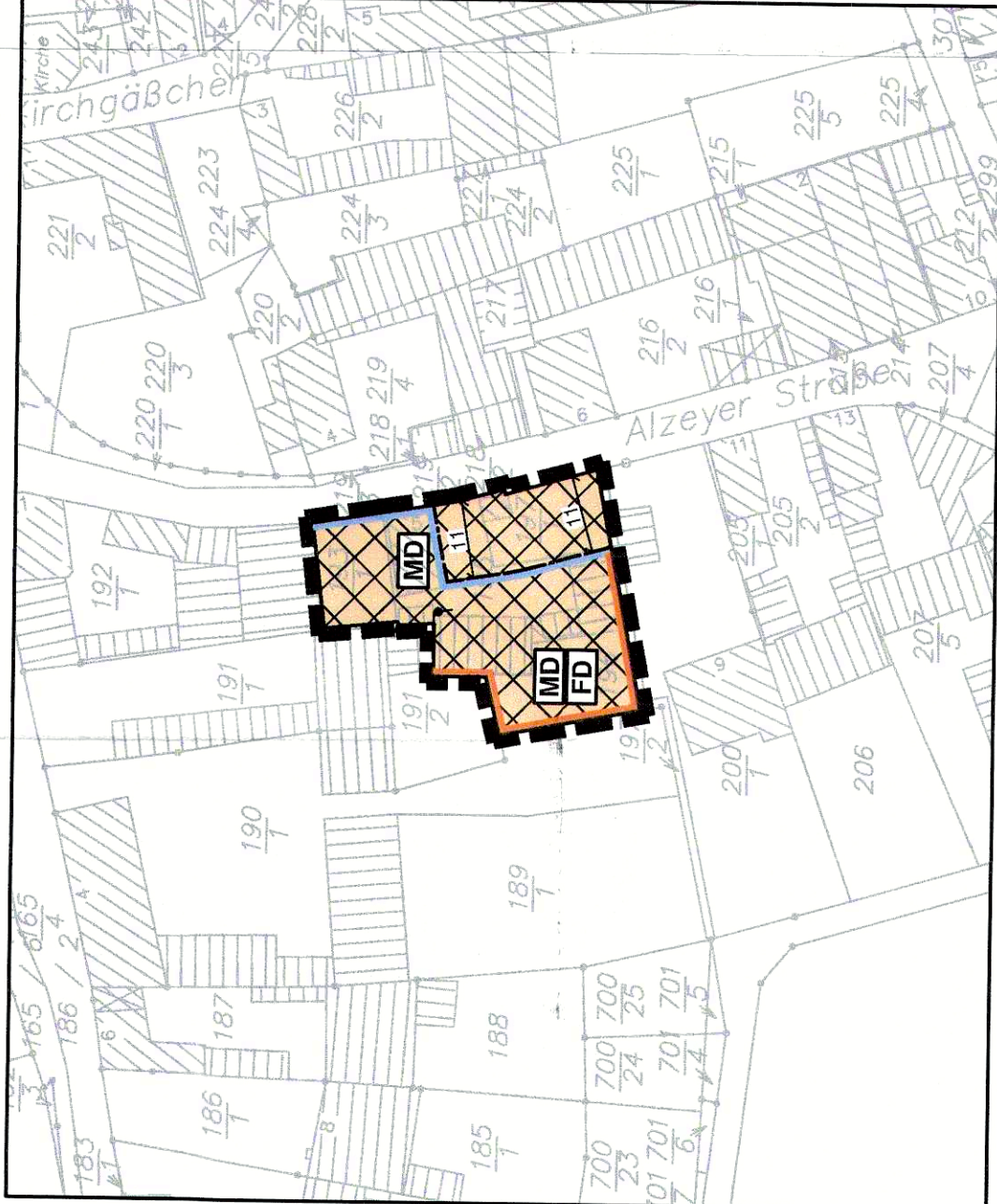


GEMEINDE UNDENNHEIM

Bebauungsplan 1. ABSCHNITT ALTER ORTSKERN - 8. Änderung

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB

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



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)



BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



SONSTIGE PLANZEICHEN

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

--- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUWEISE (§ 16 (5) BauNVO)

[FD] AUSSER SATTELDÄCHERN MIT NEIGUNG > 35° AUCH FLACHDÄCHER ZULÄSSIG

--- VERMASSUNG IN METERN (MASSANGABE NUR BEISPIELHAFT)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

--- VORHANDENE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)

--- VORHANDENE GEBÄUDE

--- FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

- § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 9 (3) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 18 (1) BauNVO
- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Firsthöhe ist die Höhe der Straßenoberkante (OK) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche. Gemessen an der Grundstücksgränze in der auf die Gesamtlänge (einschl. von- und rückspüngerbauteile) bezogenen Mittellinie des Gebäudes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / ZULÄSSIGE HÖHE DER BAUKÖRPER § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 + 18 BauNVO

- Sofern Gebäude mit Flachdächern ausgebaut werden, ist deren maximal zulässige Firsthöhe 4,50 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt. Bei Flachdächern gilt deren obere Kante als First.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 14, 16, 19 + 23 BauNVO

- Gargen sind ausnahmsweise auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und bedürfen in diesem Fall der Zustimmung des Gemeinderates.

