

C SCHRIFTLICHE HINWEISE

C 1 Archäologische Denkmalpflege

C 1.1 Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen der Bauarbeiten/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die 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.

C 1.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes - DSchPflG) 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.

C 1.3 Absatz 1 und 2 entbinden Bauherren/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.

C 1.4 Sollten wirklich 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.

C 1.5 Die Punkte C 1.1 - C 1.4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

C 2 Baugrund
 Es werden projektbezogene Bodenuntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

C 3 Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB i.V. mit DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten) zu beachten.

C 4 Bei Einfriedungen sowie der Pflanzung von Bäumen und Sträuern ist das Nachbarschaftsrecht zu berücksichtigen.

C 5 Die Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrassen oder als wassergebundene Decke angelegt werden.

C 6 Die Profilgestaltung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

C 7 Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung
Weidenrösche (Tilia cordata)	Feldahorn (Acer campestre)
Robuche (Fagus sylvatica)	Eibene (Sorbus torminalis)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Waldnus (Ligustrum sylvaticum)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Waldstiele (Malus sylvestris)
Stieleiche (Quercus robur)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Esche (Fraxinus excelsior)	Steinweissel (Prunus mahaleb)
Flatterulme (Ulmus laevis)	Pyramidenahorn (Pyrus commata)
Hainulme (Ulmus minor)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Straucher	
Kornelkirsche (Cornus mas)	Schlehe (Prunus spinosa)
Roter Haindorn (Cornus sanguinea)	Faulbaum (Rhamnus frangula)
Waldahorn (Cornus avellana)	Alpenhaselweibchen (Rosa alba)
Eingetf. Weibdorn (Crataegus monogyna)	Hackrose (Rosa canina)
Spindelstrauch (Euonymus europaeus)	Salweide (Salix caprea)
Liguster (Ligustrum vulgare)	Wolgler Schneeball (Viburnum lantana)
Kletterpflanzen	
Gemeine Waldrebe (Clematis viticella)	Schlingn. Kletterhilfe erforderlich
Alpen-Waldrebe (Clematis alpina)	Schlingn. Kletterhilfe erforderlich
Gemeiner Efeu (Hedera helix)	Selbstklimmer
Jeltingerleberwilder Wein (Lonicera caprifolium)	Schlingn. Kletterhilfe erforderlich
wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)	Selbstklimmer
Bodenbedecker	
Gemeiner Efeu (Hedera helix)	Selbstklimmer
Inneneglein (Viola minor)	

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauförderungsgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 13214

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 2 v. 23.12.2004 13758

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 1. 2. LandesbauO-ÄndG vom 4. 7. 2007 (GVBl. S. 105); §§ 62 und 68 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2006, (GVBl. S.301); §§ 52 und 62 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008, (GVBl. S.317)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, (GVBl. S.301)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) vom 28. September 2005, GVBl 2005, S. 387

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Oktober 2007, GVBl. S. 191

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2008 (GVBl. S. 79 (81))

VERFAHRENSVERMERKE:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 07.05.2009 durch den Gemeinderat beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 15.05.2009.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 08.09.2009 bis einschl. 08.10.2009.
 Die 1. Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 15.07.2009.
 Während der Auslegung gingen 5 Anregungen ein.
 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.04.2010 über die Abwägung entschieden.

Die 2. Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 27.05.2010.
 Der Planentwurf mit Begründung lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.06.2010 bis einschl. 14.07.2010 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
 Während der Auslegung ging 1 Anregung ein.
 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.08.2010 über die Abwägung entschieden.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.09.2010 bis einschl. 27.09.2010.
 Die Behörden wurden mit Schreiben vom 28.08.2010 über die erneute Auslegung informiert.
 Während der Auslegung gingen keine weiteren Anregungen ein.
 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.10.2010 über die Abwägung entschieden.

Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 24 GemO) erfolgte am 27.10.2010.

Albischheim, 28.10.2010
 Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK:

AUSFERTIGUNGSVERMERK:
 Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Text und Gestaltungssatzung sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Gemeinde Albischheim) überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

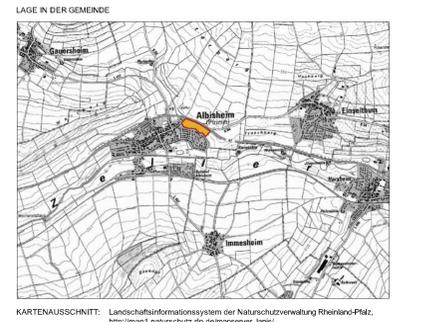
Albischheim, _____
 Bürgermeister

Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im "Verbandsgemeinde Göllheim-Aktuell", Nr. _____ vom _____

Albischheim, _____
 Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Albischheim, _____
 Bürgermeister



Gemeinde Albischheim

BEBAUUNGSPLAN

„Steinmühle - Änderung und Erweiterung“
 mit Örtlichen Bauvorschriften gem. LBauO

M 1:1.000

Stand: 27.10.2010

STADTPLANUNG+ARCHITEKTUR FISCHER