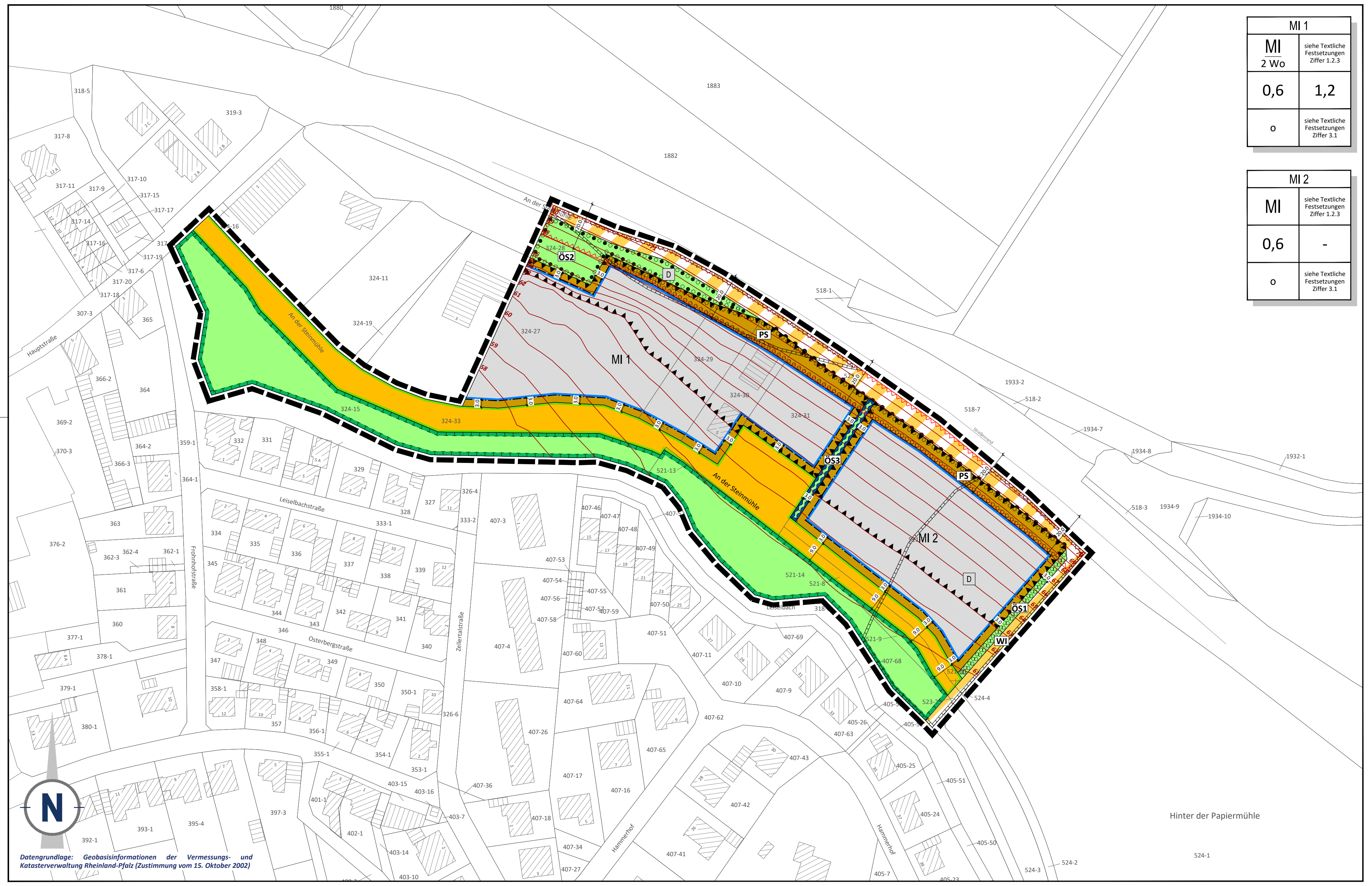
# B E B A U U N G S P L A N

## " STEINMÜHLE - ÄNDERUNG III, ERWEITERUNG II ", ORTSGEMEINDE ALBISHEIM (PFRIMM)

## PLANTEIL A Maßstab 1 : 1000



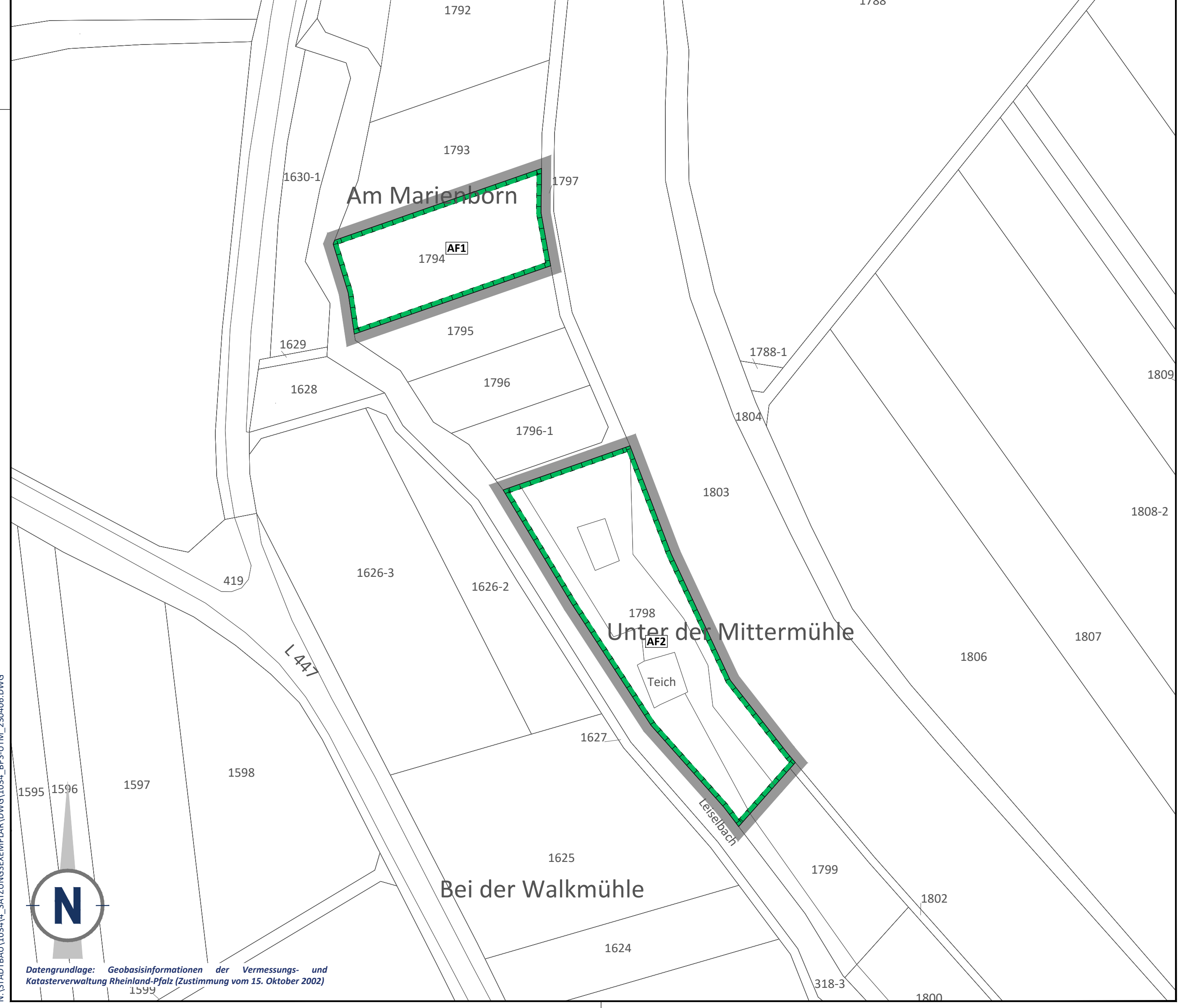
*Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)*

## PLANTEIL B Maßstab 1 : 1000

**Lage der externen Ausgleichsflächen innerhalb der Ökokontoflächen der Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm)**

AF1:
Gemarkung Albisheim (Pfrimm), Am Marienborn, Flurstücksnr. 1794, Grundstücksgröße: 2.075 m², Teilfläche für den Ausgleich von ca. 779 m²

AF2:
Gemarkung Albisheim (Pfrimm), Unter der Mittermühle, Flurstücksnr. 1798, Grundstücksgröße: 4.125 m², Ausgleich auf der gesamten Fläche



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

N:\STADTBAU\1034\4_SATZUNGSEXEMPLAR\DWG\1034_BPS-UTM_230406.DWG

## PLANZEICHEN nach der PlanzV

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

| | |
|---|---|
| MI | Mischgebiete (§ 6 BauNVO) |
| 2 Wo | Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) |

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

| | |
|---|---|
| 0,6 | Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß |
| (1,2) | Geschossflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß |

