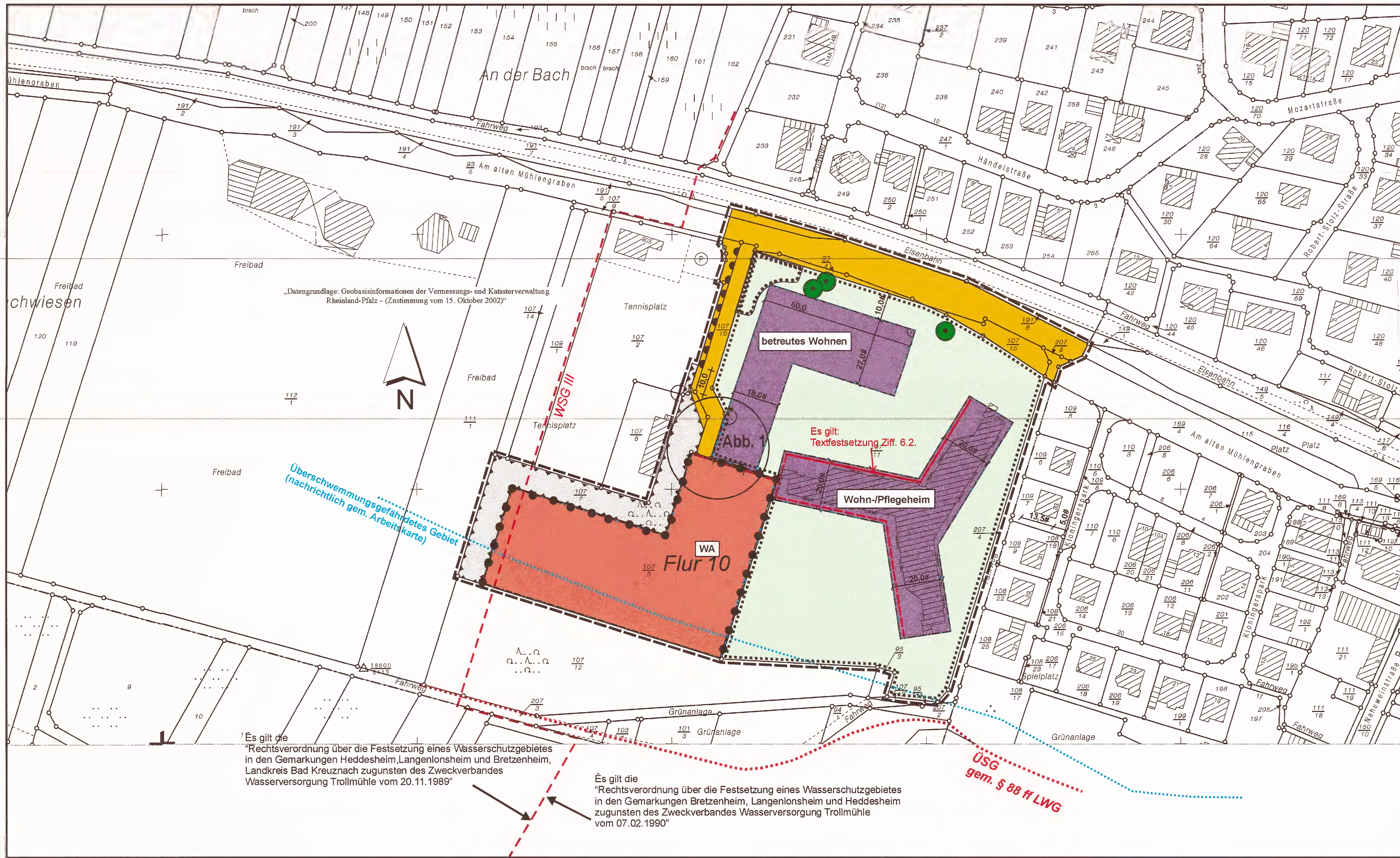


1. Änderung



PLANZEICHEN

ALS FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO
- Baulinie, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- WA** Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 23 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung gem. Planeinschrieb überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Baugrundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Erhalt von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gebäudeseiten mit immissionsschutzrechtlichen Regelungen (Ziff. 6.2.)

- in allen Geschossen
- ab dem 2. Obergeschoss aufwärts
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Vermaßung 3,0m

NACHRICHTLICH

- WSG II** Wasserschutzgebiet, Zone
- ÜSG** Überschwemmungsgebiet gem. § 88ff LWG
- Überschwemmunggefährdetes Gebiet

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2002) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).
- § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.10.2005 (GVBl. S. 387).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. 2005, I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss vom **23.05.2005**

Der Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde nach Beschluss durch den Gemeinderat vom **23.05.2005** in der Sitzung vom **06.07.2005** bis einschließlich **06.08.2005** nach § 3 BauGB ausgearbeitet.

