Bebauungsplanänderung ‚Beiderseits der L52'
Ortsgemeinde Alflen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)[1]

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 zugelassen werden.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet	bei 1-geschossiger Bauweise 0,4 bei 2-geschossiger Bauweise 0,4
Dorfgebiet MD 1	bei 1 und 2-geschossiger Bauweise 0,4
Dorfgebiet MD 2	bei 1 und 2-geschossiger Bauweise 0,6

Geschossflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet/Dorfgebiet	bei 1-geschossiger Bauweise 0,5 bei 2-geschossiger Bauweise 0,8

Zahl der Vollgeschosse
Zahl der Vollgeschosse auf **Z =** 8 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
Gebäudehöhe 11,50 m.

Als Maßbezugspunkt gilt:
a) Bei Erschließung von der Bergseite her an höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche.
b) Bei Erschließung von der Talseite her an höchstem angrenzenden natürlichen Gelände.

Die Höhen werden jeweils gemessen an dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante First.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:
- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

eine um 4,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m erreichen.

3 Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die **offene** Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Garagen und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Bestand zeigt, dass hier vielfach Garagen und sonstige Nebenanlagen weit hinter der festgesetzten Bauliefe des Ursprungsplanes errichtet wurden.

7 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Im Bebauungsplan ist im Bereich des Parkplatzes eine Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Hier ist ein Lagergebäude der Gemeinde geplant.

8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurden in Anlehnung an den Bestand festgesetzt. Die Gliederung des Straßenraums wurde bereits vollzogen.
Auf eine konkrete Darstellung der unterschiedlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung wurde deshalb verzichtet.

9 Grünflächen

Im vorliegenden Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gemäß (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffen:

- Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten,
- Verkehrsbegleitende Grünflächen.

Die verkehrsbegleitenden Grünflächen dürfen zwecks Zufahrt auf einer Breite von maximal 5,0 m unterbrochen werden.

B. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
2. Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen" zu beachten.
3. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vorn vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/-0,10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.

insbesondere das ALEX-infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/ Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationsblatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf). Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

20. Radonprognose:
In dem Plangebiet liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl., S. 516),letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3 und 6 geändert (Art. 9 Ges. v. 13.11.2019, GVOBl. S. 425)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2a des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

[1] Bei der Errichtung von Gebäuden in einem Lärmschutzbereich sind die Schallschutzanforderungen der 2. FlugLSV zu beachten.

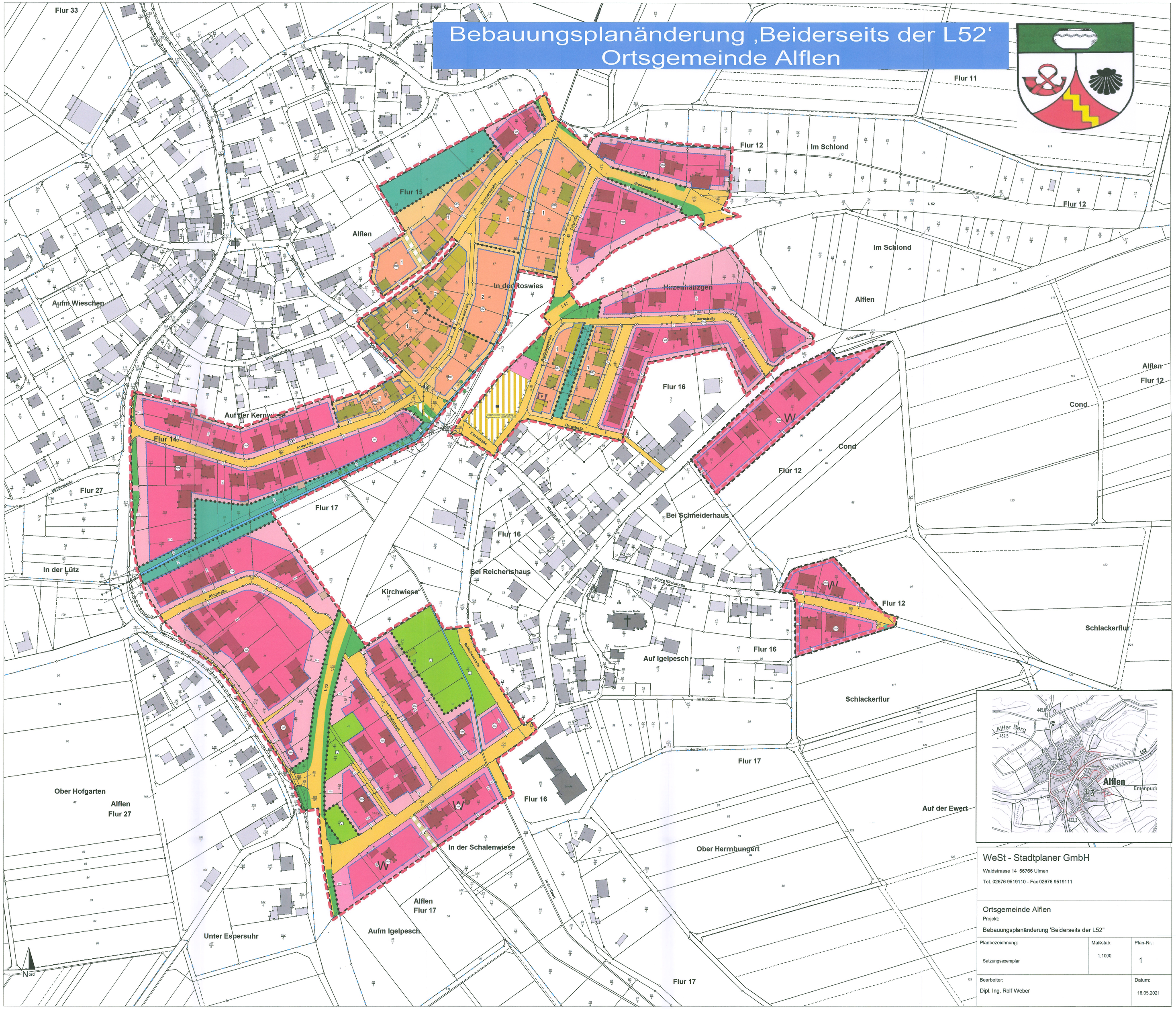
4. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA- M 162 und FGSV Nr. 938 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit den Werken abgestimmt werden.
5. Das Kreiswasserwerk vertängt bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
6. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werks erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter des Kreiswasserwerks.
7. Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggf. Anlegung eines Löschwasserteiches).
8. Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich nicht zugestimmt.
9. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Pressedienst (81-A 5076/2).
10. Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu unseren Gunsten gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
11. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
12. Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19732 zu beachten.
13. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden. Das im Zusammenhang mit Tiefbohrungen anfallende Abwasser darf nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt werden.
14. Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor Ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP). Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 (2 Wochen vorher) zu richten. Die Meldefrist einer Baubeginnanzeige muss mindestens 2 Wochen vor Baubeginn erfolgen.
15. Sämtliche Leitungen im Plangebiet sind erdzuverkabeln.
16. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbezehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
17. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten Hinweise auf metallhaltige Aufbereitungsrückstände vorgefunden werden, sind entsprechende Gutachten einzuholen.
18. Kraneinsatz
Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.
19. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten,

