



TEILBEREICH A

WR	II
GRZ 0,4	GFZ 0,7
	20°-45° alle außer Tischentischgedach u. Tischchen
	o FH max.: 9,00 m ab OK Planstraße

Textliche Festsetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Deslocher Straße“

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) und der BauNOV i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNOV)

a. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNOV festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeeile gemäß § 9 Abs. 5 BauNOV sind zulässig, wenn sie die BauNOV nicht überschreiten.

b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNOV wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNOV, wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig im Plangebiet sind.

c. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNOV wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNOV, wie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig im Plangebiet sind.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNOV)

a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

Grundflächenzahl	: 0,4 (GRZ)
Geschoßflächenzahl	: 0,7 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	: II

b. Die maximale Firsthöhe wird mit 9,00 m ab Oberkante Straßenniveau der Planstraße A festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zum Ermitteln der Firsthöhe gilt die äußerste Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachebenen bzw. der Dachhaut. Bei Dachkonstruktionen mit einseitigem Dachecken gilt die höhere Oberkante des Schnittpunktes der Dacheindeckung mit der Vorderkante der Außenwand. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Straßenniveaus der Planstraße A.

c. Im Plangebiet darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNOV bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

d. Bei der Ermittlung der Geschossehöhen sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse, einschließlich der ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände im Sinne von § 20 Abs. 3 BauNOV vollständig mitzurechnen.

LEGENDE

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNOV)

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNOV)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNOV)

Anordnung der Nutzungsschablonen

1	2	1. - Gebietsart
2	3	2. - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3	4	3. - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
4	5	4. - Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
5	6	5. - Bauweise / zulässige Hausformen
6	7	6. - Dachform / Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß
7		7. - Firsthöhe (FH) als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
- - - - - Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen
■ Straßenbegrenzungslinie
■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

■ Wirtschaftsweg
■ Parkplätze

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

■ Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

● oberirdisch

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN

○ bestehende Grundstücksgrenze
- - - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze

10,0
Maßangaben in Meter

A.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNOV)

a. Nach § 22 Abs. 2 BauNOV wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.

b. Es ist sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNOV als Hausformen zulässig.

A.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNOV)

a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNOV entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeeile gemäß § 9 Abs. 5 BauNOV dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.

b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNOV und sämtliche bauliche Anlagen (u.a.-Garporte, Garagen, etc.), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt.

A.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 21a BauNOV)

a. Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße mindestens um 5,0 m zurückgesetzt werden (Stauraum, gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße).

b. Carports bzw. überdachte Stellplätze müssen einen vorderen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße (gemessen von der Vorderkante bzw. vordersten Ecke der Überdachung bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) als Freihaltestreifen erhalten. Bei Baugrenzen mit einer zweiflügeligen Anbindung der Planstraße gilt für Carports bzw. überdachte Stellplätze zusätzlich ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m zur Planstraße (gemessen von der Längselde der jeweiligen baulichen Anlage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) als Freihaltestreifen.

c. Je Wohnheft (Wohnung) ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

d. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNOV sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

A.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

a. Die Baugrundstück wird die Zahl der zulässigen Wohnhefte (Wohnungen) auf maximal zwei beschränkt.

e. Die in der Planurkunde gekennzeichnete Fläche für landschaftspflegerische Belange ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

f. Weiterhin sind auf der in der Planurkunde gekennzeichneten Fläche für landschaftspflegerische Belange 8 Obstbäume oder 16 heimische Strucher als Ausgleich zu pflanzen.

A.10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

a. Abgrabungen zur Herstellung des Straßenaufbaus sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Böschungflächen sind vom Grundstückseigentümer durch geeignete Befestigung gegen Abrutschen zu sichern.

b. Notwendige Abgrabungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung von 1 : 1,5 anzulegen.

c. Aufschüttungen auf den Grundstücken südlich der Planstraße A sind bis zur OK der Straße erlaubt. Für das Baugelände werden bauverfahrenbezogene Gutachten zur Radonbelastung in der Bodentluft empfohlen.

A.11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planurkunde wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche ausgewiesen. Die abschließende örtliche Lage des Schutzstreifens wird nach Abschluss der Baugeländerschließung festgelegt. Der Schutzstreifen ist auf einer Gesamtbreite von 2,0 m zu sichern (jeweils 1 m beiderseits der Leitungssache). Leitungsgefährdende Vorrichtungen müssen hier unterbleiben. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und jeglichem Aufwuchs freizuhalten, wobei mögliche Ausnahmen der Erlaubnis der Verbandsgemeinde Meisenheim bedürfen. Die Eigentümer von Grundstücken auf denen Leitungsrechte eingetragen sind, sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen, sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden. Die Leitungsrechte sind dinglich zu sichern. Hierbei ist anzumerken, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB lediglich die Festsetzung der Flächen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig, nicht aber die Festsetzung der Rechte selbst. Eine Begründung der Rechte hat durch eine dingliche Sicherung zu erfolgen (bspw. Vertrag).

B. Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBAuO.

Hinweise: Die baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssetzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBAuO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf der Baugrundstückkarte (BauGB) auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBAuO. Auf diese Weise können landschaftlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bauplanung integriert und baurechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6/91 -).

B.1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung von Außenflächen blanke Metall- sowie Kunststoffelemente und grelle Farben unzulässig. Es sind natürliche sowie ortstypische Materialien wie Putz, Natursteinmauerwerk oder Holzverkleidungen zu verwenden.

a. Dachform und Dachneigung: Für Hauptgebäude sind alle Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigungen von 20° - 45° (Mindestmaß - Höchstmaß) im Plangebiet zugelassen außer Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer) und Tonnendächer.

b. Dacheindeckung: Die Dacheindeckung ist die Dacheindeckung der an bestehenden Bebauung zu orientieren (Ziegel in Grau-, Rot- und Brauntönen).

B.2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Nutzung als Arbeits- und Lagerplatz ist untersagt. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) bzw. flächige Verfüllung mit Schiefer, Kies o.ä. des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Mit einem Abstand von 3,0 m parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,25 m über OK Straße zulässig.

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei einer terrassenförmigen Anordnung von Stützmauern ist ein Mindestabstand von 5,0 m zwischen den Stützmauern einzuhalten. Stützmauern müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen in den Freihalteflächen einhalten.

Sämtliche Böschungen auf den Privatgrundstücken sind bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zulässig, wenn sie mit einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 oder flacher ausgebildet sind. Die Böschungen sind gärtnerisch zu gestalten und flächig zu bepflanzen.

B.3. Werbeanlagen

a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern oder an Hausgiebeln.

C. Hinweise

C.1. Kulturdenkmäler

In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes sind folgende Belange zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die

C.2. Wassergefährdende Stoffe

a. Auf den privaten Grundstücksflächen sind als Ausgleichsmaßnahme mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume oder 10 heimische Strucher zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Ausgestaltung und die Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind spätestens 2 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertstellungsanzeige) durchzuführen. Die zu verwendenden Arten sind der Planzliste im Anhang zu entnehmen.

b. Sollten Rodungsarbeiten zur Freilegung des Baufeldes bzw. der Baugrundstücke erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und -entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß dem BtNatSchG (01.10. - 28.02. jeden Jahres) auszuführen.

C.3. Baugrund / Radon

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsmaßnahmen und Verbau), DIN 19571 - 2 (Erdwärm. Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten. Für das Baugelände wurde eine Baugrunduntersuchung mit allgemeinen Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen durchgeführt. Es werden grundsätzlich objektbezogene Baugrund- und Gründungsunterlagen mit Baugrunderkennung für die Einzelmaßnahmen empfohlen. In diesem Zuge sind die entsprechenden geotechnischen Berechnungen für die Angabe der Bemessungswerte der Gründung zu erstellen. Dabei ist auch der eigene Schichtenaufbau in Abhängigkeit von den Berechnungen festzulegen. Es sind die Anforderungen für das Bauen im Radonvorgebiet zu beachten. Das Baugelände liegt innerhalb von Flächen, in denen ein erhöhtes Radonpotenzial (40 - 100 kBq/cbm) vom Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz (Quelle: Radonprognosekarte) vermutet wird. Für das Baugelände werden bauverfahrenbezogene Gutachten zur Radonbelastung in der Bodentluft empfohlen. Radon ist ein unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommendes Edelgas, das vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgen eine erhöhte Konzentration in der Bodentluft auf. Entsprechend dem Vorgehensplan können Hausmaßnahmen erforderlich sein, um die Radonkonzentration in den Wohnräumen zu senken. Radonkonzentration in Wohnräumen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodentluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

C.4. Aushubarbeiten/Bereitstellung von Aushubmassen

Die anfallenden mineralischen Abfälle (z.B. Erdaushub) sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BodSchV)) sind zu beachten. Bei der Entsorgung ist das Verwertungsgesetz nach § 7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen.

Die Bereitstellung von Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Aussparungen ausgeschlossen sind. Durch die Übersichten der Baugruben und Zuvordnungsart (Bodengutachten, tadem Beratung GmbH, Mai 2018) können die Aushubmengen nur mit Auflagen verwertet werden. Für qualifizierte Auffüllarbeiten auf der Baustelle können diese nicht verwertet werden.

