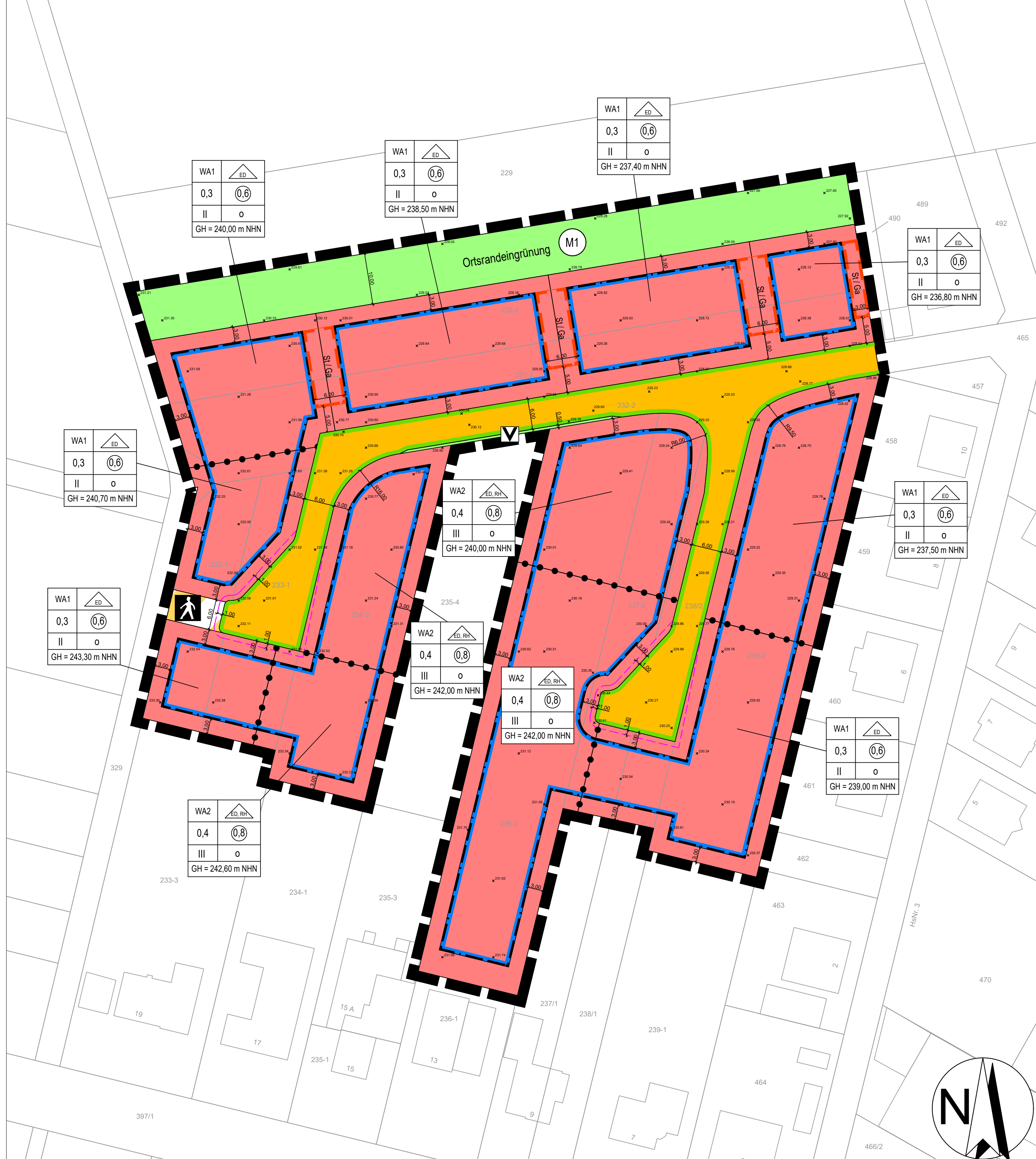


Bebauungsplan "Im Espringerpfad" - Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim



Legende

Planungsgeschichtliche Festsetzungen nach PlanV 99

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- II Max. Zahl der Vollgeschosse
- GRZ Geschossflächenzahl (GFZ) (Höchstmaß)
- 0,3 Maximale Gebäuhöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- WA2 Baugrenze
- o Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser oder Reihenhäuser zulässig

