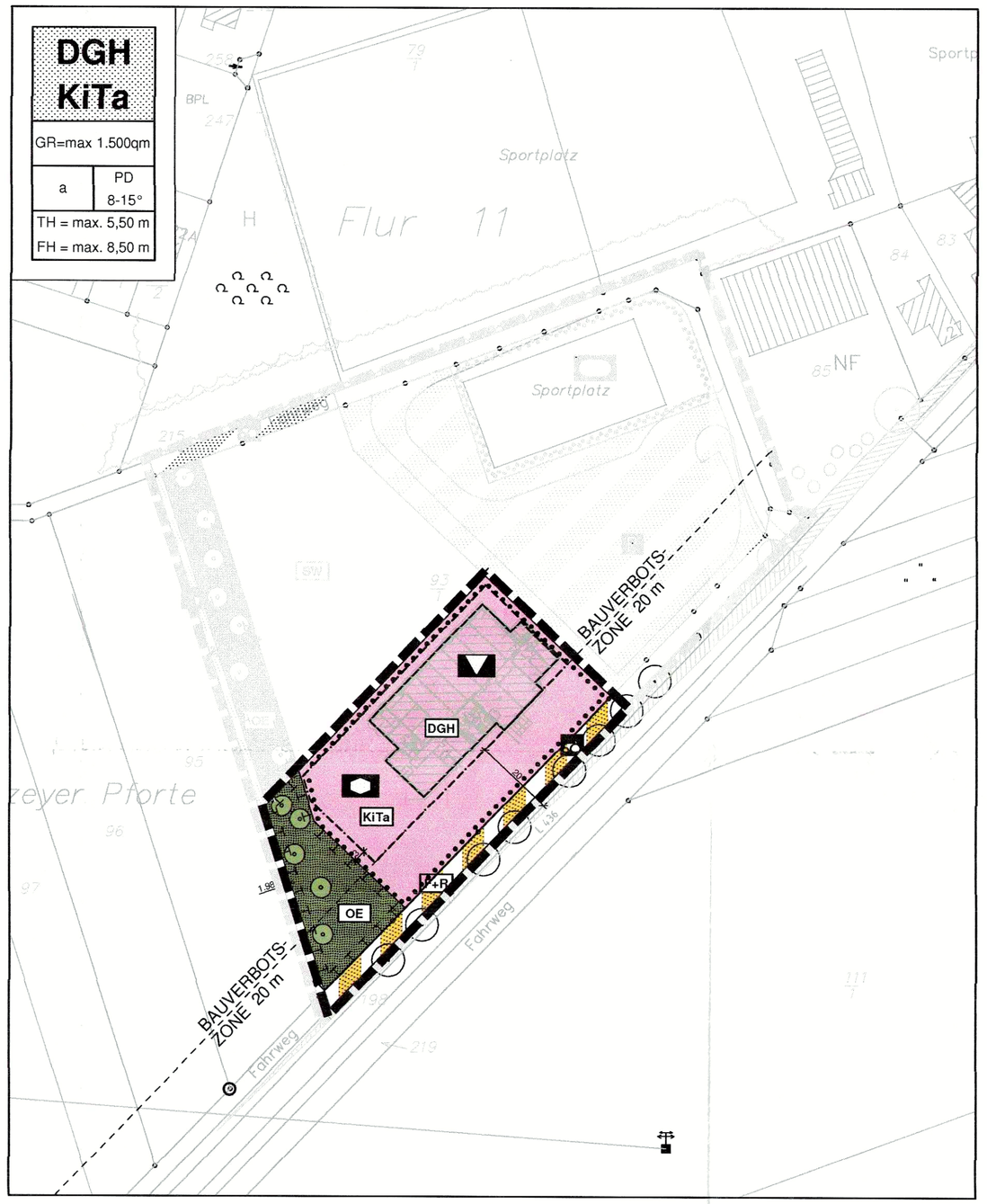
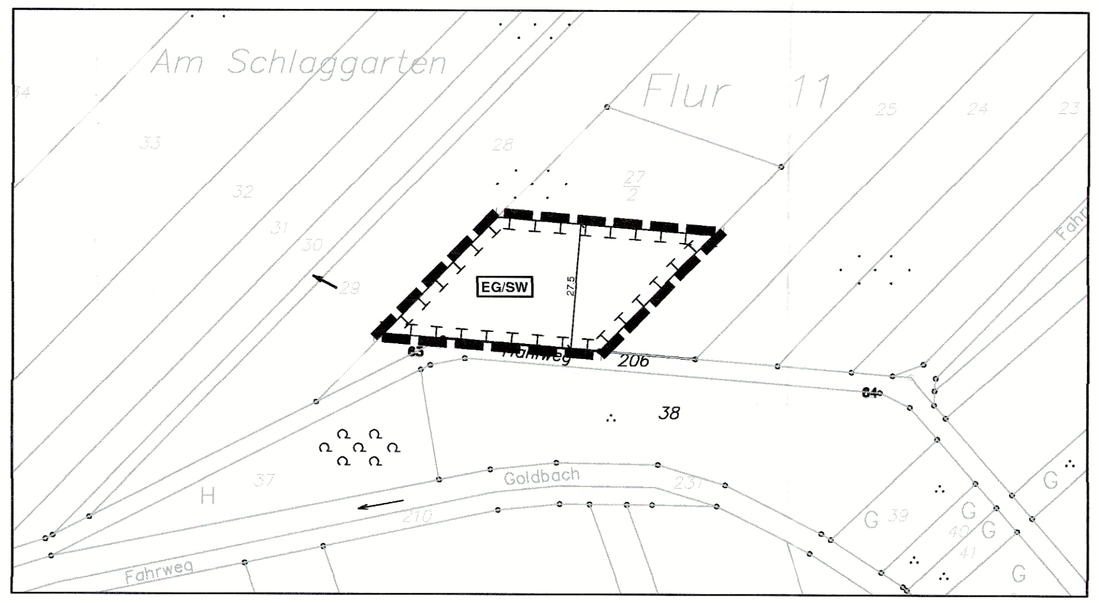
GEMEINDE UNDENHEIM