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

| | |
|---|---|
| o | Offene Bauweise |
| | Baugrenze |
| | Nicht überbaubare Grundstücksflächen<br>Überbaubare Grundstücksflächen |

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

| | |
|---|---|
| | Öffentliche Straßenverkehrsflächen |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung<br>Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg |

**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 |

**9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

| | |
|---|---|
| 🟩 | Öffentliche Grünflächen |

**10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

| | |
|---|---|
| | Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses |

**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)**

| | |
|---|---|
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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) |
| ●○●○ | Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a), Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) |

**15. Sonstige Planzeichen**

| | |
|---|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| | Grenze der externen Ausgleichsflächen |
| | Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) |
| | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) |
| 59* | Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-01 und -02 vom Januar 2018 in dB(A) (gemäß schalltechnischem Gutachten vom 20. April 2020) |
| 15.0* | Maßangaben in Meter |

**16. Kennzeichnungen**

| | |
|---|---|
| WI | Kennzeichnung für Wirtschaftsweg |
| AF1<br>AF2 | Kennzeichnung für externe Ausgleichsflächen, siehe textliche Festsetzungen Ziffer 1.12 |
| PS | Kennzeichnung für private Pflanzstreifen |
| ÖS1<br>ÖS2<br>ÖS3 | Kennzeichnung für öffentliche Pflanzstreifen |

**17. Nachrichtliche Übernahmen**

**Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)**

| | |
|---|---|
| | Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) |
| D | Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB): Archäologische Funde |

**18. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes**

| | |
|---|---|
| 5* 3* | Hauptgebäude mit Hausnummer |
| | Nebengebäude |
| | Flurstücksgrenze |
| 521-7* | Flurstücksnummer |

**19. Erläuterung der Nutzungsschablone ***

| MI 1 | | Zuordnung der Nutzungsschablone | |
|---|---|---|---|
| MI<br>2 Wo | siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 1.2.3 | Art der baulichen Nutzung<br>Beschränkung der Zahl der Wohnungen | Höhe der baulichen Anlagen in Meter |
| 0,6 | 1,2 | Grundflächenzahl GRZ, als Höchstmaß | Geschossflächenzahl GFZ, als Höchstmaß |
| o | siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 3.1 | Zulässige Bauweise | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen |

* Alle in der Legende angegebenen Zahlenwerte sind beispielhaft!

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

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

**Mischgebiete gem. § 6 BauNVO**

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO in den Bereichen MI1 und MI2 nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

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

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauGB bezeichneten Teile des Gebiets.

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

**1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17 und 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl wird gemäß Planeintrag für die Bereiche MI1 und MI2 auf max. 0,6 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 0,8.

**1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 festgesetzt.

**1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Mischgebiet MI 1:

Für das Mischgebiet MI wird die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK angrenzendem Gelände an der Gebäudesüdseite und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

- Wohngebäude max. 7,6 m
- Nichtwohngebäude max. 6,0 m

Die Firsthöhe (max. Gebäudehöhe), gemessen zwischen OK angrenzendem Gelände an der Gebäudesüdseite und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Firstoberkante, wird wie folgt festgesetzt:

- Wohngebäude max. 11,5 m
- Nichtwohngebäude max. 8,0 m

Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig.

Technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 2,00 m überschreiten.

Mischgebiet MI 2:

Für das Mischgebiet MI 2 wird die die maximale Gebäudehöhe, gemessen zwischen OK angrenzendem Gelände an der Gebäudesüdseite und der Oberkante der baulichen Anlagen ohne technische Aufbauten und ohne Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, wie folgt festgesetzt:

- Wohngebäude max. 11,50 m
- Nichtwohngebäude max. 12,50 m

Technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 2,00 m überschreiten.

Ausnahmsweise ist auf einer Grundfläche von maximal 45 m² für Nichtwohngebäude eine maximale Gebäudehöhe von 18,00 m zulässig. Die maximale Gebäudehöhe, bemisst sich dabei zwischen OK angrenzendem Gelände an der Gebäudesüdseite und der Oberkante der baulichen Anlagen ohne technische Aufbauten und ohne Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

**1.2.4 Anzahl der Wohneinheiten (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des Bereiches MI 1 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

**1.3 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

**1.3.1 Bauverbotszone B47**

Entlang der der Bundesstraße B47 sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche gem. den Bestimmungen nach § 22 LStrG (Bauverbotszone) von jeglicher Bebauung freizuhalten.

**1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt. Hierbei weisen die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die Nutzungen Wirtschaftsweg auf.