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

- Die fachliche Überwachung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ist Aufgabe der Umweltbauverwaltung. Die Umweltbauverwaltung ist aufgrund der besonderen Aufgabenstellung und der notwendigen Kompetenzen auszustatten und hat nach vornehmter Ortseingehung und Kontrolle des etwaigen Vorkommens der planungsrelevanten Arten insbesondere die zeitliche Abfolge der vegetations- und bautechnischen Baufeldmaßnahmen sowie Anbauarbeiten zu koordinieren.
- Gehölzpflanzungen sind zum Schutz der Vogelwelt nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Die Rodung der verbliebenen Wurzeln und Wurzelstöcke ist zum Schutz von Reptilien und anderer Arten, welche ihre Winterquartiere in Wurzelstöcken einrichten, zwischen Mai und September durchzuführen.
- Vor Beginn von Abrissarbeiten muss mittels BatCorderuntersuchungen sichergestellt werden, dass keine Fledermaus Quartiere (Sommer- oder Winterquartiere) im Gebäude vorhanden sind. Bei einem positiven Befund sind im September und Oktober.
- Die Dachstühle mit den Euleneinflügen und möglichen Fledermausquartieren sollen erhalten bleiben.
- Für Fledermause sind zwei Universalk Quartiere einzubauen (Fledermaus-Fassaden) oder aufzuführen.
- An neuen oder sanierten Gebäuden sind zwei Doppel-Mehlschwalbennester, für Fledermause einmaler und zwei Mauerseglerkästen-einfache anzubringen.
- Für Insekten ist eine subexponierte Nistwand vorzusehen, falls geeignete Strukturen an den Gebäuden verloren gehen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 88 LBauO

Bis auf die nachfolgenden Ausnahmen gilt für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes die vorwiegend den alten Ortskern umfassende „Erhaltungs- und Gestaltungsatzung“, bekannt gemacht am 03.08.1992.

1. AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- § 88 (1) Nr. 1 LBauO
- § 1 (2) Gebäudeanrede + Gliederung der Erhaltungs- und Gestaltungsatzung
- Die Gebäudeanrede ist die Bezeichnung der Gebäude, die den Schutz des Ortsbildes der Gemeinde gewährleisten. Die Bezeichnung ist seit dem 1. Januar 1991 auf den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes keine Gültigkeit.
- Abweichend von § 9. Dächer der Erhaltungs- und Gestaltungsatzung der Gemeinde Undenheim über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes vom 14.02.1991 sind in dem in der Planurkunde mit „FD“ bezeichnetem Bereich auch Flachdächer zulässig, sofern diese begründet werden.

C. HINWEISE

1. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

- Das auf den Dach-, Hof- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und unter der Voraussetzung, dass Dritten keine Nachteile entstehen, möglichst breitflächig über die bauteile Bodenmulden (Mulden) zu versickern. Zwischen der Sohle der Versickerungsanlage (Mulde, Rigole) und dem darunter liegenden Grundwasserstand ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Die Beeinträchtigung von art. Altstätten ist auszuschließen.
- Das Niederschlagswasser kann auch in Zisternen zur Nutzung gespeichert werden.
- Für die gezielte Versickerung unbelasteten Niederschlagswasser von Dachflächen (z.B. bei Rigolen, Schächten, etc.) in das Grundwasser ist die wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

2. BRAUCHWASSERNUTZUNG

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu versehen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1988 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung ist über geplante Maßnahmen zu informieren.
- Für Regenwassernutzungsanlagen besteht gemäß TrinkvV eine Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt.

