PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Plangebiet wird als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der baulichen Nutzung als Ausbildungsstätte mit Unterkunfts-, Sport- und Freizeitanlagen ausgewiesen.

Zulässig sind auch Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebspersonal.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Als besondere Bauweise wird die offene Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, das Gebäudelängen und Gebäudebreiten bis 100 m zulässig sind.

1.3 Landespflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und 1a BauGB, § 9 Naturschutzgesetz)

Innerhalb der Flächen mit Pflanzbindungen sind entfallende Bäume und Sträucher durch Neuanpflanzungen zu ersetzen und zu ergänzen. Ansonsten sind Bäumen, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sowie Gewässer zu erhalten und zu pflegen.

1.4 Gebäudehöhen

Die Firsthöhe aller Gebäudeteile darf max.12.50 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten.

Die Traufhöhe der Gebäude in den überbaubaren Flächen mit Höhenbeschränkung darf max. 6,0 m betragen.

1.5 Oberirdische Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Nr. 21 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft eine 20-kV-Freileitung der Pfalzwerke Netz AG. In deren ausgewiesenen Schutzstreifen besteht für bauliche Anlagen dahingehend eine Höhenbeschränkung, dass die maximal zulässige Firsthöhe nicht zulässig ist. Es ist vorgesehen, dass diese Freileitung baulich geändert wird. Erst nach abgeschlossener Durchführung der Änderung der 20-kV-Freileitung ist die maximale Gebäudehöhe zulässig und kann baulich realisiert werden.

Die Herstellung/Änderung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen im Schutzstreifen der 20 KV-Freileitung, ist in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen/-freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachform (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Als vorherrschende Dachform werden das Satteldach mit einer Neigung von 45° und das Flachdach festgesetzt. Abweichende Dachformen und Neigungen sind für einzelne untergeordnete Bauteile möglich.

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

Soweit Einfriedungen vorgesehen werden, sind diese nach außen abzupflanzen.

2.3 Begrünung

Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzplan einzureichen, dessen Vollzug ein Jahr nach Bauabnahme nachzuweisen ist.

HINWEISE

3 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 Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege/Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig (spätestens eine Woche vorher) den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende 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 archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen - in Absprache mit den ausführenden Firmen - planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.a. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund und Baugruben sind zu beachten.

3.4 Bodenschutz bei Bauvorhaben

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes 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 Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

3.5 Abstandsregelung

In Bezug auf Einfriedungen bzw. Pflanzabstände sind die Abstände nach dem Nachbarrecht RLP einzuhalten.

3.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie die Untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.7 Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig auf dem eigenen Grundstück, über die belebte Bodenschicht, zu versickern und so dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Auf § 28 LWG wird verwiesen. 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 tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/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 Telekommunikationslinien

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.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, sollte sich zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig mit der Telekom in Verbindung gesetzt werden.

3.10 Klassifizierte Straßen

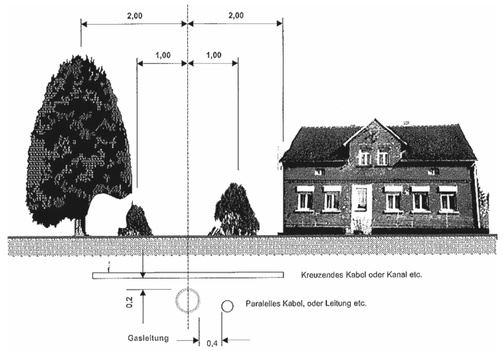
Das Lichtraumprofil von klassifizierten Straßen (hier: K 32) ist freizuhalten. Die klassifizierten Straßen dürfen auch während der Bebauung des Gebietes nicht verschmutzt werden. Sollten Verschmutzungen auftreten, sind diese unverzüglich zu beseitigen.

Der Kreisstraße 32 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der Kreisstraße ist auch weiterhin zu gewährleisten.

Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer (z.B. durch Solaranlagen) auf den klassifizierten Straßen ist mit geeigneten Mitteln auszuschließen.

3.11 Gasleitung

Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten.