Bebauungsplan 1. ABSCHNITT ALTER ORTSKERN - 6. Änderung

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB
GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB



PLANTEIL B:
Gemeinde UNDENHEIM, Flur 11, Flst. 27/2 tw.: 1.305 qm



LEGENDE

DGH KiTa	
GR=max 1.500qm	
a	PD 8-15°
TH = max. 5,50 m	
FH = max. 8,50 m	

DGH	DORFGEMEINSCHAFTSHAUS
KiTa	KINDERTAGESSTÄTTE
GR	MAXIMAL ZULÄSSIGE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE (§ 16 BauNVO)
o	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 (4) BauNVO)
PD	ZULÄSSIGE DACHFORM: PULTDACH
8-15°	MINDEST- bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
TH	ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (IN METER)
FH	ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER)

EINTRAGUNGEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN:

KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN, HIER:

DGH DORFGEMEINSCHAFTSHAUS

SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN, HIER:

KiTa KINDERTAGESSTÄTTE

VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:

WIRTSCHAFTSWEG

F+R FUSS- UND RADWEG

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG:

OE ORTSRANDEINGRÜNUNG

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

ZWECKBESTIMMUNG:

OE ORTSRANDEINGRÜNUNG

EG/SW EXTENSIVES GRÜNLAND MIT STREUOBST

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 5. ÄNDERUNG (§ 9 (7) BauGB)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLANES

20 VERMASSUNG IN METERN (MASSANGABE NUR BEISPIELHAFT)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

VORHANDENE KATASTERGRENZE

VORHANDENE GEBÄUDE

222 FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT)

EINZELBAUM BESTAND

GRENZE DER BAUVERBOTSZONE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ÄNDERUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Nachfolgende Änderungen der textlichen Festsetzungen werden vorgenommen.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "DGH" „KiTa" sind ein Dorfgemeinschaftshaus sowie eine Kindertagesstätte mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 1.500 m² zulässig.

2. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO

- Nach § 22 (4) BauNVO wird für die Fläche für Gemeinbedarf (SO) eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die längste Länge der Hausform innerhalb der Gebäudegrundfläche darf maximal 70,00 m betragen.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „DGH" „KiTa" sind mindestens 6 mittel- oder großkronige Bäume als Reihe parallel zur L 436 zu pflanzen. Der maximale Abstand der Baumreihe zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes beträgt 15 m.

7. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Die mit EG/SW festgesetzte Fläche ist als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Sie ist mit einer standortgerechten, artenreichen Gras-Kraut-Mischung anzusäen. Als Pflege der Wiesenfläche ist eine erste Mahd am Ende Juni und eine zweite Mahd ab Ende September zulässig.

  Ergänzend sind mindestens 7 Obstbaum-Hochstämme der Arten Juglans regia (Walnuß), Malus sylvestris (Wildapfel), Mespilus germanica (Echte Mispel) und Pyrus pyraster (Wildbirne) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

Neu aufgenommen werden folgende Hinweise:

1. WASSERVERSORGUNG

- Bei der Erschließungsplanung sind die "Technische Mittel-lung Merkblatt W 331" vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks der Technischen Regeln der Arbeitsblätter W 400-1 vom Okto-ber 2004 (Wasserleitungsanlagen-TRWV-Teil 1: Planung), W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerkes sowie § 7 LBauO Rheinland-Pfalz zu beachten.

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

- Die Zwischenschaltung von Zisternen wird empfohlen.
- Die Versickerung über flache Mulden (bis 30 cm Tiefe) kann als erlaubnisfrei angesehen werden. Für die gezielte Versickerung (Rigolen, Mulden-Rigolen, Schächte usw.) sowie die Einleitung in ein Fließgewässer (bis 300 m² angeschlossene, abflusswirksame Fläche ist eine Anzeige ausreichend) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Entsprechende Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde, einzureichen.
- Bei gezielter Versickerung ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Dieses gilt auch für Privatgrundstücke.
- Der Ausgleich der Wasserführung nach §§ 61, 62 LWG ist zu überprüfen.