**1.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Öffentliche Grünfläche - ÖS 1-2**

Öffentliche Grünflächen (ÖS 1-2) sind als Mähwiese anzulegen und mind. 3 mal pro Jahr zu mähen. Zudem sind pro 20 m² 1 hochstämmiger Obstbaum oder einheimischer Laubbaum 1. Oder 2. Ordnung zu pflanzen (Qualität Laubbäume: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang 16 bis 18 cm).

**Öffentliche Grünfläche - ÖS 3**

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche ÖS 3 ist die Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet vorgesehen.
Die Fläche ist naturnah zu gestalten und im Bereich der Mulde als artenreiches Grünland zu entwickeln und mit einer dem Standort entsprechenden Feuchtwiesenmischung einzusäen.

**1.6 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, und 16 BauGB)**

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche ist die Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet vorgesehen.

**1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15 und 20 BauGB)**

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

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang des Leiselbachs ist als Gewässerentwicklungszone vorzuhalten und zu gestalten.

**Wasserdurchlässige Belege:**

Nicht überdachte Zuwegungen, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz - Stellplätze sind - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrasen oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Die Flächen dürfen einen Befestigungsgrad von jeweils 0,25 nicht überschreiten.

**1.8 Flächen für das Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

**Flächen zum Anpflanzen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten (PS) und öffentlichen (ÖS) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Dichte der Strauchpflanzungen hat 1 Strauch je 1,5 m² Pflanzfläche zu betragen.

**Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume und Sträucher in gleichartiger Weise zu ersetzen.

**1.9 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke zulässig.

**1.10 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können bei der Verbandsgemeinde Göllheim eingesehen werden.

**1.10.1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden innerhalb der mit Planzeichen 15.6 gekennzeichneten Fläche sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

**1.10.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen**

Schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, sind innerhalb der mit Planzeichen 15.6 gekennzeichneten Fläche bautechnisch (z.B. durch fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen) so auszustatten, dass bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung gemäß Festsetzung 1.8.2 ein ausreichender Mindestluftwechsel (Nennlüftung) gemäß der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der DIN 1946-6 „Raumlufttechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen - Allgemeine Anforderungen, Anforderungen zur Bemessung, Ausführung und Kennzeichnung, Übergabe/Übernahme (Abnahme) und Instandhaltung“ (derzeit gültige Fassung DIN 1946-6: 2019-12) sichergestellt wird. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 50 dB(A) einhält.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

**1.11 Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Zur Vermeidung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, sind gem. DIN 1986 und DIN EN 753 entsprechende Vorsorgemaßnahmen auf den Privatgrundstücken zu treffen.

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.

Alle auf den privaten Grundstücken gelagerten Materialien und errichtete Gebäude sind gegen aufschwimmen durch das Gewässer zu sichern.

**1.12 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB und § 135 a-c BauGB)**

Da die innerhalb des Erweiterungsbereichs vorgesehenen ökologisch aufwertenden Maßnahmen nicht ausreichen, um die potenziellen Eingriffe in die natürlichen Schutzgüter auszugleichen, werden folgende extern gelegene Ausgleichsflächen sowie die daraus auszuführenden Ausgleichmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Baugrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen innerhalb des Mischgebiets MI2 zugeordnet:

- Gemarkung Albisheim (**AF1**), Flurstück 1794 (Teilfläche von ca. 779 m²) Bereitstellung aus dem Ökokonto der Ortsgemeinde Albisheim
Entwicklungsziel: Anlage einer extensiven Streuobstwiese, Feuchtwiese, feuchter Standort
- Gemarkung Albisheim (**AF2**), Flurstück 1798 (Teilfläche von ca. 4.152 m²) Bereitstellung aus dem Ökokonto der Ortsgemeinde Albisheim
Entwicklungsziel: extensive Streuobstwiese, Feuchtwiese, feuchter Standort

**2 Pflanzempfehlungsliste**

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

**Liste 1: Bäume und Sträucher**

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

**Liste 2: Obstbaumarten** (Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück)

| Apfel: | Birnen: | 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 | | Hauszwetsche |
| Frh. von Berlepsch | | Ontariopflaume usw. |

**3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)**

**3.1 Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

| | |
|---|---|
| Wohngebäude | geneigte Dächer 0° - 45° |
| Nichtwohngebäude | geneigte Dächer 0° - 30° |

**3.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Innerhalb der Mischgebiet MI 1 und MI 2 werden die Werbeanlagen wie folgt festgesetzt:

- Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Pro Baugrundstück ist die Errichtung einer freistehenden Werbeanlage zulässig. Dabei dürfen diese Anlagen eine Höhe von 8 m und eine Fläche von 9 m² nicht überschreiten.
- Lichtwerbungen sowie digitale Werbeanlagen (z.B. LED Werbeanlagen, Videowalls…) mit beweg-tem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtenden Licht oder sich ändern-den Darstellungen sowie Skybeamer sind grundsätzlich unzulässig.
- Werbeanlagen dürfen die jeweilige Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht überragen. Werbeanla-gen auf Dachflächen sind grundsätzlich unzulässig.
- Wegweisende Beschilderungen mit einer maximalen Größe von 1,0 x 2,0 m sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

**3.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf an der Erschließungsstraße das Maß von 2,00 m, gemessen ab OK Fahrbahn, nicht überschreiten.