3. GÜLTIGKEIT VON FESTSETZUNGEN DES URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLANES

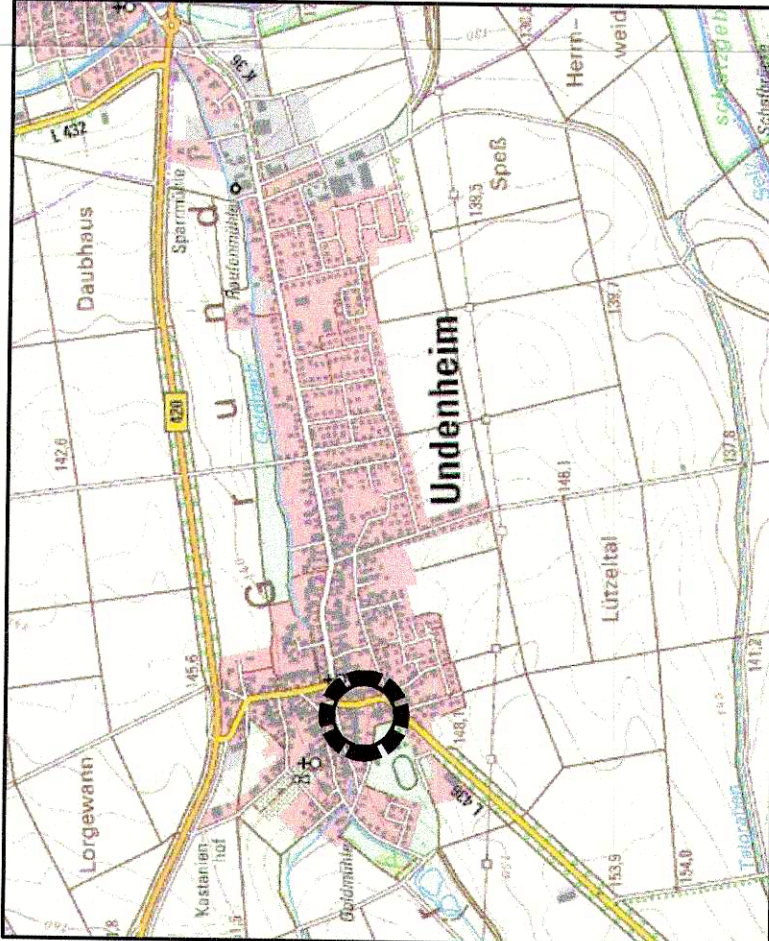
- Alle weiteren mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geänderten oder ergänzten Festsetzungen, Bestimmungen, baurechtlichen Vorschriften sowie Hinweise/Empfehlungen bleiben weiterhin ihre Gültigkeit.

C. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen geändert:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 2722).
- 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. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) vom 17.03.1988 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2483).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2015 (BGBl. I S. 1348).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Grundstückswertverordnung - GrundstWV) i.d.F. vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.10.2015 (GVBl. S. 385).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 246).
- Wasserrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswasserrechtsgesetz - LWVG) i.d.F. vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127).
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 129 des Gesetzes vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127).
- Landesarchitekturgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat der Gemeinde UNDENNHEIM hat am 17.12.2015 gem. § 2 (1) BauGB die Erstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 19.05.2016 mit dem Hinweis auf das Verfahren nach § 13a BauGB über die Erstellung eines Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 21.06.2016 abzugeben.
- ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 27.12.2016 mit dem Hinweis auf das Verfahren nach § 13a BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 30.01.2017 abzugeben.
- BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 3 (2) BauGB wurde am 21.04.2016 ortsüblich gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 28.12.2016 bis einschließlich 30.01.2017 zu jedermanns Einsicht.
- PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ERNEUTEN ANHÖRUNG ÖFFENTLICHER BELÄNGE UND DER SONSTIGEN ANREGUNGEN**
Gemäß § 3 (2) BauGB hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 28.04.2017 alle eingegangenen Anregungen geprüft.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat der Gemeinde UNDENNHEIM hat in seiner Sitzung am 26.04.2017 die 8. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 24 Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz zur Satzung beschlossen.

Gemeinde UNDENNHEIM
HORN
Ortsbürgermeister

Gemeinde UNDENNHEIM
HORN
Ortsbürgermeister

INKRAFTTRETEN
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 28.06.2017, mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, tritt dieser gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde UNDENNHEIM

HORN
Ortsbürgermeister

1. Ausfertigung

GEMEINDE UNDENNHEIM

Bebauungsplan 1. ABSCHNITT ALTER ORTSKERN - 8. Änderung

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB	PROJEKT-NR.:	01.11
GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB	PLAN-NR.:	4
	MASSSTAB	1 : 1.000
	DATUM	26.04.2017
	GRÖSSE	65,6 x 51,0
GP	BEARBEITER	AW

PLANUNGSBÜRO
HENDEL + PARTNER

STÄDTBAU – UND
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
CUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15
65189 WIESBADEN
TELEFON 0611.30 01 23
FAX 0611.30 41 05