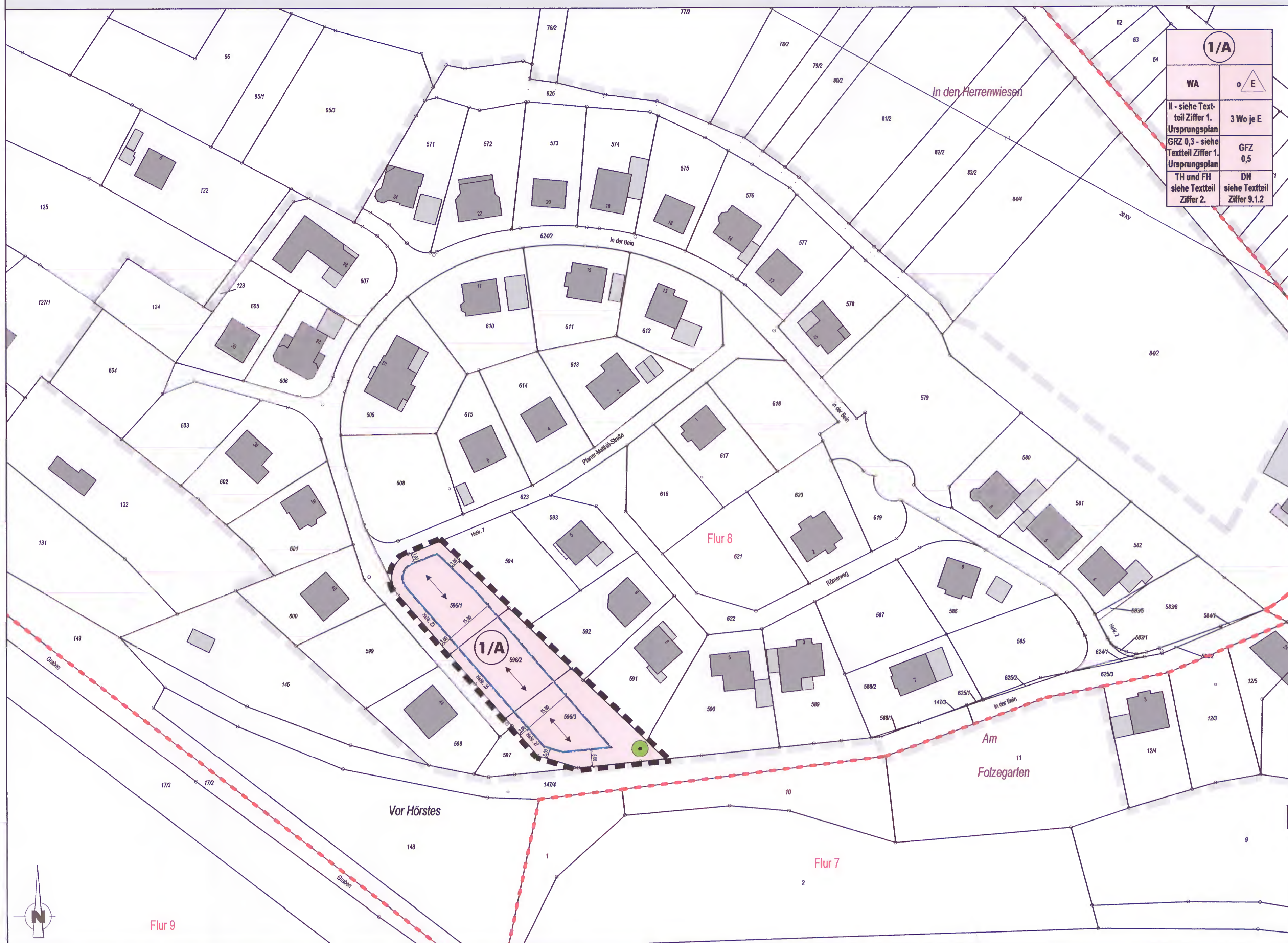


Teil A: BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS TEILGEBIET "IN DER BEIN - IM BEINRECH - IN DEN BACHGÄRTEN", Flur 8, 4. Änderung - M 1:1.000



**ZUSÄTZLICHE AUSGLEICHSFLACHE
GEM. § 9 ABS. 20 BAUGB I.V.M. § 1A ABS. 3 BAUGB**

Maßnahme: Anlage einer Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen aller Sorten auf extensiv zu bewirtschaftetem Grünland



Luftbild: Bockenu - Zusätzliche Ausgleichsfläche - Maßstablos
Quelle Luftbild: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

Zur Eingriffskompensation ist zum einen der Biotyp 'Obstwiese' in räumlicher Nähe zum bisherigen Standort neu anzulegen (s. Textteil Ziffer 8.1.5).

