



K:\Göllheim_V02\1p007_Ab_BPL_Reifigung_Aenderung_und_Erweiterung\02_Verfahren\03_Satzungsfassung_SF02\102\1_21p007_LEF.dwg

Teil A - Erläuterung der Planzeichnung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Sondergebiet - Fremdenverkehr
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GR** Grundfläche als Höchstmaß
 - GH** Gebäudehöhe als Höchstmaß
 - WH** Wandhöhe als Höchstmaß
- 3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche - Wanderparkplatz)
 - Wirtschaftswege
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 15. Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung Fläche für Stellplätze
 - vorige Baugrenze

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66).

Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Paragraph 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).

Verfahrensvermerke

1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 17.03.2021
	Ortsübliche Bekanntmachung	am 27.05.2021
2.	Vorentwurf	
2.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung durch öffentliche Auslegung	vom 04.06.2021 bis 09.07.2021
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
	mit Schreiben und Frist	vom 26.05.2021 bis 09.07.2021
	Fristverlängerung eingeräumt	bis 23.07.2021
2.3	Beschluss über die eingegangenen Anregungen	am 11.08.2021
3	Billigung des Entwurfs	am 11.08.2021
4	Entwurfs- und Offenlagebeschluss	am 11.08.2021
4.1	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
	Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage	am 19.08.2021
	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanelntwurfs	vom 27.08.2021 bis 27.09.2021
4.2	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
	mit Schreiben/Mail und Frist	vom 16.08.2021 bis 27.09.2021
	verlängert	bis 04.10.2021
4.3	Beschluss über die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage	am 27.10.2021
5	Satzungsbeschluss	am 27.10.2021
6	Genehmigung der unteren Landungsplanungsbehörde gem. § 10 Abs. 3 BauGB	
	am __. __. __	
	Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. IV S. 4 BauGB Gölheim, 08.12.2022, gez. Sengül (VG Gölheim) (DS)	
7	Ausfertigerungsvermerk:	
	Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text in den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.	
	Ortsgemeinde Albisheim, 04.11.2021	gez. Zeit (DS) Ronald Zelt Ortsbürgermeister
8	Inkrafttreten des Bebauungsplans	
	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 19.01.2023	
	Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten.	
	Ortsgemeinde Albisheim, 23.01.2023	gez. Zeit (DS) Ronald Zelt Ortsbürgermeister

