

BEBAUUNGSPLAN

"GRABENÄCKER, ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG I", ORTSGEMEINDE IMMESHEIM



MI 1	II
2 Wo	THmax = 8,00 m FHmax = 11,00 m
0,4	0,8

MI 2	I
0,4	THmax = 8,00 m FHmax = 10,00 m
0,4	0,4

PLANZEICHEN nach der PlanzV

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)**
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - II* Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0,4 Grundflächenzahl GRZ als Dezimalmaß
 - 0,8 Geschossflächenzahl GFZ als Dezimalmaß
 - THmax Maximale Traufhöhe in Meter
 - FHmax Maximale Firsthöhe in Meter
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - o Offene Bauweise
 - E Nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Überbaubare Grundstücksflächen
- Nutzungsschablone (beispielhaft)**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	MI	II
Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	Maximale Traufhöhe	2 Wo	THmax = 8,00 m FHmax = 11,00 m
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	0,4	0,8

Offene Bauweise: Dachform/Dachneigung
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Private Straßenverkehrsflächen
 - Ein- bzw. Auffahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Private Grünflächen
 - PG1-4 Kennzeichnung für private Grünflächen, siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 1.8
- Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Vorgartenzonen
 - Maßangaben in Meter
- Planzeichen zur Darstellung des Bestandes**
 - Wohngebäude mit Hausnummer/Nebengebäude und öffentliche Gebäude
 - Grundstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Bestehende Gebäude gem. Bauantrag (noch nicht eingemessen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher im gesamten Mischgebiet nicht zulässig.
Im Bereich MI 1 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in 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.
Im Bereich MI 2 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Wohngebäude nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl wird gemäß Pläneintrag auf 0,4 festgesetzt.
Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (gem. § 20 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl wird im Bereich MI 1 auf 0,8 und im Bereich MI 2 auf 0,4 festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (gem. § 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird bei MI 1 auf zwei Vollgeschosse und bei MI 2 auf ein Vollgeschoss festgesetzt.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)
Bezugspunkt
In MI 1 wird der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Höhe baulicher Anlagen jeweils in der Grundstücksmitte an der Hinterkante der westlichen Fahrbahngrenze der Albheimer Straße festgelegt. Bei Grundstückslängen größer als 30 m in Richtung der Albheimer Straße wird der Bezugspunkt 15 m südlich der jeweils nördlichen Grundstücksgrenze an der Hinterkante der westlichen Fahrbahngrenze der Albheimer Straße festgelegt.
In MI 2 wird der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Höhe baulicher Anlagen jeweils in der Grundstücksmitte an der westlichen Grundstücksgrenze ab natürlicher Geländeoberfläche bemessen. Bei Grundstückslängen größer als 30 m in Richtung der Albheimer Straße wird der Bezugspunkt an der westlichen Grundstücksgrenze jeweils 15 m der nördlichen Grundstücksgrenze festgelegt.
Die Traufhöhe der Gebäude wird wie folgt als Höchstmaß festgesetzt:
MI 1: 8,00 m
MI 2: 8,00 m
Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufstehenden Wandkonstruktion und der Oberkante Dachhaut (Ziegel) und bei Flachdächern die Höhe der Außenwand auf der niedrigeren Seite und bei Flachdächern die Höhe der Außenwand mit Attika.
Die Firsthöhe wird wie folgt als Höchstmaß festgesetzt:
MI 1: 11,50 m
MI 2: 10,00 m
Dabei wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Firsthöhe) gemessen. Die festgesetzte Firsthöhe darf dabei mit einzelnen untergeordneten, technischen Bauteilen wie Schornsteinen oder Antennen überschritten werden.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

1.3.1 Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.
Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.
 - Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
Innerhalb der Planzeichnung ist eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die als Einfahrt für die angrenzende Halle dient.
 - Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Innerhalb des Bereichs MI1 dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Einzelhaus enthalten.
 - Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO)**
Gärten und Carports sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen straßenreichtiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie („Vorgartenzonen“) sind nur Stellplätze zulässig.
 - Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke zulässig.
Die festgesetzten Zufahrtbereiche für die nördlichen Grundstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereichs wird gemäß Pläneintrag eine Kompensationsfläche zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Grünflächen dienen entsprechend als Doppelfunktion; zum einen als Ausgleichfläche und zum anderen als Ortserneuerung.