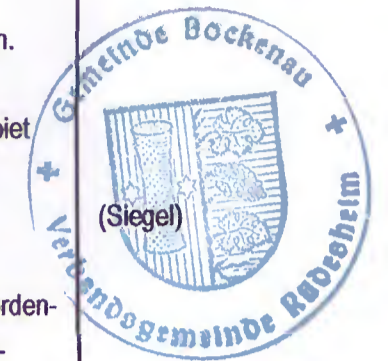
Zusätzliche Ausgleichsfläche: Gemarkung Bockenu, Flur 3 'Auf dem Grubgraben' Flurstücksnr: 39
Gesamtfläche: 7.933 m²
Anrechenbar: 2.819 m²

Die Obstwiese wurde von der Gemeinde Bockenu bereits im Herbst 2012 auf einer größtenteils bereits als Grünland bewirtschafteten Parzelle angelegt. Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Baufrüher/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit der Direktion Landesarchäologie Mainz rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 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. Absatz 1 und 2 einbinden Baufrüher/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie Mainz. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologische Denkmalschutz ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Direktion Landesarchäologie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Die Absätze 1 bis 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

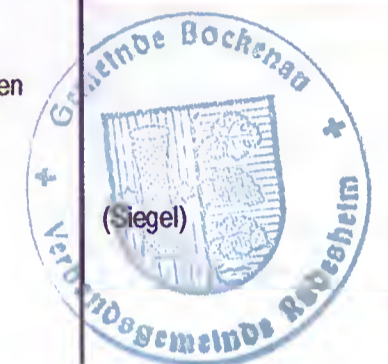
Ca. 5.500m² der Parzelle beinhaltet die Obstwiese. Auf der Wiese wurden im Zeilen- und Reihenabstand von 10,00m bis 20,00m insgesamt 20 Apfel-, Birne-, Kirsch-, Walnuss- und Weinbergspirsichbäume gepflanzt. Noch vorhandene Sortenschildchen (Geilerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Rote Goldparmäne) bezeugen die Auswahl aller Obstsorten. Die fleckig verteilten Bestände von Wiesen-Bärenklau (Heracleum spondylium), Spitzwegerich (Plantago lanceolata), Löwenzahn (Taraxacum officinale) und Brennnessel (Urtica dioica) lassen auf einen frischen und noch stickstoffreichen Standort schließen. Zur Sicherung zukünftiger Ausgleichsformensuche sollte der zum jetzigen Ausgleich nicht benötigte Flächenanteil der Obstwiese auf das Ökokoonto der Ortsgemeinde einbezahlt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

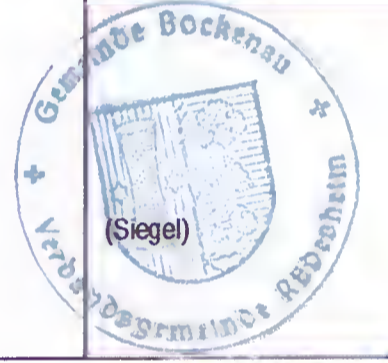
- Aufstellungsbeschluss**
Der Orts Gemeinderat Bockenu hat am 07.10.2011 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
Der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 29.04.2013 bis einschließlich 29.05.2013 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB).
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 29.05.2013 aufgefordert worden (frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB). Zeitgleich erfolgte die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.
- Auslegung des Planentwurfs und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Der Bebauungsplanentwurf mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit vom 22.09.2014 bis einschließlich 22.10.2014 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 11.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.09.2014 von der Auslegung unterrichtet. Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.
- Bekanntmachung**
Der Satzungsbeschluss wurde am 16.04.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung wurde gem. § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Fälligkeit und Entstehung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 Abs. 5 BauGB).



