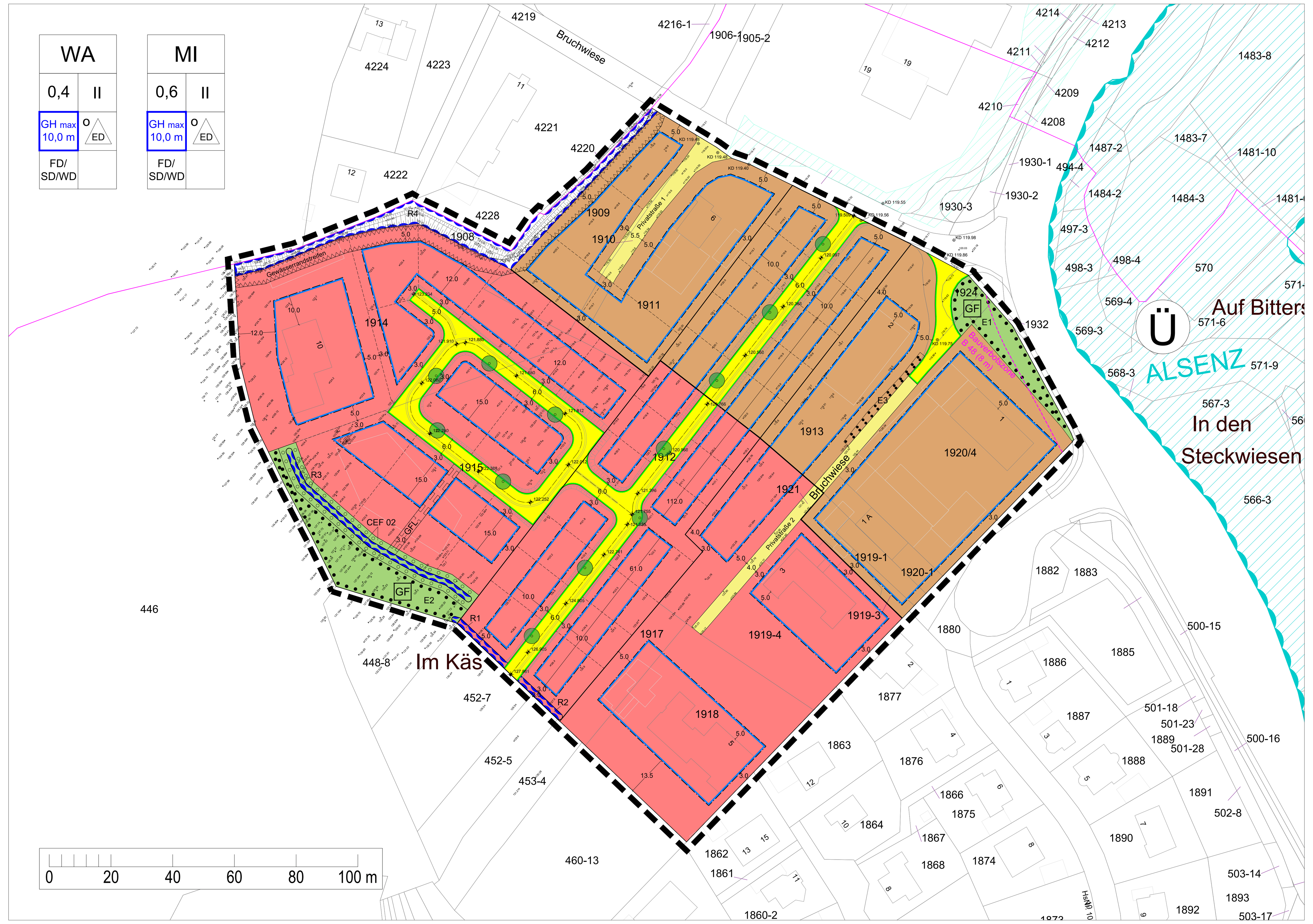
Bebauungsplan „In der Bruchwiese/Neuordnung“ - 1. Änderung

Hinweis: *Änderungen sind in blau aufgeführt.*



Zeichnerische Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

WA		Art der baulichen Nutzung	
0,4	II	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
GH max 10,0 m	o ED	maximal zulässige Gebäudehöhe	Bauweise
FD/ SD/WD		Dachform FD = Flachdach | SD = Satteldach WD = Walmdach	