Verkehrsflächen

- Städtische Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Fußweg"

Grünflächen

- M1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung"
- V Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün"

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und der Erreichung von Natur und Landschaft

- BeG Umgezung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- GrzG Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Agpep Abgrenzung artenschutzrechtlicher Teilgebiete
- 1,00 m Freizeithöhe

Hinweise

- 229/4 Höhenpunkt (Bestand in NN)

Nutzungsgebiete

- GRZ GFZ
- Art der baulichen Nutzung Bauweise
- Maximale Gebäuhöhe

Planungsrechtliche Festsetzungen

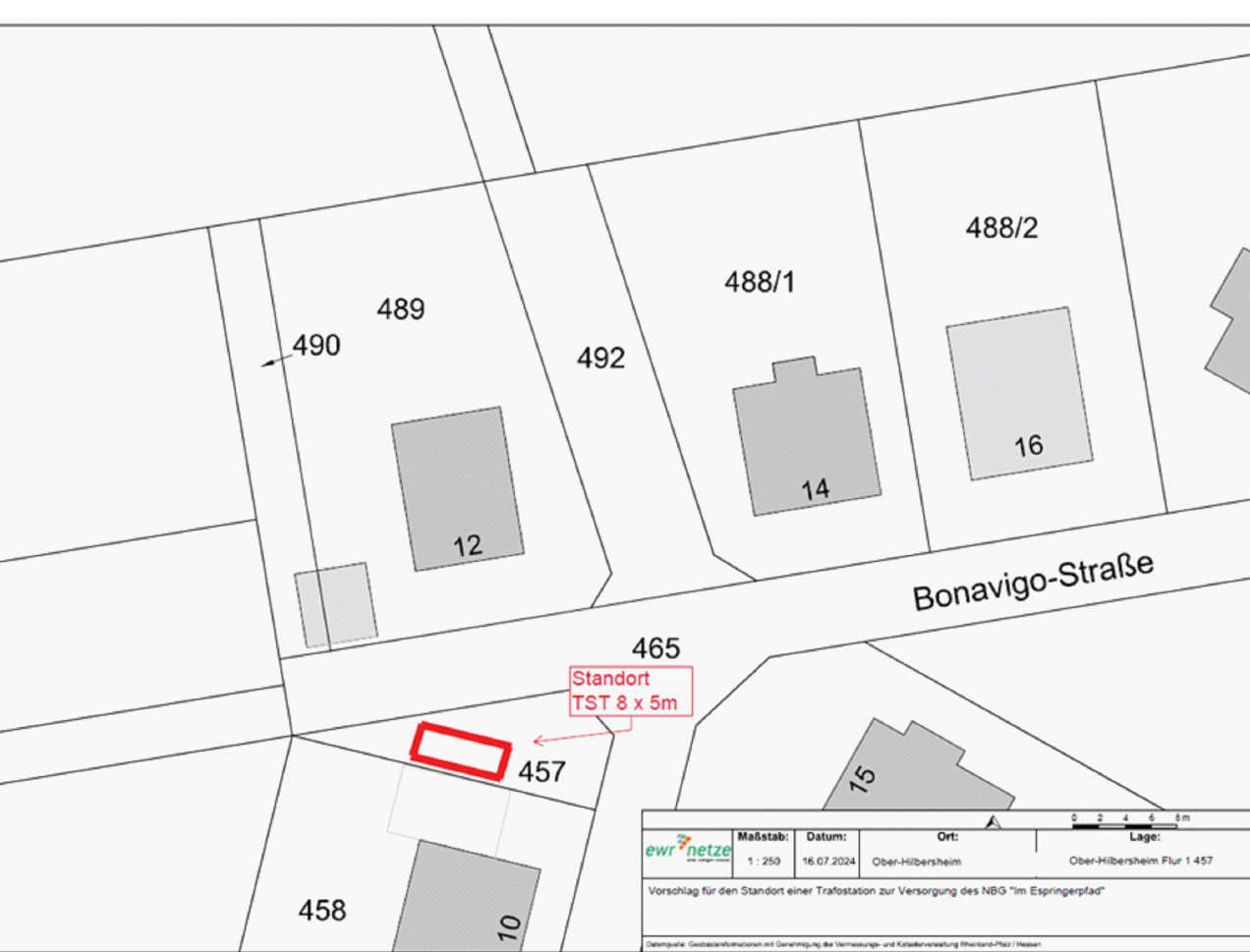
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)**
- 1.1. Allgemeines Wohngebiete, WA (§ 4 BauNVO)**
- Die Zulässigkeit der Nutzungen richtet sich nach § 3 BauNVO.
- Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 BauNGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i. V. m. §§ 16 21a BauNVO)**
- 2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
- Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind gemäß Planeinschrieb als Höhen nach Normhöhe (NN) festgesetzt.
- 2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
- Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeinschrieb mit 0,3 im WA1 und mit 0,4 im WA2 festgesetzt.
- 2.3. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist entsprechend dem Planeinschrieb mit 0,6 im WA1 und mit 0,8 im WA2 festgesetzt.
- 2.4. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**
- Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb im WA1 auf zwei und im WA2 auf drei festgesetzt.
- 2.5. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)**
- Die Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten wird im Bereich des WA1 auf zwei, im Bereich des WA2 auf drei pro Wohngebäude beschränkt.
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
- 3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)**
- Gebäude sind in der offenen Bauweise herzustellen. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Im WA1 sind lediglich Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Im Bereich des WA2 sind zudem Reihenhäuser zulässig. Die Länge dieser Hausfronten darf 50 m nicht überschreiten.
- 3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen im zeichnerischen Teil. Eine Freihaltezone von 1 m entlang der Wendeanlagen ist auf aufragender Bebauung, Bäumen und Hecken von jeglicher Bauart freizuhalten.
- 4. Örtliche Verkehrsflächen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**
- 4.1. Verkehrsflächen**
- Die Straßenverkehrsflächen sowie die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ sind als öffentliche Fläche festzusetzen.
- In der Straßenverkehrsfläche sind auch Parkplätze, Fußwege, Eingrünungen, Versorgungsanlagen und für die Gebäudefür- und -entstorgung notwendige, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ dient als Weg für Fußgänger. In ihr sind auch Eingrünungen, Versorgungsanlagen und für die Gebäudefür- und -entstorgung notwendige, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig.
- 4.2. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)**
