Vor dem Hintergrund geänderter Rahmenbedingungen insbesondere in Bezug auf die Umsetzung des Bebauungsplanes „Im Erb", 3. Änderung hat sich gezeigt, dass geringfügige Änderungen erforderlich sind.

Von der 4. Teiländerung des Bebauungsplanes sind nur die nachfolgenden Festsetzungen betroffen und werden dementsprechend lediglich zeichnerisch ergänzt.

Die für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Erb" bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche, etc. sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter, werden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Erb" nicht geändert und zur besseren Nachvollziehbarkeit des Bebauungsplanes auf der Plankarte dargestellt.

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 Nebenerwerbsstellen,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten 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 Haupterwerbsbetriebe,
- 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 Nebenerwerbsstellen,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.2 Maß der baulichen Nutzung (WA/MD) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)
Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume 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 a:
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 bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.
Abweichende Bauweise a2:
In der abweichenden Bauweise a2 ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) ein Bauen ohne Grenzabstand sowie Gebäudelängen 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 (WA/MD) (§ 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 (Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze) 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 begrünen ist.

1.6 Grundstückszufahrten (WA/MD) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
Soweit im Plan Einfahrten (Breite 3 m, jeweils ab Grundstücksgrenze) verbindlich festgesetzt wurden, sind diese Einfahrten Grundlage 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 kostenneutrale Errichtung der betroffenen Anlagen an einem anderen Standort möglich ist, wobei die Verlegung rechtlich möglich sein muss, 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 (WA/MD) (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich.

1.8 Landespflegerische Maßnahmen (WA/MD) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und 1a BauGB, § 9 Naturschutzgesetz)
Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern.
Die privaten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach der Baufertigstellung durchzuführen.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Verhältnis ihrer Größe zur Gesamtbaufläche zugeordnet.
Die Ausgleichsverpflichtung außerhalb des Plangebietes wird über das Ökokonto der Gemeinde abgewickelt (siehe landespflegerischer Begleitplan).

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.10 Wandhöhen/ Firsthöhen (WA/MD) (§ 18 BauNVO)
Die maximale Wandhöhe ist 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 Fußpunktes 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 beizufügen.
- Bei Grundstücken mit abfallendem Gelände oder mit Höhen, die dem Straßenniveau entsprechen (von der Erschließungsstraße aus gesehen) ist die Hinterkante der Straße als Bezugshöhe für den Fußpunkt straßenseitig anzunehmen. Das Maß ist jeweils auf die Gebäudemitte der 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 Straßenoberkante des Wendeplatzes am Lindenweg von der der aus die Erschließung des Grundstücks erfolgt, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie. Eine nachvollziehbare Höhenaufnahme ist dem Bauantrag beizufügen.

Die Wandhöhe gilt nicht für Wandteile, die aus Versprüngen in den Giebelwänden von Satteldächern resultieren, sofern je Giebelwand 1 m Gesamttiefe nicht überschritten wird.
Der Fußpunkt der Firsthöhe entspricht dem Fußpunkt der Wandhöhe.

1.11 Wandhöhe 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 Dachform werden für alle baulichen Anlagen Satteldächer – auch in Form von versetzten Pultdächern – festgesetzt.
Darüber hinaus sind auch Walm- und Krüppeldächer zulässig (Dachneigungen für Hauptgebäude: siehe Planeintrag). Garagen sind auch mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern (0° - 35°) zulässig.
Für untergeordnete Bauteile ist auch das Pultdach 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.
Dachfarbe: rot bis rotbraun (RAL 3115, 3105, 8100, 8690).

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
Dachaufbauten sind nur als Sattel-, Schleppdach- oder Tonnendachgauben zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. 1/3 je Dachlänge betragen. In den Baugebieten „F und G" darf die Gesamtbreite aller Dachgauben max. 2/3 je Dachlänge betragen.
Es ist nur ein Dachgaubentyp je Dachseite zulässig.
Solaranlagen auf dem Dach sind zulässig. Darüber hinaus sind Nebengiebel bis zu einer Breite von 5,0 m und eine Firsthöhe, die 1,0 m unter dem Hauptfirst liegt, zulässig.

2.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Im Vorgartenbereich, zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (von der aus die Erschließung erfolgt) und straßenseitiger Baugrenze, sind keine Einfriedungen zulässig. Ausnahme: Im Baugebiet D sind Einfriedungen mit Naturstein bis 1,0 m oder mit Hecken 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 begrünt werden.

2.4 Zahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)
Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit 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 Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege/Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig 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.

