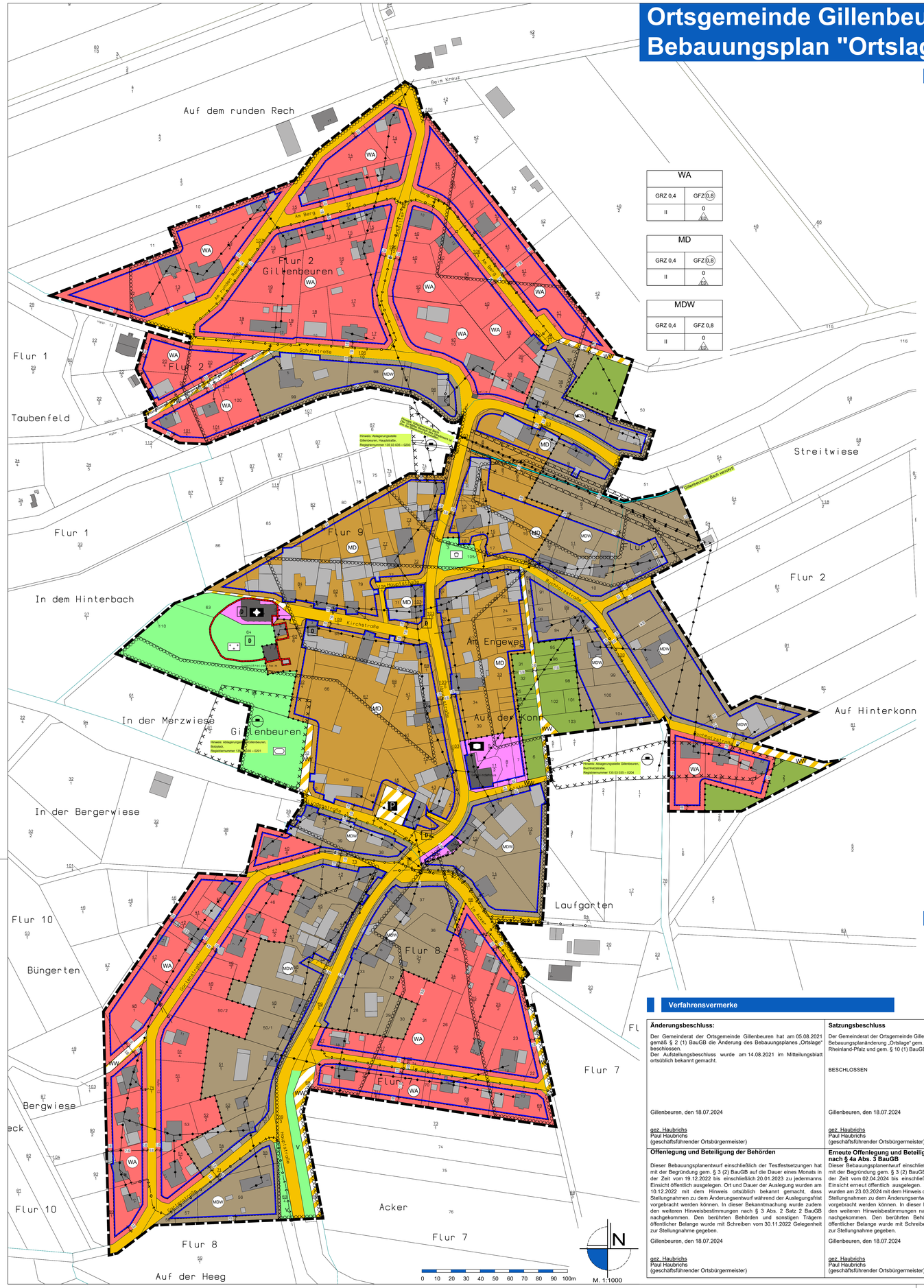
Ortsgemeinde Gillenbeuren
Bebauungsplan "Ortslage" 3. Änderung



Legende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

§ 4 BauNVO

WA – Allgemeine Wohngebiete

§ 5 BauNVO

MD – Dorfgebiete

§ 5a BauNVO

MDW – Dörfliche Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichenZwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P – Öffentliche Parkfläche

WW – Wirtschaftsweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB

oberirdisch
Schutzstreifen
unterirdisch

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen öffentlich

Grünflächen privat

Sportplatz

Spielplatz

Friedhof

V – Verkehrsgrün

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz
§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB

Wasserflächen

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
§9 Abs.6, §172 Abs.1 BauGB

§9 Abs.6 BauGB

D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (siehe Begründung)

