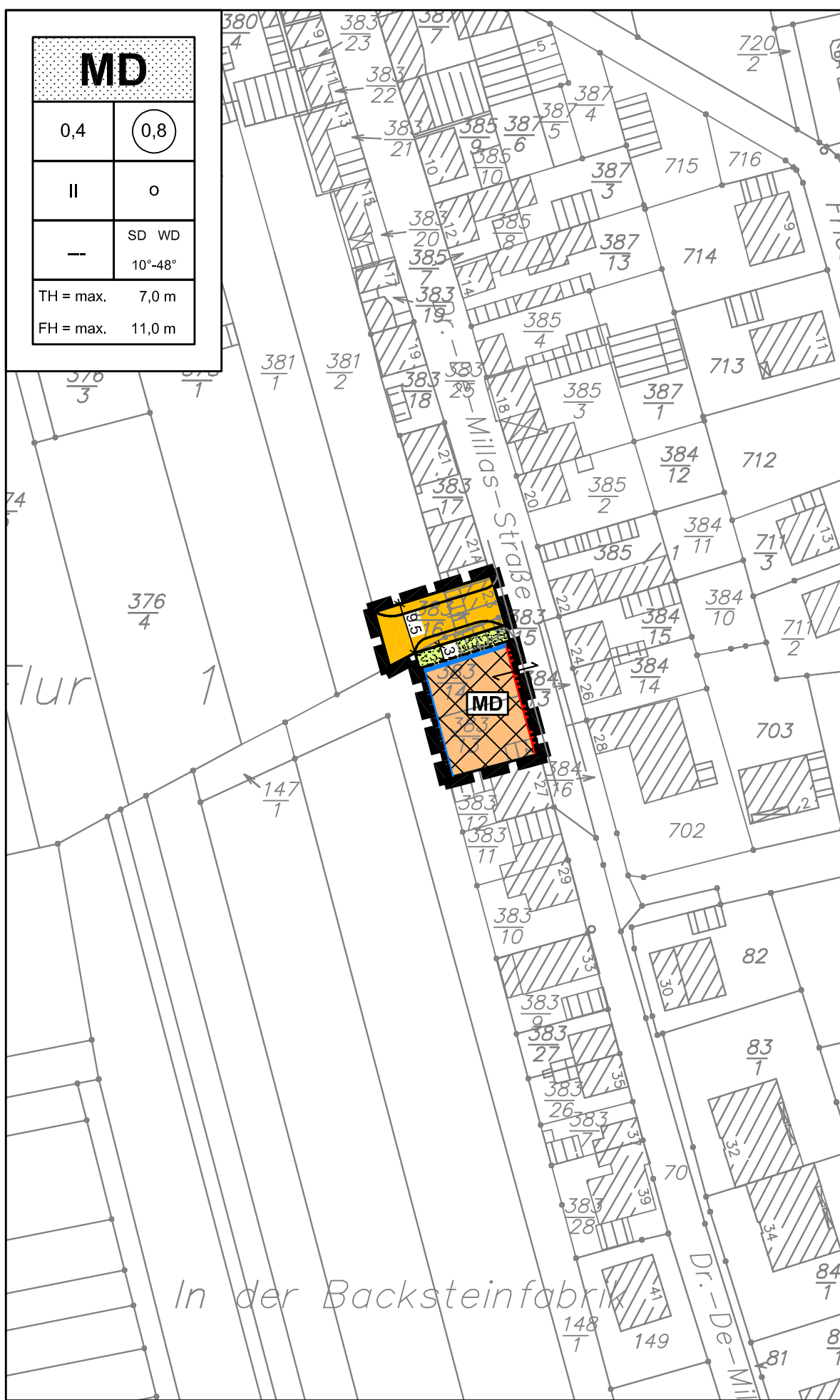


GEMEINDE UNDENHEIM

Bebauungsplan NR. 3 - 5. Änderung

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB

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



LEGENDE

MD	MD
0,4	0,8
II	o
---	SD WD
TH = max. 7,0 m	10-48°
FH = max. 11,0 m	

MD	DORFGEBIET (§ 5 BauNVO)
0,4	MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAH GRZ (§ 16 BauNVO)
0,8	MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFL.ZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
II	MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
o	OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
SD	ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
WD	ZULÄSSIGE DACHFORM: WALMDACH / KRÜPPELWALMDACH
10-48°	MINDEST- bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
TH	MAX. ZULÄSSIGE TRAUFGHÖHE (IN METER)
FH	MAX. ZULÄSSIGE FIRSHÖHE (IN METER)

ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

	ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM DORFGEBIET
	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
	BAULINIE (§ 23 BauNVO)
	BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

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

	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
	HINWEIS AUF ZUGEORDNETE VERKEHRSFLÄCHEN FÜR DEN HÖHENBEZUG
	VERMASSUNG IN METERN (MASSANGABE NUR BEISPIELHAFT)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

	VORHANDENE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)
	VORHANDENE GEBÄUDE
222	FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

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 Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe ist die Höhe der Straßenoberkante (OK) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der auf die Gesamtlänge (einschl. vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittellinie des Gebäudes. Bei Doppelhäusern gilt als Bezugspunkt die Straßenoberkante (OK) in Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die für die Höhenlage des Gebäudes maßgebende öffentliche Verkehrsfläche in der Planzeichnung gekennzeichnet.

B. HINWEISE

- BAUZEITLICHE GRUNDWASSERHALTUNG/HOHE GRUNDWASSER-STÄNDE**
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.