- Garagen und offene Garagen haben von ihrer Vorderseite einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- Stellplätze sind auch außerhalb der Baufelder zulässig.
- Garagen, offene Garagen und Stellplätze sind zudem in den gem. Pflanzartenlisten gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und 19 Abs. 4 BauNVO)**
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es gelten folgende Abweichungen:
- Gartenhäuser, Geräteschuppen und Gewächshäuser mit einem umbauten Raum von maximal 50 m² je Grundstück sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 1a LBAuO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze.
- Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendigen, untergeordneten Nebenanlagen sowie fernmelde-technische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze.
- 6. Umweltrelevante Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 20, 23 und 25 BauGB)**
- 6.1. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Nr. 14)**
- Offene Stellplätze, Zuwegungen, Freizeite und Grundstückszufahrten sind soweit wasserrechtlich zulässig mit wasserundurchlässigen Bodenbelägen (z.B. Rasengittersteine) auszuführen. Der Abflussbewert dieser Flächen darf 0,5 nicht überschreiten.
- 6.2. Öffentliche Grünflächen (Nr. 15)**
- Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ (M1) festgesetzte Fläche dienen der Abundung des Ortsrandes nach Norden hin.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist als Wiesenansaat oder durch gärtnerische Anlage (Kleinststräucher o.ä.) auszuführen.
- 6.3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. 20)**
- M.1 Anlage einer Gehölzpflanzung und Grünland-Einsaat zur Ortsrandeingrünung
- Innerhalb der Maßnahmensfläche M1 ist eine öffentliche Grünfläche mit dem Zweck einer „Ortsrandeingrünung“ auf einer Länge von etwa 140 m mit einer Breite von 10 m festzusetzen.
- Die Fläche ist standortgerecht mit heimischen Gehölzen (s. Kap. 5.3.3 Pflanzliste im Umweltbericht) in Form einer zwei- bis dreireihigen Strauchhecke mit einzelnen Bäumen als Überhälter zu bepflanzen. Die Gehölze sind und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Zudem soll eine Einsaat mit Roggenstoppel der Herkunftsregion Nr. 9 „Oberhaingraben mit Saupflanzler Bergland“ erfolgen.
- Zuzufügende Straucharten sind in der Qualität 2 x v (zweimal verpflanzt). Höhe 125-150 cm mit einem Abstand von 1,5 m zu den benachbarten Strauchpflanzungen (soweit zwischen als auch innerhalb der Reihe) zu pflanzen.
- Anzuzufügende Bäume sind als Hochstämmle mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Jedem festgesetzten Baum ist eine mindestens 4 m² große Pflanzfläche zur Verfügung zu stellen.
- M.2 Zuzufüpfanzungen auf Privatgrundstücken
- Pro angefangene 200 m² des Baugrundstücks ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder regionaltypischer Obststammart anzupflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Die Anpflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.
- Anzuzufügende Bäume sind als Hochstämmle mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Jedem festgesetzten Baum ist eine mindestens 4 m² große Pflanzfläche zur Verfügung zu stellen. Die Pflanzempfehlungen des BUND RLP (heimische, hoch- und mittelwüchsige Baumarten) und des DLR RLP (Sortenempfehlung für den Obstbau im Haugarten) sind zu berücksichtigen.