D – Umgrenzung von Gesamtanlagen Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen
§9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB

X – Nachrichtliche Darstellung Ablagerungsstellen

§9 Abs.5 Nr.1, 2 und Abs.6 BauGB

Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen/Naturgewalten erforderlich sind.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen

37 – Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücksnummer laut Kataster

Bemaßung

Wohngebäude laut Kataster

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	WA		
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,4	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II	0 ED	Bauweise Einzel- / Doppelhaus

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss:
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gillenbeuren hat am 05.08.2021 gemäß § 2 (1) BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Ortslage" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2021 im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Gillenbeuren, den 18.07.2024

gez. Haubrichs
Paul Haubrichs
(geschäftsführender Ortsbürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gillenbeuren hat am 28.05.2024 die Bebauungsplanänderung „Ortslage" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Gillenbeuren, den 18.07.2024

gez. Haubrichs
Paul Haubrichs
(geschäftsführender Ortsbürgermeister)

Ausfertigung und Anordnung der Bekanntmachung
Der textliche und zeichnerische Teil dieser Satzung stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Gillenbeuren überein.

Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Dies wird hiermit beurkundet.

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Gillenbeuren, den 18.07.2024

gez. Haubrichs
Paul Haubrichs
(geschäftsführender Ortsbürgermeister)

Offenlegung und Beteiligung der Behörden
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Testfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 19.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.12.2022 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Änderungsentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.11.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gillenbeuren, den 18.07.2024

gez. Haubrichs
Paul Haubrichs
(geschäftsführender Ortsbürgermeister)

Erneute Offenlegung und Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Testfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 02.04.2024 bis einschließlich 03.05.2024 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.03.2024 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Änderungsentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 20.03.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gillenbeuren, den 18.07.2024

gez. Haubrichs
Paul Haubrichs
(geschäftsführender Ortsbürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan ist am 20.07.2024 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Ulmen von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung

RECHTSVERBINDLICH

Gillenbeuren, den 23.07.2024

gez. Haubrichs
Paul Haubrichs
(geschäftsführender Ortsbürgermeister)

Textfestsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§11 BauNVO)
Im Teilbereich I des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 4 Allgemeine Wohngebiete
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaf-ten sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:
1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Im Teilbereich II des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

§ 5 Dorfgebiete
Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind
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,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Unzulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

Im Teilbereich III des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

§ 5a Dörfliche Wohngebiete
Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse
Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit Z = II festgesetzt

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans a u f **0,4** und die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist auf **0,8** festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen
Gebäudehöhe **max. 11,00 m**.

Begriffsdefinitionen
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
Gebäudehöhe max. 11,00 m. Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der höchsten angrenzenden natürlichen Geländelinie gemessen in der Mitte der Gebäudefassade.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:
- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern eine um 2,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 8,5 m erreichen.

3. Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 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. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Garagenvorderkante muss einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garagenseitenwände können in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt. Ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch immer einzuhalten.
Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

5. Nebenanlagen § 14 BauNVO
Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
Die Höchstzahl der Wohnungen darf max. 3 Wohnungen pro Einzelhaus nicht überschreiten.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg" (WW) und „öffentlicher Parkplatz" festgesetzt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

1. DACHGESTALTUNG
Zur Eindeckung der geneigten Dächer sind nur dunkelfarbige, z.B. schieferfarbene Dacheindeckungen zulässig. Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen. Glaseindeckungen und Solarnutzung sind zulässig. Zink- oder Kupferblech sind zulässig, dürfen jedoch nicht metallisch blinken, sie müssen vorgewittert werden und eine anthrazit-farbene Erscheinung erhalten.

2. Zahl der Stellplätze und Garagen § 88 Abs1 Nr. 8 LBauO
Pro Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen. Für Gebäude mit Fremdenbeherbergung beträgt die Mindestanforderung 1,0 Stellplatze, Carports oder Garagen pro Ferienwohnung und pro Gästezimmer.
Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Fur sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplatze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Große und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533, Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

1. VERMEIDUNGS- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN
Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (VSM)
Vor bzw. während der Bauarbeiten sind folgende Maßnahmen sicherzustellen:

VSM 1: Bodenschutz
Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzuschieben, zu lagern und nach Abschluss tiw. wieder einzubauen. Durch eine fachgerechte Behandlung des Oberbodens können die Bodenfunktionen nahezu vollständig erhalten bleiben.

VSM 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

2. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BAUGB)
Niederschlagswasser
Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Der Oberboden der Mulden muss eine Mächtigkeit von mindestens 0,30 m aufweisen. Im vorhabebezogenen Bebauungsplan ist die Rückhaltefläche festgesetzt.

