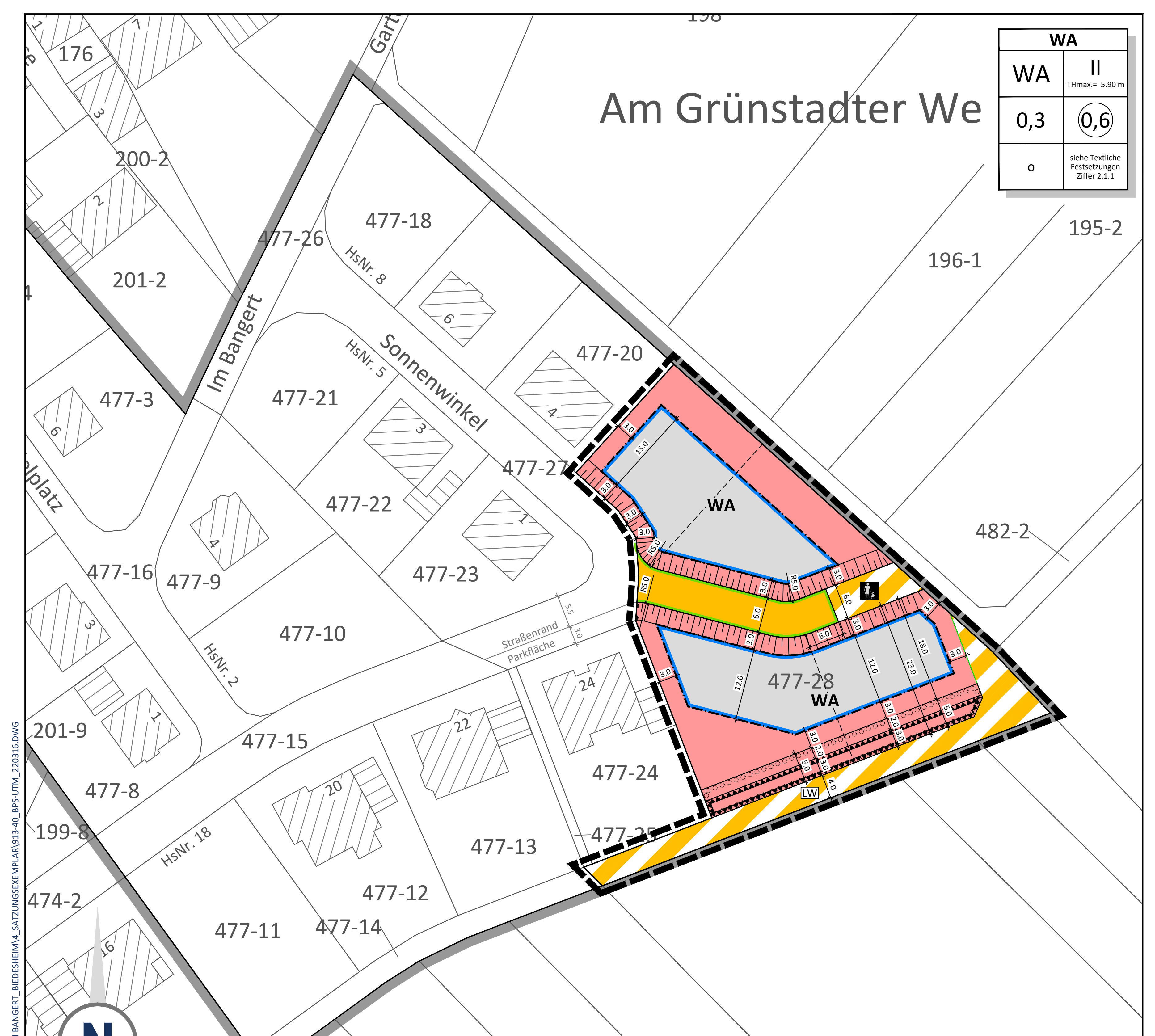
B E B A U U N G S P L A N

" IM BANGERT, 3. BAUABSCHNITT, ÄNDERUNG I ", ORTSGEMEINDE BIEDESHEIM



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

N:\STADTBAU\913\913-40 IM BANGERT_BIEDESHEIM\4_SATZUNGSEXEMPLAR\913-40_BPS-UTM_220316.DWG

PLANZEICHEN nach der PlanzV

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,3	Grundflächenzahl GRZ als Dezimalzahl
⓪,6	Geschossflächenzahl GFZ als Dezimalzahl
THmax.	Maximale Traufhöhe in Meter

