

Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm)

Bebauungsplan „Re(b)fugium“



ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sondergebiet "Fremdenverkehr"

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 BauNVO)

GR max. maximal zulässige Grundfläche

GH max. maximale Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

WH max. maximale Wandhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

öffentliche Parkplätze

Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Landwirtschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmenflächen [M1] [M2] [M3] gem. Textl. Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Fahrradabstellplätze, Motorradstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Wirtschaftswege

Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen baulicher Anlagen

Hinweise

neue Verkehrsführung/ Planung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung Rheinland Pfalz

(LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 09.03.2011 (GVBl. S.47).

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) vom 24.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert am 07.08.2013 (BGBl. S. 3154).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft

(Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung am 22.06.2010 (GVBl. S. 106).

Gemeindeordnung

(GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 20.12.2013 (GVBl. S. 538).

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

A 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

A 1.1 Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (§ 11 BauNVO)

A 1.1.1 Im Sondergebiet "Fremdenverkehr" sind im Rahmen des Tagestourismus Anlagen für die Präsentation und Verkostung von Weinen mit den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig. Des Weiteren sind auch Gasträume und bestuhlte Freibereiche mit Ausschank von Weinen und sonstigen Getränken sowie Speisen zulässig.

A 1.1.2 Läden und Betriebe des Einzelhandels in Form von Verkaufsstätten regionaler Produkte sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von 25 m² zulässig.

A 2 BAUGRENZEN/ ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch Baugrenzen bestimmt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die in Textziffer A 1.1 bezeichneten Anlagen zulässig. Auch zulässig ist die Errichtung von Pergolen. Auf Textziffer A 3.1.2 wird verwiesen.

A 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)

Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die max. zulässige Grundfläche (GR max) und die Höhe der baulichen Anlagen.

A 3.1 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

A 3.1.1 Die festgesetzten privaten Maßnahmenflächen **M 1** und **M 2** sind Bestandteil des für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen maßgeblichen Baugrundstücks i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO.

A 3.1.2 Von der gemäß Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche dürfen maximal 300 m² durch Hauptgebäude in Anspruch genommen werden.

A 3.1.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen im SO zusätzlich maximal 1.500 m² des maßgeblichen Baugrundstücks durch untergeordnete Nebenanlagen sowie Stellplätze für Fahrräder und Motorräder mit ihren Zufahrten überbaut werden.

A 3.2 Gebäudehöhen

A 3.2.1 Die gemäß Planeintrag festgesetzten maximalen Wand- und Gebäudehöhen dürfen durch Gebäude einschließlich Solaranlagen und sonstige Technikaubauten nicht überschritten werden.

A 3.2.2 Zur Ermittlung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen ist der zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt (BP) als unterer Bezugspunkt heranzuziehen. Der untere Bezugspunkt bezieht sich auf die natürliche Geländeoberkante.

A 3.2.3 Die max. zulässige Wandhöhe (WH) wird i. S. d. § 8 Abs. 4 LBauO zwischen dem unteren Bezugspunkt (BP) und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut gemessen.

A 3.2.4 Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt (BP) und dem äußeren oberen Gebäudeabschluss (First/ Attika).

A 4 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

A 4.1 Stellplätze und Carports für Motorräder und Fahrräder mit ihren Zufahrten

Im SO dürfen Stellplätze für Motorräder mit ihren Zufahrten sowie Fahrrad-Abstellplätze mit ihren Zufahrten nur innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten "Flächen für Stellplätze" ("St") errichtet werden.

A 4.2 Ausschluss Garagen

Im SO ist die Errichtung von Garagen nicht zulässig.

A 5 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf den gemäß Planeintrag festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Parkplätze" ("P") ist die Errichtung von nicht überdachten Parkplätzen zulässig. Die Errichtung von Garagen ist ausgeschlossen.