- NIEDERSCHLAGSWASSER/BRUCHWASSERANLAGEN**
Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u. a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind die nachfolgenden Hinweise 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 2007 zu beachten.
 - Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
 - Gemäß TrinkwV besteht gegenüber dem Gesundheitsamt eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten.
- BAUGRUNDUNTERSUCHUNG**
Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 sowie DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.
- ALTLASTEN (ANZEIGEPFLICHT NACH § 5 (1) LBODSCHG)**
Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) vom 02.08.2005, S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Miet-, Pächter) verpflichtet, ihren bekannten Inhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionale Stelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz) mitzuteilen.
- RADONSCHUTZ**
 - Das Landesamt für Geologie hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik liegt, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial bekannt ist, bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.
 - Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollen Grundlage für die Bauplaner/Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.
 - Detaillierte Messergebnisse zum Radonpotenzial lassen sich nach der Empfehlung des Landesamtes für Geologie und Bergbau nur durch Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) erzielen.
 - Es liegt im Ermessen des jeweiligen Bauherrn, entsprechende Messungen auf seinem Grundstück in Abstimmung mit dem Landesamt durchzuführen zu lassen. Die Ergebnisse sind dem Landesamt mitzuteilen.
 - Fragen zur Geologie im Baugbiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet ggf. das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.
- GÜLTIGKEIT VON FESTSETZUNGEN DES URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLANES**
Alle weiteren, mit dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht geänderten oder ergänzten planungsgeschichtlichen Festsetzungen, baurechtsgesetzlichen Vorschriften sowie Hinweise/Empfehlungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