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Alflen hat in öffentlicher Sitzung vom 29.01.2019 die Änderung des Bebauungsplans „Beiderseits der L52' beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2019 bis einschließlich 25.11.2019 öffentlich und in der Zeit vom 22.02.2021 bis einschließlich 22.03.2021 ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.11.2019 und am 13.02.2021.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.10.2019 und mit Schreiben vom 19.02.2021 beteiligt.
4. Der Gemeinderat Alflen hat mit Beschluss vom 30.06.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Alflen, 20.07.2021
(Bernhold Schäfer, Ortsbürgermeister)
5. Ausgefertigt
Alflen, 20.07.2021
(Bernhold Schäfer, Ortsbürgermeister)
6. Der Satzungsbeschluss wurde am 24.07.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Satz 2 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Alflen, 26.07.2021
(Bernhold Schäfer, Ortsbürgermeister)

Gemeinde Alflen – Verbandsgemeinde Ulmen

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLAN
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1.000 sowie den textlichen Festsetzungen.
Die Begründung ist beigefügt.



Legende

Art der baulichen Nutzung
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
§4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete
§6 BauNVO
Dorfgebiet
Teilbereich 1 + 2
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
Baugrenze
Flächen für den Gemeinbedarf
§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB
Gemeinbedarfsflächen
Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB
Strassenverkehr
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Wirtschaftsweg
Bereich ohne Ein- Ausfahrt
Öffentliche Parkplätze
Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen
§9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen
Elektrizität

Grünflächen
§9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB
Dauerkleingärten
Grünflächen öffentlich
Verkehrsgrün
§9 Abs.1 Nr.25 und Abs. 6 BauGB
Bäume Anpflanzung
Wasserflächen
§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
Wasserflächen
Sonstige Planzeichen
§1 Abs.4, §16 Abs. 5 BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§9 Abs.7 BauGB
Geltungsbereich
Bemaßung
§9 Abs.5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§9 Abs.1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB
Leitung oberirdisch
Leitung unterirdisch
Schutzstreifen

WeSt - Stadtplaner GmbH
Waldstrasse 14 56766 Ulmen
Tel. 02676 9519110 - Fax 02676 9519111

Ortsgemeinde Alflen
Projekt:
Bebauungsplanänderung 'Beiderseits der L52"

Planbezeichnung:	Maßstab:	Plan-Nr.:
Satzungsexemplar	1:1000	1
Bearbeiter: Dipl. Ing. Rolf Weber		Datum: 18.05.2021