A 6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT MIT ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A 6.1 Maßnahmenflächen M 1, M 2 und M 3

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Maßnahmenflächen M 1 bis M 3 sind als Flächen für landschaftsplanerische Maßnahmen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

A 6.1.1 Maßnahmenfläche M 1

Auf der Maßnahmenfläche M 1 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Pflanzung einer 100 m langen und 4,5 m breiten Hecke entlang der Nordostgrenze, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m. Zu verwenden sind Sträucher aus der in den schriftlichen Hinweisen aufgeführten Pflanzenliste (Textziffer C 2) sowie vereinzelt Heister.
- Einsatz der übrigen Fläche mit Regioaatgut der Region 9 (Streuobst- oder Wildblumenwiese).
- Pflanzung von mindestens 6 Hochstämmen, Stammumfang 10-12 cm. Zu verwenden sind ortstypische Obstgehölze oder Wildobst.

A 6.1.2 Maßnahmenfläche M 2

Auf der Maßnahmenfläche M 2 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Dauerhafter Erhalt und extensive Pflege der südexponierten, mit Gräsern bewachsenen Böschung.
- Anlegen von mindestens 4 Lesesteinhaufen aus Kalkstein auf der Böschungsoberkante oder alternativ Aufstellung von mit Kalksteinen gefüllten Gabionen.
- Pflanzung von 2 Laubbaumhochstämmen. Die Bäume sind aus der Pflanzenliste unter Textziffer C 2 der schriftlichen Hinweise auszuwählen.

A 6.1.3 Maßnahmenfläche M 3

Auf der Maßnahmenfläche M 3 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Pflanzung einer 160 m langen und 3 m breiten Hecke entlang der Nordgrenze, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m. Zu verwenden sind Sträucher aus der Pflanzenliste unter Textziffer C 2 der schriftlichen Hinweise.
- Einsatz der übrigen Fläche mit Regioaatgut der Region 9 (Streuobst- oder Wildblumenwiese).
- Pflanzung von mind. 17 einheimischen Laubbäumen als Heister mit einer Höhe von 150 cm bis 200 cm. Die Heister sind aus der Pflanzenliste unter Textziffer C 2 der schriftlichen Hinweise auszuwählen.

A 6.2 Oberflächenbefestigung

Alle Parkplatz- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

A 6.3 Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken

A 6.3.1 Anzahl und Art

Im SO ist je 200 m² angefangener maßgeblicher Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

A 6.3.2 Pflanzqualität

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12-14 cm.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 88 LBauO)

B 1 DÄCHER UND FASSADEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

B 1.1 Dachform und -neigung

Zulässig sind Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 15°.

B 1.2 Dacheindeckung und Dachaufbauten

B 1.2.1 Für Dacheindeckungen sind gedeckte, mittlere bis dunkle Erdtöne zu verwenden.

B 1.2.2 Solaranlagen müssen blendfrei für den Straßenverkehr sein.

B 2 FASSADENGESTALTUNG

Sämtliche Fassadenflächen sind in hellen bis mittleren Erdtönen auszuführen.

Hiervon ausgenommen sind vollflächig verglaste Fassaden.

B 3 WERBEANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

B 3.1 Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass durch sie weder der Gesamteindruck der betroffenen baulichen Anlage noch das Ortsbild beeinträchtigt wird. Mehrere Werbeanlagen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

B 3.2 Unzulässig sind grelle und fluoreszierende Farben, Werbeanlagen mit Blink- Lauf- und Wechselschaltung, akustischen Effekten sowie Anlagen mit Laser- bzw. Lichteffekten. Beleuchtungen müssen blendfrei sein.

B 3.3 Werbeanlagen sind nur im SO "Fremdenverkehr" ausschließlich zum Zweck der Eigenwerbung der im Geltungsbereich ansässigen Arbeitsstätten zulässig.

B 3.4 Die Summe der Ansichtsflächen von Werbeanlagen an Gebäuden darf 10% der straßenzugewandten Fassadenfläche nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

B 3.5 Die Summe der Ansichtsflächen einer freistehenden Werbeanlage darf insgesamt 6 m² nicht überschreiten.