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

o	Offene Bauweise
▬	Baugrenze
▨	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
▨	Überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Maximale Traufhöhe	WA	II THmax.= 5.90 m
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	0,3	0,6
Offene Bauweise	Zulässige Dachform Zulässige Dachneigung	o	siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 2.1.1

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

🟧	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
▬	Straßenbegrenzungslinie
▨	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
LW	Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
🚶	Zweckbestimmung: Fußweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

• • • •	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

▨	Flächen für Aufschüttungen: Privater Wall zum Schutz vor Hochwasser und Starkregenereignissen maximale Höhe 1.00 m

13. 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)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

○○○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

3.0	Aufschüttung

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

24	Hauptgebäude mit Hausnummer/Nebengebäude
―	Flurstücksgrenze
477-28	Flurstücksnummer

17. Nachrichtliche Darstellungen

▭	Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Im Bangert, 3 . Bauabschnitt"
12.0	Maßangaben in Meter
R5.0	Kurvenradius in Meter
- - - - -	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl wird gemäß Planeintrag auf max. 0,3 festgesetzt.

Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude (Traufhöhe), jeweils gemessen zwischen OK Gehweg bzw. Fahrbahn und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut.

Dies ist bei Pultdächern die Höhe der Außenwand auf der niedrigeren Seite und bei sonstigen geneigten Dächern die Trauflinie.

Traufhöhe: max. 5,90 m

Nebengebäude: max. 4,50 m

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Einzelhaus enthalten.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß § 8 LBauO sind einzuhalten.

1.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die Baugrenze gibt die überbaubare Grundstückfläche vor, innerhalb derer das Gebäude errichtet werden darf. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

1.5.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmsweise sind Gartenhäuser bis 50 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen müssen mit ihrer Zufahrt einen Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu der maximalen Tiefe der hinteren Baugrenze zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Abgedeckte Bodenflächen mit Steinen, Vlies, Folie oder ähnlichen Materialien als Gestaltungsmaßnahme oder zur Vorbeugung von Beikräutern zählen nicht zu den gärtnerisch anzulegenden Flächen und sind nicht zulässig.

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

Die Flächen sind als kombinierte Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Es sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Artenauswahl richtet sich nach der Pflanzempfehlungsliste. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Es ist jeweils ein Baum je 100 m² sowie ein Strauch je Quadratmeter zu pflanzen.

1.8 Bauliche und technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

Die Unterkante von Öffnungen in der Außenhülle von Gebäuden (wie bspw. Terrasseneingänge, Fenster, Lüftungsöffnungen, etc.) muss mindestens 15 cm über der unmittelbar angrenzenden Geländeoberfläche liegen.

Die Oberkante des Bodens von Garagen und Nebengebäude sowie die Oberkante des Fertigfußbodens der Wohngebäude müssen mindestens 15 cm und dürfen höchstens 50 cm über dem Bezugspunkt gemäß Höhe baulicher Anlagen liegen.

Gemäß DIN 1986 Teil 100 und DIN EN 753 ist eine hochwasserangepasste Bauweise umzusetzen.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Baumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein max. 1 m hoher privater Wall zum Schutz vor Hochwasser und Starkregenereignissen zu errichten.

1.9 Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Ein 3 m breiter Geländestreifen auf den privaten Grundstücken beiderseits der Erschließungsstraße und Wege wird als „Fläche für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers" festgesetzt.

