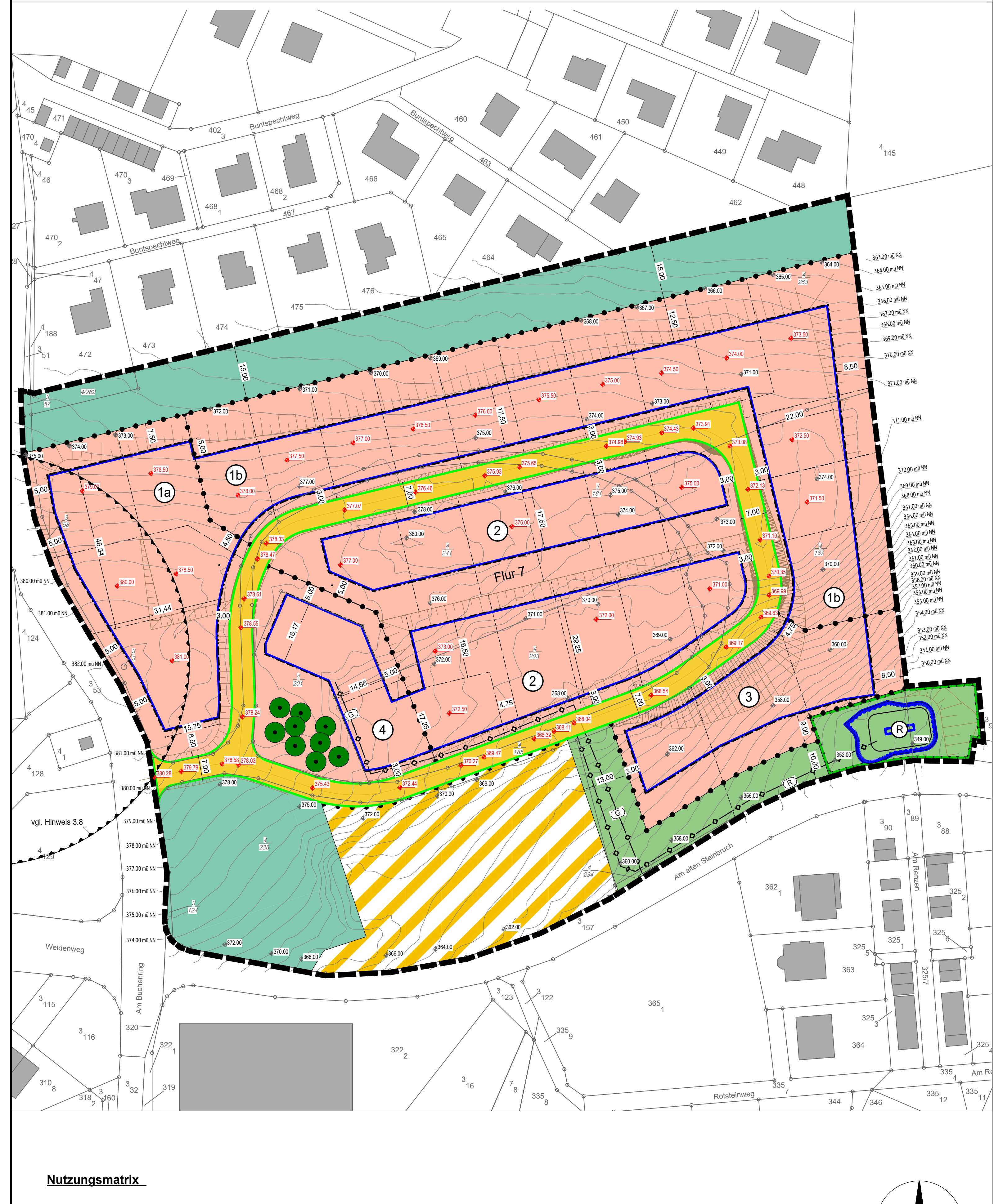
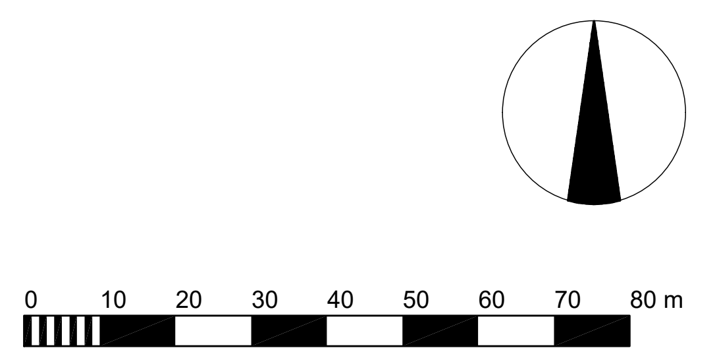
Plankarte Bebauungsplan "Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung" 1. Änderung