B 4 UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind weinbaulich/gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Schauweingebiet). Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

B 5 STÜTZMAUERN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

B 5.1 Für die Errichtung von Stützmauern gelten folgende Höhenbeschränkungen:

Talseitige Höhe der Ansichtsfläche max. 2,0 m

Bergseitige Höhe der Ansichtsfläche max. 1,0 m

B 5.2 Stützmauern sind nur als begrünte Mauern oder in Naturstein zulässig.

C HINWEISE

C 1 Archäologische Denkmalpflege

C 1.1 Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet Gräber oder Grabreste im Boden befinden. Um Zerstörungen zu vermeiden, ist der Mutterboden/Ackerboden im Bereich des geplanten Gebäudes mit zeitlichem Abstand vor der eigentlichen Baumaßnahme abzutragen. Der Abtrag ist fachgerecht durchzuführen und wird durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe überwacht. Bei Spuren/Befunden sind diese vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten ordnungsgemäß archäologisch zu dokumentieren und mögliche Funde zu bergen.

C 1.2 Auflagen zur Übernahme in die Bauausführungspläne:

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe zu gegebener Zeit 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 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159ff) 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 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie -Speyer.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

C 2 Pflanzungen im Plangebiet

C 2.1 Pflanzenliste

Bäume 1. und 2. Ordnung

Deutscher Name	botanischer Name	Deutscher Name	botanischer Name
Speierling	Sorbus domestica	Hasel	Corylus avellana
Walnuß	Juglans regia	Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildapfel	Malus sylvestris	Hartriegel	Cornus sanguinea
Vogelkirsche	Prunus avium	Kornelkirsche	Cornus mas
Steinweichsel	Prunus mahaleb	Liguster	Ligustrum vulgare
Wildbire	Pyrus communis	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Mandel	Prunus dulcis	Heckenkirsche	Lonicera xylostema
Eberesche	Sorbus aucuparia	Heckenrose	Rosa canina
Feldahorn	Acer campestre	Salweide	Salix caprea
Hainbuche	Carpinus betulus	Schneeball	Viburnum opulus
Winterlinde	Tilia cordata		
Esche	Fraxinus excelsior		
Stieleiche	Quercus robur		

Regionale Obstsorten

- C 2.2 Die Maßnahmenflächen M 1 bis M 3 sind extensiv zu pflegen. Die Maßnahmenflächen M1 und M 3 sind im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, das Mahgut ist abzutransportieren.
- C 2.3 Bei allen Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht einzuhalten.

C 3 Boden und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich in einem ausgedehnten alten Rutschgebiet. Es werden daher projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke, (z.B. DIN 1054, DIN, 4220, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4124) sind zu beachten.

C 4 Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Absuchungen des Plangebietes auf Kampfmittel sind geeignete Fachfirmen hinzuzuziehen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen am 16.10.2013

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht (Göllheim Aktuell Nr. 48/2013) am 25.11.2013

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Die Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht (Göllheim Aktuell Nr. 49/2013) am 05.12.2013

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 16.12.2013 bis 15.01.2014

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben vom 09.12.2013

Die Frist lief bis 15.01.2014

Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)

Die Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht (Göllheim Aktuell Nr. 9/2014) am 27.02.2014

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10.03.2014 bis 10.04.2014

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom 06.03.2014

Die Frist lief bis 15.04.2014

Abwägung und Satzung (§ 1 (7) und § 10 (3) BauGB)

Der Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung) wurde gefasst am 07.05.2014

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen am 07.05.2014

Ausfertigung

Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch und in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.

Albisheim, _____

Ortsbürgermeister

Genehmigungs-

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde:

vermerk

Inkrafttreten (§ 10 BauGB)