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 unterkellerter Gebäude auf. Bei Flachgründungen nicht unterkellerter Gebäude werden jedoch zur Begrenzung der Setzungen sowie zur Gewährleistung der Grundbuchsicherheit Sondermaßnahmen (z.B. Bodenaustausch) erforderlich.
Im Einzelnen sind u. a. folgende Punkte besonders zu beachten:
- Die angetroffenen Lößlehme sind größtenteils als mäßig tragfähig und witterungsempfindlich einzustufen. Falscher Umgang mit den Erdstoffen, insbesondere das Befahren bei schlechter Witterung, kann ihre Eigenschaften weiter verschlechtern. Böden der Bodenklasse 4 können so in Böden der Bodenklasse 2 (breiige Konsistenz) übergehen. Die Einhaltung der Regeln der ZTVE-StB 94 (Fassung 1997) zum Schutz des Erdstoffes und des Erdplanums ist unabdingbar, um Verzögerungen im Bauablauf und Mehrkosten zu vermeiden.
- Aufgrund des gering durchlässigen Untergrundes sind Baugruben und Arbeitsraumverfüllungen mit Drainageeinrichtungen zu versehen, oder es ist alternativ hierzu eine Bauwerksabdichtung gegen drückendes Wasser vorzunehmen.
- Bodenplatten sind mit einer kapillarbrechenden Sauberkeitsschicht (mindestens 0,10 m dick, darunter ein Filtervlies) auszuführen.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung des Geländes als Neubaugebiet ist in erster Linie auf eine sorgfältige und ausreichende Verbesserung des Baugrundes zu achten. Aufgrund der Hangsituation sind Hangfußabgrabungen bzw. Böschungsversteilungen ohne begleitende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden (Rutschungsgefahr!).

3.4 Empfehlung zur Kellerausbildung
Da partiell mit Grundwasser (Schichtwasser) zu rechnen ist, wird für die Kellergeschosse 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 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).

HINWEISE

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.

3.6 Abstände zu Weinbergflächen
Zu Weinbergflächen (hierzu zählen auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Wege) sind die Nachbarrechtsabstände mit Einfriedungen einzuhalten (Abstand 0,5 m).

3.7 Niederschlagswasser
Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser in Zisternen für Brauch- und Gieswasser 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 Anschlussleitungen auf privaten Grundstücken
Bei der Erschließung wurden bereits die Anschlussleitungen zur Strom- und Gasversorgung sowie der Wasser- und Abwasseranlagen bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung bzw. Druck (Wasser /Gas).
Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/ Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

3.10 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 freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:
Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentrale Planauskunft Südwest, Chemnitzer Str. 2, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße,
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de
Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, muss sich rechtzeitig mit der Telekom in Verbindung gesetzt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss - Bekanntmachung

Der Gemeinderat von Maikammer hat am 30.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans "Im Erb", 4. Änderung beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 10.07.2020 ortsüblich (Amtsblatt) bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.06.2020 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung angenommen und die Durchführung der öffentliche Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) bestimmt (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom 06.07.2020 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.08.2020 aufgefordert worden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplans "Im Erb", 4. Änderung mit Begründung haben in der Zeit vom 17.07.2020 bis einschließlich 17.08.2020 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurde am 10.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

3. Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat Maikammer hat die während der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachte Stellungnahmen am 15.09.2020 behandelt und abgewogen. Die Ergebnisse der Prüfungen ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, jeweils mitgeteilt worden (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Maikammer hat am 15.09.2020 diesen Bebauungsplan, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

5. Ausfertigungsvermerk

Der Norminhalt dieser Satzung stimmt in all seinen Bestandteilen (Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung) sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers überein.
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensschritte wurden eingehalten. Der Bebauungsplan "Im Erb", 4. Änderung wird hiermit ausgefertigt.

Maikammer, den ....