Der Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am **23.08.2005** vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Ortsbürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum **Langenlonsheim**, **11.09.2005**

Unterschrift (Amtsbezeichnung)

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom **04.09.2005**

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)
Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Planzeichnung mit ihrer Abgrenzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

- (1) Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Behälterbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlage für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Festgesetzt werden entsprechend der Planzeichnung mit ihrer Abgrenzung Flächen für Gebäude und Einrichtungen, die gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienen.

Zulässig sind innerhalb der jeweiligen überbaubaren Flächen gem. Planeinschrieb Gebäude und Einrichtungen für:

- Betreutes Wohnen
- Wohn- und Pflegeheim

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)
3.1. Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche (GR) (§ 19 BauNVO)
Festgesetzt wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 und für die Gemeinbedarfsfläche eine Grundfläche von insgesamt max. 3.000m².

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

- im Allgemeinen Wohngebiet bis zu 50% und
- innerhalb der Gemeinbedarfsflächen bis zu einer Grundfläche von max. 8.000m² überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet und innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind nur Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen zulässig.

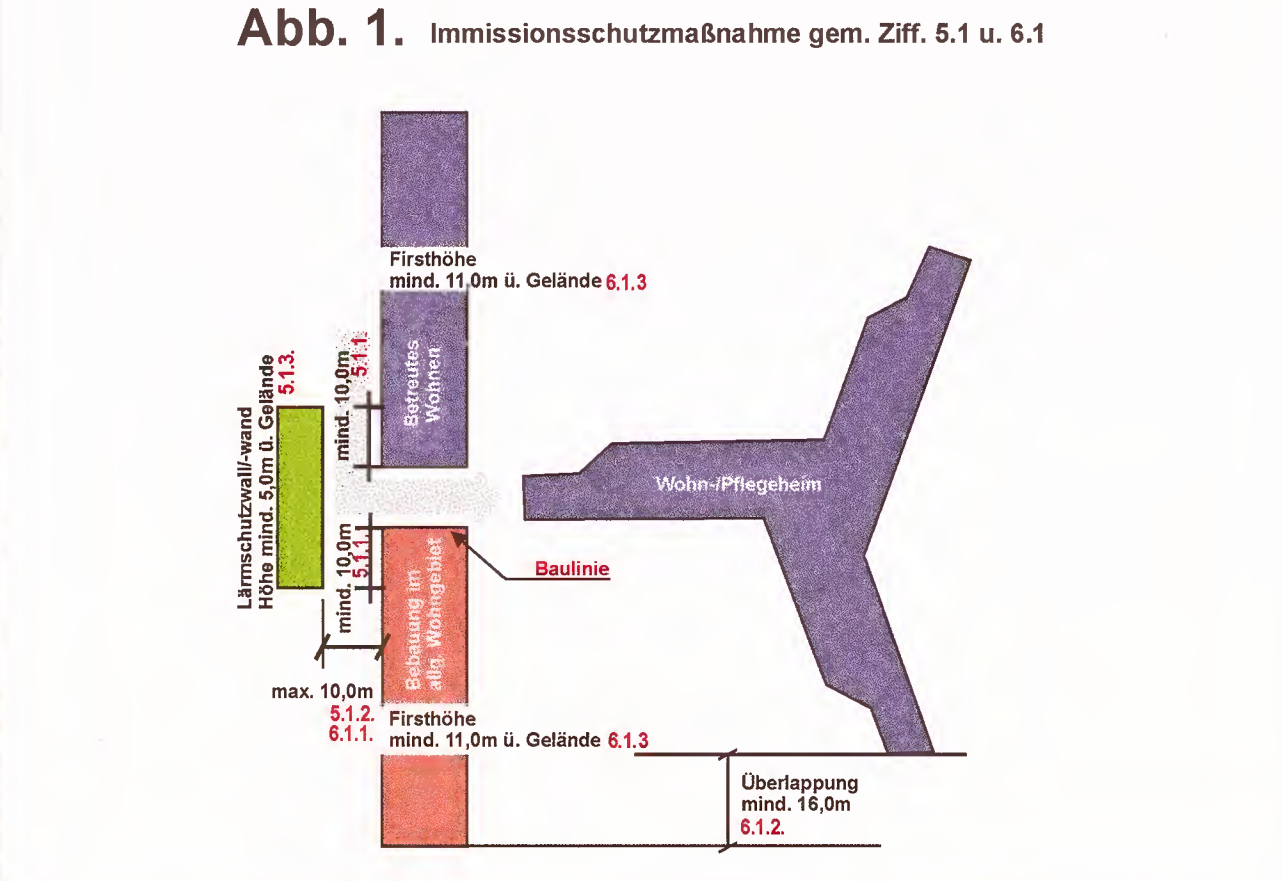
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche dürfen Terrassenüberdachungen die Baugrenzen überschreiten.