Bockenu, den 15.04.15
[Signature]
Ortsbürgermeister



Bockenu, den 15.04.15
[Signature]
Ortsbürgermeister



Bockenu, den 17.04.15
[Signature]
Ortsbürgermeister

**BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 und 4 BauGB)**

Die textlichen Festsetzungen des am 18.09.1997 in Kraft getretenen Bebauungsplanes für das Teilgebiet "In der Bein - Im Beinrech - In den Bachgärten" gelten - mit Ausnahme der nachfolgend neu gefassten Ziffern - für die 4. Änderung des Bebauungsplanes unverändert weiter. Sie sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Der Bereich 1/A (WA-Gebiet) ist in der Planurkunde eingetragen. Um den Bezug zum Ursprungs-Bebauungsplan für das Teilgebiet "In der Bein - Im Beinrech - In den Bachgärten" zu erhalten, wird die Bereichsbezeichnung 1/A sowie die Nummerierung im Textteil beibehalten.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO)
Bereich 1/A im Geltungsbereich der 4. Änderung:
Die Traufhöhe der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachstuhl) wird bergseitig mit 3,50 m und talseitig mit max. 5,50 m festgesetzt. Diese Höhen sind über gewachsenem Erdreich in der Mitte der höchstgelegenen bergseitigen und talseitigen Gebäudeküde zu ermitteln. Die Firsthöhe, die sich aus einem Satteldach mit max. 38° ergibt, darf von abweichenden Dachformen, z.B. zurückgesetzten Dächern, nicht überschritten werden.
Die Festsetzung bzgl. Abgrabungen und Aufschüttungen ist für den Geltungsbereich der 4. Änderung nicht anzuwenden.

8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
8.1.5 Die in der Planurkunde festgesetzte Fläche (Flur 3 Parzelle 39, Flächenanteil 2.819m²) ist als Extensivgrünland, maximal 2-malige Mahd, nicht vor dem 15. Juni eines Jahres, zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Hochstamm-Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen.

8.2 Pflanzersatz und -gebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
8.2.5 Im allgemeinen Wohngebiet, Bereich 1/A, sind auf jedem Baugrundstück zzgl. dem zu erhaltenden Baum insgesamt drei Hochstämme zu erhalten bzw. neu anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

9.1 Dachneigung und Dacheindeckung (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)
9.1.2 Für den Bereich 1/A im Geltungsbereich der 4. Änderung beträgt die zulässige Dachneigung für Hauptanlagen, Nebenanlagen und Garagen, ausgenommen Carports, 20° - 38°. Flachdachanlagen sind zulässig, sofern das Dach begrünt oder als Terrasse genutzt wird. Es darf nur rotes Dachdeckungsmaterial verwendet werden. Ausnahmeweise sind auch klassische Schieferendeckungsmaterialien zulässig. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

HINWEISE (ERGÄNZUNG)

Radon
Das Plangebiet liegt gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz innerhalb eines Bereiches, in dem lokal auch erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde (40 bis 100 kBq/m³). Es wird dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.
Es wird darum gebeten, dem Landesamt für Geologie und Bergbau die Ergebnisse mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Bei Kurzzeitmessungen schwankt die Menge des Radons sehr stark. Verantwortlich hierfür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6-ma gleichzeitig durchzuführen.
Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und die folgenden Posten enthalten:
Begründung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien
• Radongerichte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes
• Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter
• Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit
• Kartierung der Ortsdosimeterleistung (gamma)
• Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen
Dabei hinaus wird auf die Veröffentlichungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz verwiesen.

Landesplanerische Hinweise
Die Ausgleichsmaßnahmen (s. Ziffer 8.1 der textlichen Festsetzungen) sind vor bzw. spätestens im Jahr der beginnenden Rodung der Obstwiese bzw. im Jahr der ersten Baumaßnahme durchzuführen. Rodungsarbeiten und die Vorbereitung des Baufelds dürfen nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur in Zeiten außerhalb der Brutperiode durchgeführt werden.
Das Rodungsholz der Obstwiese ist innerhalb der neu anzulegenden Obstwiese (Flur 3, Parzelle 39) in lose aufgeschichteten Haufen für mindestens 2 Jahre zu lagern.
Innerhalb des südlich an das Baugelände angrenzenden Feldgehölzes (Flur 7, Parzelle 10 und 11) sind vor der ersten Baumaßnahme bzw. vor Beginn der Rodungsarbeiten der Obstwiese jeweils mindestens 10 vorgefertigte Halbhöhlen bzw. Quartierhilfen für Vögel bzw. Fledermäuse auszubringen. Die Anfliegenmaßnahmen (s. Ziffer 8.2.5 der textlichen Festsetzungen) haben spätestens in der Planperiode nach Beginn der Bauphase nach der Artenliste zu erfolgen.
Die Sicherstellung dieser Forderungen kann ggf. durch entsprechende Verträge, Vereinbarungen etc. erfolgen.