Die Höhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf höchstens 2,5 m betragen.
Geschlossene Metallkonstruktionen oder Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton sind nicht zulässig. Geschlossene Einfriedungen aus Gabionen sind zulässig.

**3.4 Private Pkw-Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)**

Für jeweils vier Pkw-Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung ist mindestens ein Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern.

**3.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, sofern nicht für Stellplätze, Zuwegung / Zufahrt, Terrassen o. ä. zulässigerweise genutzt, begrünt gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen / Teilversiegelungen in Form von Kies-/ oder Schottergärten, insbesondere sofern auf Folienunterlage, sind unzulässig.

Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen mit Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum 1. Oder 2. Ordnung zu pflanzen (Qualität Laubbäume: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang 16 bis 18 cm).

**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.

**Archäologische Funde**

Die folgenden Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

1. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, 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 diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

**Baugrund**

Es werden projektbezogene Bodengrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1, DIN EN 1997-2 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 zu beachten.

Bei Einfriedungen sowie der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das Nachbarschaftsrecht zu berücksichtigen.

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

**Vermeidung von Schadstoffeinträgen**

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

**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**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebiets werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

**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 könne bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Göllheim während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

**Leitungsauskunft**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
Eine Planauskunft und Einweisung ist unter folgender Adresse einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

**Denkmalschutz**

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o.g. Planung zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich dabei um mehrere Luftbildbefunde, die auf Siedlungs- sowie Bestattungsspuren und eine Wegetrasse hindeuten (Fundstellen: Albisheim/Pfrimm 16, Albisheim/Pfrimm 39). Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten archäologiegerecht überwacht werden können.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bedingungen
1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der 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 der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten überwachen.

2. Auflagen
2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmal; Schutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), 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.

2.2 Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

2.4 Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

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

**Gesetzlicher Rodungszeitraum**

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3. BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen ist.

**Insektenfreundliche Beleuchtung**

Im Plangebiet sind insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen zu installieren.

**Schutz von Bestandsgehölzen**

Bei der Herstellung von Gräben, Mulden und Baugruben ist besonders darauf zu achten, dass diese nicht im Wurzelbereich der vorhandenen Bestandsgehölze hergestellt werden dürfen. Ist dies im begründeten Ausnahmefall nicht zu vermeiden, muss die Herstellung unter Schonung des Wurzelwerks durch Absaugen oder in Handarbeit erfolgen. Daher ist bei Arbeiten jeder Art durch die baulichen Anlagen hergestellt werden, instandgehalten, geändert oder beseitigt werden DIN 18920 entsprechend zu beachten. Nach dieser Norm muss u.a. der Abstand von Aufgrabungen im Wurzelbereich das Vierfache des Stammumfangs betragen. Zum Schutz des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches der zu erhaltenden Bäume während der Bauarbeiten sind entsprechend der gängigen Normen (ZTVBaumpflege; RAS-LP 4; DIN 18920) zu beachten.

**Bodenschutz**

Der vorhandene Oberboden auf den für Bauvorhaben vorgesehenen oder als Arbeitsraum und Baustelleneinrichtungsflächen beanspruchten Vegetationsflächen ist gemäß den einschlägigen Richtlinien (DIN 18915 und DIN 19731) zu sichern.

**Erreichbarkeit**

Für die Zufahrt zu den baulichen Anlagen ist die Richtlinie „Flachen für die Feuerwehr“ i.V.m. DIN 14090 zu beachten und umzusetzen. Die geplante Erschließungsfläche ist entsprechend auszubilden. Die Kurvenradien sind für die Straßen- und Wegeführung zu beachten und einzuhalten.
Im Bereich von Parkbuchten und ausgewiesenen Parkflachen muss eine lichte Breite der Restfahrbahn von 3,50 m (Lichtraumprofil beachten) vorhanden sein. Die geplanten Einmündungen sind so auszubilden, dass ein Befahren für Feuerwehrfahrzeuge gemäß der genannten Richtlinie möglich ist.
Die erforderlichen Kurvenradien für die Feuerwehr sind auf den gesamten geplanten Straßenverlauf anzuwenden.
Die Kurvenradien sind für die Straßenführung zu beachten und einzuhalten. Stichstraßen von mehr als 50 m sind nicht zulässig.
Die Planung muss ausreichend Aufstell- und Bewegungsflachen für die Feuerwehr bereithalten.
Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 (Fußbodenhohe ≤ 7 m über der mittleren Geländehöhe) können (tragbare) Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen.

