

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer Bettenzahl bis max. 4 Betten (Doppelbett = 2 Betten) in Verbindung mit einer Wohnung zugelassen werden.
- Nicht zulässig sind:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

- 1.1.2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)**
- Zulässig sind:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Sonstige Wohngebäude,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Ausnahmsweise zulässig:
- In den Baugebieten „F“ und „G“ sind auch sonstige Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.
- Nicht zulässig sind:
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbstätigkeiten,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für ertliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

- 1.1.3 Eingeschränktes Dorfgebiet**
- Zulässig sind:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen – jedoch keine landwirtschaftlichen Haupterwerbstätigkeiten,
 - Sonstige Wohngebäude,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Nicht zulässig sind:
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbstätigkeiten,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (WAMG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)**
- Flächen von Außenbauflächen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nicht mitzurechnen.
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
- Abweichende Bauweise a2
- Zulässig ist nur die Bebauung mit „Kettenhäusern“, d.h. im Rahmen der überbaubaren Flächen wird im Erdgeschoss die geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Obergeschoss ist zu den südlichen Grundstücksgrenzen der bauordnungrechtliche Abstand einzuhalten.
- Abweichende Bauweise a2
- In der abweichenden Bauweise a2 ist innerhalb der überbaubaren Grundstückslängen (Baufußnoten) ein Bauen ohne Grenzabstand sowie Gebäudeformen über 50 m zulässig.
- 1.4 Zahl der Wohnungen (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2, dies gilt nicht für die Baugebiete „B“ und „H“, und nicht für Dorfgebiete (MD).

- 1.5 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze (WAMG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**
- Garagen, Tiefgaragen und Nebengebäude sind auf den Baugrundstücken zulässig, Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche, von der aus die Erschließung erfolgt, zu errichten. Ausnahme: Baugebiet D wird ein Mindestabstand von 2,0 m festgesetzt. Stellplätze sind auch auf den Vorflächen zwischen öffentlichen Verkehrsfläche und Baugrenzen zulässig. In diesem Fall ist zwischen den Stellplätzen (nach jeweils 5 Stellplätzen) eine Grüninsel in der Breite von mind. 2 m erforderlich. Garagen, die parallel zu Verkehrsflächen errichtet werden, müssen zu diesen einen Abstand von 1,0 m einhalten, der zu beginnen ist.
- 1.6 Grundstückszufahrten (WAMG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**
- Soweit im Plan Einfahrten (Breite 3 m, jeweils ab Grundstücksgrenze) verbindlich festgesetzt wurden, sind diese Einfahrten Grundfläche für die Herstellung der straßenbegleitenden Anlagen (insbesondere Parkplätze, Baumpflanzungen, Straßenbeleuchtung). Ausnahmsweise können die Einfahrten auch an anderen Stellen eines Grundstücks angelegt werden. Voraussetzung ist, dass straßenbegleitende Anlagen an ihren festgesetzten Standorten nicht beeinträchtigt werden oder eine für die Gemeinde kostenintensive Einrichtung der betroffenen Anlagen an einem anderen Standort möglich ist, wobei die Verlegung nichtig ist, wenn die straßenbegleitende Anlage weiterhin den vorgesehenen Zweck erfüllen muss und die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden dürfen.
- Soweit auf Grundstücken keine Einfahrten eingetragen wurden, sind Zufahrten zu diesen Grundstücken unbegrenzt möglich, sofern nicht andere Vorschriften einschränkend bestehen.

- 1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen (WAMG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungen Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenniveaus sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken unterirdische Stützbauelemente (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich.
- 1.8 Landschaftspflegerische Maßnahmen (WAMG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und 1a BauGB, § 9 Naturschutzgesetz)**
- Die eingetragenen Pflanzensorten sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungsstrassen dies erfordern.
- Die privaten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Ausgestaltungsmassnahmen werden den Baugrunderträgen im Verhältnis ihrer Größe zur Gesamtfläche zugeordnet. Die Ausgleichverpflichtung außerhalb des Plangebietes wird über das Ökotoke der Gemeinde abgewickelt (siehe landschaftspflegerische Begriffe).