3. ZISTERNEN/BRAUCHWASSERNUTZUNG

- Bei der Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u. a. für die Toilettenspülung sind zu beachten:
  - Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
  - Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
  - Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
  - Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
  - Gemäß TrinkwV besteht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten eine Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt.

4. BAUZEITLICHE GRUNDWASSERHALTUNG/HOHE GRUNDWASSERSTÄNDE

- Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserführenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung Mainz-Bingen) einzuholen.

5. STARKNIEDERSCHLÄGE/AUSSENGEBIETSWASSER

- Das Plangebiet ist vor seltenen Starkregenereignissen (100-jähriges Regenereignis) zu schützen. Die Entwässerungsplanung sollte daher die schadlose Ableitung des aus dem westlich gelegenen Außengebiet anfallenden Oberflächenwassers mit berücksichtigen.

6. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke wie DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054 zu berücksichtigen.

7. RADONSCHUTZ

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt dringend, Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes, von einem qualifizierten Ingenieurbüro durchführen zu lassen. Werden hierbei Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau hält Langzeitmessungen (ca. 3 – 4 Wochen) für unbedingt notwendig, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen, insbesondere in Abhängigkeit von Witterungseinflüssen, sehr stark schwankt. Es wird deshalb auch empfohlen, Messungen an mehreren Stellen (? 6/ha) durchzuführen.
- Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radonhandbuch" des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Für weitere Informationen steht auch die Radon-Informationsstelle des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Verfügung.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau, 55129 Mainz, Emy-Roeder-Str. 5, bittet um Mitteilung der Ergebnisse von Radonmessungen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

8. GÜLTIGKEIT VON FESTSETZUNGEN DES URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLANES

- Alle weiteren, mit dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes nicht geänderten oder ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Vorschriften sowie Hinweise/Empfehlungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen geändert:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. S. 1482).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl I S. 1943).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) i.d.F. vom 28.09.2005 (GVBl. Nr. 20, S. 387), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2013 (GVBl. S. 139).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. vom 22.01.2004 (GVBl. S. 47), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402).
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35).
- Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde UNDENHEIM hat am 14.05.2013 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 12.09.2013 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 06.09.2013 frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 27.09.2013 abzugeben.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 06.11.2013 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 09.12.2013 abzugeben.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 3 (2) BauGB wurde am 30.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 08.11.2013 bis einschließlich 09.12.2013 zu jedermanns Einsicht.

6. PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHORUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG gem. § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB

Gemäß § 3 (2) BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde UNDENHEIM in seiner Sitzung am 17.12.2013 alle im Rahmen der Auslegung nach § 3 (2) BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen geprüft.

7. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde UNDENHEIM hat in seiner Sitzung am 17.12.2013 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 24 Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz als Satzung beschlossen.

8. GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (2) BauGB mit Datum vom ..... der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zur Genehmigung vorgelegt worden.

9. ZUSTIMMUNGSVERMERK DER KREISVERWALTUNG MAINZ-BINGEN

10. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:
UNDENHEIM, den 14.08.2014

Gemeinde UNDENHEIM

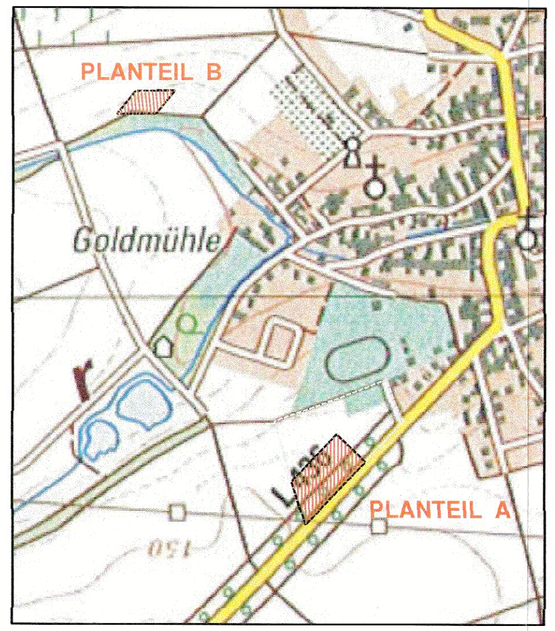
HORN
Ortsbürgermeister

1. INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 20.08.2014 mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, tritt dieser gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

1. ... Ausfertigung

ÜBERSICHTSPLAN



GEMEINDE UNDENHEIM

Bebauungsplan 1. ABSCHNITT ALTER ORTSKERN

6. Änderung

BEBAUUNGSPLAN
§ 9 BauGB
GRÜNORDNUNGSPLAN
§ 9 (1) NR. 15, 20 + 25 BauGB

PROJEKT-NR.	:	01.85
PLAN-NR.	:	4
MASSSTAB	:	1 : 1.000
DATUM	:	17.12.2013
GRÖSSE	:	890 / 570
BEARBEITER	:	AW/MM

GP

PLANUNGSBÜRO HUBERT HENDEL
ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 65189 WIESBADEN
TELEFON 0611/30 01 23 FAX 0611/30 41 05