Maßstab 1 : 1.000



Nutzungsmatrix

Lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OK$_{Geb.}$	Bauweise	Höhe Baugrund
1a / 1b	WA	0,3	0,5	II	gem. 1.1.3	o	gem.Plankarte
2	WA	0,4	0,7	II	gem. 1.1.3	o	gem.Plankarte
3	WA	0,3	0,5	II	gem. 1.1.3	o	gem. 1.12.2
4	WA	0,4	1,0	IV	394,00 müNN	-	-



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365),
zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.2 und 3 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellungen

— · · —	Flurgrenze
Flur 25	Flurnummer
91/2	Flurstücksnummer
┬─┬	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
Z	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
OKGeb.	Oberkante Gebäude in m über Erdgeschoss-Rohboden bzw. über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
▬	Baugrenze
▭	Überbaubare Grundstückfläche
●	Nicht-überbaubare Grundstückfläche

Verkehrsflächen

🟨	Straßenverkehrsflächen
▬	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: "Parkhaus"
●●●	Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

—◇—◇—	- (G) Mitteldruckgasleitung (unterirdisch) - (R) Regenwasserkanal (unterirdisch)

Grünflächen

🟩	private Grünflächen, Zweckbestimmung: Gehölzsukzession

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(R)	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Retentionsmulde

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

🟩	Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

▭	"Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier: Extensivgrünland"
●	Erhalt von Bäumen (abgängige Bäume sind durch Bäume der Artenliste zu ersetzen)

Sonstige Planzeichen

⌖ (Höhe m ü.NN)	Höhenlage bei Festsetzungen; hier: Sollhöhe Baugrund(= Sollhöhe der überbaubaren Grundstücksfläche); Abweichungen von bis zu 0,5 m sind zulässig.
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
●─●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Darstellungen

├10┤	Bemaßung (verbindlich)
— — —	geplante Grundstücksgrenze (unverbindlich)
┬┬┬┬	Böschungen

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes lfd. Nr. 1a sind nur Wohngebäude zulässig.

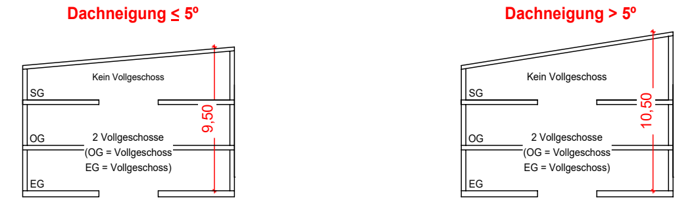
1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet lfd. Nr. 1a, 1b, 2 und 3 gilt:
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen; hier: der max. zulässigen Gebäudeoberkante, wird das Allgemeine Wohngebiet lfd. Nr. 1a, 1b, 2 und 3 wie folgt festgesetzt:

1. 9,5 m bei Dachneigungen ≤ 5° und 10,5 m bei Dachneigungen > 5°, jeweils gemessen über Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.



1.1.4 Ermittlung der zulässigen Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen.
Gem. § 31 Abs. 1 BauGB gilt für das Allgemeine Wohngebiet lfd. Nr. 2: Ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Rohboden mehr als 3,0 m unter dem in 1.1.3 benannten Bezugspunkt liegt.

1.2 Hausformen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten lfd. Nr. 1a, 1b, 2 und 3 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

1.4 Zahl der Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten lfd. Nr. 1a, 1b, 2 und 3 sind Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind unzulässig.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllstandplätzen und bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5.2 Oberirdischen Bauteile von Wärmepumpen als Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; sie müssen zu den Nachbargrundstücken einen Grenzabstand von mind. 3,0 m einhalten.

1.6 Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 25a BauGB)

Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt mit einer max. Breite von 5,0 m zulässig. Erforderliche Böschungen sind zu begrünen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Auf Baugrundstücken sind Gehwege, Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Satz 1 gilt in dem Allgemeinen Wohngebiet lfd. Nr. 4 auch für Zufahrten zu Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports.

