

Bebauungsplan "Hohwasem" der Ortsgemeinde Daubach



Planungsrechtliche Festsetzungen nach Planz V90

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO
Mi Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO
Art der baulichen Nutzung
max. Zahl der Vollgeschosse | Bauweise
GRZ | GFZ
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
a abweichende Bauweise
o offene Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
Wirtschaftsweg
- Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 10 Abs. 6 BauNVO
bestehende Hauptgebäude
Sichtdreieck (30 kmh, Schenkellänge 30 m)
Sichtdreieck (50 kmh, Schenkellänge 70 m)
Nachrichtliche Übernahme:
§ 9 Abs. 6 BauGB
Bauverbotszone (15 m)
Baubeschränkungzone (30 m)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)
Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt.

Innerhalb des Mischgebietes sind zugelassen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Alle anderen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO) und somit unzulässig.

Zudem sind nicht zulässig genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz i. V. m. mit der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und § 20 BauNVO)
Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan für die einzelnen Ordnungsbereiche angegebenen Werte zur Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), zur Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie zu den zulässigen Vollgeschossen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) als Höchstwerte festgesetzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

offene Bauweise:
Im Ordnungsbereich (Mi-1) gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von bis zu 50,0 m mit seitlichem Grenzabstand.

abweichende Bauweise:
Im Ordnungsbereich (Mi-2, Mi-3) gilt die abweichende Bauweise. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von bis zu 50,0 m ohne seitlichem Grenzabstand.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die eingetragenen Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)
Nebenanlagen: S.v. § 14 BauNVO; Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)
Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
Werbeanlagen sind nur an der Stelle ihrer Leistung zulässig.

Teil 3: Grünordnerische Festsetzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entwicklung von Strauchhecken
Auf den festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung (5,0 m bzw. 10,0 m - 12,0 m breite Streifen) sind drei- bzw. fünfreihige Heckpflanzungen anzulegen. Dabei sind die in der Artenliste A aufgeführten Gehölze zu verwenden. In der Reihe ist ein Pflanzabstand von 1,50 m zu gewährleisten. Zwischen den Reihen ist ein Pflanzabstand von 1,00 m einzuhalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Ausfälle sind artgleich zu ersetzen. Zum Schutz gegen Hangwasser ist im Bereich der Pflanzfläche eine Aufschüttung bis zu einer Höhe von 30 bis 50 cm über anstehendem Boden anzulegen. Das Hangwasser ist über eine Mulde zu fassen und in den Daubach einzuleiten. Die weiteren Vorgaben des Umweltberichtes sind zu beachten.

Artenliste A

Bäume:
Acer campestre | Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus | Bergahorn
Carpinus betulus | Hainbuche
Fagus sylvatica | Rotbuche
Malus sylvestris | Wildapfel
Prunus avium | Vogelkirsche
Quercus robur | Stieleiche
Sorbus aucuparia | Eberesche
Sorbus aria | Echte Mehlbeere

Mindestqualität: Pflanzung als Hecke / Heiser, 2 x verpflanzt, o. B., 125/150 cm

Sträucher:

Cornus sanguinea | Roter Hartriegel
Corylus avellana | Hasel
Rosa canina | Hundsrose
Rhamnus frangula | Faulbaum
Salix caprea | Salweide
Sambucus racemosa | Traubenholunder
Sambucus nigra | Holunder

Mindestqualität: verpflanzter Strauch, o. B., 60/100 cm

HINWEISE

Behandlung Oberflächenwasser
Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser wird im vorliegenden Falle entweder dem Daubach oder dem Mischwasserkanal in der Rehbacher Straße zugeführt. Bei Einleitung des Niederschlagswassers in den Daubach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die Untere Wasserbehörde weist auf folgendes hin: Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten. Aus wasserrechtlicher Sicht weisen wir hier insbesondere auf die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) und auf die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen hin. Bei Bodenaushub/Bauschutt der Einbauklasse > Z 1.1 nach LAGA M20 handelt es sich beispielsweise um einen allgemein wassergefährdenden Stoff, der unter die Bestimmungen der AwSV fällt (siehe Flächen- und sonstige Anforderungen gem. § 26 AwSV).