Vor- und Entsorgungsleitungen
Im Bereich der Bebauungsplanänderung wurden bereits Hausanschlusskabel der Westnetz GmbH vorverlegt. Auf diese Leitungen ist bei der Nutzung der Flächen Rücksicht zu nehmen. Weitere Strom-Hausanschlüsse können aus dem vorhandenen Ortsnetz erfolgen. Sind Änderungen- oder Sicherungsmaßnahmen der vorhandenen Versorgungsleitungen nicht zu vermeiden, richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. nach den gesetzlichen Bestimmungen.

HINWEISE (ERGÄNZUNG)

Archäologische Denkmalfolge
Auf der Parzelle 602 (50 m nordwestlich des Plangebietes) wurden 1999 bei Erdarbeiten römische Mauerreste einer Fußbodenheizung gefunden und der Landesarchäologie in Mainz gemeldet. Seinerzeit hatte die Direktion Landesarchäologie darauf aufmerksam gemacht, dass der Fundort (Flur 8, Parzelle 602) mit seinem Befund Teil eines größeren Landgutes sein müsse und deshalb auf den umliegenden Parzellen weitere Teile der Villa rustica zu erwarten seien.
Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Baufrüher/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit der Direktion Landesarchäologie Mainz rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 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. Absatz 1 und 2 einbinden Baufrüher/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie Mainz. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologische Denkmalschutz ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Direktion Landesarchäologie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Die Absätze 1 bis 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Darüberhinaus sind die Hinweise des am 18.09.1997 in Kraft getretenen Bebauungsplanes "In der Bein - Im Beinrech - In den Bachgärten" und den hierzu ergangenen Änderungen zu beachten.

**ZUORDNUNGSFESTSETZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen (s. Ziffern 8.1.5 bis 8.1.10) sind den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes, Bereich 1/A, innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Bebauungsplanänderung zugeordnet.

ARTENLISTE (ERGÄNZUNG)

Pflanzliste Obstwiese / Gehölzpflanzung

Artenauswahl der (Wild-)Obstpflanzungen	
Mindestgröße	2x verpflanzt, StU 10-12cm
alternativ	: StU ab 7cm
Juglans regia	Walnussbaum
Malus sylvestris	Höflichobstbaum
Prunus avium	Waldkirche
Prunus spinosa	Waldrose
Scorbus arsa	Mohlbause
Scorbus axonoparis	Eberesche
Scorbus domestica	Späseling
Hochstamm-Obstbäume	Kern- und Steinobst

Artenauswahl der Gehölzpflanzungen	
Mindestgröße	2x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 60 - 100 cm
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Wildrose
Etiomyia europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Haselkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holdeher
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeinlicher Schneeball

Die Pflanzenqualität hat den "Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FL) e.V." zu entsprechen. Darüberhinaus ist die Artenliste des am 18.09.1997 in Kraft getretenen Bebauungsplanes "In der Bein - Im Beinrech - In den Bachgärten" zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung, die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz -LNatSchG-)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz -WHG)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz -LWG-)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für das Teilgebiet "In der Bein - Im Beinrech - In den Bachgärten" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
- GFZ Geschosflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse wobei das Dach- und das Kellergerüst als ein Vollgeschoss mitgerechnet wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- FH Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- TH Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- o E offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
- ↔ Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- höchstzulässige Zahl der Wohnung je Einzelhaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- DN Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG

16 vorh. Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer

21 vorh. Gebäude mit Hausnummer

Planzeichen entsprechend "Anlage zur PlanZV 90".

Alle Maßangaben in Metern.