5. Flächen für besondere Anlage und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1. Zum Schutz des Wohn- und Pflegeheims vor schädlichen Geräuschimmissionen ist innerhalb der festgesetzten Fläche ein(e) Lärmschutzwand bzw. eine Wall-/Wandkombination zu errichten gem. folgender Vorgaben:

- 5.1.1. Länge (Abb. 1)**
Die erforderliche Länge ergibt sich aus der Abb. 1 (erforderliche Überlappung der Lücke zwischen der betreuten Wohnanlage und Gebäuderiegel im Allgemeinen Wohngebiet um jeweils 10,0m).
- 5.1.2. Abstände (Abb. 1)**
Der Abstand zwischen Wand- bzw. Wallfuß und der westlichen Gebäudeseite der 'Riegelbebauung' im Allgemeinen Wohngebiet gem. Ziff. 6.1. darf max. 10m betragen.
- 5.1.3. Höhe (Abb. 1)**
Die erforderliche Höhe beträgt mind. 5,0m über jeweiligem Gelände.
- 5.1.4. Ausführung**
Sofern eine Lärmschutzwand oder aber eine Wall-/Wandkombination realisiert werden soll, sind die Wandelemente nach Osten hin schallsorbierend auszuführen (um ungünstige Reflexionseffekte in Richtung Wohn- und Pflegeheim zu vermeiden).

5.2. Zum Schutz der sportanlagenzugewandten Freibereiche ist die v.g. Lärmschutzmaßnahme in einer Höhe von mind. 3,0m über jeweiligem Gelände entlang der Grenze zum Allgemeinen Wohngebiet weiterzuführen.



6. Zum Schutz vor Vermeidung oder zur Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz des Wohn- und Pflegeheims vor schädlichen Geräuschimmissionen werden folgende Maßnahmen erforderlich:

- 6.1. Festgesetzt wird ein Gebäudekomplex innerhalb der Flächen für betreutes Wohnen i.V.m. einem Gebäudekomplex im Allgemeinen Wohngebiet. Beide Gebäudekomplexe sind als Gesamtmaßnahme zu verwirklichen. Die jeweiligen Gebäudekomplexe sind als geschlossene, durchgängige Riegelbebauung auszuführen. Für die Riegelbebauung gelten die weiteren Vorschriften:
- 6.1.1. Lage, Abstände (Abb. 1):**
Der Abstand zwischen dem Gebäuderiegel im Allgemeinen Wohngebiet und dem westlich vorgelagerten Lärmschutzwand darf max. 10,0m betragen.
- 6.1.2. Länge (Abb. 1):**
Der Gebäuderiegel im Allgemeinen Wohngebiet muss in seiner Länge eine Überlappung zum Wohn- und Pflegeheim von mind. 16,0m aufweisen.
- 6.1.3. Höhe (Abb. 1):**
Die absolute Höhe (Firsthöhe, Oberkante der Gebäude) der Gebäuderiegel wird mit mind. 11,0m über dem jeweiligen Geländeneiveau festgesetzt (i.V.m. § 18 BauNVO).
- 6.1.4. Bebauungsform:**
Die Gebäuderiegel sind vorzugsweise in Laubengangbauweise zu errichten. Die Laubengänge sind entlang der westlichen Gebäudesite (in Richtung Sportanlagen) anzuordnen. Sofern die Laubengänge als Außenwohnbereich genutzt werden sollen, sind diese geschlossen (schalldicht) auszuführen.
- 6.1.5. Grundrissorganisation:**
Fenster in Aufenthalts- und Schlafräumen sind ausschließlich in den Sportanlagen abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Sofern Fenster in den v.g. Räumen mit Sichtverbindung zu den Sportanlagen angeordnet werden sollen, sind diese feststehend auszuführen bzw. mit schalldämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten.
- 6.2. Im Wohn- und Pflegeheim gelten für Aufenthalts- und Schlafräume gem. Kennzeichnung in der Planzeichnung in allen Geschossen bzw. ab dem 2. Obergeschoss aufwärts folgende Festsetzungen:
- 6.2.1. Die v.g. Räume sind mit schalldämmten Be- und Entlüftungsanlagen zu versehen.
- 6.2.2. Weiterhin müssen in diesen Räumen die Fenster der Schalldämmklasse 3 gem. VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß $R_w = 35-39$ dB entsprechen.
- 6.2.3. Die Außenwände müssen ein Schalldämmmaß von $R_w =$ mind. 40 dB, die Dächer einen Wert von $R_w =$ mind. 35 dB aufweisen.
- 6.3. Zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen gelten für eine weitere als die in Ziff. 6.1. aufgeführte Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet folgende Festsetzung:
- Ab dem 1. Obergeschoss sind Fenster in Aufenthaltsräumen und Schlafräumen ausschließlich in den Sportanlagen abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Sofern Fenster in den v.g. Räumen mit Sichtverbindung zu den Sportanlagen angeordnet werden sollen, sind diese feststehend auszuführen bzw. mit schalldämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten.

7. Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Nutzung (Inbetriebnahme) des Wohn- und Pflegeheims ist grundsätzlich erst zulässig, wenn die in Ziff. 5.1. und 6.1. geforderten baulichen und sonstigen Maßnahmen durchgeführt sind. Zwischen der Nutzung des Wohn- und Pflegeheims und der Ausführung der v.g. Maßnahmen ist eine Übergangsfrist von 5 Jahren zulässig.

8. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)
Für die festgesetzten Anpflanzungen sind vorzugsweise Pflanzen aus folgender Pflanzliste mit entsprechenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

- a) Bäume
- Bäume I. Ordnung
Acer platanoides - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Fraxinus excelsior - Esche, Juglans regia - Walnuss, Quercus robur - Stieleiche, Salix alba - Silber-Weide, Salix fragilis - Bruch-Weide, Salix rubens - Fahl-Weide, Tilia cordata - Winterlinde, Tilia platyphyllos - Sommerlinde, Ulmus carpinifolia - Feldulme;
- Bäume II. Ordnung
Acer campestre - Feldahorn, Alnus glutinosa - Schwarzerle, Carpinus betulus - Hainbuche, Malus sylvestris - Wildapfel, Prunus avium - Vogelkirsche, Prunus padus - Traubenkirsche, Pyrus pyraeaster - Wildbirne, Sorbus aria - Mehlbeere, Sorbus aucuparia - Eberesche, Sorbus domestica - Speierling, Sorbus torminalis - Elsbeere

- b) Landschaftsträucher
- Amelanchier ovalis - Felsen-Birne, Berberis vulgaris - Berberitze, Cornus sanguinea - Roter Hatriegel, Corylus avellana - Waldbusch, Euonymus europaeus - Pfaffenhutchen, Ligustrum vulgare - Rainweide, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Prunus mahaleb - Weichelskirsche, Rhamnus frangula - Faulbaum; Ribes alpinum - Johanniskraut, Rosa arvensis - Feldrose, Rosa canina - Hundsrösche, Rosa rubiginosa - Weinrose, Rosa pimpinifolia - Bibernelle, Salix cinerea - Grau-Weide, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, Viburnum opulus - Wasserschneeball
- c) Mindest-Pflanzqualitäten:
- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
 - Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
 - Landschaftsträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

8.1. Begrünung des Lärmschutzwalls
Sofern die Lärmschutzmaßnahme als Wall oder Wand/Wallkombination ausgeführt wird, ist die dem Allgemeinen Wohngebiet zugewandte Böschungssseite mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es ist eine höhengestufte und abwechslungsreiche Pflanzung von Gehölzen vorzunehmen, welche die Wirkung des Walls als mehr oder weniger geometrisch regelmäßiger 'Erkörper' kaschiert oder zumindest mindert. Bodendeckende Pflanzen dürfen daher nur in untergeordnetem Maß als 'Füllpflanzen' und keinesfalls großflächig mit einer Art verwendet werden. Die übrige Fläche kann der freien Entwicklung überlassen werden.

8.2. Gestaltung der Fläche für den Gemeinbedarf
Es ist eine angemessene Eingrünung des nördlichen Randbereiches in Form von hohen Gehölzen (Baumreihe mit Unterpflanzung bzw. höhergestaffelte Baum- Strauchpflanzung) herzustellen. Ebenso ist zu dem Fußweg bzw. zum östlich angrenzenden Wohngebiet 'Königspark' hin eine entsprechende Eingrünung vorzunehmen.

9. Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf Flächen für den Gemeinbedarf
Der Gehölzbestand am Nord- bzw. am Nordwestrand der Gemeinbedarfsfläche sowie die drei weiteren Einzelbäume am Nordrand sind zu erhalten. Bei Verlust ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO-

1. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht überbauten und für Nebenanlagen bzw. Infrastruktur genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Hinweise

- Das Plangebiet liegt in Wasserschutzgebieten der Zonen II und III. Die Vorschriften der jeweiligen Rechtsverordnungen sind zu beachten.
- Funde i.S.d. § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).
- Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).
- Bei der Realisierung des Planungsvorhabens ist zu beachten, dass nach § 28 Abs. 2 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht gerodet, abgeschnitten, zurückgeschnitten oder abgebrannt werden dürfen.
- Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (v. a. gegenüber Insekten) - Natriumdampf-Hochdrucklampen (bspw. Vialux, NAV E 70 W/E bzw. 50 W/E Standard oder vergleichbare Produkte) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (bspw. NA/SOX 35 W oder vergleichbare Produkte) verwendet werden.