1.7.2 Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen (wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster, o.ä.).

1.8 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Innerhalb der Fläche ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen eine Retentionsmulde anzulegen.
Die Böschungen der Retentionsmulde sind durch Einsaat mit regionaltypischem und standortgerechtem Kräutersaatgut als Extensivgrünland zu entwickeln.
Bewirtschaftungsempfehlung: Die Fläche ist nach der Einsaat zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren, eine Düngung ist unzulässig.

1.8.2 Die Flächen außerhalb der Retentionsmulde sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Soweit hierfür eine Einsaat erforderlich ist, ist regionaltypisches und standortgerechtes Kräutersaatgut zu verwenden.
Bewirtschaftungsempfehlung: Die Flächen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Die Schneidhöhe sollte 7 cm nicht unterschreiten, das Schnittgut ist abzufahren, Düngung ist unzulässig.

1.9 Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1.9.1 Auf Gebäudedachflächen der Allgemeinen Wohngebietes Lfd. Nr. 1a, 1b, 2 und 3 sind Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, zu installieren. Der Mindestflächenanteil der Modulflächen beträgt 50% bei Flachdächern und Dächern mit einer Neigung von ≤ 5° (bei Gebäuden mit Staffelgeschoss bezieht sich die Flächenangabe auf die Dachfläche des Staffelgeschosses) und 25% bei Dächern mit einer Neigung von > 5°. Die zulässige Gebäudeoberkante kann hierdurch um bis 1,2 m überschritten werden.

1.9.2 Auf der obersten Ebene des innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung stehenden Parkhauses sind Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, zu installieren. Der Mindestflächenanteil der Modulflächen beträgt 80% der Grundfläche der obersten Ebene.

1.10 Lichtemissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Außenbeleuchtung sind nur LED-basierte Lichtquellen mit warmweißen Lichtspektren und einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zulässig. Sie müssen ein geschlossenes Gehäuse haben und dürfen nur nach unten abstrahlen.

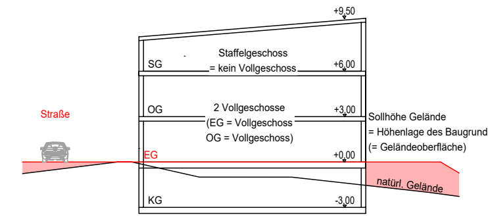
1.11 Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.11.1 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10°, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Dachflächen des Staffelgeschosses, sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 80 % dauerhaft mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.

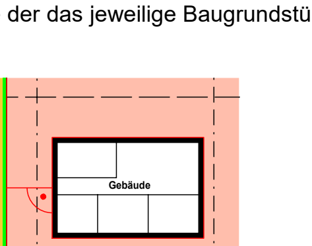
1.11.2 Die Flächen unter Gebäuden, die hangseitig auf Stelzen stehen, sind zu begrünen.

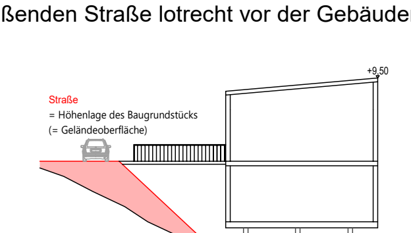
1.12 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.12.1 Die Höhenlage (= Geländeoberfläche) der Baugrundstücke ist in den Allgemeinen Wohngebieten lfd. Nr. 1a, 1b und 2 entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung herzustellen; Abweichungen um bis zu 0,50 m sowie Abböschungen sind zulässig. Böschungen zum Anschluss an angrenzende Flächen sind auf den Baugrundstücken herzustellen.



1.12.2 Die Höhenlage (= Geländeoberfläche) der Baugrundstücke entspricht in dem Allgemeinen Wohngebiet lfd. Nr. 3 der Oberkante der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straße lotrecht vor der Gebäudemitte.





1.13 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Bei Gebäuden, die in einem Abstand von ≤ 25m zum Waldrand stehen oder in diesen Abstand hineinreichen, sind bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, hier: Windwurf aus angrenzenden Waldflächen, zu treffen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude beträgt für die Allgemeinen Wohngebiete lfd. Nr. 1a, 1b, 2 und 3: ≤ 40°.

2.1.2 Gebäudesockel mit einer Höhe von > 1,5 m sind mit Natursteinen zu verkleiden und mit standortgerechten Laubgehölzen gem. Artenlisten 1 - 3 abzupflanzen.