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- z.B. 0,4 – zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. II – Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH max 10,0 m – Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o – Offene Bauweise
- ED – Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen
- GF – Zweckbestimmung: Gehölzfläche

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

- R1 - R4 – Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen
- CEF 02 – Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- E1 - E3 – Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche "GFL" (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Bauverbotszone B 48 (§ 9 FStrG)
- Ü – Gesetzliches Überschwemmungsgebiet Alsenz (Az.: 312-63-Alsenz)

Zeichnerische Hinweise

- Hochwassergefährdetes Gebiet Alsenz
- vorhandene Gebäude
- 15,00 – Bemaßung in Meter
- z.B. 1912 – Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Parzellierung (beispielhaft)
- Gemeindegrenze
- KD 119.55 – Höhenkote Kanaldeckel in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)
- × 121.9 – Bestandshöhen in m ü. NHN
- 120.269 – Planungshöhe Straße in m ü. NHN
- Straßenplanung
- Böschung

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
5. Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG)
6. Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG)
7. Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
9. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
10. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)
11. Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)
12. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

Alle Vorschriften in der zum Zeitpunkt des Beginns der Auslegung des Bebauungsplans gültigen Fassung.

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 2-11 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO),
2. Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO),
2. Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO),
3. Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß § 18 BauNVO ist die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. der oberste Dachabschluss bei einem Dach ohne Attika definiert.

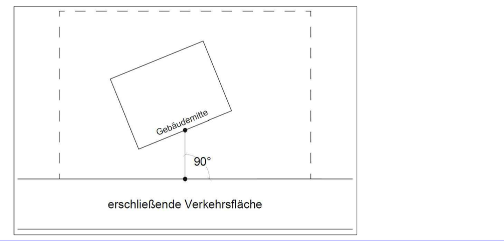
Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, orthogonal gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte (siehe Abbildung 1).

Bei Grundstücken, bei denen die Grundstücksgrenze nicht oder nicht in voller Länge an die erschließende Verkehrsfläche angrenzt, ist der Höhenbezugspunkt die Oberkante der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche am nächstgelegenen Punkt, gemessen von der jeweiligen Gebäudemitte (siehe Abbildung 1).

Bei Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche, von der die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt.

Für die Flurstücksnummern 1913, 1917 und 1918 gilt als Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe die Oberkante der Privatstraße 2 am nächstgelegenen Punkt, gemessen von der jeweiligen Gebäudemitte (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Definition des unteren Bezugspunktes



1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Terrassen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind die zeichnerisch und textlich (siehe Festsetzung Nr. 1.7) festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Gewässerrandstreifen).

1.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei Einzelhäusern 400 m² und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 200 m².

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im seitlichen Grenzabstand des jeweiligen Hauptgebäudes bis zur Grundstücksgrenze zulässig, sofern es sich nicht um eine Grenze zu den festgesetzten Verkehrsflächen handelt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind in einem Abstand von mind. 3,00 m zu den privaten und öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

1.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Der durch Planeintrag festgesetzte Gewässerrandstreifen ist dauerhaft von baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 LBauO freizuhalten. Hierzu zählen auch die in den textlichen Festetzungen Nr. 2.4 festgesetzten Einfriedungen.

1.8 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ sind bauliche und sonstige Anlagen, Ablagerungen jeglicher Art sowie Zufahrten und Zuwegungen unzulässig. Der naturnahe Charakter der Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten. Eine gärtnerische Nutzung ist unzulässig.

1.9 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

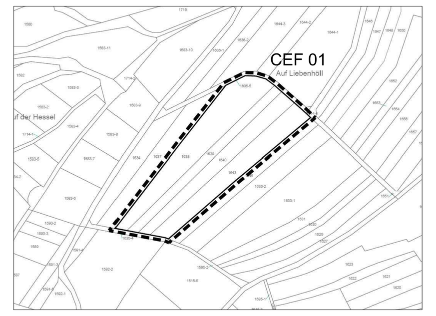
Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Bezeichnung „R1“, „R2“ und „R3“ sind zur Außengebietsentwässerung durchgängige, 2,00 m breite und 0,50 m tiefe Entwässerungsgräben mit Gefälle anzulegen. Die Böschungen sind mit einer Neigung von 1:1,5 herzustellen. Die Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind dauerhaft von baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 LBauO freizuhalten.