....
Karl Schäfer, Ortsbürgermeister

6. Öffentliche Bekanntmachung

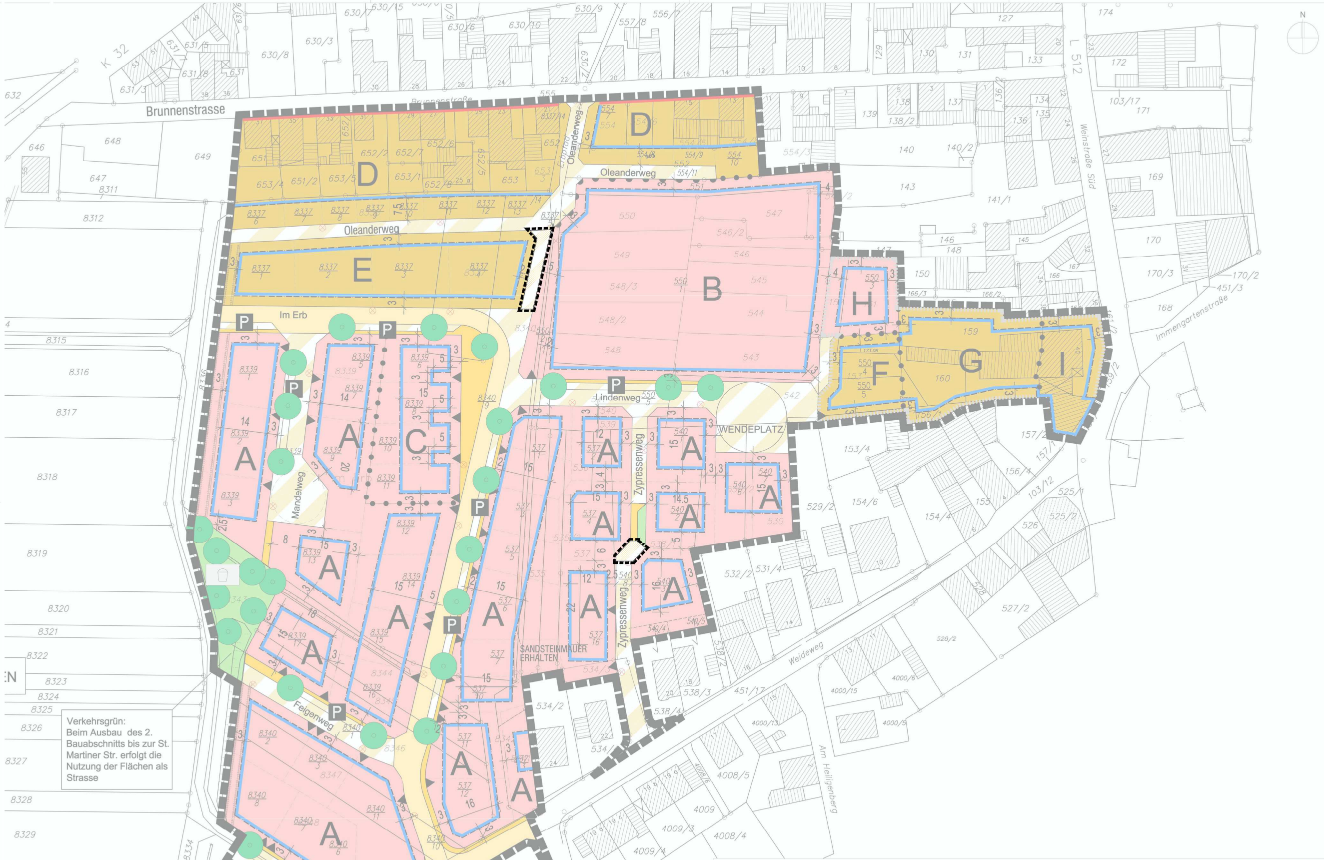
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan "Im Erb", 4. Änderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am .... ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Maikammer, den ....

....
Gabriele Flach, Bürgermeisterin

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)
- 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 Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- 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 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. 90)



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MD – Dorfgebiet
- MDe – Dorfgebiet (eingeschränkt)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 0,4 – Grundflächenzahl
- (0,8) – Geschossflächenzahl
- 45° – Dachneigung
- II – Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- (II) – Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
- o – Offene Bauweise
- a – abweichende Bauweise (siehe Textteil)
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen
- Fussweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (ohne Trennung der Verkehrsarten)
- P – Öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtsbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen, öffentlich
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung
- Lampenstandorte

Hinweise
- A - H – Zuordnung zur Nutzungsschablone

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Anzahl der Geschosse
GRZ	(GFZ)
Dachneigung	Bauweise
Wandhöhe	Firsthöhe

NUTZUNGSSCHABLONEN

A	WA	II	0,4	(0,8)	35-45°	o/ ED	WH=6,5m	FH=11m
B	WA	—	0,4	(0,9)	35-45°	o	WH=7,5m	FH=12m
C	WA	(II)	0,4	(0,8)	45°	a	WH=6,5m	FH=11m
D	MD	II	-	-	> 40°	-	WH=6,5m	FH=11m
E	MDe	II	0,6	(0,8)	35-45°	o/ ED	WH=6,5m	FH=11m
F	MD	-	0,6	(1,2)	35-45°	a2	WH=7,5m	FH=11,5m
G	MD	-	0,6	(1,2)	35-45°	a2	WH=7,5m	FH=11 m
H	WA	—	0,4	(0,9)	35-45°	o	WH=7,5m	FH=11,5m
I	MD	-	-	-	> 40°	a2	WH=9 m	FH=16 m

Ortsgemeinde Maikammer
Bebauungsplan "Im Erb", 4.Änderung
ÜBERSICHTSKARTE

Gemeinde Maikammer
Bebauungsplan "Im Erb"
4. Änderung
nach § 13 BauGB

	Name	Datum
Bearbeitet	kw	21.09.20
Gezeichnet	st	21.09.20
Geprüft		

Maßstab	1: 500
Blattgröße	1.235/841
Projekt.-Nr.	PK20-022

Plan-Nr.:

FIRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH www.firu-mbh.de
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern, Tel: +49 631 36245-0, Fax: +49 631 36245-99, firu-kl1@firu-mbh.de
Berliner Straße 10, 13187 Berlin, Tel: +49 30 288775-0, Fax: +49 30 288775-29, firu-berlin@firu-mbh.de