2.1.3 Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen.

2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig, in Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig. Satz 2 gilt nicht für Stützmauern.

2.2.2 Stützmauern sind nur als Natursteinmauern oder mit Natursteinen verkleidet zulässig. Die max. Höhe beträgt 2,0 m. Bei mehrstufigen Stützmauern ist eine Stufenbreite von mind. 2 m einzuhalten.

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.4.1 Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.
Von dem Ausschluss nicht erfasst sind echte Steingärten, die unmittelbar mit dem Boden verbunden sind und natürliche Felslebensräume nachbilden.

2.4.2 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zugänge bzw. Zufahrten gärtnerisch anzulegen. Mind. 40 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m². Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

2.4.3 Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume 1. Ordnung: H.3 x v., m. B. 14-16 cm
Bäume 2. Ordnung: H. 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150
Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

Artenliste 1: Bäume 1. Ordnung

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Esche	- Fraxinus excelsior
Traubeneiche	- Quercus petraea

Artenliste 2: Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	- Acer Campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Wildapfel	- Malus sylvestris
Wildbirne	- Pyrus pyraster
Eberesche	- Sorbus aucuparia

Artenliste 3: Sträucher

Gew. Berberitze	- Berberis vulgaris
Hainbuche	- Carpinus betulus Clematis,
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus spec.
Hundsrose	- Rosa canina
Woll. Schneeball	- Viburnum lantana
Gew. Schneeball	- Viburnum opulus

Artenliste 4: Kletterpflanzen

Pfeifenwind	- Aristolochia macrophylla
Waldrebe	- Clematis vitalba
Schling-Knöterich	- Fallopia baldschuanica
Efeu	- Hedera helix
Wald-Geißblatt	- Lonicera periclymenum
Wilder Wein	- Parthenocissus inserta
Echter Wein	- Vitis vinifera
Blauregen	- Wisteria sinensis

Artenliste 5: blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten

Felsenbirne	- Amelanchier div. spec
Kornelkirsche	- Cornus mas
Deutzie	- Deutzia hybrida
Weigelie	- Spiraea bumalda
Mispel	- Mespilus germanica
Falscher Jasmin	- Philadelphus coronarius
Himbeere	- Ribes idaeus
Blut-Johannisbeere	- Ribes sanguineum
Stachelbeere	- Ribes uva-crispa
Rosen	- Rosa div. Spec

3. Hinweise

3.1 Allgemeiner Hinweis

Auf einen Bebauungsplan findet jeweils die zum Zeitpunkt der Entwurfsoffenlage gültige Fassung der Baunutzungsverordnung Anwendung. Für einen Bauantrag bzw. die Bauvorlagen findet jeweils die zum Zeitpunkt ihrer Einreichung gültige Fassung der LBauO Anwendung. Dies gilt entsprechend für sonstige Gesetze, Verordnungen, Vorschriften, Richtlinien und sonstige Regelwerke. Die in den Ausführungen zu 3.2 bis 3.6 genannten Fundstellen sind daher bei jedem Bauvorhaben durch die jeweilige Bauherrschaft auf ihre Aktualität hin zu überprüfen.

3.2 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

Die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde sind in § 65 und § 66 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403) geregelt. Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um eine Zusammenfassung der genannten Fundstellen; sie entbindet nicht von der Lektüre des Volltextes:

§ 65 Behandlung des Bauantrags: Die Bauaufsichtsbehörde hat regelmäßig nur zu prüfen, ob einem Vorhaben baurechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Obliegt die Entscheidung über die Vereinbarkeit des Vorhabens mit sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einer anderen Behörde, ist die Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde insoweit eingeschränkt. Die Nachweise des Wärme- und Schallschutzes sind nicht zu prüfen. Die Bauaufsichtsbehörde ist nicht verpflichtet Bescheinigungen sachverständiger Personen zu überprüfen.

§ 66 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren: Im vereinfachten Genehmigungsverfahren beschränkt sich die Prüfung der Bauaufsichtsbehörde auf die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs, örtlicher Bauvorschriften und der sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

3.3 Waldrand

Durch Astbruch oder Baumwurf entstehende Schäden jedweder Art können nicht dem Waldeigentümer angelastet werden, soweit dieser seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen ist.