Private Grünfläche 1 (PG1):
Es ist eine 10 m breite Streubstweisse anzulegen, die als extensiv genutzte Mähweide gilt und 1-2 mal pro Jahr zu mähen ist (erst ab dem 15. Juni). Es wird auf die Verwendung von zertifiziertem, regional-spezifischem Saatgut verwiesen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Entlang der Weisengrenze ist eine Baumreihe aus Obsthochstämmen oder einheimischen Laubbäumen II. Ordnung zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt max. 1,1 m. Auf die Verwendung von Verwendung von Bewässerungssäcken in den ersten 3 Jahren wird verwiesen. Das Nachbarschaftsrecht ist einzuhalten. Es ist keine Überfahrt zum hinter liegenden 3 m breiten Grasweg zulässig.

Private Grünfläche 2 (PG2):
Nördlich des Plangebietes ist eine 4 m breite, in Höhe und Dichte massive Sichtschutthecke mit heimischen Gehölzen anzulegen.

Private Grünfläche 3 (PG3):
Auf der privaten Grünfläche ist eine ca. 75-100 m Strauchhecke in dreireihiger Anordnung sowie ein Obstbaum-hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf die Verwendung von Verwendung von Bewässerungssäcken in den ersten 3 Jahren wird verwiesen.
Die Anpflanzungen sind gemäß den aktuellen landschaftspflegeischen Anforderungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Stellplattflächen, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengitterplatten, Schotterrasen oder als wasserbegünstigte Decke angelegt werden.

Private Grünfläche 4 (PG4):
Die private Grünfläche soll als Grasweg/Wendeweg gesichert werden. Es wird auf die Verwendung von zertifiziertem, regional-spezifischem Saatgut verwiesen.

Ersatzpflanzung Walnusbaum
Die Erhaltungsfestsetzung des Baumes auf dem Flurstück 70 wird im Zuge der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes zurückgenommen. Der Ausgleich des Baumes erfolgt im rückwärtigen Bereich des Grundstückes in gleichwertiger Weise. Der Baum soll zur wertpflanzlichen Kompensation mit 2 Walnusshochstämmen (Juglans regia L.) in der Qualität H von 16-18 cm ausgeglichen werden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und mit einem Dreieck zu flurieren sowie eine Bewässerungsring anzulegen. Ausfallende Gehölze sind umgehend in der nächsten Pflanzperiode (Ende Oktober bis Anfang April) zu ersetzen. Pflanzmaßnahmen (z.B. Schnitt) sind für Walnussbäumen i.d.R. nicht erforderlich.
- Luftwärmepumpen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Luftwärmepumpen sind entweder in eine Haupt- oder Nebengebäude (z.B. Garage) zu integrieren oder vollständig einzuhausen (sog. Kapselung).
Die Innenwände der Einhausung sind schallsabstimmend und sämtliche Durchführungen (Leitungen, Luftdurchlässe) auch bei Luftwärmepumpen im Gebäude schalldicht auszuführen (z.B. mit Vorstzeschalen).
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 88 LBAUO)**
 - Dächer (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAUO)**

Dachform und -neigung
Wohngebäude: Satteldach 18-48°
Waldsiedler 20-30°
Nichtwohngebäude: flachgeneigtes Dach 8-25°
Ausnahme: Dachformen sind schallsabstimmend und Dachneigungen bis max. 30° zulässig.
Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudesseite 1/2, die Breite jeder Einzelgaube 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch 3,0 m, nicht überschreiten.
Solaranlagen und extensiv begrünte Dächer sind zulässig.
 - Einfriedigungen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAUO)**

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf an der Erschließungsstraße/Weg vor der vorderen Baugrenze das Maß von 1,00 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.
In der als „Vorgartenzonen“ gekennzeichneten Fläche entlang der öffentlichen Erschließungsstraße ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckentypigen Bepflanzung) nicht gestattet. Auf keiner Seite dürfen geschlossenen Metallkonstruktionen oder Einfriedigungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) vorgesehen werden.
Die Höhe der seitlichen und hinteren Einfriedung darf höchstens 2 m betragen.
Grundstückseinfriedigungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sowie aller Arten von Kirschlorbeer sind nicht zulässig.
 - Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAUO)**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein hochstammiger Obstbaum oder ein heimischer Laubbau II. Ordnung zu pflanzen (Qualität Laubbäume: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang 16 bis 18 cm).
 - Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBAUO (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAUO)**
Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAUO wird festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind.
 - Vorgartenzonen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAUO)**
Der Bebauungsplan setzt eine „Vorgartenzonen“ fest, für die Vorschriften gelten:
Im gesamten Plangebiet dürfen die Vorgärten gem. Pläneintrag nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind mind. zur Hälfte einzürnen.
- PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN**

Im Folgenden sind einige Pflanzen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Die Gliederung geschieht nach den Gesichtspunkten der nachbarrechtlichen Grenzabstände.

