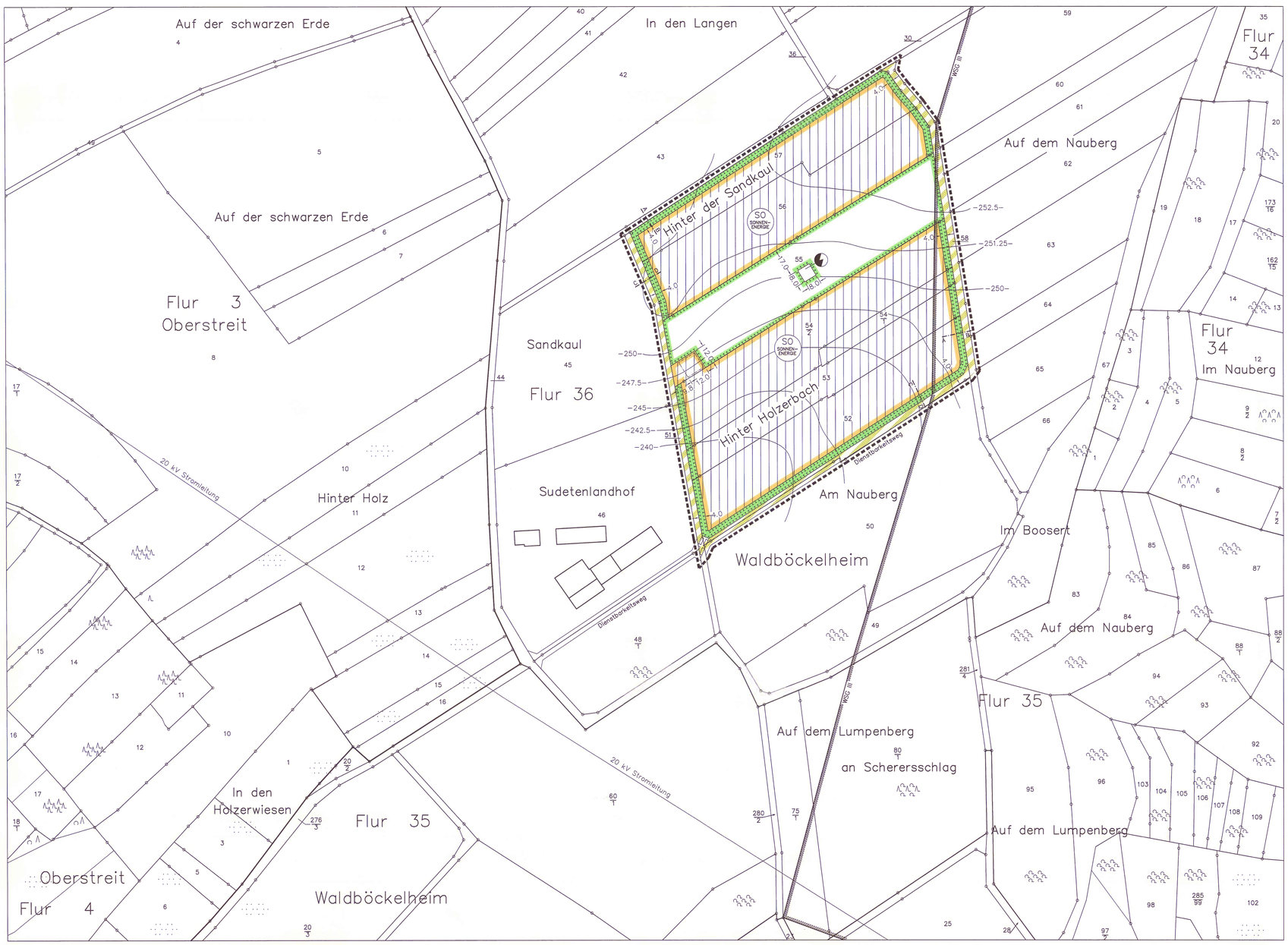
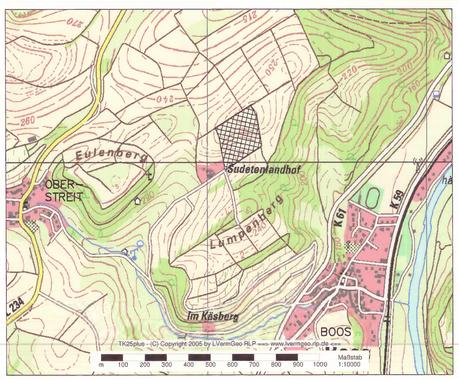
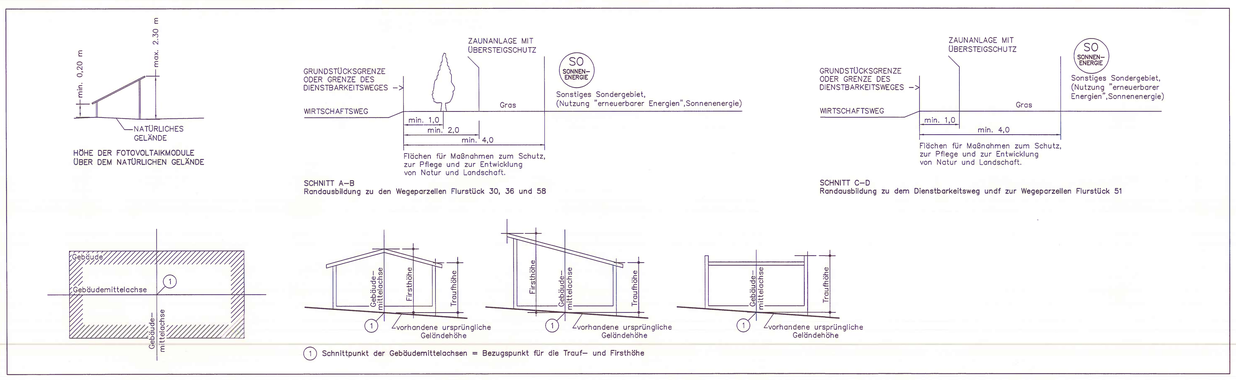
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN FÜR DIE
ORTSGEMEINDE WALDBÖCKELHEIM
FÜR DAS TEILGEBIET "HINTER DER SANDKAUL UND HINTER HOLZERBACH", M. 1 : 1000