Hinweise

- V.1 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel**
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher und nachtaktiver Insektenarten sowie für Fledermäuse sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich Leuchten mit optimierter Lichtemission in voll abgeschirmter Ausführung (ULR 0%) und mit gleichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blau- und UV-Anteil im Farbspektrum ist zu achten. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und Außenbereich (z.B. durch nachtägliches Dimmen der Beleuchtung zwischen 22:00 und 05:00 Uhr).
- 6.4. Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (Nr. 23)**
- V.2 Solarfestsetzung**
- Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- Wenden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 47 u. 88 LBAuO)**
- Hinsichtlich bauordnungsrechtlicher und gestalterischer Festsetzungen wird grundsätzlich auf die Bestimmungen der LBAuO verwiesen.
- 7. Fassadengestaltung**
- Große und stark reflektierende Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind unzulässig.
- 8. Anzahl der Stellplätze**
- Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze herzustellen.
- Hinweise**
- CEF 1 Vorgesehene Ausgleichsmaßnahme für zwei Reviere der Feldlerche**
- Um das Eintreten des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für zwei Reviere der Feldlerche wirksam zu vermeiden, sind im Vorfeld der Planungs- und Bauphase folgende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) entsprechend den Ansprüchen der Art auf bestehenden Acker- und/oder Grünlandflächen auf einer Fläche von ca. 2 ha im Umkreis von 2 km zum Plangebiet umzusetzen. Details hierzu sind dem Umweltbericht unter den Kapiteln 5.1.2 und 5.3.2 zu entnehmen. Die genaue Verortung und Sicherung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags.
- CEF 2 Vorgesehene Ausgleichsmaßnahme für ein Quartier von Fledermäusen**
- Um das Eintreten des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für Fledermäuse aufgrund des Verlusts von einem Baum mit Eignung als Tagesquartier bzw. potenzielle Ruhestätte zu vermeiden, sind im Vorfeld der Planungs- und Bauphase mindestens 3 Nistkästen und mit einer Ausrichtung nach Osten oder Südosten auszurichten. Details hierzu sind dem Umweltbericht unter den Kapiteln 5.1.2 und 5.3.2 zu entnehmen. Die genaue Verortung und Sicherung der Maßnahmen erfolgen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags.
- V.3 Baueinzelregelung in Bezug auf die Entfernung von Gehölzen (Rodungszeitenbeschränkung) bzw. alternativ Quartierkontrolle**
- Zur Vermeidung der Tötung von gehölz- und gebüschbrütenden Vogelarten und Fledermäusen sind Bäume und andere Gehölze innerhalb des Plangebietes in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. in der unbelaubten Zeit, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu entfernen. In dieser Zeit ist aufgrund der fehlenden Eignung des Gehölzbestands als Winterquartier für Fledermäuse nicht mit einem Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen.
- Sollte eine Entnahme außerhalb dieses Zeitraums notwendig sein (somit zwischen Anfang März und Ende September), ist abzusehen, dass bereits begonnene Arbeiten nach längerer Pause im Zeitraum der Vogelbrut wieder aufgenommen werden müssen, ist im Vorfeld der Rodung eine Quartierkontrolle durch eine versierte Fachkraft vorzunehmen.
- Werden bei der Kontrolle geeignete Höhenbäume bzw. Fledermäusequartiere festgestellt, sind diese mit naturnahem Material zu verschleiern, damit keine An siedlung erfolgen kann. Sollten die Quartiere in Nutzung stehen oder besetzt sein, darf kein Verschluss erfolgen und der Baum darf bis zum Ende der Brutzeit entfernt werden. Ist absehbar, dass die Rodung während der Brutzeit erfolgen muss, sind Quartiere bereits im Vorfeld der Brutzeit zu verschleiern, um eine Ansiedlung von vornherein zu vermeiden.