- 1.9 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur (WAMG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die öffentlichen Fußwege sowie die privaten Verkehrsflächen und die privaten Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.10 Wandhöhen Firsthöhen (WAMG) (§ 18 BauNVO)**
- Die Wandhöhen und Firsthöhen sind in der Planzeichnung eingetragen worden. Ergänzend hierzu wird festgesetzt:
- Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut gemessen in Gebäudemitte, von der Straßenseite, von der aus die Erschließung erfolgt.
- Die Höhe des Firsthöhen wird wie folgt festgelegt:
- Bei Grundstücken mit ansteigendem Gelände (von der Erschließungsstraße aus gesehen) gilt das natürliche (vorgefundene) Gelände (Maß jeweils in Gebäudemitte). Hierzu ist eine nachvollziehbare Höhenaufnahme dem Bauantrag beizulegen.
 - Bei Grundstücken mit abfallendem Gelände oder mit Höhen, die dem Straßenniveau entsprechen (von der Erschließungsstraße aus gesehen) ist die Höhenkante der Straße als Bezugshöhe für den Fußpunkt straßenseitig anzunehmen. Das Maß ist jeweils auf die Gebäude- oder Straßenseite, zu beziehen, von der aus die Erschließung erfolgt.
 - Der Bezugspunkt für die in der Nutzungsschablone „G“ festgesetzten Wand- und Firsthöhen ist die Höhe der Straßenebene, des Wendeplatzes am Übergang von der aus die Erschließung des Grundstücks erfolgt, gemessen an der Straßenebene.
- Die Wandhöhe gilt nicht für Wandteile, die aus Versparungen in den Giebelwänden von Satteldächern resultieren, sofern je Giebelwand 1 m Gesamthöhe nicht überschritten wird.
- Der Fußpunkt der Firsthöhe entspricht dem Fußpunkt der Wandhöhe.

- 1.11 Wandhöhen für Doppelhäuser (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)**
- Die Mindestwandhöhe für Doppelhäuser beträgt 6,0 m.
- 1.12 Mindestgröße der Grundstücke (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke (mit Ausnahme der Hausgruppen) beträgt 250 m².

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 2.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)**
- Als Dachformen werden für alle baulichen Anlagen Satteldächer – auch in Form von versetzten Putzdächern – festgesetzt. Darüber hinaus sind auch Walmd- und Krüppeldächer zulässig (Dachneigungen für Hausgebäude: siehe Planvermerk). Garagen sind auch mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern (0° - 35°) zulässig.
- Für untergeordnete Bauteile ist auch das Putzdach zulässig.
- Die Dachneigung für Doppelhäuser wird mit 38° festgesetzt. Ausnahmsweise darf von dieser Festsetzung (38°) abgewichen werden, wenn beide beteiligten Grundstückseigentümer sich auf eine andere Dachneigung größer als 38° einigen. Darüber: rot bei rotratur (RAL 3115, 3105, 6100, 8600).
- 2.2 Dachaufbauten und Dachabschnitte (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)**
- Dachaufbauten sind nur als Sattel-, Schiefer- oder Tormentdach zulässig. Die Gesamtheit aller Dachaufbauten darf max. 1/3 je Dachfläche betragen. In den Baugebieten „F“ und „G“ darf die Gesamtheit aller Dachaufbauten max. 2/3 je Dachfläche betragen.
- Es ist nur ein Dachaufbau je Dachfläche zulässig.
- Solaranlagen auf dem Dach sind zulässig. Darüber hinaus sind Nebengebäude bis zu einer Breite von 5,0 m und eine Firsthöhe, die 1,0 m unter der Dachhöhe liegt, zulässig.
- 2.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)**
- Im Vorgrabenbereich, zwischen öffentlichen Verkehrsfläche (von der aus die Erschließung erfolgt) und straßenseitiger Baugrenze, sind keine Einfriedungen zulässig. Ausnahme: Im Baugebiet D sind Einfriedungen mit Nutsteilen bis 1,0 m oder mit Heckelungen bis 1,5 m zulässig.
- Höhenunterschiede sind als Böschungen oder als Mauern bis max. 1 m Höhe auszubilden. Als Ausnahmen sind auch höhere Stützmauern zulässig, wenn diese mit rankenden oder kletternden Pflanzen begünst werden.
- 2.4 Zahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)**
- Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf 2 Stellplätze je Wohnfläche festgesetzt.

