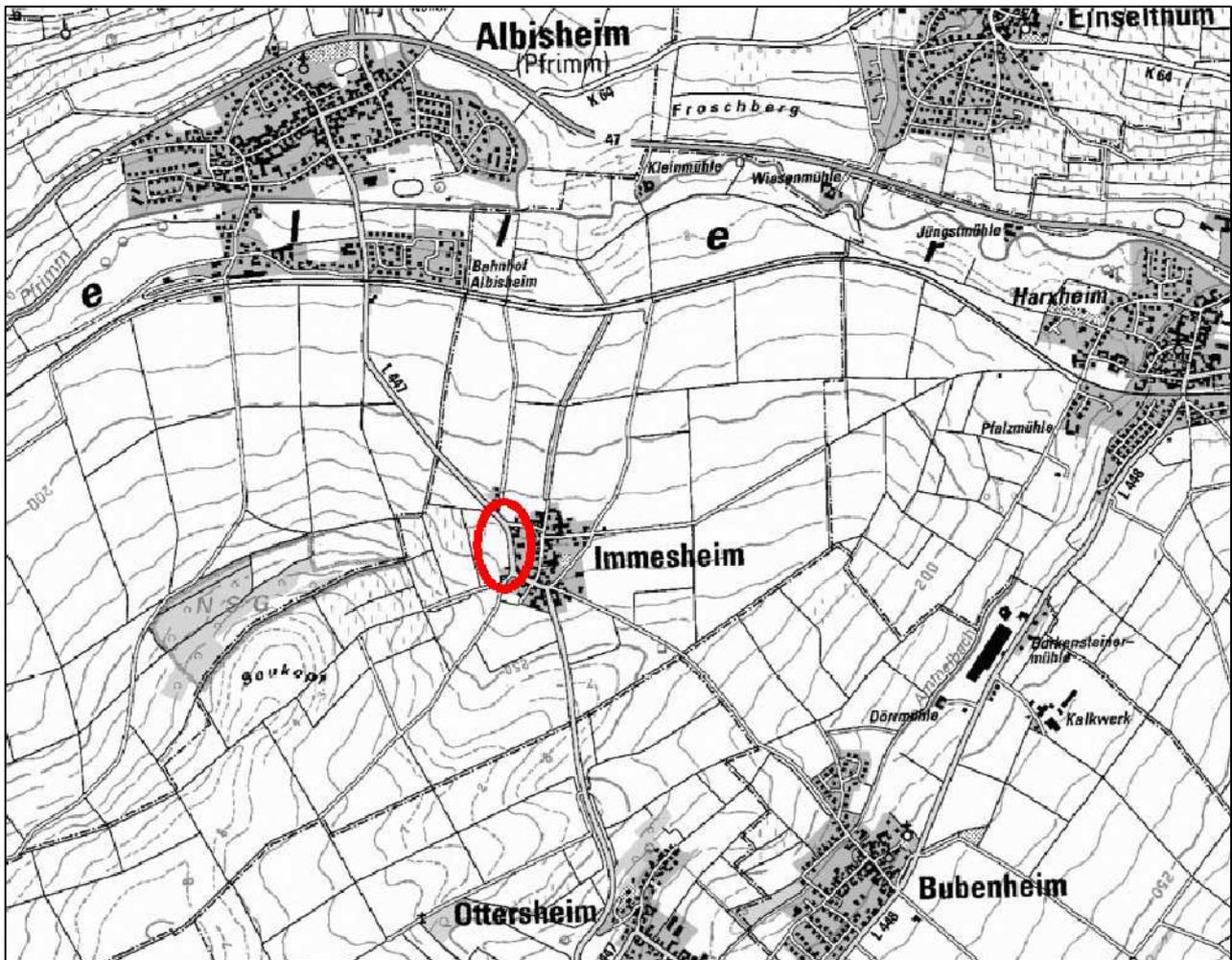


# **Ortsgemeinde Immehheim**

## **Bebauungsplan „Grabenäcker“**



KARTENAUSSCHNITT: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, [http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver\\_lanis/](http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/), gesehen am 09. Juli 2011.