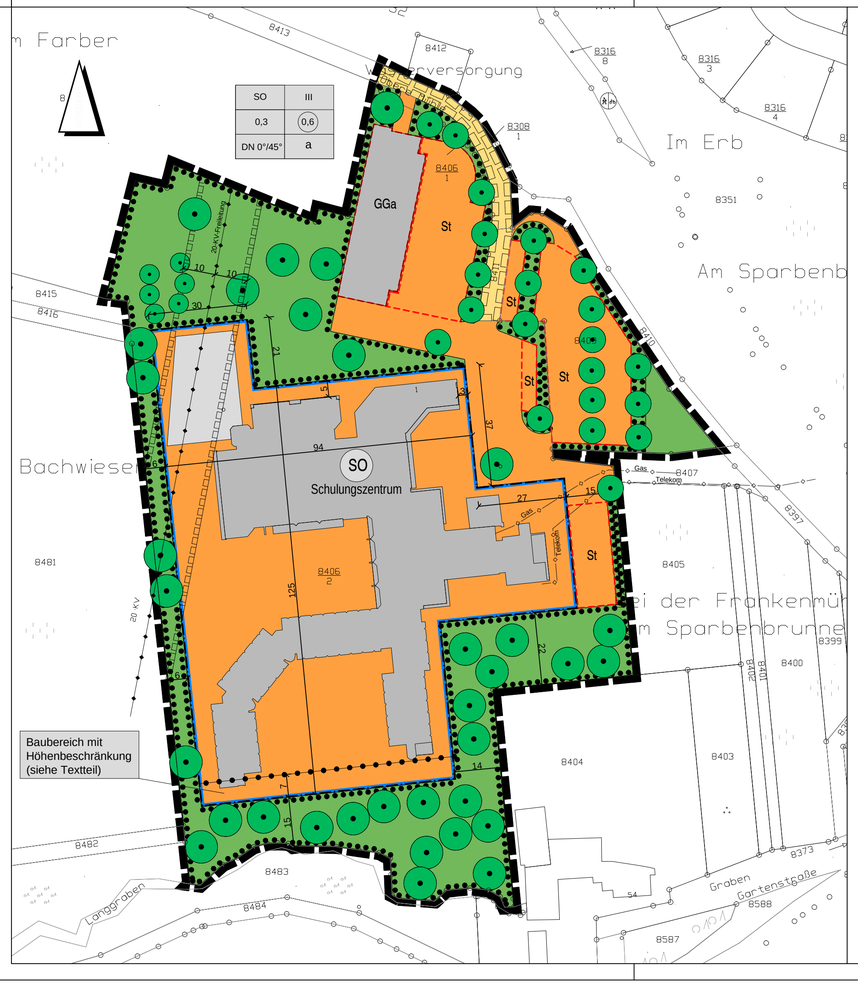
Flachwurzelnde Begrünung (Wurzeltiefe max. 0,3 m) über der Gasleitung ist erlaubt.

Abstand von Sträuchern rechts und links der Trasse	**1,0 m**
Abstand von Bäumen und Bauwerken jeder Art rechts und links der Trasse	**2,0m**
Bei einer Kreuzung zwischen einer Gasleitung und einer anderen Energieleitung ist der Mindestabstand	**0,2 m**
Bei einer Paralelleführung zwischen einer Gasleitung und einer anderen Energieleitung ist der Abstand mindestens	**0,4 m**

Weitere Maßnahmen:

- **Die genaue Lage der Gasleitung muß vor Baubeginn durch Suchschlitze ermittelt werden.**
- **In Leitungsnähe ist nur Handschachtung erlaubt.**
- **Beim Einsatz einer Bodendurchschlagrakete oder eines Erdbohrgerätes ist die Gasleitung im Kreuzungsbereich freizulegen.**
- **Schäden an der Gasleitung oder an der Isolierung sind vor dem Verfüllen unbedingt der Pfalzgas GmbH. zu melden.**
- **Bei einer Wiedereinfüllung der Baugrube ist die Gasleitung allseitig mit 10 cm Sand zu umhüllen. Bei PE-HD-Gasleitungen muß über dem Rohr 30 cm Sand eingefüllt werden.**

Quellen: GW 125, G 459, G 462 I, G 462 II, G 463 und G 472.



SO	III
0,3	0,6
DN 0°/45°	a

PLANZEICHEN

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

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

0,3 — Grundflächenzahl

0,6 — Geschossflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

a — Bauweise siehe textliche Festsetzungen

Baugrenze

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

Privatstraße

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch

unterirdisch

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

DN 0°/45° — Zulässige Dachneigung

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze

GGa — Gemeinschaftsgaragen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde und des Versorgungsträgers Strom.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gebäude vorhanden / geplant

Nutzungsschablone

SO	III
0,3	0,6
DN 0°/45°	a

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachneigung	Bauweise

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (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 Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28.09.2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 90)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
§ 2 (1) 1 BauGB — am 16.07.2015

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
§ 2 (1) 2 BauGB — am 23.07.2015

3. Entwurfs- und Offenlagebeschluss
§ 3 (2) BauGB — am 16.07.2015

4. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden mit Schreiben
§ 4 (2) BauGB, § 2 (2) BauGB — vom 21.07.2015

5. Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit
§ 3 (2) BauGB — am 23.07.2015

6. Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit — vom 27.07.2015
§ 3 (2) BauGB — bis einschließlich 26.08.2015

7. Endgültiger Beschluss durch den Gemeinderat
§ 10 (1) BauGB — am 29.09.2015

8. Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtwirksamkeit maßgebenden Verfahrensschritte eingehalten worden sind.

Maikammer, den .....

.....
Karl Schäfer (Ortsbürgermeister)

9. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
§ 10 (3) BauGB — am .. ..

10. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
§ 10 (3) BauGB — am .. ..

Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan "Obermühle 1. Änderung"

Endfassung vom 29.09.2015 — Projekt 07EDK14220

	Datum	Name	Anlage
bearbeitet	Mai 2015	dme	
gezeichnet	Mai 2015	dme	
geprüft	Sept. 2015	dme	
Maßstab	1 : 1000	Plan-Nr.	SB03BP001

Zeichnerischer Teil

EDV : ...\ Autocad\07edk14220_ep_150929.dwg — Layout : BP1000-PM — Plangröße : 0.46 m²

Auftraggeber / Antragsteller:

Verbandsgemeinde Maikammer

Immengartenstraße 24
67487 Maikammer

Telefon 06321 5899-0
Fax 06321 5899-99

Maikammer, den _____

Planverfasser:

Pröll Miltner

Telefon: +49 721 96232-70
Telefax: +49 721 96232-46
info@proell-miltner.de
www.proell-miltner.de

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1b
76139 Karlsruhe

Karlsruhe, 29.09.2015