HINWEISE

- 3.1 Altlasten**
- Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, ist die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.
- 3.2 Archäologische Funde**
- Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauherr/Bauherr die ausfindigstellenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege/archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die aufführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (LVBl. 1978, Nr. 10, Seite 189 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zufällig entdeckte archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologische Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen - in Absprache mit den ausführenden Firmen - planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
- 3.3 Baugrund / Radonprognose**
- Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.
- Die im Bereich des Baugebietes anstehenden Böden weisen überwiegend geeignete Eigenschaften für die Gründung unterkellierter Gebäude auf. Bei Flachgründungen nicht unterkellerten Gebäude werden jedoch zur Begrenzung der Setzungen sowie zur Gewährleistung der Grundstabilität Sondermaßnahmen (z.B. Bodenaustausch) erforderlich.
- Im Einzelnen sind u.a. folgende Punkte besonders zu beachten:
- Die angestrebten Lößschichten sind größtenteils als mäßig tragfähig und witterungsempfindlich einzustufen. Falscher Umgang mit den Erdstoffen, insbesondere das Befahren bei starker Witterung, kann ihre Eigenschaften weiter verschlechtern. Böden der Bodenkasse 4 können so im Boden der Bodenkasse 2 (bessere Konsistenz) übergehen. Die Einhaltung der Regeln der ZTV-SB 94 (Fassung 1997) zum Schutz des Erdstoffes und des Erdbaus ist unbedingt, um Verlagerungen im Baubau und Mehrkosten zu vermeiden.
 - Aufgrund des gering durchlässigen Untergrundes sind Baugruhen und Arbeitsraumverfüllungen mit Drainageeinrichtungen zu versehen, oder es ist alternativ hierzu eine Bauwerksabdichtung gegen drückendes Wasser vorzusehen.
 - Bodenplatten sind mit einer kapillarbrechenden Sauberkeitschicht (mindestens 0,10 m dick, darunter ein Filternetz) auszuführen.
- Im Hinblick auf die geplante Nutzung des Geländes als Neubauebiet ist in erster Linie auf eine sorgfältige und ausreichende Verbesserung des Baugrundes zu achten. Aufgrund der Hangsituation sind Hangfußabgrabungen bzw. Böschungserstellungen ohne begleitende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden (Rutschungsgefahr).

- 3.4 Empfehlung zur Kellerabschüttung**
- Da parallel mit Grundwasser (Schichtwasser) zu rechnen ist, wird für die Kellerschosse die Ausbildung als Wanne empfohlen.
- 3.5 Bodenschutz bei Bauvorhaben**
- Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 19135 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebieten sind Bodenverunreinigungen zu vermeiden.
- Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (Gelände) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwendung des Bodens (Erdaushubabfälle) angestrebt werden. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abnahme entfernt werden.
- Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder einlagert werden.
- Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sollte belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Natuhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Verwässerung sollte geachtet werden.
- Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmimetischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Müllen, Baugruben, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 5 und 4 AbfG).