- V.4 Baueinzelregelung bzw. alternativ Vergrünung (Unnatraktivgestaltung) von bodenbrütenden Vogelarten**
- Für Arbeiten an den Eingriffslinien der geplanten PV-Anlage außerhalb der Brutzeit der festgesetzten bodenbrütenden Arten Feldlerche und Grausammer (1. April bis 31. Juli) kann ein baueinzelndes Eintreten eines Totungstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Dies gilt auch, wenn der Bau vor der Brutzeit der Arten beginnt, und während der Brutzeit lockeres (Bauspauze < 1 Woche) fortgeführt wird.
- Im Falle eines Baubeginns innerhalb der Brutzeit oder der Fortführung von Baumaßnahmen nach längerer Pause in diesem Zeitraum ist im Vorfeld eine Baueinzelkontrolle anzusetzen. Die Baueinzel ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch eine ornithologisch versierte Fachkraft auf Anzeichen einer Brut zu kontrollieren. Werden keine Hinweise auf einen Brutbeginn der oben genannten oder weiterer bodenbrütender Arten festgestellt, kann ein Versatz gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Wird während der Kontrolle der Fläche ein entsprechender Hinweis im Bereich der Eingriffslinie bzw. im spezifischen Bodenschutz (Mauz) mitzuteilen.
- Für die Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers wird grundsätzlich empfohlen.
- Es ist zu prüfen, ob die geplante Nutzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet „gesundes Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ entspricht.
- Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen so weit wie wesentlich anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in zubereittem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen.
- Für die unter Umständen geplante Verwertung von überschüssigen Bodennmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist die hierfür erforderliche Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde gesondert zu beantragen. Es wird darauf hingewiesen, dass sofern eine Einbringung der Ausmassen in bereits genehmigten Anlagen (z.B. Deponien, Grünverbauflächen, Flurbereinigungsmaßnahmen) vorgesehen ist, die Regelungen im jeweiligen Rechtsbereich für die aus-gewählte Fläche festgelegt sind und entsprechend zu beachten sind. Danach richtet sich auch der Umfang der Deklarationsanalyse dies zu verwertenden Bodennmassen.
- Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinen Baufranzögen (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma). Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geology.lgb-rlp.de> zur Verfügung.
- Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf der LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz-faq-geology.html> zu finden.
- V.5 Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers**
- Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuführen, zu versickern oder zu verrieseln.
- Offene Stellplätze, Zuwegungen, Freizeite und Grundstückszufahrten sind soweit wasserrechtlich zulässig mit wasserundurchlässigen Bodenbelägen (z.B. Rasengittersteine) auszuführen. Der Abflussbewert dieser Flächen darf 0,5 nicht überschreiten.
- Eine breitflächige Versickerung von unbelasteten und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.
- Die gezielte Versickerung von gemischtem Niederschlagswasser z.B. in Riegeln ist wasserrechtlich zu beantragen. Dabei ist u.a. von Relevanz, ob das Wasser ohne oder mit einer Filterung (z.B. durch den Oberboden oder durch eine technische Filtereinrichtung) versickert wird und ob der Untergrund bereits vorbelastet ist.