Artenliste A
Sehr stark wachsende Bäume nach § 44 Nr. 1a nach Landesnachbargesetz Rheinland-Pfalz. Es ist ein Abstand von mindestens 4 m zu benachbarten Grundstücken einzuhalten.

Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche <td>Quercus robur</td>	Quercus robur
Traubeneiche <td>Quercus petraea</td>	Quercus petraea
Rotbuche <td>Fragus sylvatica</td>	Fragus sylvatica
Bergahorn <td>Acer pseudoplatanus</td>	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn <td>Acer platanoides</td>	Acer platanoides
Sommerlinde <td>Tilia platyphyllos</td>	Tilia platyphyllos
Winterlinde <td>Tilia cordata</td>	Tilia cordata
Walnuss <td>Juglans regia</td>	Juglans regia
Bergulme <td>Ulmus glabra</td>	Ulmus glabra

Artenliste B
Stark wachsende Bäume nach § 44 Nr. 1b und Obstbäume nach § 44 Nr. 2b Landesnachbargesetz Rheinland-Pfalz. Es ist ein Mindestabstand zum Nachbargrundstück von 2 m einzuhalten.

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere <th>Sorbus ausparia</th>	Sorbus ausparia
Feldahorn <th>Acer campestre</th>	Acer campestre
Holzahorn <th>Malus sylvestris</th>	Malus sylvestris
Wild-Birne <th>Pyrus pyralis</th>	Pyrus pyralis
Vogelkirsche <th>Prunus avium</th>	Prunus avium
Traubenkirsche <th>Prunus padus</th>	Prunus padus
Süßkirsche <th>Prunus avium (Zuchtfornen)</th>	Prunus avium (Zuchtfornen)
Sauerkirsche <th>Prunus cerasus</th>	Prunus cerasus
Zwetschge <th>Prunus domestica</th>	Prunus domestica
Garten-Apfel <th>Malus domestica</th>	Malus domestica
Garten-Birne <th>Pyrus communis</th>	Pyrus communis

Artenliste C
Stark wachsende Sträucher nach § 44 Nr. 3a Landesnachbargesetz Rheinland-Pfalz. Mit diesen Gehölzen ist ein Abstand von mindestens 1 m zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

Schlehe	Prunus spinosa
Salweide <th>Salix caprea</th>	Salix caprea
Kornelkirsche <th>Cornus mas</th>	Cornus mas
Heckenröschen <th>Cornus sanguinea</th>	Cornus sanguinea
Roter Hartriegel <th>Lonicera xylosteum</th>	Lonicera xylosteum
Hasel <th>Corylus avellana</th>	Corylus avellana
Rainweide <th>Ligustrum vulgare</th>	Ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder <th>Sambucus nigra</th>	Sambucus nigra
Hundrose <th>Rosa canina</th>	Rosa canina
Gemeine Schneeball <th>Viburnum opulus</th>	Viburnum opulus
Pfeifenblume <th>Euonymus europaeus</th>	Euonymus europaeus
Gemeine Waldrebe <th>Clematis vitalba</th>	Clematis vitalba
- HINWEISE**

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBAUO)
Ordnungswidrig im Sinne des § 88 LBAUO handelt, wer die Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBAUO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)
Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Auffüllungen
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BbodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA/TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Aggregaten - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft ABA“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BbodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABG) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueff.rlp.de) hingewiesen.
- Archäologische Funde**

In der Fundstellenerkennung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich um eine Zentrale der Vorgeschichte und der Römerzeit (Fkt. Immesheim 19 und 20).
Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind.

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1. 578, S. 159 ff.) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) 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.
- 2. Absatz 1** entbindet Baufrüher/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

- 3. Sollten** wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzulassen, damit wir unsere Rettungsmaßnahmen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzug zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Baufrüher finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.
- Baugrund**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollten beachtet werden.
- DIN-Vorschriften**

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Gölheim unter den üblichen Dienstumsätzen eingesehen werden.
- Bodenaushub**

Die Maßnahmen nach § 202 BauGB zur Wiederverwendung des Bodenaushubes Vorort und Verbot der Überdeckung der verbleibenden belebten Bodenschicht sind zu berücksichtigen.
- Kampfmittel**

Zur Voranweisung von Weltkriegsmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelentfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen und auf öffentlichen Straßen zu transportieren.
- Radonvorsorge**