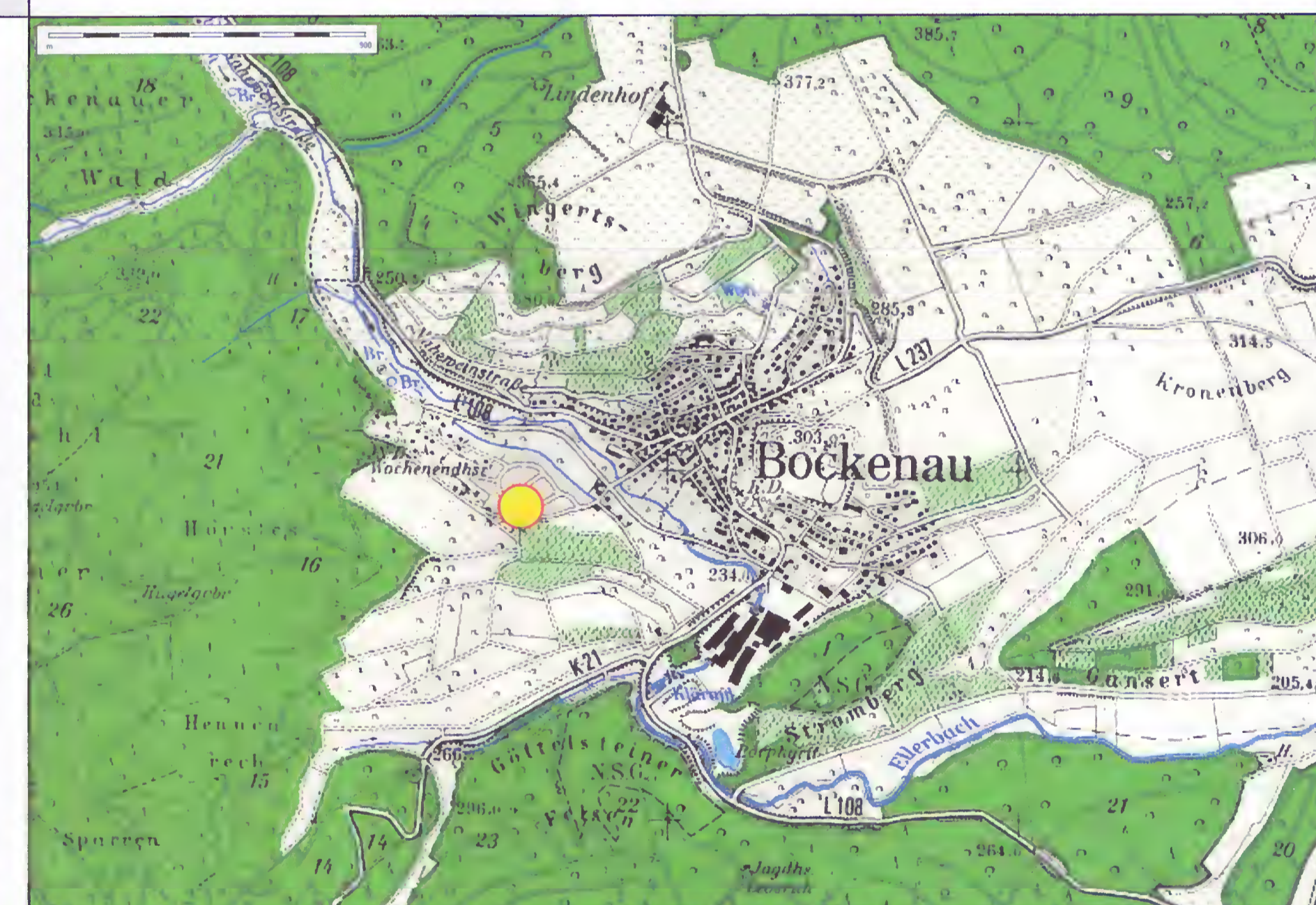
Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Zeichnerischen Festsetzungen mit Legende
- Textlichen Festsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht

Übersichtslageplan 1:20.000

Plangebiet



**Ortsgemeinde Bockenu
Verbandsgemeinde Rüdeshcim**

Projekt: Bebauungsplan für das Teilgebiet "In der Bein - Im Beinrech - In den Bachgärten", Flur 8, 4. Änderung
Ortsgemeinde Bockenu

SATZUNGSEXEMPLAR

Datum	Name	Art der Änderung
22.05.2014	Niendorf	Einarbeitung des Fachbeitrags Naturschutz (Umweltbericht), Mai 2014
30.03.2015	Niendorf	Ergänzung II. Abwägung der im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Gemeinderatsbeschluss vom 06.03.2015

Bebauungsplan

Planungsgemeinschaft
MWW - Ingenieure UG
(haftungsbeschränkt)
Ottostraße 5
66877 Rammstein-Miesbach
Telefon 06371 / 613688-4



A.NR. 11-635

Gemarkung: Bockenu

Flur: 8

Maßstab: 1 : 1.000

Plannr.: 5004

Stl. Autn.: 26.12.2011 T. Niendorf

gez.: 30.03.2015 T. Niendorf

gepr.: 30.03.2015 R. Martin