HINWEISE

- Mineralischer Bauschutt** ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
- Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdrängungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erdstaub von Teilwurzel wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Örtlich) durchgeführt werden.
- Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.
- 3.6 Abstände zu Weingebirgchen**
- Zu Weingebirgchen (hierzu zählen auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Wege) sind die Nachbarabstände mit Einfriedungen einzuhalten (Abstand 0,5 m).
- 3.7 Niederschlagswasser**
- Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser in Zisternen für Brauch- und Gießwasser aufzufangen.
- 3.8 Ver- und Entsorgungsanlagen im Wurzelbereich von Bäumen**
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und laubbäumigen Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,5 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
- 3.9 Anschlusseinstellungen an privaten Grundstücken**
- Im Hinblick auf die Anschlussleistungen zur Strom- und Gasversorgung sowie der Wasser- und Abwasseranlagen ist auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleistungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung bzw. Druck (Wasser, Gas).
- Bei der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit den zuständigen Versorgungsträgern in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleistungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

- 3.10 Telekommunikationsnetze**
- Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.
- Die im Bereich des Baugebietes anstehenden Böden weisen überwiegend geeignete Eigenschaften für die Gründung unterkellierter Gebäude auf. Bei Flachgründungen nicht unterkellerten Gebäude werden jedoch zur Begrenzung der Setzungen sowie zur Gewährleistung der Grundstabilität Sondermaßnahmen (z.B. Bodenaustausch) erforderlich.
- Im Einzelnen sind u.a. folgende Punkte besonders zu beachten:
- Die angestrebten Lößschichten sind größtenteils als mäßig tragfähig und witterungsempfindlich einzustufen. Falscher Umgang mit den Erdstoffen, insbesondere das Befahren bei starker Witterung, kann ihre Eigenschaften weiter verschlechtern. Böden der Bodenkasse 4 können so im Boden der Bodenkasse 2 (bessere Konsistenz) übergehen. Die Einhaltung der Regeln der ZTV-SB 94 (Fassung 1997) zum Schutz des Erdstoffes und des Erdbaus ist unbedingt, um Verlagerungen im Baubau und Mehrkosten zu vermeiden.
 - Aufgrund des gering durchlässigen Untergrundes sind Baugruhen und Arbeitsraumverfüllungen mit Drainageeinrichtungen zu versehen, oder es ist alternativ hierzu eine Bauwerksabdichtung gegen drückendes Wasser vorzusehen.
 - Bodenplatten sind mit einer kapillarbrechenden Sauberkeitschicht (mindestens 0,10 m dick, darunter ein Filternetz) auszuführen.
- Im Hinblick auf die geplante Nutzung des Geländes als Neubauebiet ist in erster Linie auf eine sorgfältige und ausreichende Verbesserung des Baugrundes zu achten. Aufgrund der Hangsituation sind Hangfußabgrabungen bzw. Böschungserstellungen ohne begleitende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden (Rutschungsgefahr).
- 3.4 Empfehlung zur Kellerabschüttung**
- Da parallel mit Grundwasser (Schichtwasser) zu rechnen ist, wird für die Kellerschosse die Ausbildung als Wanne empfohlen.
- 3.5 Bodenschutz bei Bauvorhaben**
- Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 19135 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebieten sind Bodenverunreinigungen zu vermeiden.
- Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (Gelände) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwendung des Bodens (Erdaushubabfälle) angestrebt werden. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abnahme entfernt werden.
- Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder einlagert werden.
- Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sollte belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Natuhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Verwässerung sollte geachtet werden.
- Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmimetischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Müllen, Baugruben, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 5 und 4 AbfG).