# Gemeinde Immesheim

## BEBAUUNGSPLAN

„Grabenäcker“

mit Örtlichen Bauvorschriften gem. LBauO

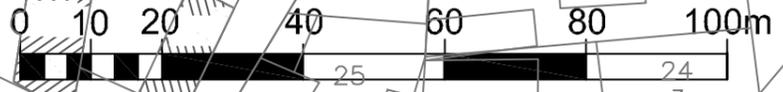
i.O. M 1:1.000

Stand: 19.09.2011



Zone II	MI
GRZ 0,4	GFZ 0,4
I	o

Zone I	MI
GRZ 0,4	GFZ 0,8
II	o



# ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

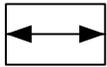


Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



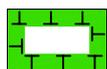
Hauptfistrichtung

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

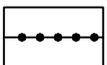


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

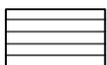
Zuordnung	Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

Schema Nutzungsschablone

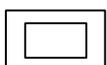
6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



vorgeschlagene Flurstücksgrenze



Vorgartenzone



vorgeschlagene Gebäude

# RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)

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 Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 18.05.2011 (BGBl. I S. 892)

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 v. 9.12.2004 I 3214

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 9.3.2011 (GVBl. S. 47).

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 Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010, (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 der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch § 52 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)

# **Bebauungsplan „Grabenäcker“ der Ortsgemeinde Immesheim**

## **Textliche Festsetzungen**

## RECHTSGRUNDLAGEN

---

**A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 Abs. 1-7 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. der Bekanntmachung Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47).

### C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

---

#### A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

A 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet festgesetzt:

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

A 1.2 Ausschluss zulässiger Nutzungen gemäß § 6 Abs 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

Im gesamten Mischgebiet sind Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) nicht zulässig.

Im gesamten Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) nicht zulässig.

A 1.3 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 6 Abs 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher im gesamten Mischgebiet nicht zulässig.

A 1.4 Das Mischgebiet wird hinsichtlich der Nutzungen wie folgt gegliedert:

In Zone I sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.



## **A 2. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

### **A 2.1 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)**

Innerhalb der in der Planzeichnung als „Vorgartenzone“ festgesetzten Fläche sind nur Stellplätze zulässig. Carports und Garagen sind unzulässig.

## **A 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **A 3.1 Grundflächenzahl – GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

### **A 3.2 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl – GFZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)**

max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

### **A 3.3 Höhe baulicher Anlagen**

#### ***A 3.3.1 Festlegung der Unteren Bezugspunkte zur Bemessung der Höhe baulicher Anlagen***

In Zone I wird der Untere Bezugspunkt zur Bemessung der Höhe baulicher Anlagen jeweils in Grundstücksmittle an der Hinterkante der westlichen Fahrbahngrenze der Albisheimer Straße festgelegt. Bei Grundstückslängen größer als 30 m in Richtung der Albisheimer Straße wird der Bezugspunkt 15 m südlich der jeweils nördlichen Grundstücksgrenze an der Hinterkante der westlichen Fahrbahngrenze der Albisheimer Straße festgelegt.

In Zone II wird der Untere Bezugspunkt zur Bemessung der Höhe baulicher Anlagen jeweils in Grundstücksmittle an der westlichen Grundstücksgrenze ab natürlicher Geländehöhe bemessen. Bei Grundstückslängen größer als 30 m in Richtung der Albisheimer Straße wird der Bezugspunkt an der westlichen Grundstücksgrenze jeweils 15 m südlich der nördlichen Grundstücksgrenze festgelegt.

#### ***A 3.3.2 Gebäudehöhen***

Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen Unterem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

Wohngebäude                      max.    6,5 m

Nichtwohngebäude                max.    5,0 m

Der Obere Dachabschluss (Firsthöhe) darf max. 5 m über der Gebäudehöhe (Wandhöhe) liegen.