Gemäß der Ausführung des Landesamtes für Geologie und Bergbau [s. Karte: <https://mapclient.lgr-rlp.de/?page=lokalview-09-183>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der in der Bodenluft ein erhöhtes (40-100 kBq/m³) bis lokal höheres Radonpotential (>100 kBq/m³) festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann. Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs. Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterteilung gelten, weil in nicht unterteilten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterteilten Gebäuden sind. Die Frostschürzen unter nicht unterteilten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen. Weitere Informationen sind u.a. dem Radon Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationenliste beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (Opferheim) sowie folgender Seite zu entnehmen: http://mapserver.lgr-rlp.de/plp_radon/meda/erlaeuterungen.pdf
- Hangrutschgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in einem vermuteten rutschgefährdeten Bereich. Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.
Folgende DIN-Normen sind zu berücksichtigen:
 - DIN 1997-1 u. 2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik,
 - DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau,
 - DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke,
 - DIN 4084 Baugrund Geländebruchberechnungen

Zusätzliche Vorgaben für das Einzelobjekt:
 - Verbesserte Gründung / B. massive Bodenplatte
 - Flexiblen Hausanschlüsse
 - Keine aufgelösten Bauelemente
 - Keine zusätzlichen Bauelemente, vorübergehende und dauerhafte Eingriffe in die Geländeform sind im Einzelnen zu prüfen
 - Bei höheren Lasten sind gesonderte Nachweise erforderlich

Schutz von Versorgungseinrichtungen (Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen Strom):
Im Plangebiet befinden sich unter- und oberirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informativ nur ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein 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 Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsgetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.



STÄDTBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	m²	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	10.960	1,10	100,00
Baufäche gesamt	8.440	0,85	77,01
Mischgebiete	8.440	0,85	77,01
Private Verkehrsflächen	10	0,00	0,09
Private Grünflächen PG1-PG4	2.510	0,25	22,90

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Beschluss des Rates am	10.04.2019
Bekanntmachung im Amtsblatt am	24.10.2019
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt am	24.10.2019
Zeitraum der Auslegung vom	04.11.2019
bis	03.12.2019
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Öffentliche Bekanntmachung mit Schreiben vom	05.09.2019
Aufforderung der Stellungnahme bis	30.10.2019
Abwägungsbeschluss	23.06.2020
- Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt am	03.12.2020
Zeitraum der Auslegung vom	14.12.2020
bis	29.01.2021
- Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Betroffene**

Unterrichtung der Behörden und Betroffenen mit Schreiben vom	04.12.2020
Aufforderung der Stellungnahme bis	29.01.2021
Abwägungsbeschluss	16.06.2021
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Beschluss des Rates am	16.06.2021
------------------------	------------
- Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Immesheim, den 14.07.2021

gez. Klein (DS)

Christina Klein,
1. Beigeordnete
- Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Der Satzungsbeschluss wurde am 19.01.2023 im Nachrichtentafel der Verbandsgemeinde Gölheim öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan nebst Begründung ab dem 19.01.2023, im Rathaus der Verbandsgemeinde Gölheim, während der allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich ausliegt.

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.01.2023 in Kraft.

Immesheim, den 20.01.2023

gez. Klein (DS)

Christina Klein,
1. Beigeordnete

GESETZESGRUNDLAGEN

- Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:
- Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BbodSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Vor 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinienpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungverordnung - PlanZV)**
Vor 15. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 581), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.
 - Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2a des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.
 - Bundeskleingartengesetz (KleingEG)**
Vor 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
 - Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719).
 - 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).
 - Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBAUO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Februar 2021 (GVBl. S. 66).
 - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
Vor 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
 - Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
 - Landeswasserrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
 - Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
 - Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LbodSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab



SATZUNGSEXEMPLAR

Projekt/Maßnahme/Objekt
BEBAUUNGSPLAN "GRABENÄCKER, ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG I", ORTSGEMEINDE IMMESHEIM

Auftraggeber
ORTSGEMEINDE IMMESHEIM

Inhalt
Bebauungsplan - Satzungsexemplar

Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße	Plan-Nr.
VATTER 06/19	SCHLOSS 06/19	1:1000	1.16/0.42	913-35 BP-E

Index	Änderungen	Geändert/Geprüft	Datum
a	Änderungen/Ergänzungen gem. E-Mail VG vom 20.08.2019	VATTER / SCHLOSS	23.08.2019
b	Änderungen/Ergänzungen gem. E-Mail VG vom 02.09.2019	VATTER / SCHLOSS	02.09.2019
c	Änderungen gem. frühzeitiger Beteiligung	VATTER / SCHLOSS	10.02.2020
d	Erstellung vom Satzungsbeschluss	KAB / SCHLOSS	06.04.2021

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur
Herzobrunnenring 20 | 57657 Kasterathen | T 0631.3423-0 | F 0631.3423-200
kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de