1.10 Maßnahmen zur Sicherung, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes der Schlingnatter (CEF-Maßnahme)

Den Eingriffen des Bebauungsplanes wird im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB die 11.597 m² umfassende CEF-Fläche 01 in der Gemarkung Altenbamberg, Flur 0, Flurstücks-Nrn. 1638, 1639, 1640 und 1643 außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zugeordnet (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: CEF-Fläche 01 in der Gemarkung Altenbamberf, Flur 0, Flurstücks-Nrn. 1638 bis 1640 und 1643 (Abbildung unmaßstäblich)



Innerhalb der CEF-Fläche 01 sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Beseitigung von Gehölzbeständen

Vor Beginn der Umsiedlungsmaßnahmen für die Schlingnatter im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar sind ca. 530 m² der Gehölzbestände zu beseitigen. Die freigestellten Flächen sind dauerhaft offen zu halten.

Errichtung eines Reptilienschutzzaunes (Rhizomsperre)

Vor Beginn der Umsiedlungsmaßnahmen für die Schlingnatter im Zeitraum bis Mitte März ist die CEF-Fläche mit einem mindestens 80 cm hohen Reptilienschutzzaun zu umzäunen. Der Zaun ist gegen Untergrabung mindestens 30 cm in die Erde einzuarbeiten.

Errichtung eines Wildschutzzaunes

Vor Beginn der Umsiedlungsmaßnahmen für die Schlingnatter im Zeitraum bis Mitte März ist die CEF-Fläche mit einem schweren Wildschutzzaun (Mindesthöhe 150 cm, Mindestdrahtstärke 3,0 mm, Maschenweite max. 15 cm) zu umzäunen. Der Zaun ist gegen Untergrabung mindestens 20 cm in die Erde einzuarbeiten.

Anlage von Habitatstrukturen für die Schlingnatter

Als Habitatstrukturen für die Schlingnatter sind 10 Holzhaufen je 2 m³ (Mindestaststärke 8 cm), 8 Reisighaufen je 2 m³, 10 Steinhaufen je 2 m³ (Mindesthöhe 70 cm), 4 Steinwälle je 9 m³ (Mindesthöhe 120 cm), 28 Sandhaufen je 1,5 m³ und 8 Erdrampen je 1 m³ anzulegen. Die Anlage der Habitatstrukturen hat zeitlich vor bzw. parallel zu Beginn der Umsiedlungsmaßnahmen zu erfolgen.

1.10.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes der Haselmaus (CEF-Maßnahme)

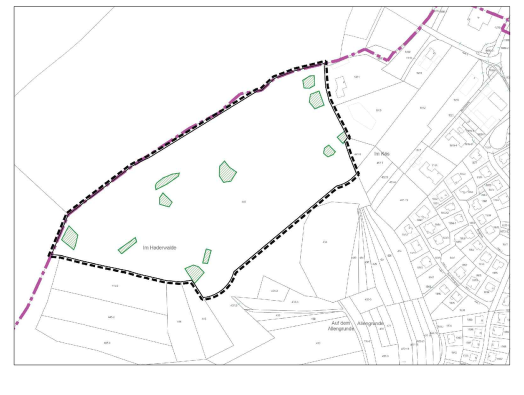
Pflanzung von Gehölzen (CEF-Fläche 02)

Vor Beginn der Vergrämungsmaßnahmen für die Haselmaus im Zeitraum ab Oktober sind innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „CEF 02“entlang der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Bezeichnung „R3“ (Entwässerungsgraben) einreihige Strauchpflanzungen aus heimischen Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen (Beispiele siehe Pflanzliste 2).

Mindestens 15 Prozent der Pflanzen müssen Heister sein. Die Sträucher sind mit einer Höhe von mindestens 60-100 cm und die Heister mit einer Höhe von mindestens 125 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,00 m.