Teil A - Textliche Festsetzungen

- A 1 Art der baulichen Nutzung**
- A 1.1 Sondergebiet „Fremdenverkehr“** (§ 11 BauNVO)
- A 1.1.1 Im Sondergebiet "Fremdenverkehr" sind im Rahmen des Tagestourismus Anlagen für die Präsentation und Verkostung von Weinen mit den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig. Des Weiteren sind auch Gasträume und bestuhlte Freibereiche mit Ausschank von Weinen und sonstigen Getränken sowie Speisen zulässig.
- A 1.1.2 Läden und Betriebe des Einzelhandels in Form von Verkaufsstätten regionaler Produkte sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von max. 30 m² zulässig.
- A 2 Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch Baugrenzen bestimmt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude, für die in Textziffer A 1 bezeichneten Anlagen zulässig.
- Bestuhlte Freibereiche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die bestuhnten Außenbereiche sind direkt am Gebäude anzuordnen.
- Zulässig im Bereich der bestuhnten Außenbereiche ist die Errichtung von Pergolen. Auf Textziffer A 3.1.2 wird verwiesen.
- A 3 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)
- Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die max. zulässige Grundfläche (GR max) und die Höhe der baulichen Anlagen.
- A 3.1 Zulässige Grundfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- A 3.1.1 Die festgesetzten privaten Maßnahmenflächen **M 1** und **M 2** sind Bestandteil des für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen maßgeblichen Baugrundstücks i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO.
- A 3.1.2 Von der gemäß Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche dürfen maximal 600 m² durch Hauptgebäude in Anspruch genommen werden.
- Zusätzlich sind bestuhlte Außenbereiche mit bis zu 300 m² zulässig.
- A 3.1.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen im SO zusätzlich maximal 1.500 m² des maßgeblichen Baugrundstücks durch bestuhlte Freibereiche sowie Behindertenparkplätze, Stellplätze für Fahrräder und Motorräder mit ihren Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen überbaut werden.
- A 3.2 Gebäudehöhen**
- A 3.2.1 Die gemäß Planeintrag festgesetzten maximalen Wand- und Gebäudehöhen dürfen durch Gebäude einschließlich Solaranlagen und sonstige Technikaufbauten nicht überschritten werden.
- A 3.2.2 Zur Ermittlung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen als untere Bezugshöhe die Rohfußbodenhöhe der bestehenden Bebauung maßgebend. Die Höhe ist vor Baubeginn als Angabe in NHN festzustellen und zu sichern.
- A 3.2.3 Die max. zulässige Wandhöhe (WH) wird i. S. d. § 8 Abs. 4 LBauO zwischen der unteren Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut / Attika gemessen.
- A 3.2.4 Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen der unteren Bezugshöhe und dem oberen Gebäudeabschluss (First/ Attika/ Oberkante Solaranlage).
- A 4 Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
- A 4.1 Stellplätze und Carports für Motorräder und Fahrräder mit ihren Zufahrten**
- Im SO dürfen Stellplätze für Motorräder mit ihren Zufahrten sowie Fahrrad-Abstellplätze mit ihren Zufahrten nur innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten "Flächen für Stellplätze" ("St") errichtet werden.
- A 4.2 Ausschluss Garagen**
- Im gesamten SO-Gebiet ist die Errichtung von Garagen nicht zulässig.
- A 5 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Auf den gemäß Planeintrag festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Parkplätze" ("P") ist die Errichtung von nicht überdachten Parkplätzen zulässig. Die Errichtung von Garagen und Carports ist ausgeschlossen.
- A 6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- A 6.1 Maßnahmenflächen M 1, M 2 und M 3**
- Die gemäß Planeintrag festgesetzten Maßnahmenflächen M 1 bis M 3 sind als Flächen für landespflegerische Maßnahmen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- A 6.1.1 Maßnahmenfläche M 1**
- Auf der Maßnahmenfläche M 1 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Pflanzung einer 100 m langen und 4,5 m breiten Hecke entlang der Nordostgrenze, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m. Zu verwenden sind Sträucher aus der in den schriftlichen Hinweisen aufgeführten Pflanzenliste (Textziffer C 2) sowie vereinzelt Heister.
 - Einsatz der übrigen Fläche mit Regiosaatgut der Region 9 (Streubst- oder Wildblumenwiese).
 - Pflanzung von mindestens 6 Hochstämmen, Stammumfang 10-12 cm. Zu verwenden sind ortstypische Obstgehölze oder Wildobst.