Bergbau

Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgesehen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Erschließung

Für die Zufahrt auf die Kreisstraße K 23 bzw. Rehbacher Straße wurde seitens des zuständigen Landesbetrieb Mobilität (LBM) Bad Kreuznach eine Ausnahmegenehmigung nach § 22 (5) LStRG vom bestehenden Bauverbot des § 22 (1) Ziffer 2 erteilt. Als Voraussetzung werden u.a. folgende Bedingungen genannt:

- Für die an die freie Strecke der K 23 grenzende Ordnungsbereiche des Mischgebietes sind die anbaurechtlichen Vorschriften des Landesstraßengesetzes zu beachten, auf unsere diesbezüglichen Ausführungen im Schreiben vom 27.09.2018 mit Aktenzeichen A-BP KK K 23 - 2018 - IV 41 nehmen wir Bezug.
- Aufgrund der Sichtverhältnisse ist im Bereich der Zufahrt - in Abstimmung mit der Ordnungsbehörde - eine Gefahrenbeschilderung im Zuge der K 23 in Form des Zeichens 101 der StVO, ggf. mit einer Zusatzbeschilderung "Zufahrt", zu installieren. Die Beschilderung ist bei der Verbandsgemeindeverwaltung zu beantragen und die Kosten dieser Maßnahmen zu tragen.

Sofern sich im Einmündungsbereich Auffälligkeiten im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und gegebenenfalls im Unfallgeschehen ergeben sollten, behalten wir uns vor, Nachbesserungen auf Kosten des Sondernutzungsnehmers einzufordern. Die Möglichkeit hierzu eröffnet das LStRG mit seinen sondernutzungsrechtlichen Regelungen.

- Die für die Nutzung der Wirtschaftswegeanbindung an die K 23 erforderliche Sondernutzungserlaubnis ist bei unseren Dienststellen zu beantragen, entweder im Rahmen eines folgenden Bauantragsverfahrens oder schriftlich von Seiten des Sondernutzungsnehmers.

Auch vor Erteilung der Sondernutzungserlaubnis hat der Sondernutzungsnehmer alle Pflichten, die sich aus der faktischen Sondernutzung ergeben, wahrzunehmen. Die Sondernutzungserlaubnis ist gemäß § 47 Abs. 1 LStRG darüber hinaus gebührenpflichtig. Zur Ermittlung der Gebührenhöhe ist seitens des Sondernutzungsnehmers eine Information an unseren LBM einzureichen über den Zeitpunkt des Beginns der Nutzung der Zufahrt zu seinem Betriebsgelände sowie über die Anzahl der Betriebsbeschäftigten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Beschluss vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GBl. 1998, S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153) zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- Landesstraßengesetz (LStRG) in der Fassung vom 1. August 1977, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Mai 2018 (GVBl. S. 92)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 469)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)

Die genannten DIN-Normen werden bei der Gemeindeverwaltung, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

- Im Zufahrtsbereich der K 23 ist eine private Grünfläche ausgewiesen, auf der laut der Textfestsetzung eine Heckpflanzung anzulegen ist. Wir weisen darauf hin, dass die Bepflanzung nicht sichtscheidend und verkehrsfördernd sein darf. Die Sichtdreiecke des Zufahrtbereiches sind generell auf Dauer von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten.

- Die Bebauungsplanunterlagen enthalten keine Aussagen zum Lärmschutz im Hinblick auf Lärmemission der angrenzenden Kreisstraßen K 22 und K 23. Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen unseres o.g. Schreibens vom 27.09.2018 und deren weitere Gültigkeit.

- Für die Entwässerung des im Baugebiet anfallenden unverschmutzten, nicht zu versickernden Oberflächenwassers und für eventuelle Notüberläufe sind unbedingt Lösungen ohne Inanspruchnahme bzw. Mitbenutzung unserer Straßenenwässerungseinrichtung zu suchen.

- Der öffentliche Verkehrsraum der K 23 darf durch den Baggerbetrieb weder eingeschränkt noch verschmutzt werden. Der Sondernutzungsnehmer ist verpflichtet, eventuelle Verunreinigungen der K 23 unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.

- Bei einer Inanspruchnahme von Straßeneigentum durch die Verlegung von Kabeln und Leitungen handelt es sich um eine sonstige Benutzung im Sinne des § 45 Abs. 1 LStRG. Vor Beginn der Arbeiten an der Straße ist es erforderlich, dass zwischen dem jeweiligen antragstellenden Versorgungsunternehmen und unserem LBM als Straßenbaustatthalter ein entsprechender Gestattungsvertrag abgeschlossen bzw. eine Aufbruchgenehmigung erteilt wird und darüber hinaus die technischen Details der Leitungsverlegung abgestimmt werden. Die notwendigen vertraglichen Regelungen und technischen Erfordernisse sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten abzuschließen bzw. abzustimmen. Dazu ist ein entsprechender Antrag über unsere Straßeneinstellung Bad Sobernheim (Haystraße 12 in 55566 Bad Sobernheim) an unseren LBM Bad Kreuznach zu richten.

Kabeltrassen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikations-Linien der Telekom vorzusehen.

Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollen Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Hinweise zur empfohlenen Vorgehensweise und Durchführung der Radonmessungen gibt das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonanalysierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

Schutzzone / Baubeschränkungen

Gemäß § 22 Abs. 1 LStRG besteht entlang der Kreisstraße K 23 in einer Entfernung von bis zu 15 m ein Bauverbot (Bauverbotszone). Im Abstand von 15 m bis 30 m sind bauliche Anlagen durch die zuständige Stelle der Straßenbauverwaltung zustimmungspflichtig (Baubeschränkungzone).

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beachten.

DUPLIKAT

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 09.07.2018
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB 06.09.2018
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB von: 07.09.2018 bis: 07.10.2018
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB von: 07.09.2018 bis: 07.10.2018
- Behandlung der Stellungnahmen und Beschluss über die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB 07.01.2019
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB von: 01.02.2019 bis: 04.03.2019
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB von: 01.02.2019 bis: 04.03.2019
- Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB 05.08.2019

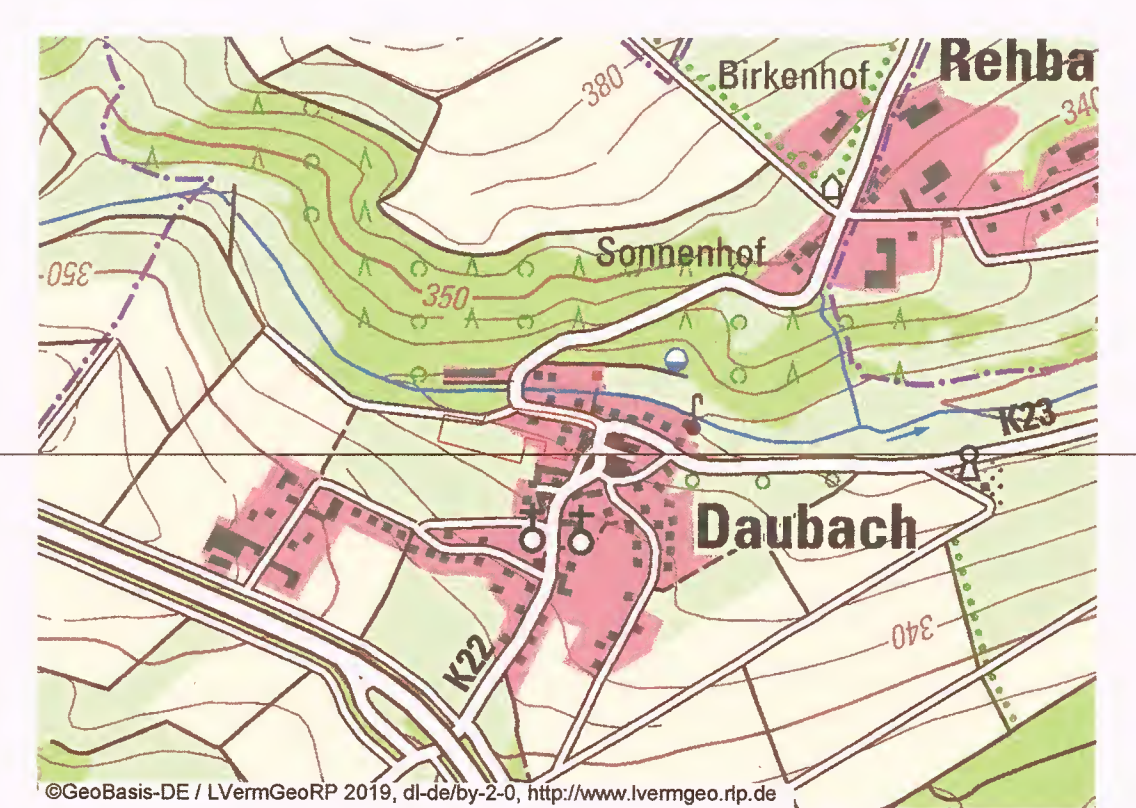
Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan wird hiermit gem. § 10 BauGB ausgefertigt.

Daubach, den 30. Aug. 2019
Harald Klötz (Ortsbürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 05. Sep. 2019.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Daubach, den 05. Sep. 2019
Harald Klötz (Ortsbürgermeister)

Bebauungsplan "Hohwasem" Ortsgemeinde Daubach



Übersichtskarte

Planurkunde

landschaftsarchitekten
freilandökologen
stadtplaner
ingenieure

gutschker - dongus

Hauptstraße 34, 55571 Odemheim
Tel.: (06755) 96938-0 Fax 96938-60
E-Mail: info@gutschker-dongus.de
www.gutschker-dongus.de