3. PFLANZLISTEN

Liste „A" - Bäume I. Ordnung		Liste „B" - Bäume II. Ordnung	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Acer campestre*	Feldahorn
Fraxinus excelsior	Esche	*Carpinus betulus*	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche	*Juglans regia*	Wallnußbaum
Tilia cordata	Winterlinde	*Populus tremula*	Zitterpappel
Liste „C" - Sträucher		*Prunus avium*	Vogelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	*Prunus padus*	Traubenkirsche
Corylus avellana	Hasel	*Salix caprea*	Salweide
Crataegus monogyna	Weißdorn	*Sorbus aucuparia*	Eberesche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	*Sorbus torminalis*	Elsbeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Liste „D" – Schling- und Kletterpflanzen	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	*Clematis i. A.*	Waldrebe
Rosa canina	Hundsrose	*Fallopia aubertii*	Knöterich
Rosa tomentosa	Filzrose	*Hedera helix*	Efeu
Salix caprea	Salweide	*Hydrangea petiolaris*	Kletterhortensie
Salix purpurea	Purpurweide	*Lonicera i. A.*	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Holunder	*Parthenocissus i. A.*	(kletternde Arten)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	*Vitis coignetiae*	Wilder Wein
Liste „E" – Streuobst		*Vitis cult.*	Weinrebe
Apfelsorten:		*Wisteria i. A.*	Blauregen
Baumanns Renette	Goldpräménе	(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)	
Landsberger Renette	Bitterfelder Sämling		
Grafensteiner	Ontario	Birnensorten:	
Bohnapfel	Jakob Fischer	Williams Christ	Clapps Liebling
Winterrambour	Boskoop	Gute Luise	Vereinsdechantsbirne
Jakob Lebel	Zuccalmaglios Renette	Conference	Alexander Lucas
Danziger Kantapfel	Kaiser Wilhelm	Gellerts Butterbirne	
zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:			
Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)			
Liste „F" – Heckenpflanzen			
Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Berberis i. A.	Sauerdorn (nur	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn	Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare i. S.	Liguster, Rainweide	Viburnum opulus	Schneeball

Textfestsetzungen

IV. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom verhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr-oder Minderdeckungen von +/-0, 10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
2. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA -M 162 und FGSV Nr. 939 (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 dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
3. Das Kreiswasserwerk beantragt, bei Leitungs-und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen des Kreiswasserwerkes. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
4. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Kreiswasserwerkes erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter.
5. Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 1/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).
6. Einer Nutzung von Oberflächen-oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird seitens des Kreiswasserwerkes grundsätzlich nicht zugestimmt.
7. 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 (Bl-A 507/92).
8. 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.
9. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
10. Gesundheitsamt: Dachablaufwasserverwendung im häuslichen Bereich
Gemäß des§ 3 Nr. 2 der am 21.05.2001, in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. 1 S 2562) in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung (Trinkw V) ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Besäuern von Außenanlagen gestattet. Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wäsche waschen, muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.
Anzeigepflichten
Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 Trinkw V dem Gesundheitsamt mitzuteilen.
Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 Trinkw V)
Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein. Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwas-serleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
11. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und 2, DIN 1054) zu beachten.
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen
12. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
13. 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, 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_2 009 Stand 05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
14. Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt- Ausgabe 2006 zu beachten.
15. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.
Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von oben genanntem Aktenzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellennummer ist zu richten an 0261-66753000 oder landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202),
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 023 I Nr. 88),
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88),
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413),
- Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 G v. 4.12.2023 I Nr. 344,
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403),
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240),
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S.283, 295),
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118) und
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133),
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98).
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Zuletzt geändert durch Art. 13 G v. 22.12.2023 I Nr. 405 geändert worden ist

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

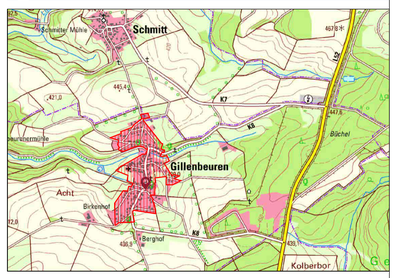
Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/LVermGeoRP Januar 2021.
Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Bestandteile des Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Ortsgemeinde Gillenbeuren
Bebauungsplan "Ortslage"
3. Änderung

Satzung

Auftraggeber:	Ortsgemeinde Gillenbeuren	Projektnr:	01-770
Phase:	Satzung	Stand:	Mai 2024
Bearbeitet:	Rolf Weber	Maßstab:	1:1000

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