Hinweise

- Artenschutz**
- Artenschutzrechtliche Verbote bei Anbau-/Umbau-/Sanierungs-/Abrissmaßnahmen sind zu beachten, damit die späteren Maßnahmen nicht gegen artenschutzrechtliche Belange des § 44 BNatSchG verstoßen. Es wird empfohlen, für Staubschutzvorrichtungen eine Leistungsangabe (Dimmung) zu berücksichtigen, um vom Licht angezogene Insekten vor dem Verbrennen zu schützen.
- Pflanzliste**
- Die aufgeführte Pflanzliste stellt eine Auswahl der wichtigsten Arten im Herkunftsgebiet „Oberhaingraben“ dar. Die Liste ist nicht abschließend. Hierbei ist die Verwendung von möglichst geeigneten Gehölzen für eine standortgerechte und ökologische Pflanzensauswahl entscheidend.
- Straucher**
- Berberis vulgaris* Sauerdorn
 - Carpinus betulus* Hainbuche
 - Cornus sanguinea* Roter-Hartrieel
 - Crataegus laevigata* Zwergigfeller Weißdorn
 - Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
 - Ligustrum vulgare* Gewöhnlicher Liguster
 - Prunus spinosa* Schlehe
 - Rhamnus cathartica* Echter Kreuzdorn
 - Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
 - Sambucus racemosa* Trauben-Holunder
 - Viburnum lantana* Wolliger Schneeball
 - Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball
- V.13 Beachtung des Denkmalschutzes bei archäologischen Funden**
- Die ausführenden Baumeister sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVB1. 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVB1. S. 543) hinzuweisen.
- Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) zu melden. Die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Außerdem ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, um die Rettungsgeschichte, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchführen zu können. Im Einzelfall sind je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen Bauvorkehrungen möglich sowie finanzielle Beiträge von Seiten der Bauherren/Baugenieur erforderlich.
- Ab Satz 1 erfindet Baustädter / Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- Der Beginn von Erdarbeiten ist vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail bei der GDKE Landesarchäologie Mainz anzuzeigen (Große Langgasse 29, 55129 Mainz, E-Mail: landesarchaologie-mainz@gdke.rlp.de).
- Das grundsätzlich nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Denkmale bekannt ist und eine Fundmeldung von 1934 zu essenziellen Siedlungsgruppen sehr neu sichtbar etwa 130 m südlich verortet wurde, wird die Durchführung einer geomagnetischen Vorkartierung vor Baubeginn empfohlen.
- Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Landesarchäologie empfiehlt vor Baubeginn geomagnetische Vorkartierungen.
- Letztgenannte Punkte von Baumaßnahmen sind in allen Geltehen bzw. Straßen- und Leitungen mit einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- Die Deutsche Telekom Technik GmbH ist mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich zu informieren.
- Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten, damit Bau-, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Technik GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.
- Dissezierte Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplans sind der Telekom mitzuteilen.
- Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise für die Telekom Technik GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.
- Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EVWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die nachstehenden oder in den Plänen angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.
- Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzenden Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EVWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen sind bei EVWR Netz GmbH abzustimmen.
- Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EVWR Netz GmbH abzustimmen.
- Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.
- Auf behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik wird verwiesen.
- Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher.
- | Beigelegte Pläne: | Mindestabstand / Lichter Abstand | Schutzstreifen beiderseits Leitungsmittel |
|---|----------------------------------|---|
| Niederspannungskabelplan | 0,2 m | |
| Straßenbeleuchtungskabelplan | 0,2 m | |
| Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel | 0,2 m | |
| Mittelspannungsfreileitungspanplan | | 10 m |
| Gas- und Wasserbestandsplan mit Wassertrassierung (Kennz. HW) | 1,5 m | |
| - Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW) | 0,4 m | |
| - Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD) | 1,5 m | 3,0 m |
| - Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VMG) | 0,4 m | 1,5 m |
| - Gas Niederdruck (Kennz. VG) | 0,4 m | |
- Baumeistermahnungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzufragen oder bei der EVWR Netz GmbH abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EVWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen.
- Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie muss eine Transformatorstation errichtet werden. Die benötigte Versorgungsfläche mit dem Grundriss des Baukäufers hat die EVWR Netz GmbH, unter Angabe der Grenzabstände und Maße, in die beigelegte Planoskopie einzzeichnen.



Die von der EVWR Netz GmbH verwendeten getypten Stationsgebäude mit Flachdach entsprechen den behördlichen Anforderungen, den Regeln der Technik und zusätzlichen Festlegungen, die sich aus der Forderung nach sicherem Betrieb, insbesondere der des Personenschutzes ergeben. Änderungen der äußeren Abmessungen und der Gestaltung des Baukäufers sind deshalb nicht möglich.