NORDEN







Textfestsetzungen:

1.0 Rechtsgrundlagen.

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember.2008 (BGBl. I S. 3018).

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO–Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.3 Landesbauordnung für Rheinland–Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (Gesetz– und Verordnungsblatt (GVBl.) S. 365), §§ 52 und 62 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008, (GVBl. S.317).

1.4 Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58) BGBl. III 213–1–6.

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.Dezember.2008, (BGBl. I S. 2986).

1.6 § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387).

1.7 § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes–Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Okt. 2007 (BGBl. I S. 2470).

1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 22.Dezember.2008 (BGBl. I S. 2986).

1.9 Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare–Energien–Gesetz – EEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Oktober 2008 (BGBl. I S. 2074), zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 28.3.2009 I 643 (Nr. 17)

2.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO).

Sonstige Sondergebiete.

Gebiete für Anlagen, für die Nutzung von Sonnenenergie (Fotovoltaikanlagen).

Sonderflächen nach §11(2) der BauNVO (Flächen für Fotovoltaik–Freilandanlagen).
Gesamtgröße der Flächen: 24.817 qm
davon darf mit Fotovoltaikmodulen auf Untergestellen überdeckt werden: 7.000 qm

Zusätzlich ist auf dem Flurstück 55 eine überbaubare Fläche eingetragen für:
Funktionsgebäude mit insgesamt nicht mehr als 80 qm überbauter Grundfläche.
Erlaubt sind Pult–, Sattel– oder Flachdächer.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO).

2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (Gebäude) (Trauf(en)– und Firsthöhen) (§ 18 BauNVO).

Die Traufenhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländehöhe im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Die Firsthöhe wird mit max. 4,0 m festgesetzt. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländehöhe im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.2.2 Sonderregelung für Gebäude mit Pultdächern.

