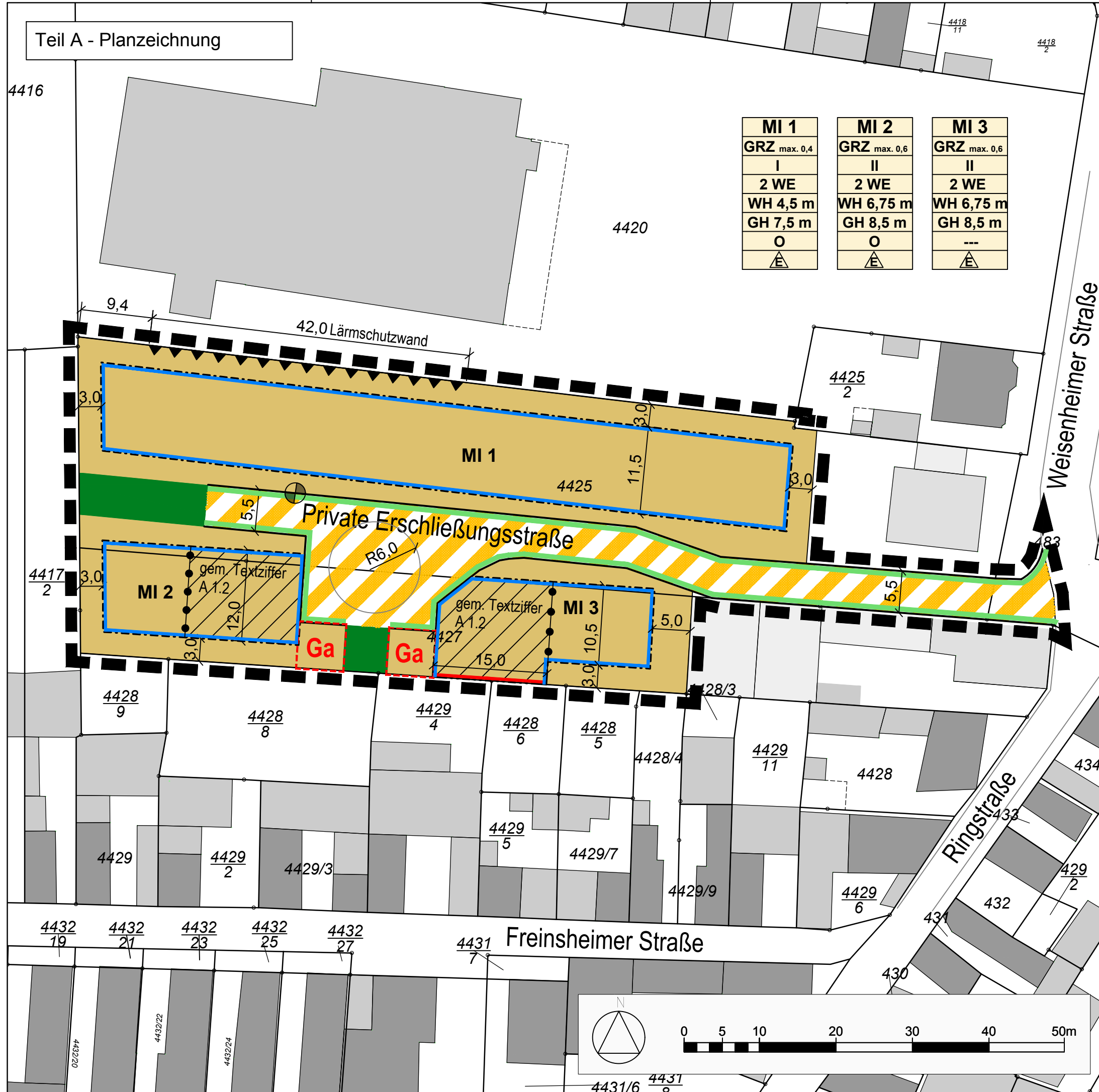


Teil A - Planzeichnung

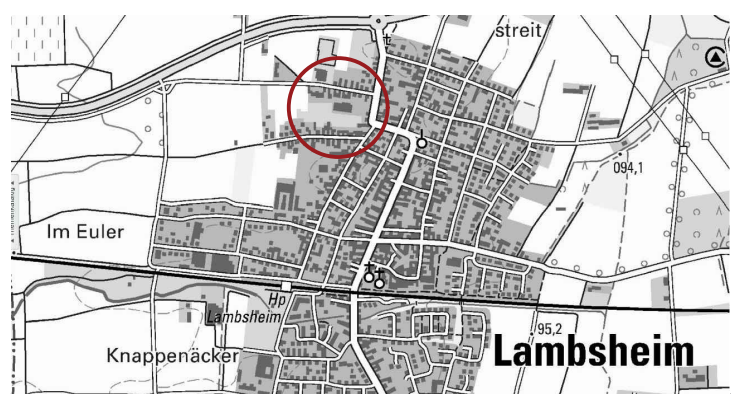


MI 1	MI 2	MI 3
GRZ max. 0,4	GRZ max. 0,6	GRZ max. 0,6
I	II	II
2 WE	2 WE	2 WE
WH 4,5 m	WH 6,75 m	WH 6,75 m
GH 7,5 m	GH 8,5 m	GH 8,5 m
O	O	---
△ _E	△ _E	△ _E

Teil A - Erläuterung der Planzeichnung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - MI = Mischgebiete (gegliedert gem. Textziffer A 1.2)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH Gebäudehöhe als Höchstmaß
 - WH Wandhöhe als Höchstmaß
 - WE Anzahl der maximalen Wohnungen je Wohngebäude
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - O Offene Bauweise
 - △_E nur Einzelhäuser zulässig
 - Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien)
 - Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließungsstraße
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen - Ga
 - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwand h= 2,8 m
 - Abgrenzung der Art und/oder des Maßes der Nutzung
- Hinweis**
 - Bezugspunkt der Lärmschutzwand (gem. Textziffer A 4.2)

Lage in der Gemeinde



Datengrundlage: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2017>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [10/2018]

Ortsgemeinde Lamsheim

BEBAUUNGSPLAN „Westlich der Weisenheimer Straße“

Entwurf	Stand:	26.11.2018
STADTPLANUNG+ ARCHITEKTUR FISCHER Mittelstraße 16 68169 Mannheim t +49 (0)621 7934 -12 f +49 (0)621 7934 -87 kontakt@stadtplanungfischer.de	Maßstab:	1:500
	Bearbeiter:	LJ



Ortsgemeinde Lamsheim

BEBAUUNGSPLAN

„Westlich der Weisenheimer Straße“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung

(PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057

Landesbauordnung für Rheinland - Pfalz

(LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 | S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. | S. 77).

Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz

(GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 | S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. | S. 21)

Landesnaturenschutzgesetz

(LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015 | S. 283), letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. | S. 583)

Denkmalschutzgesetz

(DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978 | 159), letzte berücksichtigte Änderung: § 25 b, eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Landesnachbarrechtsgesetz

(LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

A	Textliche Festsetzungen
A 1	Art der baulichen Nutzung
A 1.1	Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
A 1.1.1	<u>Zulässig sind</u> <ul style="list-style-type: none">- Wohngebäude,- Geschäfts- und Bürogebäude- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
A 1.1.2	<u>Ausnahmsweise zulässige Nutzungen</u> <ul style="list-style-type: none">- Sonstige Gewerbebetriebe- Anlagen für Verwaltungen
A 1.1.3	<u>Nicht zulässige Nutzungen</u> <ul style="list-style-type: none">- Einzelhandelsbetriebe- Gartenbaubetriebe- Tankstellen- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
A 1.2	Baugebietsinterne Gliederung (§ 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) Das „Mischgebiet“ wird gegliedert. In der schräg schraffierten Teilflächen (Bereich MI 2 und MI 3) gelten die o.g. Festsetzungen mit Ausnahme der unter 1.1.1 genannten Wohngebäude. Wohngebäude sind in dem Bereich nicht zulässig.
A 2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
A 2.1	Grundflächenzahl Im Mischgebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
A 2.2.	Höhe baulicher Anlagen
A 2.2.1	Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließungsstraße“ in Grundstücksmitte.
A 2.2.2	Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut. Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Gebäudeabschluss (Dachfirst).
A 2.2.3	Die Wandhöhe darf zur Errichtung von Giebeln/Dachhäuschen überschritten werden.
A 2.2.4	Die zu errichtende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 2Private Erschließungsstraße“ darf eine maximale Höhe von 98,25 m ü. NHN nicht überschreiten.
A 3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m § 22 BauNVO)
A 3.1	Bauweise Im Baugebiet MI 1 und MI 2 gilt die offene Bauweise.