Entsprechend der technischen Erfordernisse wird zur Errichtung einer Transformatorstation eine Grundfläche von ca. 40 m² benötigt. Die Transformatorstation muss zu jeder Zeit ungehindert zugänglich sein. Da es sich bei den Transformatorstationen um technische Betriebsanlagen handelt, akzeptieren wir in der Regel für den Ankauf der Grundfläche maximal den Gewerbeflächenpreis. In diesem Zusammenhang steht Ihnen Frau Karin Klemmer, Tel. 06731 405-438 zur Verfügung.

Für eine Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen sind die in DIN 1988 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Erdgasm Fall einer Erschließungsabsicht mit einer Erdgas-Infrastruktur bietet die Westnetz GmbH vorab um Kontaktaufnahme. Herr Engelhardt, Tel.: 0671/89665-2009, E-Mail: tm.engelhardt@westnetz.de.

GeothermieSollte der Einsatz von Geothermie vorgesehen werden, ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchzuführen.

V.14 Vorgaben bei Baumpflanzungen

Auf Leitungsstrassen dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden, da Baumwurzeln in der Regel mittel- bis langfristig in die Versorgungsleitungen biegen (vgl. auch Arbeitsblatt DVGW G 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013). Zudem ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten, damit Bau-, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungsstrassen der EVWR Netz GmbH ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z. B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen mit der EVWR Netz GmbH, spätestens im Rahmen der Planararbeiten, notwendig.

V.15 Maßnahmen zum Pflanzenschutz

Rückschnittarbeiten an oberirdischen Pflanzenteilen oder Wurzeln sind nach Vorgaben der aktuell gültigen ZTVBaumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) bzw. nach den derzeit allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

Für Planarbeiten ist für Transport, Lagerung und Pflanzung die DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten, Landschaftsbau) einzuhalten.

Für die Herstellung, Ansaat und Pflege von Rasen und Ansaat ist die DIN 18917 (Rasen und Saatarten, Landschaftsbau) einzuhalten.

Zu erhaltende Gehölze, Pflanzbestände und angrenzende Vegetationsflächen sind nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (R SBB)) zu Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) zu schützen.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim hat in öffentlicher Sitzung am 09.09.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 15.09.2022 durch Veröffentlichung im Amtsblatt.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.06.2024 bis einschließlich 15.07.2024.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan vom 06.06.2024 bis einschließlich 15.07.2024. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am 30.05.2024.
- Prüfung der Anrengungen**
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim hat die fristgemäß eingegangenen Anrengungen gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB in öffentlicher Sitzung am 04.09.2024 behandelt.
- Beschluss über den Planentwurf**
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim hat in öffentlicher Sitzung am 07.10.2024 den Entwurf des Bebauungsplans im Eigentum der Ortsgemeinde mit veränderten Geltungsbereich gebilligt und die Durchführung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Beteiligung der Behörden**
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.10.2024 bis einschließlich 13.11.2024.
- Auslegung des Planentwurfs**
Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2024 bis einschließlich 13.11.2024 aus. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt am 10.10.2024.
- Prüfung der Anrengungen**
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2024 behandelt.
- Beschluss des Bebauungsplans**
Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO in seiner Sitzung am 12.12.2024 als Sitzung beschlossen.
- Ausfertigung**
Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird demnach gemäß § 10 BauGB ausgefertigt. Im Eigentum der Ortsgemeinde steht in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.
- Bekanntmachung des Bebauungsplans**
Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Ober-Hilbersheim, den _____ Heiko Bieser
Ortsbürgermeister (Dienststelle)

Ober-Hilbersheim, den _____ Heiko Bieser
Ortsbürgermeister (Dienststelle)



Bebauungsplan "Im Espringerpfad"

Planurkunde

Bearbeitet: ssc, mmü | Zeichnung: rsc | Maßstab: 1:500 | Layout: 841 x 1569 | Datum: 27.11.2024

Enviro-Plan GmbH
Hauptstraße 34, 55571 Odenheim
Tel. 06755 2008-0, Fax: -750
E-Mail: info@enviro-plan.de
Internet: www.enviro-plan.de