**Löschwasserbedarf**

Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W405 (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) ist der Löschwasserbedarf mit mind. 96 m3/h über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen und schriftlich nachzuweisen.
Neben der Zahl der Vollgeschosse (N = 2) ist auch die Geschossflächenzahl zu beachten. Hieraus ergibt sich ab einer Geschossflächenzahl von > 0,3 bis ≤ 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m3/h über die Dauer von 2 Stunden.
Die Abstände zwischen zwei Hydranten darf nicht mehr als 150 m Straßenlange (Abwicklung bzw. Lauflinie) betragen. Der maximale Abstand zwischen Gebäude und Hydrant darf 75 m (Abwicklung) nicht überschreiten.
Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Überflurhydranten (DIN EN 14384) ist der Vorzug zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.
Bei der o.g. Wasserentnahme darf der Betriebsdruck von 1,5 bar nicht unterschritten werden.
Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen. Sofern dies zutrifft, sind geeignete Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung und -entnahme herzustellen.

**Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig.

**Denkmalschutz**

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o.g. Planung zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich dabei um mehrere Luftbildbefunde, die auf Siedlungs- sowie Bestattungsspuren und eine Wegetrasse hindeuten (Fundstellen: Albisheim/Pfrimm 16, Albisheim/Pfrimm 39).

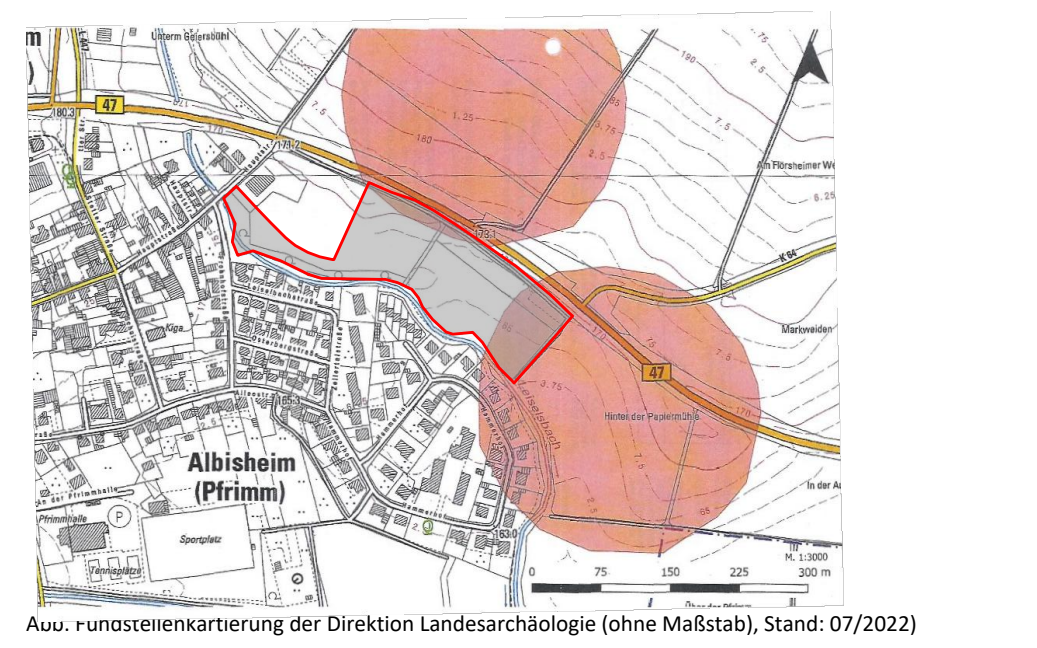


Abb. Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie (ohne Maßstab), Stand: 07/2022)

## STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

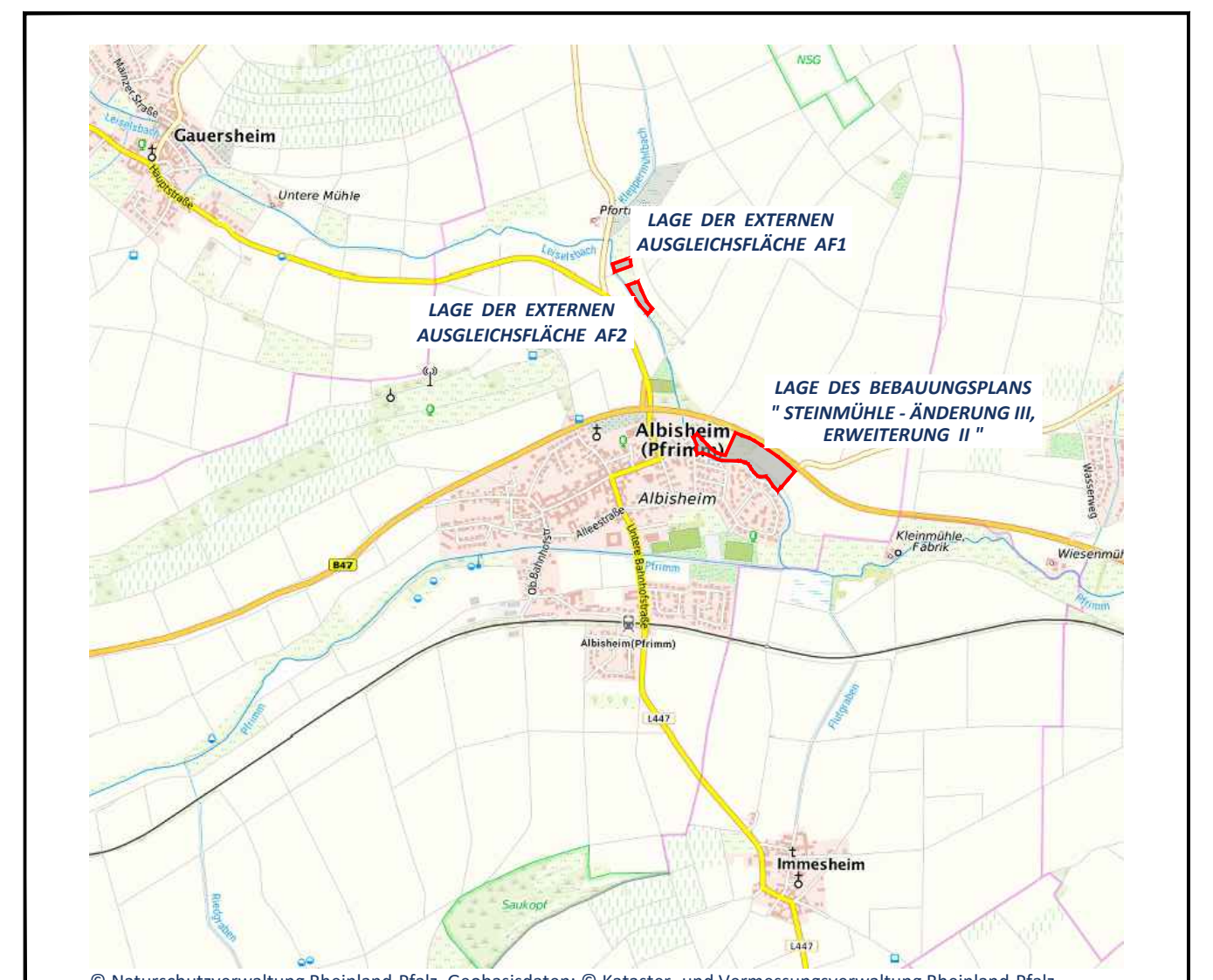
| Flächenbezeichnung: | m² | ha | % |
|---|---|---|---|
| **Fläche des Geltungsbereichs** | **28.150** | **2,81** | **100,00** |
| **Baufläche gesamt:** Mischgebiet | **14.200** | **1,42** | **50,45** |
| **Öffentliche Verkehrsflächen gesamt:** | **6.630** | **0,66** | **23,55** |
| Straßenverkehrsflächen | 4.595 | 0,46 | 16,32 |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 2.035 | 0,20 | 7,23 |
| **Öffentliche Grünflächen** | **7.320** | **0,73** | **26,00** |

## 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 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- **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 zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) 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 § 21 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GVBl. S. 29).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- **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 durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 42 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **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).