C.5. Schutz des Mutterbodens

Bei Bauarbeiten anflandere Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

C.6. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer/Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsunternehmen rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Die von der Erschließung betroffenen Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen. Sollten im Rahmen der Begründung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Versorgungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten. Unter Zugrundelegung der Vorgaben im Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und „GW 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) vom März 1989 ist auf folgendes hinzuweisen: Bei Anpflanzungen von Bäumen und laubbeweideten Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen eingehalten Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen. Entsprechend den Anforderungen bezüglich der Verlegung von Telekommunikationslinien sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ggf. Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten sowie mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten des Telekommunikationsbetriebers zu versehen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben diese zu dulden und einen entsprechenden Zugang zu den Flächen zu gewährleisten.

C.7. Brandschutz / Trinkwasserversorgung

Auf die Beachtung der §§ 6, 7, 14 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) wird hingewiesen. Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugelbietes ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt der KV Bad Kreuznach (14 Tage vorher) anzuzeigen.

C.8. Sonstige Unklarheiten

Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Baubehörde der Verbandsgemeinde Meisenheim empfohlen.

C.9. Erdwärme

Gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in Verbindung mit § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Einbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer Wasserbehörde den Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Bad Kreuznach bedarf.

C.10. Siedlungsabwasser

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Grundaussagen des Konzeptes stellen sich wie folgt dar: Das geplante Neubaugebiet wird im Trennsystem entwässern. Die Straßenflächen werden an den Regenwasserkanal angeschlossen. Entsprechend dem vorgegebenen Baugrundgutachten ist im Plangebiet davon auszugehen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. Zudem besteht die Gefahr, dass versickertes Wasser aufgrund der Hanglage im Bereich der vorhandenen Bebauung zu Vermäslungen führen könnte. Eine Rückhaltung von Regenwasser auf dem Grundstück ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Zur Entlastung der geplanten Regenwasserkanäle sollen jedoch Zisternen zur Brauchwasserzucht / Gartenbewässerung mit Überlauf in den Regenwasserkanal auf den Grundstücken angelegt werden.

Regenwasserableitung

Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser in Regenwasserkanälen zu sammeln und in südöstlicher Richtung abzuleiten. Auf einen Auslauf der Regenwasserleitung (§§ 272ff LWG) für das geplante NBG kann verzichtet werden. Der geplante Regenwasserkanal folgt im weiteren Verlauf einem Fußweg bzw. Deslocher-Boeh (G-II). Die Einleitstelle wird in die, das Gewässer begrenzte Stützmauer, integriert. Ein Eingriff direkt am Gewässerlauf ist nach derzeitigen Planungsstand nicht vorgesehen. Zum Schutz des geplanten NBG vor Außengebietswasserrückfluss (AEZG) (A 0 - 0 bis 4 Abs. 2 BauGB) sind an der nordwestlichen Grenze des Baugelbietes ein Abfanggraben angelegt. Über einen Einlauf-schacht wird das ankommende Wasser dem geplanten Regenwasserkanal in der Planstraße A zugeleitet. Darüber hinaus sollte der o. g. Entwässerungsplan nördlich des AEZG turnusmäßig überprüft werden. Am nordöstlichen Ende des Baugelbietes ist eine Kastenrinne mit einem Abfluss zum Regenwasserkanal zu errichten. Das weitere Planverfahren ist auf der ausgefertigten Planurkunde zu entnehmen.

Schmutzwasserableitung

Das Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanäle, die in der Planstraße verlaufen, in den vorhandenen Mischwasserkanal im südöstlichen Bereich des Plangebietes geleitet. Gemäß den Bestimmungen der §§ 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes anfallenden Abwasserabflüsse in den Mischwasserkanal über einen Abfluss zum Regenwasserkanal auszuleiten. Dieses Abwasser ist in der Planstraße A zu entsorgen. Das erforderliche wasserwirtschaftliche Ausgleichsvolumen beträgt erf. V = 50 m³. Gemäß E-Mail der SGD Nord, RS Koblenz vom 27.09.2018 kann durch eine Rückhaltung von Oberflächenwasser verzichtet werden. Zur Entlastung der geplanten Regenwasserkanäle sollen auf den Privatgrundstücken Zisternen zur Brauchwasserzucht / Gartenbewässerung mit Überlauf in den Regenwasserkanal hergestellt werden. Das Ausgleichsvolumen wird somit, in Abstimmung mit der SGD Nord, RS Koblenz, näherungsweise durch das Anlegen von Brauchwasserzisternen im Baugebiet erreicht.