Den Eingriffen des Bebauungsplanes werden im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB anteilig 71.585 m² der insgesamt 86.125 m² umfassenden CEF Fläche 03 in der Gemarkung Altenbamberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zugeordnet (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenbamberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflichtungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)



Innerhalb der CEF-Fläche 03 sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Auflichtungen von Waldflächen

Vor Beginn der Vergrämungsmaßnahmen für die Haselmaus im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar sind insgesamt 2.950 m² Waldfläche aufzulichten (siehe Abbildung 3). In den Auflichtungsbereichen sind die Laubbäume auf den Stock zu setzen und beschattende Nadelbäume zu entnehmen. Das anfallende Stammholz ist zu Holzstapeln aufzusetzen und das Kronenholz zu Haufen zusammenzutragen. Reisig kann auf der Fläche verbleiben.

Ausbringung künstlicher Nisthilfen

Vor Beginn der Vergrämungsmaßnahmen für die Haselmaus im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar sind innerhalb der CEF-Fläche 03 insgesamt 40 künstliche Nistkästen für die Haselmaus an Bäumen anzubringen und dauerhaft funktionsfähig zu halten. Je Vergrämungsschritt sind 20 Haselmauskästen auszubringen.

1.10.3 Reduzierung der Versiegelung

Die Flächen für PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, sofern andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die durch Planeintrag mit „GFL“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

1.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind mit einem Stammumfang von 18/20, gemessen in 1,00 m Höhe, als gebietseigene Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 „Westdeutsches Bergland mit Oberrheingraben“ zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Beispiele siehe Pflanzliste 1). Für die einzelnen Baumarten sind die gültigen forstlichen Herkunftsgebiete innerhalb des Vorkommensgebietes Nr. 4 zu beachten. Der Standort der festgesetzten Bäume kann um bis zu 5,00 m verschoben werden.

Je Baugrundstück ist mindestens ein gebietseigener Laubbaum aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 „Westdeutsches Bergland mit Oberrheingraben“ mit einem Stammumfang von 16/18, gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Bespiele siehe Pflanzliste 1). Für die einzelnen Baumarten sind die gültigen forstlichen Herkunftsgebiete innerhalb des Vorkommensgebietes Nr. 4 zu beachten.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 10 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, berechnet anhand der festgesetzten Grundflächenzahl inklusive zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, mit gebietseigenen Sträuchern aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 „Westdeutsches Bergland mit Oberrheingraben“ zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Beispiele siehe Pflanzliste 2).

Pflanzliste 1 (beispielhaft): Laubbäume

Acer campestre (Feld-Ahorn)	*Quercus petraea (Trauben-Eiche)*
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	*Quercus robur (Stiel-Eiche)*
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	*Sorbus aucuparia (Eberesche)*
Carpinus betulus (Hainbuche)	*Tilia cordata (Winter-Linde)*
Castanea sativa (Ess-Kastanie)	*Ulmus minor (Feld-Ulme)*
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)	*Prunus avium (Vogel-Kirsche)*

Pflanzliste 2 (beispielhaft): Sträucher

Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze)	*Ligustrum vulgare (Liguster)*
Carpinus betulus (Hainbuche)	*Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)*
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	*Prunus spinosa (Schlehe)*
Corylus avellana (Haselnuss)	*Rosa canina (Hundsrose)*
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)	*Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)*
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)	*Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)*

Die vorgegebenen Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) sind zu beachten.

1.13 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „E1“, „E2“ und „E3“ sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachform, Dacheindeckung und Dachbegrünung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 7 i.V.m Abs. 6 LBauO)

Im Geltungsbereich sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° sowie Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung bis 45° zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports. Doppelhäuser sind jeweils in einheitlicher Dachneigung, Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe und Firstrichtung auszuführen.

Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind ausschließlich nicht glänzende Materialien in dem Farbspektrum rot bis rotbraun und grau bis anthrazit zulässig.

Flachdächer sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 30 m² extensiv zu begrünen. Die Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Technische Dachaufbauten und Belichtungsflächen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

2.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 6 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

Mischgebiet

Im Mischgebiet sind je Betrieb maximal zwei Werbeanlagen am Gebäude mit einer Größe je Werbeanlage von maximal 2,00 m² zulässig.