3.4 Brandschutz

Die einschlägigen Vorgaben sind zu beachten. Dies sind aktuell u.a. die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26.01.2010 (BGBl. I S. 38), zuletzt durch Art. 1 der Verordnung vom 13.10.2021 (BGBl. I S. 4676) und die Feuerungsverordnung Rheinland-Pfalz (FeuVO) vom 08.04.2020 (GVBl. 2020 S. 118).

Schornsteine sind mit einer Regenhaube mit Funkenschutz zu versehen.

Dachaufbauten müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen ausreichend widerstandsfähig sein. Extensive Dachbegrünungen sind widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme, wenn sie bestimmte Eigenschaften aufweisen. Die Anforderungen für begrünte Dachflächen sind in der DIN 4102-4 geregelt. Es wird empfohlen, jeweils ein Sachverständigengutachten einzuholen.

3.5 Wärmepumpen

Wärmepumpen sind lt. § 62 Abs. 1 Nr. 2d LBauO genehmigungsfreie Vorhaben. Wärmepumpen dürfen während des Betriebs an den nächstliegenden Immissionsorten die Lärmrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten. Diese liegen für ein allgemeines Wohngebiet bei 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Es wird empfohlen, jeweils ein Sachverständigengutachten einzuholen.

3.6 Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten können jederzeit Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden, die Kulturdenkmäler i.S. § 3 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) sein können. Diese sind gem. § 16 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Verbandsgemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 18 DSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen; die schriftliche Anzeige ist mit der Abgabe erstattet.

3.7 Radonpotenzial

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurden. Fragen zur Geologie sowie zur Durchführung von Radonmessungen beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

3.8 Flüssiggas-Versorgungslager

Westlich „Am Buchenring“ befindet sich auf dem Flurstück Flur 7 Nr. 4/32 ein Versorgungsgaslager der Firma PRIMAGAS. Die Informationen nach § 8a und § 11 der Störfallverordnung (12. BImSchV) in ihrer derzeit aktuellen Fassung befinden sich in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.
Bauvorhaben innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes lfd. Nr. 1a bedürfen eines Baugenehmigungsverfahrens, da sie - ganz oder teilweise - innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Sicherheitsabstandes liegen können. Das Freistellungsverfahren findet hier keine Anwendung.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes lfd. Nr. 1a sollten Terrassen nur auf den dem Versorgungsgaslager abgewandten Gebäudeseiten errichtet werden.

3.9 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

3.9.1 Vorgaben

3.9.1.1. Es ist eine Umweltbaubegleitung vorzusehen.

3.9.1.2 Alle baulichen Maßnahmen, die Eingriffe darstellen können, dürfen erst nach Freigabe durch die Umweltbaubegleitung bzw. den Fachgutachter begonnen werden.

3.9.1.3 Gebäudeveränderungen oder Gebäudeabrisse, die Beseitigung von Gehölzen sowie von Gras- und Krautvegetation dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Werden Maßnahme wie die in Satz 1 beschriebenen während der Brutzeit begonnen, sind die betroffenen Flächen während der Zeit der Brutplatzwahl und der Brutzeit durch monatlich wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln.

3.9.1.4 Vermeidung eines signifikant erhöhten Kollisionsrisikos für Vögel an Glasflächen: Bei Fenstern und/oder Glasfassaden, die Bäume oder andere naturnahe Strukturen widerspiegeln oder die einen Durchblick auf naturnahe Flächen ermöglichen, sollen geeignete Vorkehrungen gegen vermehrte Kollisionen von Vögeln umgesetzt werden. Leicht umsetzbare Maßnahmen sind horizontale Markierungen, Bedrucken des Glases, Verwendung transluzenter Gläser und Einsatz reflexionsarmer Gläser.

3.9.1.5 Zum Insektenschutz: Es wird empfohlen in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr auf eine Außenbeleuchtung zu verzichten bzw. ihre Dauer auf ein Minimum zu reduzieren.

3.9.2 Hinweise für den Erschließungsträger

3.9.2.1 Haselmaus: Für die Haselmaus wird ein Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erstellt, in dem die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen detailliert festgelegt werden.

3.9.2.2 Star: Der Verlust von 5 bis 8 Brutplätzen kann mit Hilfe von Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet und im Verhältnis von 1:2 ausgeglichen werden. So sind mindestens 16 neue Brutplätze (Nisthöhlen) für den Star in geeigneten Bereichen (Bestandsgebäude, Solitärbäume) zu schaffen.