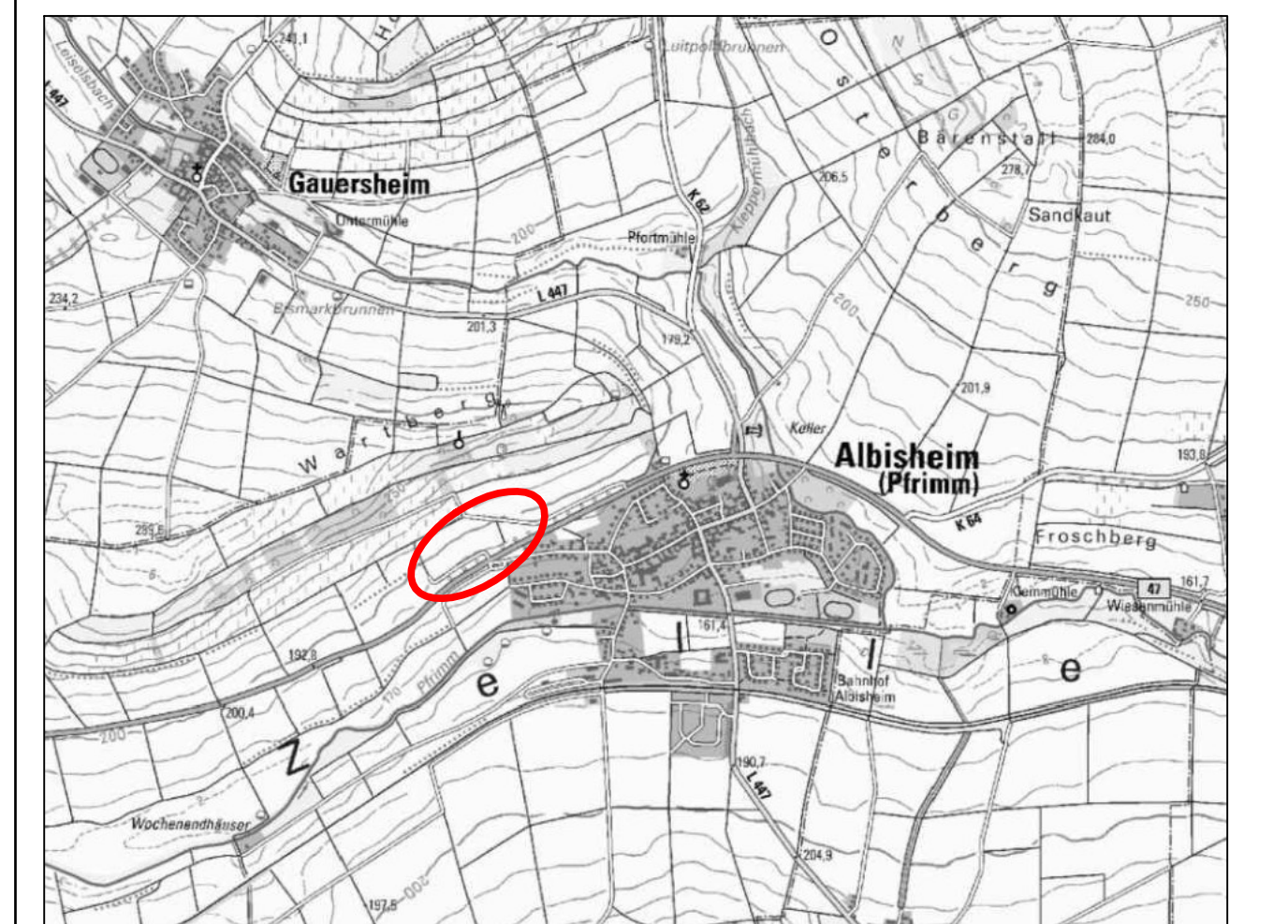
Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am _____

Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten. Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen gemäß §§ 34 und 35 BauGB werden innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben.

Albisheim, _____

Ortsbürgermeister

LAGEN IN DER GEMEINDE



KARTENAUSSCHNITT: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz(LANIS), Stand: 07.11.2013.

ORTSGEMEINDE ALBISHEIM

BEBAUUNGSPLAN „RE(B)FUGIUM Albisheim“

SATZUNGSFASSUNG

i.O. M 1:1.000

Stand: 29.04.2014

STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER

Mittelstraße 16
66288 Hainbach
T +49 (0)631 7934 -12
F +49 (0)631 7934 -67
kontakt@stadtplanungfischer.de