Im Mischgebiet sind freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen und Werbetafeln bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m und einer Breite von maximal 2,00 m zulässig. Je Betrieb ist maximal eine freistehende Werbeanlage in Form eines Werbepylonen oder einer Werbetafel zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 6 LBauO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit diese nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, in vegetativer Form zu gestalten. Die flächige Gestaltung mit losen Material- und Mineralschüttungen, wie Kies und Schotter, ist unzulässig.

2.4 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 6 LBauO)

Einfriedungen sind zwischen der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche und den baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

Einfriedungen müssen bis zu einer Höhe von mindestens 10 cm für bodenlebende Tiere (z.B. Reptilien, Amphibien, Igel) ebenerdig passierbar sein.

Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen ist die das Gebäude erschließende Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, gemessen in der Mitte der an die erschließende Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze.

Sofern Stützmauern mit Einfriedungen kombiniert werden, ist die Höhe der Stützmauer auf die festgesetzte zulässige Höhe von Einfriedungen anzurechnen.

Einfriedungen sind als Hecken aus heimischen Gehölzen, Holzzäunen, Mauern aus ortstypischem Naturstein oder in Natursteinoptik zu errichten. Darüber hinaus sind Einfriedungen als Stabgitterzäune zulässig, sofern diese mit einer Heckenpflanzung begrünt werden.

2.5 Stützmauern (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 6 LBauO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig und in einem Mindestabstand von 1,00 m zueinander zu errichten. Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Höhe von Stützmauern ist die natürliche Geländeoberfläche, die von der Stützmauer überdeckt wird.

2.6 Anlagen zum Sammeln von Abfall (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 6 LBauO)

Abfallbehälter und Mülltonnen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

3 Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist eine Woche nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§§ 17 und 18 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind rechtzeitig anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

3.2 Altlasten

Sofern sich im Rahmen der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten ergeben, ist die zuständigen Behörde zu beteiligen und mit dieser die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3.3 Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bisher keine Erkundung auf vorhandene Kampfmittel durchgeführt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen umgehend einzustellen und der Kampfmittelräumdienst des Landes Rheinland-Pfalz (ADD Neustadt) zu benachrichtigen.

3.4 Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind. Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Die Rodung der Gehölze und die Beseitigung der Gras-Kraut-Bestände hat in der gesetzlich zulässigen Frist vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen.

Bei Baubeginn während der Brutzeit sind die Bauflächen in den jeweiligen Bauabschnitten im Zeitraum der Brutplatzwahl und Brutzeit durch monatlich wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März unattraktiv zu halten.

Der Gefährdung der Fauna (Insekten und Vogelwelt) durch Lichteinwirkungen bzw.-effekte, ist u.a. durch die Auswahl entsprechender Leuchtmittel, entgegenzuwirken.

3.5 Radon

Gemäß Radongutachten des Büros GeoConsult Rein (GCR) vom 25.08.2021 werden im Geltungsbereich folgende Radonpräventionsmaßnahmen empfohlen:

Radonvorsorgegebietsklasse RVK II

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke ≥ 20 cm).
- Radondichte, komplett geschlossene Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes oder im Innenbereich mit gasdichter Anbindung an alle erdberührten Mediendurchführungen.
- Eine passive oder aktive Bodengasdrainage wird dringend empfohlen zur Erzeugung eines Unterdruckes unter dem Gebäude, zur Druckgradientenumkehr und Ableitung von Bodengas in die Drainage, sofern diese nicht im Einfluss von Hangwasser und Quellhorizonten liegt.
- Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen.
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.

Radonvorsorgegebietsklasse RVK III

Radonpräventionsmaßnahmen der RVK III umfassen zusätzlich zu den vorgenannten Maßnahmen individuelle Anpassungen, die letztendlich nur gebäudespezifisch sinnvoll zu projektieren sind. Über RVK II hinausgehende und für RVK III mindestens erforderliche Maßnahmen sind z.B.:

- Auf Aufenthaltsräume im Kellergeschoss sollte verzichtet werden.
- Kein Treppenaufgang vom Kellergeschoss in die Wohnetagen. Zugang zum Keller nur von außen. Sollte trotzdem ein Treppenaufgang geplant sein, sollte der Einbau einer gasdichten Schleuse realisiert werden.
- Mediendurchführungen vom Kellergeschoss in höhere Etagen sind hermetisch (gasdicht) abzudichten.
- Auf die Durchführung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich sollte verzichtet werden.
- Für nicht unterkellerte Gebäude sind erdberührte Durchdringungen der gebäudehülle unbedingt zu vermeiden.