1.10 Luftwärmepumpen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Luftwärmepumpen sind entweder in ein Haupt- oder Nebengebäude (z.B. Garage) zu integrieren oder vollständig einzuhausen (sog. Kapselung).

Die Innenwände der Einhausung sind schallabsorbierend und sämtliche Durchführungen (Leitungen, Luftdurchlässe) - auch bei Luftwärmepumpen im Gebäude - schalldicht auszuführen (z.B. mit Vorsatzschalen).

PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollten vorrangig die nachfolgenden Pflanzenarten oder vergleichbare verwendet werden:

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche	Prunus fructicosa globosa Kugel- Steppenkirsche	
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

Obstbaumarten (Hoch- und Halbstamm)

Apfel	Birne	Sonstige
Ontarioapfel	Clapps Liebling	Mährische Eberesche
Schöner aus Nordhausen	Köstliche von Charneu	Nancy Mirabelle
Winterrambur	Vereinsdechantsbirne	Walnuss
Kaiser Wilhelm	Frühe aus Trévoux	Große Schwarze Knorpelkirsche
Roter Boskop	Pastorenbirne	Hedelfinger Riesenkirsche
Brettacher	Alexander Lucas	Große grüne Reneklode
Jakob Lebel		Hauszwetschge
Frh. Von Berlepsch		Ontariopflaume

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 88 LBAUO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1. LBauO)

2.1.1 Dachformen und Dachneigung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig.

Untergeordnete Dachflächen sowie Garagen / Carports können auch mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 0-15° ausgeführt werden.

Die zulässige Dachneigung beträgt:

Bei Pultdächern:	9° - 48°
Bei Sattel- und Walmdächern:	24° - 48°
Bei Doppelhäusern:	38°

Von der zwingenden Dachneigung von 38° bei Doppelhäusern kann abgewichen werden, wenn die Doppelhaushälften gleichzeitig errichtet werden. Bei einer Abweichung sind die zulässigen Dachneigungen für die Dachformen zu beachten.

Bei Gebäuden mit Satteldächern sind zusätzlich gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Neigungen müssen sich dabei im Rahmen der o.a. Angaben halten. Ausnahmsweise können wir einzelne Dachteile (bis max. 1/3 der Gebäudelänge) auch Neigungen bis 60° gewählt werden.

Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte sind allgemein zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf auf jeder Hausseite 1/2, die Länge jeder Einzelgaube 1/3 der Gebäudelänge, max. jedoch 3,6 m, nicht überschreiten.

2.1.2 Materialien im Dachbereich

Bei den Dacheindeckungen sind glänzende und reflektierende Materialien ausgeschlossen. Zulässig sind die Dachfarben naturrot bis rotbraun und anthrazit bis grau.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Gesamthöhe der Einfriedungen an der Erschließungsstraße vor der straßenzugewandten Baugrenzen darf das Maß von 1,0 m - gemessen ab OK Gehweg - nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Gabionen. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

Bei Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit heckenartigen Bepflanzungen), weitere geschlossene Metallkonstruktionen, Plexiglas sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) nicht zulässig.

Einfriedungen an den Grenzen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wirtschaftswege sind 0,5 m gem. § 42 LNRG zurückzusetzen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Die Vorgärten sind einzugrünen. Dabei muss die Grünfläche mind. ½ der Vorgartenfläche betragen. Abgedeckte Bodenflächen mit Steinen, Vlies, Folie oder ähnlichen Materialien als Gestaltungsmaßnahme oder zur Vorbeugung von Beikräutern zählen nicht zu den gärtnerisch anzulegenden Flächen und sind nicht zulässig.

Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum 1. Oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Pflanzempfehlungsliste.

2.4 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohnung auf dem Grundstück herzustellen sind.

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Auffüllungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Archäologische Funde

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1,978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) 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.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den aus-führenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. not-wendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt entsprechend beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.

Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden.

Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Göllheim während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Bodenaushub

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinn-vollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens" und die DIN 18915 wird ausdrücklich hingewiesen.

