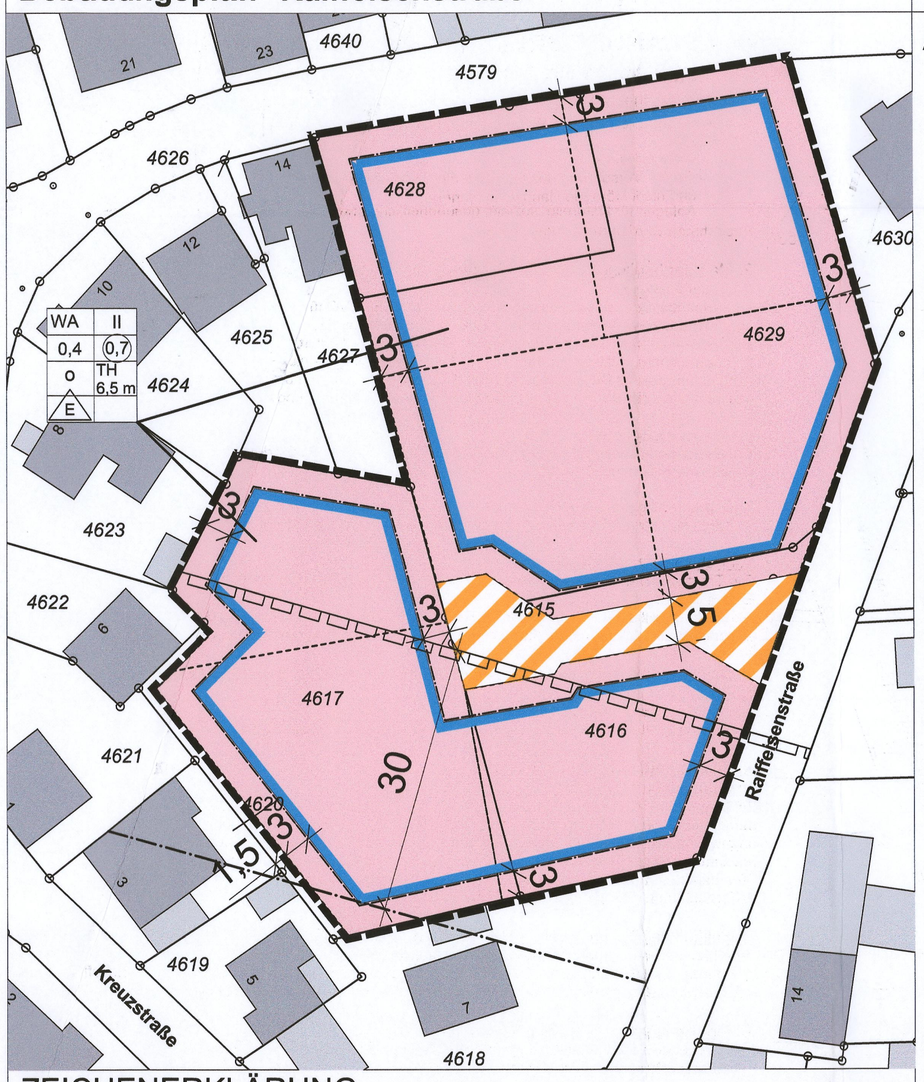
Bebauungsplan "Raiffeisenstraße"



ZEICHENERKLÄRUNG

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BEISPIEL

WA	II
0,4	0,7
o	TH 6,5 m
E	

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschossse
max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
Bauweise	max. Traufhöhe
zulässige Gebäudetypen	

1. Art der baulichen Nutzung

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — 2.1 max. Grundflächenzahl

0,7 — 2.2 max. Geschossflächenzahl

TH 6 m — 2.3 max. Traufhöhe baulicher Anlagen

II — 2.4 max. Azahl der Vollgeschosse

3. Schutzbereich Richtfunkstrecke

3.1 Die maximale Höhe von Gebäuden und Anlagen ist auf 15 m über Urgelände begrenzt

4. Bauweise

o — 4.1 offene Bauweise

E — 4.2 Einzelhaus

4.3 Baugrenze

5. Verkehrsfläche

5.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich"

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1 — 6.2 Bemaßung

6.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

RECHTSGRUNDLAGEN

BUNDESRECHT

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.IS.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz- BBodSchG)
in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl.IS.502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl.IS.2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates
in der Fassung vom 21.05.1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22.07.1992, S. 7), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.05.2013 (ABl. Nr. L 158 S. 193-229)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl.IS.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts(Planzeichenverordnung - PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl.I S.1057).

LANDESRECHT RHEINLAND-PFALZ

Landesnaturschutzgesetz(LNatschG)Rheinland-Pfalz
in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S.283), zuletzt geändert d. Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz
in der Fassung vom 24.11.1998(GVBl.S.365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).

Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz
In der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl.2015, S.127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Gemeindeordnung(GemO)Rheinland-Pfalz
in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl.S.153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297)

TEXTFESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.
Zulässig sind
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird gemäß §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO für den Bereich der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes auf 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden, wenn dies durch Erichtung einer Zisterne mit Brauchwassernutzung kompensiert wird.

2.2 Geschossflächenzahl
Die Geschossflächenzahl wird gemäß §16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO für den Bereich der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes auf 0,7 als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal zwei festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen
Die Traufhöhe der Vollgeschosse darf ein Maß von 6,5 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
Bezugspunkt:
Gemessen wird an der Hinterkante der nächstgelegenen Straße, mittig zum Gebäude, bis Oberkante Dacheinfassung. Technische Aufbauten sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.
Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise mit einer Einzelhausbebauung festgesetzt.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Fällungen oder Rodungen von Gehölzen dürfen nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29.Februar durchgeführt werden. Nur in ausreichend begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (UBB) die auszuführenden Maßnahmen begutachtet, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).

5. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauGb)
Stellplätze sowie Carports, ohne seitliche Umfassungswände, dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt werden, sofern der Bodenbelag versickerungsoffen errichtet wird. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
Entsprechend der Plandarstellung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Dachneigung
Es wird eine Dachneigung zwischen 15° und 30° festgesetzt. Die vorgeschriebene Dachneigung gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Dachaufbauten
Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnraum im Dachgeschoss sind zulässig, wenn die Länge der Gauben in der Summe maximal ein Drittel der Trauflänge beträgt.

Einfriedungen
Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind auf eine Höhe von max. 1,25 m zu begrenzen. Maschendrahtzäune und Kunststoffverblendungen sind dort nicht zulässig.

Nicht überbaute Flächen
Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als gärtnerisch nutzbare Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

Anzahl der notwendigen Stellplätze
Gemäß § 47 LBauO RLP wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit mindestens 2 PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen sind.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Landesarchäologie
1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978, (GVBl., 1978 S 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2.Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
Die Punkte 1-3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen, bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Radonprognose
Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird auf eine mögliche Radonbelastung in der Bodenluft hingewiesen.
Das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht hat eine entsprechende Beratungsstelle eingerichtet. (Radon-Informationsstelle, Kaiser-Friedrich-Straße 7, 55116 Mainz).

Niederschlagswasser
Das anfallende Niederschlagswasser ist in eine Zisterne pro Grundstück von mind. 50 l je m² befestigter Fläche einzuleiten. Eine Brauchwassernutzung ist anzustreben, zumindest für Gartenbewässerung und Ähnliches. Der Notüberlauf der Zisterne darf in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.
Die Versiegelung sollte minimiert werden. Eine Möglichkeit einer verbesserten Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser liegt in der Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Wegdecken, Pflasterflächen mit weiten, versickerungsfähigen Fugen, wasserdurchlässigem Pflaster und Schotterrasen).

Schutz von Leitungen /Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen Strom:
Im Plangebiet können sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen befinden, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich ober - und unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Boden und Baugrund - allgemein:
Bei allen Eingriffen in den Bau-grund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) und bei allen Boden-arbeiten die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Baumpflanzungen
Pro Grundstück wird die Pflanzung eines standortgerechten, regionaltypischen Laubbaum-Hochstammes oder Obstbaumes empfohlen. Dieser ist zu pflegen, erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat von Höheinöd hat in der Sitzung vom 24.08.2021 die Aufstellung des Bebaungsplanes "Raiffeisenstraße" nach § 13a BauGB beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 10.09.2021 im "Amtsblatt der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben".

3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
Der Gemeinderat von Höheinöd hat in seiner Sitzung vom 24.08.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Der Beschluss über die Auslegung wurde am 10.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.09.2021 über die öffentliche Auslegung informiert.
Der Entwurf des Bebaungsplanes, nebst Begründung und Anlagen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.2021 bis 25.10.2021 öffentlich aus.

4. Beteiligung der Behörden
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 06.09.2021 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 25.10.2021.

5. Prüfung der vorgebrachten Anregungen, der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.
Der Gemeinderat von Höheinöd hat die Stellungnahmen der Behörden, sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung vom 25.01.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan
Der Gemeinderat von Höheinöd hat in seiner Sitzung am 25.01.2022 den Bebaungsplan einschließlich der textl. Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Höheinöd, den 25. 01. 2022

Ortsgemeinde Höheinöd

(Ortsbürgermeister)

8. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der OG Höheinöd übereinstimmt und dass die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrenvorschriften beachtet wurden. Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Höheinöd, den 02. 03. 2022

Ortsgemeinde Höheinöd

(Ortsürgermeister)

Inkrafttreten des Bebauungsplans
Der Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates von Höheinöd über den Bebauungsplan, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie beigefügter Begründung wurde am 11. 03. 2022 ortsüblich bekannt gemacht (§10 Abs. 2 BauGB).
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann sowie auf die Vorraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 216 (1) BauGB und weiter auf die Bestimmungen über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach den § 39 ff BauGB hingewiesen (§ 44 Abs. 5 BauGB). Desweiteren wurde in der Bekanntmachung auf die Regelung des §24 Abs.6 Satz 2 GemO hingewiesen, wonach Verletzungen bestimmter Verfahrens- oder Formvorschriften unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wurden.
Waldfischbach-Burgalben, den 14. 03. 2022

(Bürgermeister)

ÜBERSICHTSPLAN (O. M.)

Bauherr:

OG Höheinöd

Projekt:

BEBAUUNGSPLAN "Raiffeisenstraße"
Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Rechtsplan — I. Fertigung

Anlage: 1
Blatt-Nr.: 1
Stand: Januar 2022

N

M 1:500

	Name:	Datum:
gezeichnet:	DW	13.07.2021
bearbeitet:	LW	25.01.2022

Plangrundlage: Geobasisinformation der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinl.-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002). Auszug vom 01.07.2021

Rechtsverbindlich am 11. 03. 2022

Höheinöd, den 14. 03. 2022

Ortsgemeinde Höheinöd

(Ortsbürgermeister)

Bearbeitet:

INGENIEURBÜRO WONKA
Höheischweiler Weg 10, 66989 Nünschweiler
Tel. (06336)9211-0 Fax. (06336)9211-11 E-Mail: info@wonkaing.de

Beratender Ingenieur 405 Mitglied der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz

Horst Wonka