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungs-/Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**
- a) Beschluss des Rates am 26.01.2015
- b) Bekanntmachung im Nachrichtenblatt am 07.05.2015
- 2. Beschluss über die Entwurfplanung**
- a) Beschluss des Rates am 15.04.2015
- 3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
- a) Beschluss des Rates am 15.04.2015
- b) Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Nachrichtenblatt am 07.05.2015
- c) Benachrichtigung der Behörden über öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 30.04.2015
- d) Zeitraum der Auslegung vom 11.05.2015 bis 11.06.2015
- e) Anzeigen und Bedenken ja
- f) Mitteilung über die Anzeigen und Bedenken im Rat am 01.12.2015
- g) Mitteilung über das Ergebnis mit Schreiben vom 08.12.2015
- 4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
- a) Unterrichtung der Behörden mit Aufforderung zur Stellungnahme bis 10.06.2015 30.04.2015
- b) Behandlung der Stellungnahmen im Rat 01.12.2015
- c) Benachrichtigung über Ratbeschluss 08.12.2015
- 5. Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**
- a) Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 01.12.2015
- b) Beschluss des Rates am 11.12.2015
- c) Benachrichtigung der Behörden über Auslegung mit Schreiben vom 08.12.2015
- d) Zeitraum der Auslegung vom 14.12.2015 bis 13.01.2016
- e) Anzeigen und Bedenken nein
- 6.2 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
- a) Unterrichtung der Behörden mit Aufforderung zur Stellungnahme bis 13.01.2016 08.12.2015
- b) Behandlung der Stellungnahmen im Rat am 17.02.2016
- c) Benachrichtigung über das Ergebnis der Ratbeschlüsse 22.02.2016
- 6. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)**
- a) Beschluss des Rates am 17.02.2016
- 7. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)**
- a) Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes am (Rechtsverbindlichkeit)

Maikammer, den

Karl Schäfer (Bürgermeister)

Rechtskraftvermerk

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom ... tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom ... in Kraft.

Maikammer, ...

Karl Schäfer (Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2015 (BGBl. I S. 1548)
- Planzonenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 24.11.1988 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesnaturschutzgesetz (LBNatSchG) in der Fassung vom 28.09.2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 100)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 80)

Ortsgemeinde Maikammer

Bebauungsplan "Im Erb", 3. Änderung und Erweiterung

ÜBERSICHTSKARTE



Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan "Im Erb"

3. Änderung und Erweiterung nach § 13a BauGB

Endfassung vom 17.02.2016		Projekt 07ZSO15002	
Städtebau	bestellt	Donnerstag, 17.02.2016	Name
	gezeichnet	Freitag, 18.02.2016	dme
	geprüft	Freitag, 18.02.2016	dme
	Maikammer		

Zeichnerischer Teil		Projekt 07ZSO15002	
1: 500		SB03BP001	
EDV: ... \Ausschreibung\07ZSO15002_00017_Einfriedung\Layout\SB03BP001		Pflanzliste: 1.001	

Auftraggeber / Antragssteller:

Gemeinde Maikammer

Wohngebiet: 24

67487 Maikammer

Telefon: 06321 9889-0

Telefax: 06321 9889-99

info@proll-milner.de

www.proll-milner.de

Planverfasser:

Proll-Milner GmbH

Architekten Ingenieure

Am Bismarckpark 1

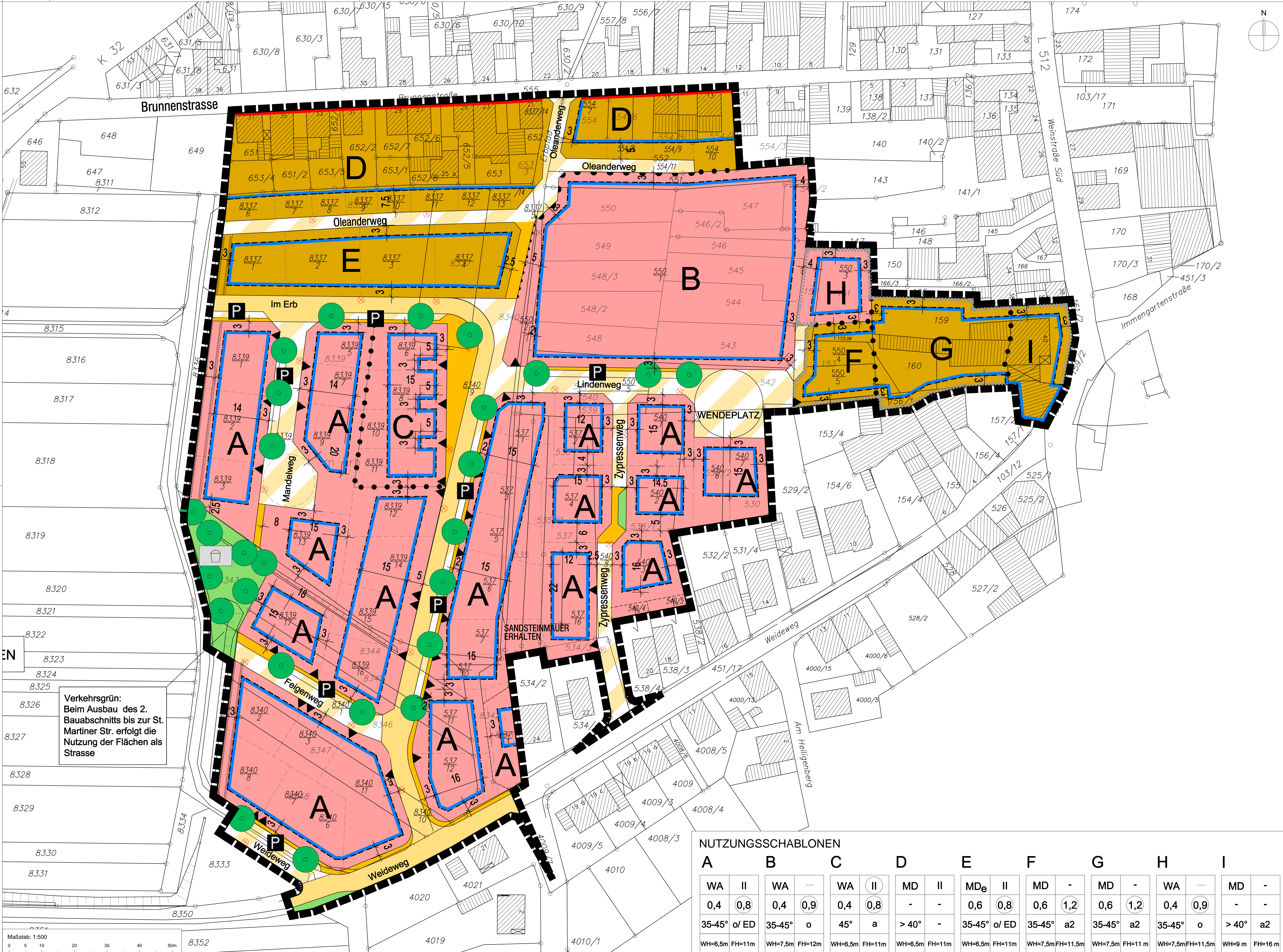
70372 Karlsruhe

Telefon: +49 721 98322-70

Telefax: +49 721 98322-86

Kartografie:

17.02.2016



NUTZUNGSSCHABLONEN

A	B	C	D	E	F	G	H	I
WA	II	WA	-	WA	II	MD	II	MD
0,4	0,8	0,4	0,8	-	-	0,6	0,8	0,6
35-45° o/ ED	35-45° o	45° a	> 40° -	35-45° o/ ED	35-45° a2	35-45° a2	35-45° o	> 40° a2
WH=6,5m FH=11m	WH=7,5m FH=12m	WH=6,5m FH=11m	WH=6,5m FH=11m	WH=6,5m FH=11m	WH=7,5m FH=11,5m	WH=7,5m FH=11m	WH=7,5m FH=11,5m	WH=9 m FH=16 m