Kampfmittel

Das Vorhandensein von Weltkriegsmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen und auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Radonvorsorge

Gemäß der Ausführung des Landesamtes für Geologie und Bergbau [s. Karte: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18] liegt das Plangebiet in einer Region, in der in der Bodenluft ein erhöhtes (40-100 kBq/m³) festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann. Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs. Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschürzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen. Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (Oppenheim) sowie folgender Seite zu entnehmen: http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

Schutz von Leitungen/ Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegeben Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden

STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	*m²*	*ha*	*%*
Fläche des Geltungsbereichs	**3.065**	**0,31**	**100,00**
Baufläche gesamt	**2.375**	**0,24**	**77,49**
Allgemeines Wohngebiet	2.375	0,24	77,49
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt	**690**	**0,07**	**22,51**
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	205	0,02	6,69
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	485	0,05	15,82

GESETZESGRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**
  Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
  Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
  Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
  Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
  Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
  Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
  Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
  Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert und neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
  Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
  Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
  Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

VERFAHRENSVERMERKE

Nr.	Verfahrensschritt	Datum
1.	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am	19.09.2021
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am	14.11.2019
3.	Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am	27.02.2020
4.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung im Amtsblatt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am	06.05.2021
5.	Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung im Amtsblatt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am	22.04.2021
6.	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis	 26.04.2021 04.06.2021
7.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom bis	26.04.2021 04.06.2021
8.	Entscheidung über die Abwägung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am	14.09.2021
9.	Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am	23.09.2021
10.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis	30.09.2021 02.11.2021
11.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom bis	23.09.2021 02.11.2021
12.	Entscheidung über die Abwägung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am	21.04.2022
13.	Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage im Amtsblatt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a am	09.12.2021
14.	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a BauGB vom bis	16.12.2021 30.12.2021
15.	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a BauGB vom bis	07.12.2021 30.12.2021
16.	Entscheidung über die Abwägung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am	21.04.2022
17.	Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m § 88 LBauO und § 24 GemO am	21.04.2022

18. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Fabe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Biedesheim, den 22.04.2022

- gez. Holger Pradella (DS)-
Ortsbürgermeister

19. Untere Landesplanungsbehörde (KV DOB)
Zusendung des Satzungsexemplares mit Verfahrensakte an die Kreisverwaltung zur Genehmigung am 27.05.2022

20. Genehmigung des Satzungsexemplares durch die Kreisverwaltung am __.__.____

Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. 4 S. 4 BauGB. Göllheim, den 08.12.2022 (DS)