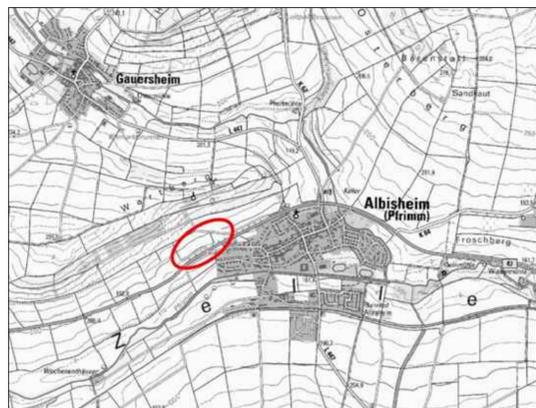
Teil B - Örtliche Bauvorschriften

- A 6.1.2 Maßnahmenfläche M 2**
- Auf der Maßnahmenfläche M 2 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Dauerhafter Erhalt und extensive Pflege der südexponierten, mit Gräsern bewachsenen Böschung.
 - Anlegen von mindestens 4 Lesesteinhaufen aus Kalkstein auf der Böschungsoberkante oder alternativ Aufstellung von mit Kalksteinen gefüllten Gabionen.
 - Pflanzung von 2 Laubbaumhochstämmen. Die Bäume sind aus der Pflanzenliste unter Textziffer C 2 der schriftlichen Hinweise auszuwählen.
- A 6.1.3 Maßnahmenfläche M 3**
- Auf der Maßnahmenfläche M 3 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Pflanzung einer 160 m langen und 3 m breiten Hecke entlang der Nordgrenze. Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m. Zu verwenden sind Sträucher aus der Pflanzenliste unter Textziffer C 2 der schriftlichen Hinweise.
 - Einsatz der übrigen Fläche mit Regiosaatgut der Region 9 (Streubst- oder Wildblumenwiese).
 - Pflanzung von mind. 30 einheimischen Laubbäumen als Heister mit einer Höhe von 150 cm bis 200 cm. Die Heister sind aus der Pflanzenliste unter Textziffer C 2 der schriftlichen Hinweise auszuwählen.
- A 6.2 Oberflächenbefestigung**
- Alle Parkplatz- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszuführen. Dies gilt auch für die Zufahrten zu den Wanderparkplätzen.
- A 6.3 Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken**
- A 6.3.1 Anzahl und Art**
- Im SO ist je 200 m² angefangener maßgeblicher Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- A 6.3.2 Pflanzqualität**
- Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12-14 cm.
- A 7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB 1. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)**
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Teil C - Schriftliche Hinweise

- C 1 Archäologische Denkmalpflege**
- C 1.1 Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet Gräber oder Grabreste im Boden befinden. Um Zerstörungen zu vermeiden, ist der Mutterboden / Ackerboden im Bereich des geplanten Gebäudes mit zureichendem Abstand vor der eigentlichen Baumaßnahme abzutragen. Der Abtrag ist fachgerecht durchzuführen und wird durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe überwacht. Bei Spüren / Befunden sind diese vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten ordnungsgemäß archäologisch zu dokumentieren und mögliche Funde zu bergen.
- C 1.2 Auflagen zur Übernahme in die Bauausführungspläne:
1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauräger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
 2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159ff) 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.
 3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauräger / Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie Speyer.
 4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese die Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchführen kann.
- C 2 Pflanzungen im Plangebiet**
- C 2.1 Pflanzenliste
- Bäume 1. und 2. Ordnung**
- | Deutscher Name | botanischer Name |
|----------------|--------------------|
| Speierling | Sorbus domestica |
| Walnuss | Juglans regia |
| Wildapfel | Malus sylvestris |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Steinweissel | Prunus mahaleb |
| Wildbirne | Pyrus communis |
| Mandel | Prunus dulcis |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Stieleiche | Quercus robur |
- Regionale Obstsorten*
- | Sträucher | botanischer Name |
|----------------|--------------------|
| Hasel | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Heckenrose | Rosa canina |
| Salweide | Salix caprea |
| Schneeball | Viburnum opulus |
- C 2.2 Die Maßnahmenflächen M 1 bis M 3 sind extensiv zu pflegen. Die Maßnahmenflächen M1 und M 3 sind im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen; das Mähgut ist abzutransportieren.
- C 2.3 Bei allen Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht einzuhalten.
- C 3 Boden und Baugrund**
- Das Plangebiet befindet sich in einem ausgedehnten alten Rutschgebiet. Es werden daher projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke, (z.B. DIN 1054, DIN, 4220, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4124) sind zu beachten.
- C 4 Kampfmittel**
- Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Absuchungen des Plangebietes auf Kampfmittel sind geeignete Fachfirmen hinzuzuziehen.
- Kampfmittelbefunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.
- C 5 Versorgungseinrichtungen Strom - Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**
- Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Lage in der Gemeinde



Quelle: LANIS, Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Stand: 07.11.2013

Ortsgemeinde Albisheim VG Gölheim

BEBAUUNGSPLAN

"Re(b)fugium Albisheim - Änderung und Erweiterung"

	Stand: 27.10.2021
	Maßstab 1:1000
	Proj.Nr.: 21g0e01
	Bearbeiter: re / fi