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab


Gauersheim
Untere Mühle
LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE AF1
LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE AF2
LAGE DES BEBAUUNGSPLANS " STEINMÜHLE - ÄNDERUNG III, ERWEITERUNG II "
Albisheim (Pfrimm)
Albisheim
B47
Kleinmühle Fabrik
Wiesenmühle
Albisheim(Pfrimm)
L447
Immesheim
Saukopf
NSG

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

## VERFAHRENSVERMERKE

| Verfahrensverlauf | Datum |
|---|---|
| **1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)** | |
| Beschluss des Rates am | 04.09.2019 |
| 1. Änderung Aufstellungsbeschluss am | 13.05.2020 |
| Bekanntmachung 1. Änderung im Amtsblatt am | 21.05.2020 |
| 2. Änderung Aufstellungsbeschluss am | 27.10.2021 |
| Bekanntmachung 2. Änderung im Amtsblatt am | 02.06.2022 |
| **2. Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)** | |
| Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt am | 02.06.2022 |
| Zeitraum der Auslegung vom | 09.06.2022 |
| bis | 11.07.2022 |
| **3. Frühzeitige Beteiligung der TöB und Betroffene (§ 4 Abs. 1 BauGB)** | |
| Unterrichtung der Behörden und Betroffenen mit Scheiben vom | 27.05.2022 |
| und Aufforderung der Stellungnahme bis | 11.07.2022 |
| Abwägungsbeschluss am | 31.08.2022 |
| **4. Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)** | |
| Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt am | 16.02.2023 |
| Zeitraum der Auslegung vom | 24.02.2023 |
| bis | 24.03.2023 |
| **5. (2.) Beteiligung TöB und Betroffene (§ 4 Abs. 2 BauGB)** | |
| Unterrichtung der Behörden und Betroffenen mit Scheiben vom | 09.02.2023 |
| und Aufforderung der Stellungnahme bis | 24.03.2023 |
| Abwägungsbeschluss am | 12.04.2023 |
| **6. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)** | |
| Beschluss des Rates am | 12.04.2023 |
| **7. Ausfertigung** | |
| Ausfertigung Satzung durch Unterschrift OrtsBGM / 1. BGO am | 17.03.2023 |
| **8. Untere Landesplanungsbehörde (KV DOB)** | |
| Satzungsexemplar mit Verfahrensakte an KV zur Genehmigung am | 22.05.2023 |
| Genehmigung durch KV erteilt am | 18.07.2023 |
| **9. Bekanntmachung Bebauungsplan (§ 10 Abs. 3 BauGB)** | |
| Bekanntmachung Satzungsbeschluss des Rates im Amtsblatt am | 03.08.2023 |
| **10. untere Landesplanungsbehörde (KV DOB)** | |
| Übersendung rechtskräftige Satzungsexemplare (2fach) mit Bekanntmachung am | 03.08.2023 |

Albisheim, den 17.04.2023 (zu 6.)

gez. Zelt (DS)
Ronald Zelt, Ortsbürgermeister

Albisheim, den 17.04.2023 (zu 7.)

gez. Zelt (DS)
Ronald Zelt, Ortsbürgermeister

Albisheim, den 03.08.2023 (zu 10.)

gez. Zelt (DS)
Ronald Zelt, Ortsbürgermeister

WER PLÄNE HAT PLANT MIT UNS.
WSW &PARTNER

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

Projekt/Maßnahme/Objekt
B E B A U U N G S P L A N " STEINMÜHLE - ÄNDERUNG III, ERWEITERUNG II "

Auftraggeber
ORTSGEMEINDE ALBISHEIM (PFRIMM)

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

| Gezeichnet/Datum | Geprüft/Datum | Maßstab | Blattgröße | Plan-Nr. |
|---|---|---|---|---|
| VATTER 03/20 | SCHLÖSSL 03/20 | 1 : 1000 | 1.730/0.841 | 1034_BP-Eg |

| Index | Änderungen | Geändert/Geprüft | Datum |
|---|---|---|---|
| a | Ergänzung schalltechnisches Gutachten vom 20. April 2020 und ÖG-Fläche | VATTER / SCHLÖSSL | 27.04.2020 |
| b | Erweiterung Geltungsbereichs, Ergänzung AF1+2 und schallt. Gutachten | VATTER / SCHLÖSSL | 27.05.2020 |
| c | Erneute Erweiterung des Geltungsbereichs gem. Beschluss vom 27.10.2021 | BRÄMER / HOFMANN | 12.01.2022 |
| d | Anpassung Planzeichnung gem. Lärmschutzgutachten | RIES / HOFMANN | 17.03.2022 |
| e | Ergänzungen und Änderungen | KARI / HOFMANN | 18.03.2022 |
| f | Ergänzungen und Änderungen | MACHUNZE / HOFMANN | 22.08.2022 |
| g | Erstellung Satzungsexemplar | BRÄMER / HOFMANN | 06.04.2023 |

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