A 3.2 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Bei Errichtung von Gebäuden ohne Grenzabstand, sind keine Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung erforderlich.

A 4 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, als auch in den dafür gekennzeichneten Flächen für Garagen zulässig.

A 5 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A 5.1 Die Lärmschutzwand ist gemäß zeichnerisch festgesetztem Planeintrag mit einer Länge von mindestens 42,0 m und einer Höhe von 3,0 m zu errichten.

A 5.2 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Höhe der zur errichtenden Lärmschutzwand ist die Oberkante der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkt.

A 5.3 Die Wandkonstruktion ist nach DIN 9613-2 dichtgefügt aus einem Material mit einer flächenbezogenen Masse von $m \geq 10 \text{ kg/m}^2$ oder einem Schalldämm-Maß $R \geq 24 \text{ dB}$ zu erstellen.

A 6 Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke ist je 200 m² angefangener Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum [Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 16 – 18 cm] zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

B	Örtliche Bauvorschriften
B 1	Dächer und Fassaden (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
B 1.1	Dachform und -neigung
B 1.1.1	Zulässig im Mischgebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22°- 45°.
B 1.1.2	In der schräg schraffierten Teilflächen (Bereich MI 2 und MI 3) sind Dachneigungen von 10°-45° ebenfalls zulässig.
B 1.2	Dachaufbauten / Dachgestaltung
B 1.2.1	Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite von Gauben darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 50% der Gebäudebreite betragen.
B 1.2.2	Die Gesamtbreite von Nebengiebeln und Dacheinschnitten darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 30% der Gebäudebreite betragen. Die Wandhöhe von Nebengiebeln darf 3,0 m über der festgesetzten Wandhöhe liegen.
B 2	Anzahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
	Bis zu einer Wohnfläche von 45m ² ist 1 Stellplatz zu errichten. Ab einer Wohnfläche von 45 m ² sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

C Schriftliche Hinweise

C 1. Bodenschutz

- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- Ausbau, Lagerung und Wiederverwendung haben gemäß DIN 18915 zu erfolgen. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen. Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
- Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
- Altlastenverdacht: Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, sind unverzüglich die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt und die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

C 2 Auffüllungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA- TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen- Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX- Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

C 3 Arsenbelastungen

Im Bereich von Lamsheim können Arsenbelastungen des Bodens aufgrund der Isenach-Schwemmfächer auftreten. Eine Verwendung von überschüssigem Bodenaushub außerhalb des Planbereichs sollte daher bodenschutzrechtlich geprüft werden.

C 4 Arten- und Biotopschutz

Im Geltungsbereich des Plans ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs-, Ruhe- und Überwinterungsstätten streng geschützter Arten, insbesondere von europäischen Vogelarten, Reptilien und Fledermäusen nicht ausgeschlossen. Daher sind die ihnen geltenden Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes in der jeweils gültigen Fassung bei allen Baumaßnahmen zu befolgen.

Diesbezüglich von Bedeutung sind zur Zeit im wesentlichen § 44 Absatz 1 Ziffern 1-3 in Verbindung mit Absatz 5 Sätze 1-3. Demgemäß haben Bauwillige fachkundig zu prüfen oder ermitteln zu lassen, ob auf ihren Grundstücken oder in abzubrechenden Gebäuden Tiere der genannten Arten-gruppen oder deren Lebensstätten vorzufinden sind. Dies sollte frühzeitig vor Beginn aller Arbeiten stattfinden, um zu verhindern, dass es zu Ver-zögerungen



im Bauablauf kommen kann - etwa weil Vögel gerade brüten oder Fledermäuse beziehungsweise Reptilien Winterschlaf halten. Wird eine Besiedelung festgestellt, ist die Naturschutzbehörde zu verständigen, die einzelfallbezogen über das weitere Vorgehen entscheidet.

C 5. Denkmalschutz

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit wir diese überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu-melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/ Bauherr bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion kulturelles Erbe (GDKE).
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.
6. Die Bestimmungen gelten entsprechend auch beim Fund von Kleindenkmälern (z.B. Grenzsteine).

C 6 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll gesammelt, als Brauchwasser verwendet und zur Gartenbewässerung genutzt oder auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, sofern die Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind. Erforderlichenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.