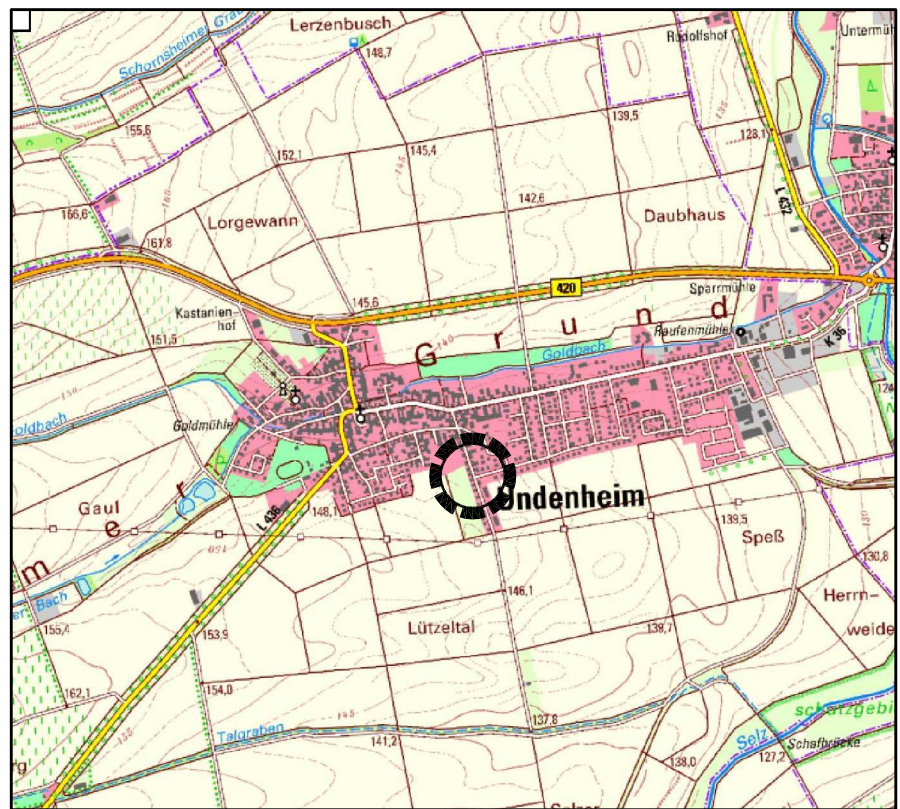
C. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen geändert:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i. d. F. vom 13.03.1978 (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. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) vom 17.03.1998 (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 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- 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) vom 18.12.1990 (BGBl. 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 (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) i. d. F. vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).
- Landesbaurechnung Rheinland-Pfalz (LbauC) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.08.2015 (GVBl. S. 77).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnatschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 08.10.2015 (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. 365).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i. d. F. vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127).
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LSHG) i. d. F. vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 129 des Gesetzes vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127).
- Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 188), zuletzt geändert am 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Rat der Gemeinde UNDENHEIM hat am 01.10.2016 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses 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 29.10.2015 mit dem Hinweis auf das Verfahren nach § 13a BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 07.12.2015 abzugeben.
- BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 2 (2) BauGB wurde am 28.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können sowie dem Hinweis auf das Verfahren nach § 13a BauGB. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 05.11.2015 bis einschließlich 07.12.2015 zu jedermanns Einsicht.
- PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG** gem. § 4 (2) LVm. § 1 (2) BauGB
Gemäß § 3 (2) BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde UNDENHEIM in seiner Sitzung am 05.04.2016 alle im Rahmen der Auslegung nach § 3 (2) BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen geprüft.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat der Gemeinde UNDENHEIM hat in seiner Sitzung am 05.04.2016 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i. V. m. § 24 Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz als Satzung beschlossen.
- AUSFERTIGUNG**
Ausgefertigt:
UNDENHEIM, den
.....
HORN
Ortsbürgermeister
- INKRAFTTRETEN**
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, tritt dieser gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

GEMEINDE UNDENHEIM

Bebauungsplan NR. 3 - 5. Änderung

	PROJEKT-NR.	:	01.12
	PLAN-NR.	:	3
	MASSSTAB	:	1 : 1.000
	DATUM	:	08.08.2016
	GRÖSSE	:	800 x 370
GP	BEARBEITER	:	AW
PLANUNGSBÜRO HENDEL + PARTNER			
STÄDTTEILBAU — UND — LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 65189 WIESBADEN TELEFON 0611.30 01 23 FAX 0611.30 41 05			

(CS.08.08.2016) H:_CAD_Projekte\0112\Eigen\0112_B_LPH5_GP_Bebauungsplan.dwg