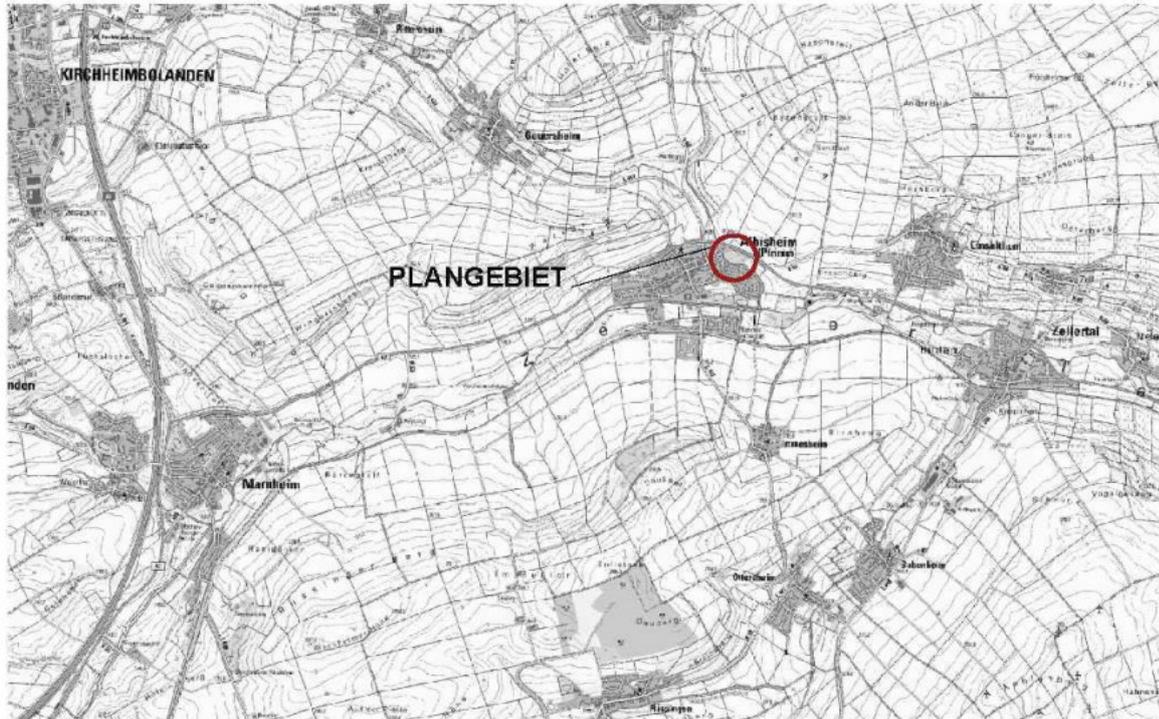


Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm)

Bebauungsplan „Steinmühle – Änderung II“

Lage in der Gemeinde



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

Ortsgemeinde Albisheim

Bebauungsplan: "Steinmühle - Änderung II"

Ausfertigungsfassung	Stand: 08.06.2016
 STADTPLANUNG+ ARCHITEKTUR FISCHER	Mittelstraße 16 68169 Mannheim t +49 (0)621 7934 -12 f +49 (0)621 7934 -87 kontakt@stadtplanungfischer.de
	Bearbeiter: CS



A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

Die Änderungen durch den Bebauungsplan „Steinmühle – Änderung II“ beschränken sich auf die nachfolgend grau hinterlegten textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Steinmühle – Änderung und Erweiterung I“ (genehmigt am 27.01.2011). Die zeichnerischen Festsetzungen bleiben unberührt.

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet festgesetzt:

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Im Mischgebiet nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

A 2 Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (Wandhöhen, Firsthöhen) und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

A 2.1 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 |

A 2.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig.

A 2.3 In jedem Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

A 3 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind als Mähwiese anzulegen und mind. 3 mal pro Jahr zu mähen. Außerhalb des Sichtfensters der Straßeneinmündung sind auf der Mähwiese 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).

A 4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist in Rückstaulmulden am Leiselbach zu führen, dort zu sammeln und verzögert in das Fließgewässer abzuleiten.



A 5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten 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.

Für alle Gehölzpflanzungen im Bebauungsplanbereich sind überwiegend Arten der unter C 7 aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

A 6 Immissionsschutz (Lärmschutz)

A 6.1 Lärmpegelbereiche und Anforderungen an die Außenbauteile/ Grundrissplanung

In dem in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.6 gem. Anlage der PlanzV (Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) gekennzeichneten Bereich sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Bei der Grundrissplanung von Gebäuden sind die Aufenthaltsräume zu der von der Hauptschallquelle abgewandten Fassade zu orientieren.

A 6.2 Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 beziehen sich auf die Dimensionierung von Schallschutzmaßnahmen bei neuer schutzwürdiger Bebauung. Unabhängig davon ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen, ob die gewerbliche Nutzungen innerhalb des Mischgebietes mit den potenziellen Wohnnutzungen innerhalb des Mischgebietes und mit den benachbarten immissionsempfindlichen Nutzungen verträglich sind. Geräuschintensive Gewerbebetriebe sind nach TA Lärm zu beurteilen.



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Die Änderungen durch den Bebauungsplan „Steinmühle – Änderung II“ beschränken sich auf die nachfolgend grau hinterlegten örtlichen Bauvorschriften aus dem Bebauungsplan „Steinmühle – Änderung und Erweiterung I“ (genehmigt am 27.01.2011).

B 1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachform und Dachneigung:

Wohngebäude	geneigte Dächer 3° – 45°
Nichtwohngebäude	geneigte Dächer 3° – 30°

B 2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

B 2.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf an der Erschließungsstraße (Planstraße A) das Maß von 2,00 m, gemessen ab OK Fahrbahn, nicht überschreiten.

B 2.2 Die Höhe der seitlichen und hinteren Einfriedung darf höchstens 2,5 m betragen.

B 2.3 Geschlossene Metallkonstruktionen oder Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton sind nicht zulässig. Geschlossene Einfriedungen aus Gabionen sind zulässig.

B 3 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.

B 4 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. 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).

B 5 Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 3 i.V. mit § 47 Abs. 1 LBauO)

Die Stellplatzverpflichtung gem. § 47 Abs.1 LBauO wird erhöht. Es sind „notwendige Stellplätze“ in folgender Zahl nachzuweisen:
2 Stellplätze je Wohnung.



C SCHRIFTLICHE HINWEISE

C 1 Archäologische Denkmalpflege

- C 1.1** 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 Rheinland-Pfalz – Direktions Landesarchäologie Außenstelle Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- C 1.2** Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes –DSchPflG vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff.) 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.
- C 1.3** Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger / Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.
- C 1.4** Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.
- C 1.5** Die Punkte C 1.1 – C 1.4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

C 2 Baugrund

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

- C 3** Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB i.V. mit DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten) zu beachten.
- C 4** Bei Einfriedungen sowie der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das Nachbarschaftsrecht zu berücksichtigen.
- C 5** Die Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder als wassergebundene Decke angelegt werden.
- C 6** Die Profilgestaltung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.
- C 7** Die Pflanzliste ist aus dem Bebauungsplan „Steinmühle, Änderung und Erweiterung I“ der Ortsgemeinde Albisheim zu entnehmen.

C 8 Radonpotenzial

Im Bereich des Plangebietes kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereichen genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftungen (Stoßlüften) vor allem während der Heizperioden geachtet werden. Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes sind orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll.