Bei Gebäuden mit Pultdächern wird die Traufenhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländehöhe im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Bei Gebäuden mit Pultdächern entspricht die höherliegende Dachkante der Firsthöhe und darf analog max 4,0 m betragen. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländehöhe im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.2.3 Höhen der Fotovoltaikmodule.

Die Mindesthöhe der Fotovoltaikmodule über der Geländeoberfläche beträgt 0,2 m.
Die maximale Höhe der Fotovoltaikmodule über der Geländeoberfläche beträgt 2,3 m.

2.3 Stellplätze und Zufahrten.

Stellplätze und Zufahrten sind, falls erforderlich, mit versickerungsfähigem Material zu befestigen wie wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien.

2.4 Niederschlagswasser.

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken des Plangebiets zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu können, falls erforderlich, Rasenflächen als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden.
Die vorbeschriebenen Maßnahmen werden ausschließlich auf den Flächen, die außerhalb der Wasserschutzzone III liegen durchgeführt.

2.5 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsflächen für 2 Transformations–Stationen oder wahlweise 2 Zentralwechselrichter–Stationen mit den Abmessungen (LxBxH) (4.0 m x 3.0 m x 3.0 m).

2.6 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die Verlegung von Erdkabeln und Freileitungen zulässig.

2.7 Umwandlung von Ackerland in Grünflächen gemäß § 32 des Erneuerbare–Energien–Gesetzes EEG vom 25. Oktober 2008

Die SO–Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden nach der Errichtung der Fotovoltaikanlage durch eine Landschaftsraseneinsaat zu Extensivgrünland entwickelt und dauerhaft gepflegt.

3.0 Landespflegerische Festsetzungen.

3.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB).

Die festgesetzten Flächen zu den Flurstücken 30, 36 und 58 sind als einreihiger Gehölzstreifen zu entwickeln. Die Errichtung einer Zaunanlage innerhalb der Flächen ist statthaft. Die Gehölze sind aus u.a. Pflanzliste auszuwählen und im Abstand von ca. 2,0 m zu pflanzen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind, soweit als möglich, in die Neuanlage zu integrieren. Die Gehölzpflanzung ist bis zur Ausbildung eines geschlossenen Gehölzstreifens zu pflegen, anschließend der freien Entwicklung zu überlassen. Rückschnitte zur betrieblichen Sicherheit der Fotovoltaikanlage und zur Sicherstellung ausreichender Grenzabstände sind statthaft.
Die festgesetzten Flächen zu dem Flurstück 51 und die Flächen zum Dienstbarkeitsweg an der Südseite des Plangebietes erhalten kein Gehölzstreifen. Sie werden als Grassaum ausgebildet.
Die Zaunanlage wird in einem Abstand von 1,0 m von den Wirtschaftswegen errichtet.

3.2 Zuordnungsfestsetzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i.V.m § 1a Abs. 3 BauGB).
Die Ausgleichs–/Ersatzflächen und –maßnahmen sind der Fotovoltaikanlage zugeordnet.
Überschüsse aus den Ausgleichs–/Ersatzflächen und –maßnahmen nach 3.1 werden dem Ökokonto der Zosel Energiesysteme GmbH zugerechnet.

4.0 Hinweise ohne Festsetzungscharakter.

4.1 Belebter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten, soweit notwendig, entsprechend DIN 18951 abzuschieben, zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen. Bei allen Eingriffen in den Untergrund sind die Vorschriften der DIN 4020 bzw. der DIN 1054 zu beachten.

4.2 Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Flurstücke sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland–Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

4.3 Alle Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Fotovoltaikanlage anzulegen und bis zur Ausbildung eines geschlossenen Gehölzstreifens zu pflegen, anschließend der freien Entwicklung zu überlassen. Rückschnitte zur betrieblichen Sicherheit der Fotovoltaikanlage und zur Sicherstellung ausreichender Grenzabstände sind statthaft.

4.4 Funde im Sinne des § 16 des Denkmalschutz– und –pflegegesetzes müssen unverzüglich gemeldet werden. (§ 17 DSchPflG.)

4.5 Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 18 DSchPflG.)