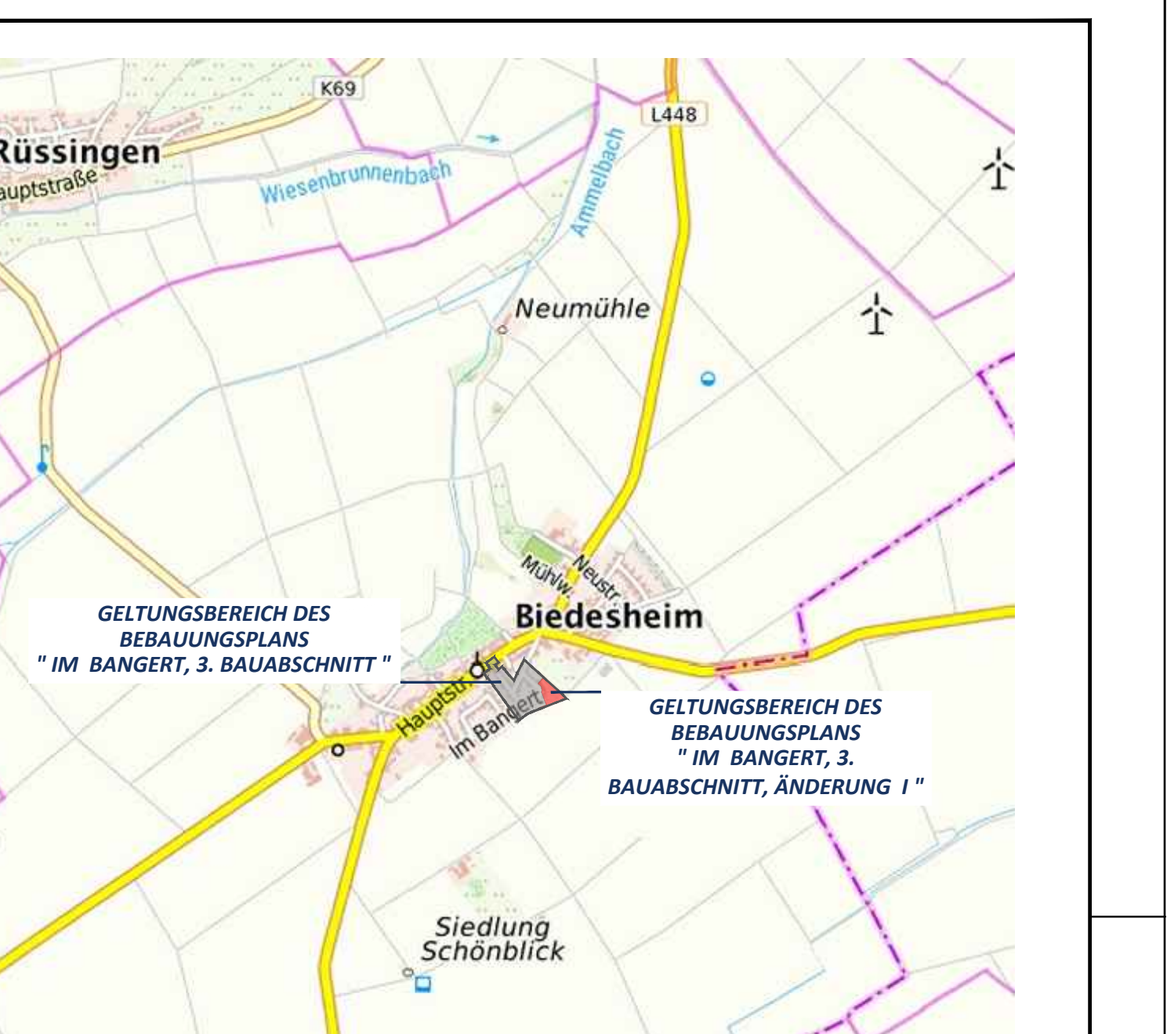
21. Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Ortsgemeinde Biedesheim gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.02.2023

Biedesheim, den 17.02.2023

- gez. Armin Wendel (DS)
-1. Beigeordneter

22. Untere Landesplanungsbehörde (KV DOB)
Übersendung der rechtskräftigen Satzungsexemplare mit Bekanntmachung an die Kreisverwaltung zur weiteren Veranlassung am 02.03.223

ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab



© Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

WER PLÄNE HAT PLANT MIT UNS.
WSW & PARTNER

B E B A U U N G S P L A N

Projekt/Maßnahme/Objekt BEBAUUNGSPLAN "IM BANGERT, 3. BAU-ABSCHNITT, ÄNDERUNG I", OG BIEDESHEIM				
Auftraggeber ORTSGEMEINDE BIEDESHEIM				
Inhalt B E B A U U N G S P L A N				
Gezeichnet/Datum SCHELL 11/19	Geprüft/Datum SCHLÖSSL 11/19	Maßstab 1 : 500	Blattgröße 1.92 / 0.45	Plan-Nr. 913-40_BPS

Index	Änderungen	Geändert/Geprüft	Datum
a	Satzungsexemplar erstellt	RIES / HOFMANN	17.03.2022

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt I Städtebau I Architektur
Hertelsbrunnenring 20 I 67657 Kaiserslautern I T 0631.3423-0 I F 0631.3423-200
kontakt@wsw-partner.de I www.wsw-partner.de