**A 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

A 4.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im gesamten Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß § 8 LBauO sind einzuhalten.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.

A 4.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Einzelhaus enthalten.

A 4.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptbaukörper sind entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtung zu errichten.

A 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

**A 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a u. b BauGB)**

A 5.1 Innerhalb des Geltungsbereichs wird gemäß Planeintrag eine Kompensationsfläche zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese ist als extensiv genutzte Mähwiese anzulegen und 1-2 mal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Entlang der Westgrenze ist eine Baumreihe aus Obstbaumhochstämmen oder einheimischen Laubbäumen II. Ordnung zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt max. 11 m. Das Nachbarschaftsrecht ist einzuhalten. An der Nordseite des Grünstreifens sind 1 Obstbaum oder einheimischer Laubbaum II. Ordnung pro 90 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche zu pflanzen.

A 5.2 Die Anpflanzungen sind gemäß den aktuellen landschaftspflegerischen Anforderungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.



## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN /GESTALTUNGSSATZUNG nach § 88 LBauO**

### **B 1. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr.1 LBauO)**

#### **B 1.1 Dachform und -neigung**

Wohngebäude:	Satteldach	18°-48°
Nichtwohngebäude:	flachgeneigtes Dach	8°- 25°

Ausnahmsweise sind für Nichtwohngebäude mit Satteldächern Dachneigungen bis max. 30° zulässig.

B 1.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite 1/2, die Breite jeder Einzelgaube 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch 3,0 m, nicht überschreiten.

B 1.3 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer.

### **B 2. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

B 2.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf im Dorfgebiet an der Erschließungsstraße/Weg vor der vorderen Baugrenze das Maß von 1,00 m, gemessen ab OK Fahrbahn, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

B 2.2 In der als „Vorgartenzone“ gekennzeichneten Fläche entlang der öffentlichen Erschließungsstraße ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht gestattet. Auf keiner Seite dürfen geschlossene Metallkonstruktionen oder Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) vorgesehen werden.

B 2.3 Die Höhe der seitlichen und hinteren Einfriedung darf höchstens 2 m betragen.

B 2.4 Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

### **B 3. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen (Qualität Laubbäume: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang 16 bis 18 cm).

Für die zu pflanzenden Laubbaumhochstämme sind Sorten aus den Sortenempfehlungen für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz zu verwenden oder Laubbäume 2. Ordnung der Pflanzenliste unter Pkt. C.6.



**B 4. 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.

**B 5. Vorgartenzone (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Der Bebauungsplan setzt eine „Vorgartenzone“ fest, für die folgende Vorschriften gelten:

Im MI dürfen die Vorgärten gem. Planeintrag nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgärten sind mind. zur Hälfte einzugrünen.



## C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C 1. Archäologische Denkmalpflege
- C 1.1 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 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 -pflegegesetz - 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 Bauträger/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. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB i.V. mit DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten) zu beachten.
- C 3. Bei Einfriedungen sowie der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das Nachbarschaftsrecht zu berücksichtigen.
- C 4. Die Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrassen oder als wassergebundene Decke angelegt werden.
- C 5. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,5 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
- C 6. Pflanzenliste
- Bäume 2. Ordnung
- Feldahorn (Acer campestre)



Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Walnuss	(Juglans regia)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Steinweichsel	(Prunus mahaleb)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

- C 7. Es wird empfohlen, bestehende Bäume im Gebiet zu erhalten und in die nachfolgende Planung einzubinden.
- C 8. Das Gebiet liegt nach der Hangstabilitätskarte des linksrheinischen Mainzer Beckens in einem vermuteten Rutschgebiet. Bei Baumaßnahmen wird daher eine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2, insbesondere im Hinblick auf die Rutschungsproblematik, empfohlen.
- C 9. Das Gebiet liegt einem Bereich, in dem lokal erhöhtes Radonpotenzial ermittelt wurde. Dies ist bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz der Innenräume vor erhöhter Radonkonzentration zu ergreifen.
- Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