5.0 Pflanzliste.

5.1 Pflanzliste Sträucher (Mindestgröße 2xv., 3-5 Tr. Höhe 60-100cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

6.0 Verfahrensvermerke.

6.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Waldböckelheim hat in seiner Sitzung am 18.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinter der Sandkaul und Hinter Holzerbach" gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Waldböckelheim, den 05.10.2009 Rüdiger Karsch, Ortsbürgermeister

6.2 Offenlage

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Hinter der Sandkaul und Hinter Holzerbach" (Planzeichnung, Zeichenerklärung, Textfestsetzungen, Begründung und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen) hat gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 15.06.2009 bis 15.07.2009 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt worden, mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungszeit vorgebracht werden können.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.06.2009 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rüdesheim ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2009 von der Offenlage benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die fristgerecht vorgebrachten Anregungen hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Waldböckelheim in seiner Sitzung am 29.09.2009 geprüft.

Waldböckelheim, den 05.10.2009 Rüdiger Karsch, Ortsbürgermeister

6.3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Waldböckelheim hat in seiner Sitzung am 29.09.2009 den Bebauungsplan "Hinter der Sandkaul und Hinter Holzerbach" gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Waldböckelheim, den 05.10.2009 Rüdiger Karsch, Ortsbürgermeister

6.4 Ausfertigung

Durch die Unterschrift wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem Bebauungsplan des Satzungsbeschlusses vom 29.09.2009 übereinstimmt.

Waldböckelheim, den 05.10.2009 Rüdiger Karsch, Ortsbürgermeister

6.5 Öffentliche Bekanntmachung und In–Kraft–Treten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan "Hinter der Sandkaul und Hinter Holzerbach" ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rüdesheim am 09.10.2009 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im Rathaus der Ortsgemeinde Waldböckelheim während den Sprechstunden des Bürgermeisters und bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim, Bauverwaltung, während den allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit liegt und dort eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Hinter der Sandkaul und Hinter Holzerbach" in Kraft.

Waldböckelheim, den 09.10.2009 Rüdiger Karsch, Ortsbürgermeister

PLANZEICHEN als Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB, PlanzV 90 Nr. 15.13
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, PlanzV 90 Nr. 6.3
  - Zweckbestimmung "Fahrweg"
- SO SONNEN-ENERGIE — Sonstiges Sondergebiet, (Nutzung "erneuerbarer Energien", Sonnenenergie) Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
- WSG III — Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
- Mit Geh–, Fahr– und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
  - Leitungsrecht zu Gunsten der Betreibergesellschaft Zosel Energiesysteme GmbH. PlanzV 90 Nr. 15.5
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB, mit der Zweckbestimmung Elektrizität PlanzV 90 Nr. 7.
- Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO PlanzV 90 Nr. 3.5
- Vorhandene Parzellierung
- 138 / 4 — Vorhandene Flurstücksnummern
- 12.0 — Vermassung
- -250- — Höhenlinien

Genehmigt:
Gehört zum Bescheid vom **23.09.2009**
Az. **6/64-610-13/1363**

Kreisverwaltung Bad Kreuznach
i.A.
Bergs (Baudirektor)

Kreisverwaltung Bad Kreuznach

ARCHITEKTURBUERO ZOSEL
DIPL.–ING. HANS ZOSEL
SPONHEIMER STR. 3 55595 WEINSHEIM
TELEFON: (06758) 8010–10 FAX: (06758) 8010–18
info@zosel–weinsheim.de www.zosel–weinsheim.de

BAUHERRIN, BAUHERR:
ORTSGEMEINDE WALDBÖCKELHEIM
VERTRETEN DURCH HERRN
ORTSBÜRGERMEISTER
RÜDIGER KARSCH

PROJEKT:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WALDBÖCKELHEIM
FÜR DAS TEILGEBIET:
"HINTER DER SANDKAUL, HINTER HOLZERBACH"

STUFE: AUSFERTIGUNG

ZEICHNUNG: BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET

MASSTAB:	DATEI:
1 : 1000	
DATUM:	BEARBEITUNG:
08.05.2009	DIPL.–ING. DIRK ZOSEL

PROJEKT NR:	ZEICHNUNG:	BLATT:	VERSION:
	BB	1.0	B