Die abschließenden Anforderungen der Entwässerung bleiben der ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung und der technischen Ausführung der Entwässerungsanlagen in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft, Koblenz) vorbehalten.

C.11. Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Satzung kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Durchführung einer grundstücksbezogenen, historischen Recherche einschl. Bewertung oder eine präventive Abuche von Kampfmitteln durch eine qualifizierte Fachfirma zu prüfen. Kampfmittel sind gleich welcher Art, sind ursprünglich dem Kampfmittelbündelstet Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelbündelstet selbständig Fundmuntion zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Für die planungsrechtlichen und baurechtlichen Festsetzungen:

Jeckenbach, den 12.03.2020

Für die Ortsgemeinde

C. Venter, Ortsbürgermeister

Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung Bestandteile des Bebauungsplanes.

Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Deslocher Straße“ in der Ortsgemeinde Jeckenbach sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) geändert worden ist, Planzonenbauordnung (PlanZVO) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994, zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LandNatSchG) vom 05. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) 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 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist, Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch § 119 Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, TA Lärm: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21) geändert worden ist, Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.

Der Gemeinderat Jeckenbach hat mit Beschluss vom 12.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Deslocher Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan kann im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden, das eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² ausgewiesen werden soll (hier: ca. 3.827 m² x 0,4 = 1.530 m² [Bruttoablauf x GRZmax = Grundfläche]), eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG (siehe § 3c Satz 1 UVPG i.V.m. § 7 Buchstabe b) genannter Schutzverordnung (die Erhaltungsfläche) und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen und bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

In der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens im Innenbereich nach § 13a, sowie nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Einordnung gemäß § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB. Insbesondere soll dem Bodat (auf Dauerhaften) Wohnräumlichkeiten in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Landschaftspflegerische Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Meisenheim örtlich am 12.03.2020 bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der städtebaulichen Begründung wurde durch Beschluss des Gemeinderates Jeckenbach vom 12.03.2020 angenommen.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 12.03.2020. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.03.2020, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom 12.03.2020 bis einschließlich 12.03.2020 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.03.2020 örtlich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgebracht.

Am 12.03.2020 hat der Gemeinderat Jeckenbach die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TOB) wurden mit Schreiben vom 12.03.2020 am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 12.03.2020 gebeten. Diese Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.03.2020. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 12.03.2020 durch den Orts Gemeinderat statt.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der städtebaulichen Begründung wurde durch Beschluss des Gemeinderates Jeckenbach vom 12.03.2020 angenommen.

Der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte am 12.03.2020. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.03.2020, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom 12.03.2020 bis einschließlich 12.03.2020 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.03.2020 örtlich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgebracht.

Am 12.03.2020 hat der Gemeinderat Jeckenbach die erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TOB) wurden mit Schreiben vom 12.03.2020 am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 12.03.2020 gebeten. Diese Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.03.2020. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 12.03.2020 durch den Orts Gemeinderat statt.

Der Orts Gemeinderat hat am 12.03.2020 den Bebauungsplan, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBAuO). Das weitere Planverfahren ist auf der ausgefertigten Planurkunde zu entnehmen.

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 12.03.2020

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jeckenbach, 12.03.2020

(Christa Venter)

Rechtsgrundlagen

Gemäß § 21 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes „An der Deslocher Straße“ in Jeckenbach einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) geändert worden ist,
- Planzonenbauordnung (PlanZVO) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist,
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994, zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist,
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LandNatSchG) vom 05. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) 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 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist,
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist,
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch § 119 Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist,
- TA Lärm: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5),
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21) geändert worden ist,
- Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Meisenheim, Oentor 15, Abteilung Bauliche Infrastruktur, 55590 Meisenheim zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Übersichtskarte

Ortsgemeinde Jeckenbach
Bebauungsplan „An der Deslocher Straße“

o.M.

Index	Änderung	Datum	Zeichen
18	Öffentliche Bebauungsplanentwurf	Mai 2019	Ru/Pe

Auftraggeber	Auftraggeber:
Ortsgemeinde Jeckenbach	Ortsgemeinde Jeckenbach

Projekt	Projekt:
Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Deslocher Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB	Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Deslocher Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

Entwurfsvorfall	Entwurfsvorfall:
Satzung	Satzung

Bearbeiter:	Datum:	Maßstab:	Blatte:
Febur 2020	1: 500	1.0	
Geszeichnet: Pen	Projektnr.:	Blattgröße:	Blattnr.:
J 19 016 EUR	132/ 59,4	1.01	
Geprüft:			

Beratende Ingenieure für Bauwesen und Umweltschutz

INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT

Inhaber: Johann Bernhard - Beratender Ingenieur
Morbachweg 5, 67806 Rockenhausen, Tel.: 0 63