3.9.2.3 Mauersegler: Der Verlust von einem Brutplatz kann mit Hilfe von Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet und im Verhältnis von 1:2 ausgeglichen werden. So sind mindestens 2 neue Brutplätze (Niststeine) für den Mauersegler in geeigneten Bereichen (Bestandsgebäude, Neubauten) zu schaffen.

Der Vollzug der Maßnahmen 3.9.2.1 bis 3.9.2.3 wird vertraglich gesichert.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Stadtrat gefasst am: 03.05.2022

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am: 26.08.2022

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am: 26.08.2022

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.09.2022
bis einschließlich 04.10.2022

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am: 19.02.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.04.2024
bis einschließlich 21.05.2024

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 LBO erfolgte durch den Stadtrat am ___.___.______

Die Bekanntmachungen erfolgten im "Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Langenslonsheim-Stromberg".

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Stromberg, den ___.___._____

____
Bürgermeister

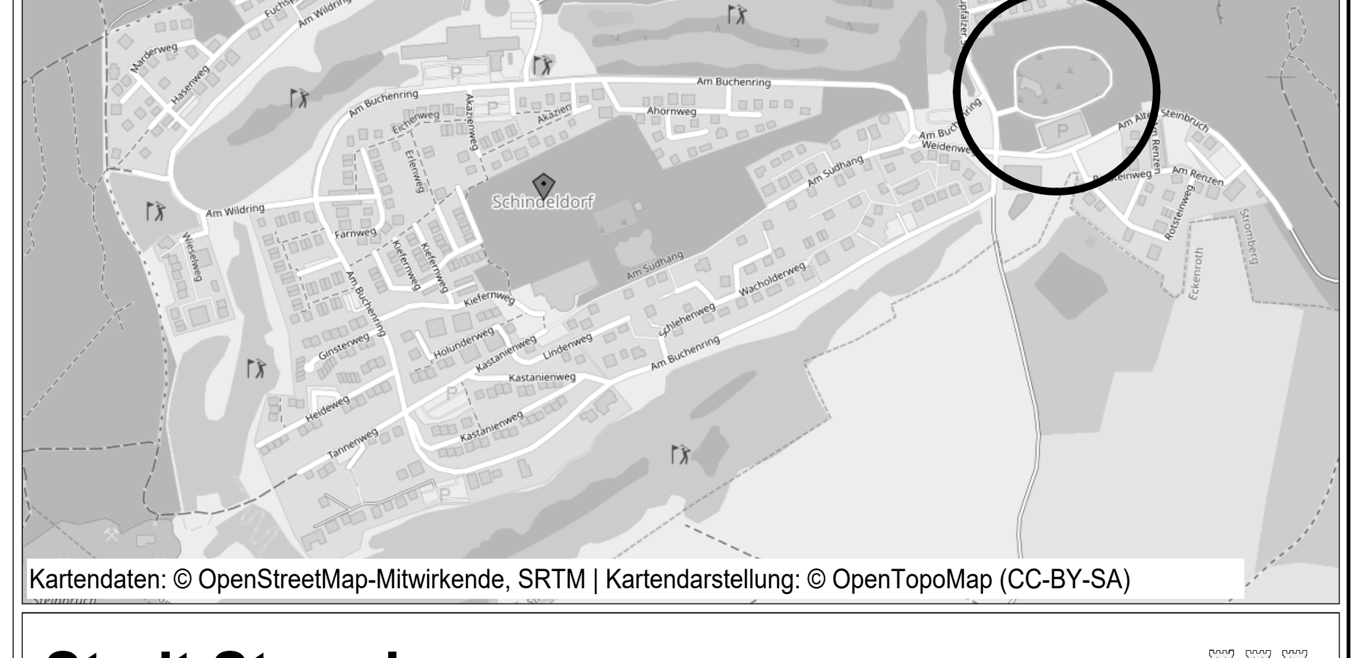
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___.______

Stromberg, den ___.___.______

____
Bürgermeister

Räumliche Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Stadt Stromberg,
Stadtteil Schindeldorf

Bebauungsplan "Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung" 1. Änderung

Feldmann Architekten GmbH
Kerkrader Strasse 3-5, 35394 Gießen
Tel:0641-93133 0, Fax:0641-93133 33
Mail:info@feldmann-architekten.de
Internet:www.feldmann-architekten.de

Stand: 24.06.2024

Satzung

Projektnr: 20034	Maßstab: 1:1000	gez.: sha

H/B = 420 / 1435

Allplan 2022