3.6 Entwässerung

Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße „Bruchwiese“ eingeleitet. Der anfallende Schmutzwasserabfluss aus dem Plangebiet beträgt ca. 2,5 l/s.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser der Grundstücke sowie der Verkehrsflächen wird über Regenwasserkanäle gesammelt und gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Bruchwiese“ eingeleitet. Für die Einhaltung der maximalen Einleitmenge von 97 l/s in die Alsenz ist eine Regenrückhaltung innerhalb des Plangebietes erforderlich. Diese wird für ein Regenereignis mit einer Häufigkeit von 10 Jahren ausgelegt. Das Regenwasser wird über einen Regenrückhaltekanal innerhalb des Straßenkörpers und sofern erforderlich über zusätzliche dezentrale Regenwasserrückhaltungen auf den jeweiligen Grundstücken realisiert.

Außengebietswasser

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Die Sturzflutgefahrenkarten sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können im Wasserportal des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz abgerufen werden (www.wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360).

Zum Schutz des Plangebietes vor zufließendem Oberflächenabfluss aus den Außengebieten sind mehrere Entwässerungsgräben vorgesehen. Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft bereits ein Graben, welcher in seinem weiteren Verlauf einen Anschluss an einen Regenwasserkanal mit Ablauf in die Alsenz besitzt. Aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs fließt das ankommende Oberflächenwasser im westlichen Bereich des Plangebietes in Richtung des Grabens. Am südwestlichen Rand des Plangebietes sind zwei Entwässerungsgräben vorzusehen. Diese erhalten an ihren jeweiligen topografischen Tiefpunkten einen Ablauf mit Anschluss an den geplanten Regenwasserkanal.

Die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, oder von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können, bedürfen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz weist darauf hin, dass die Errichtung von Neubauten in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen sollte. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden. Gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

3.7 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone IV eines abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes zugunsten der Stadt Bad Kreuznach, Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg. Die Rechtsverordnung der Bezirksregierung Koblenz vom 04.10.1985, Az. 56-62-7-1/79 ist zu beachten.
Bei der Errichtung und dem Betrieb von Abwasseranlagen sind die Anforderungen des DWA Regelwerkes Arbeitsblatt A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ zu beachten.

3.8 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, oder von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können, bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde.

3.9 Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

3.10 Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Durch diesen Bebauungsplan werden die bisherigen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben und ersetzt.

Verfahrensablauf und Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	16.11.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	30.11.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	30.11.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom: 08.12.2023 bis: 21.12.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom: 07.12.2023 bis: 21.12.2023
Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; Abwägung der Anregungen	25.01.2024
Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	25.01.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	xx.xx.xxxx
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom: xx.xx.xxxx bis: xx.xx.xxxx
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom: xx.xx.xxxx bis: xx.xx.xxxx
Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung; Abwägung der Anregungen	__.__.____
Satzungsbeschluss durch den Ortsgemeinderat (§ 10 Abs. 1 BauGB)	

Altenbamberg, den __.__.____

Dienstsiegel

....

Holger Conrad (Ortsbürgermeister)

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit integriertem Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

Altenbamberg, den __.__.____

Dienstsiegel

....

Holger Conrad (Ortsbürgermeister)

Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB) am __.__.____.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Altenbamberg, den __.__.____

Dienstsiegel

....

Holger Conrad (Ortsbürgermeister)

Nr.	Datum	Änderung	Gezeichnet

JESTAEDT + PARTNER
Büro für Raum- und Umweltplanung
55130 Mainz • Göttelmannstr. 13B

N

Planungsträger:
Ortsgemeinde Altenbamberg
Auf den acht Morgen 1
55585 Altenbamberg

Bebauungsplan „In der Bruchwiese/Neuordnung“ - 1. Änderung

Entwurf

	Gezeichnet	Geprüft
Datum	15.01.2024	15.01.2024
Name	Ma	Je
Unterschrift		
Format	1336 x 594 mm	
Maßstab	1 : 1.000	
Projekt-Nr.	M 104-20	
Karte Nr.	1	