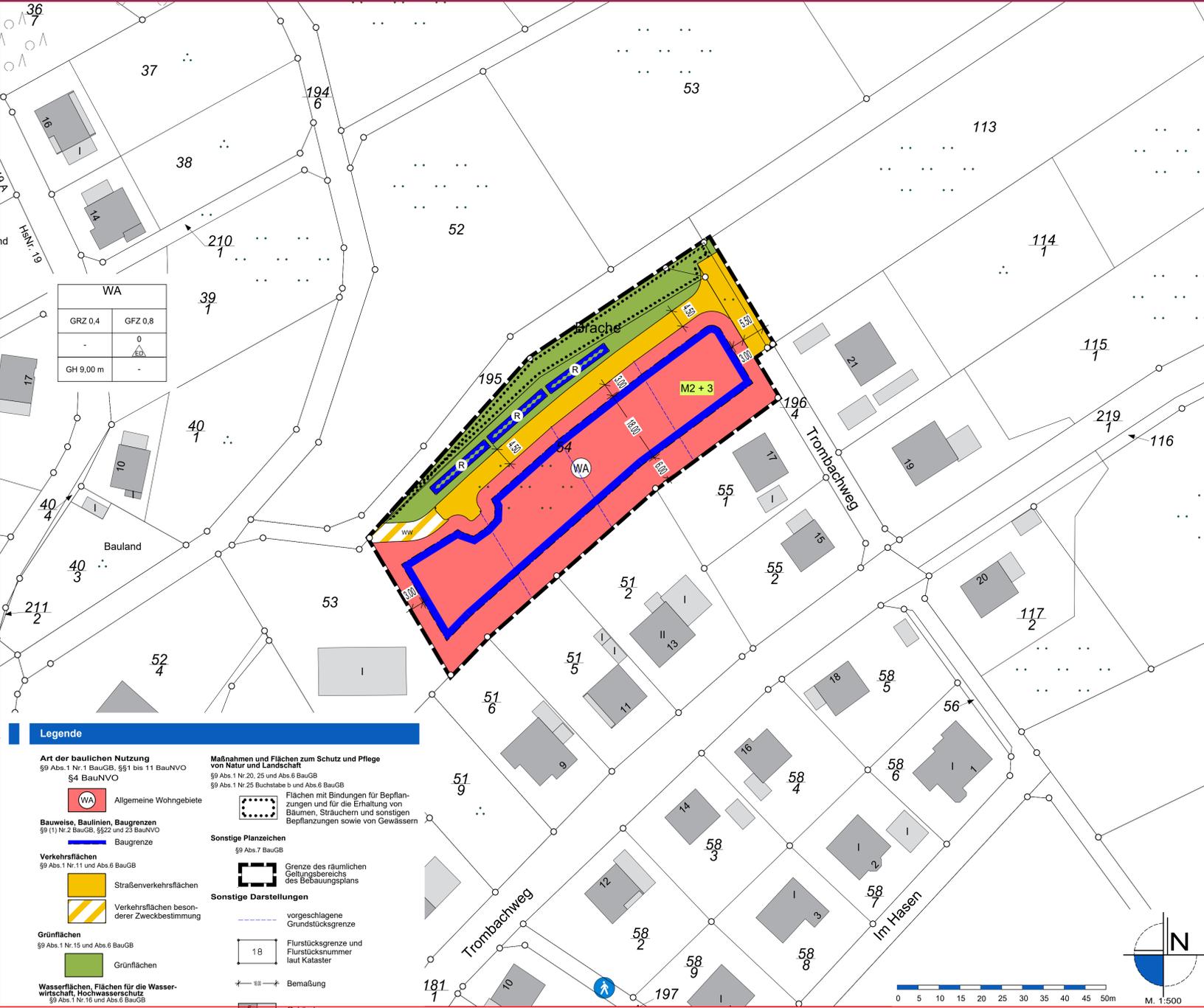


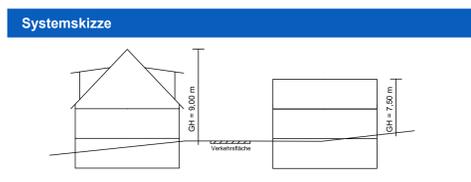
Ortsgemeinde Bleckhausen

Bebauungsplan "Bei der Baumschule"



Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	WA		Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,4	GFZ 0,8	
Gebäudehöhe als Höchstmaß	-	0	Bauweise
	GH 9,00 m	-	



Textfestsetzungen

- #### A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Wohngebäude:**
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - Ausnahme:** Ausnahmen können zugelassen werden:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Gartenbetriebe,
 - Tankstellen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
 - Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ):** Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgesetzt.
 - Höhe baulicher Anlagen:** Gebäudehöhe max. 9,00 m.
 - Begriffsdefinitionen:** Im Bebauungsplan darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von 9,0 m nicht überschreiten. Maßgebend ist die im Mittel gemessene Gebäudehöhe, gemessen von der Firsthöhe des Gebäudes oder bei Flachdächern von der Oberkante Abschluss Attika an der straßenseitigen Fassadenmitte bis zur Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche. Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:
 - einseitigen Puttdächern,
 - Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0° - 15°
 - Tonnendächern oder Teiltonnendächern einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m erreichen.
 - Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 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.
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
 - Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt mind. 500 m². (Ausnahme: Zuteilung eines Baugrundstückes in der gesetzlichen Umlegung zum Sollanspruch.)
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude als Einzelhaus oder als Doppelhaushälfte wird auf zwei Wohnungen begrenzt.
 - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die Verkehrsflächen sowie die Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)**
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, sind nicht im Bereich zwischen Straßengrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig. Garagen sind so zu errichten, dass die Garageneinfahrt einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßengrenzungslinie einhalten muss, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garageneinfahrten können in einem Abstand von mind. 1,5 m zur Straßengrenzung errichtet werden, sofern die Garageneinfahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt. Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- ### Textfestsetzungen
- #### Umsetzungszeitraum der Maßnahmen
- M1: In der auf den Baubeginn nachfolgenden Pflanzperiode
- Mindestdurchführung privater Flächen (Maßnahme 2)**
Je 200 qm überschrittener privater Grundstücksflächen sind mindestens
- 1 Baum I. Ordnung gem. Liste "A" oder
 - 1 Baum II. Ordnung gem. Liste "B" oder
 - 2 Obstbäume gem. Liste "E" und jeweils zusätzlich
 - 5 Sträucher gem. Liste "C"
- zu pflanzen. Dabei sollen auf räumliche Grundbereiche vorrangig hochstämmige Streuobstbäume zu pflanzen. Dabei sollen auf räumliche Grundbereiche vorrangig hochstämmige Streuobstbäume zu pflanzen. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen (Maßnahme 3)**
Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasengrunderkennung, wasserundurchlässige Platten (z.B. auf Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).
- Hinweis Vermeidungsmaßnahmen**
- V1 Baubeginn im Winterhalbjahr (bis Anfang/Mitte März => vor Beginn der Brutzeit)
 - V2 Verzicht auf Nachbustellen und nächtlicher Beleuchtung der Baustellen
 - V3 Verzicht auf Nachbustellen und nächtlicher Beleuchtung der Baustellen
 - V4 Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum
 - V5 Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
 - V6 Vermeidung von Baubearbeiten bei anhaltender Bodenmässe
 - V7 Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Durchführung der Baubearbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen.
 - V8 Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen
 - V9 Baustopp beim Auftreten Archäologischer Funde und Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde

- #### 8. Hinweis
- Versickerung des Niederschlagswasser im Plangebiet (Hinweis 1)**
Versickerung des Niederschlagswasser soll soweit möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückgehalten und versickert werden. Dazu sollen primär Rasenflächen u.a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Niederschlagswasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich (z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung des Niederschlagswassers über Riegeln, Kiesegefüllte Gräben und Gruben sichergestellt werden. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o.g. Systeme einen Überlauf enthalten über den überschüssiges Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es breitflächig abfließen und versickern kann. Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, soll das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage (Rinnen oder Gräben) übergeben werden.
- Schutz des Oberbodens (Hinweis 2)**
Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.
- Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 3)**
Für die Abwicklung der Baubearbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
- Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 4)**
Für die Befestigung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.
- Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 5)**
Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.
- D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN**
- Bei Befestigungsmaßnahmen 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 zwischen den Bäumen eine Schutzmaßnahme erforderlich. In jedem Fall sollen Befestigungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Öffentlichkeit nicht zum Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
 - Für Neubaumaßnahmen oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
 - Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731, die DIN 18915 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltpflege nach BauGB.
 - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwk.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEXALEX-InfoInformationsblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen überschüssiger Boden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sind zu beachten.
 - 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. 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 Baupflanzungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baupflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsnetze nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekommunikations-Unternehmens ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingepplant wird.

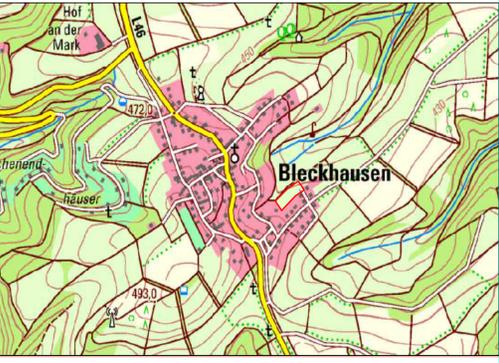
Verfahrensvermerke

<p>Änderungs-/ Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bleckhausen hat in seiner Sitzung vom .../2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Bei der Baumschule“ vom Grundsatz her beschlossen.</p> <p>Die Entwurfsfassung für das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat gebilligt.</p> <p>Bleckhausen, den .../2024</p> <p>(Markus Göbel) Ortsbürgermeister</p>	<p>Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange</p> <p>Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .../2023 und die Bekanntmachung im Internet am .../2023, in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich .../2023 gegeben wurde.</p> <p>Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Gemeinderatsitzung vom .../2023 beraten und beschlossen. Ferner beschloss der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Bleckhausen, den .../2024</p> <p>(Markus Göbel) Ortsbürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p>Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom .../2023 bis einschließlich .../2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Mittelteilungsblatt am .../2023 und im Internet am .../2023 bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.</p> <p>Der Gemeinderat hat über die eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung vom .../2023 beraten und beschlossen, dass ein erneutes Offenlegungsverfahren erforderlich ist.</p> <p>Bleckhausen, den .../2024</p> <p>(Markus Göbel) Ortsbürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bleckhausen beschloss am .../2023 den Bebauungsplan „Bei der Baumschule“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 88 Abs. 1 LBauO in Verbindung mit § 24 GemO als</p> <p>Satzung</p> <p>Bleckhausen, den .../2024</p> <p>(Markus Göbel) Ortsbürgermeister</p>
<p>Ausfertigung und Anordnung der Bekanntmachung</p> <p>Der textliche und zeichnerische Teil dieser Satzung stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Bleckhausen überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Dies wird hiermit bekräftigt.</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.</p> <p>Satzung</p> <p>Bleckhausen, den .../2024</p> <p>(Markus Göbel) Ortsbürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung/In-Kraft-Treten</p> <p>Der Bebauungsplan „Bei der Baumschule“ ist am .../2023 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Satzung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden, und zwar montags bis mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung wurde die Satzung rechtsverbindlich.</p> <p>Bleckhausen, den .../2024</p> <p>(Markus Göbel) Ortsbürgermeister</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2022) ©Geobasis-DE/LernGeoRP Juli 2023.</p> <p>Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.</p> <p>Bleckhausen, den .../2024</p> <p>(Markus Göbel) Ortsbürgermeister</p>	

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 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. I Nr. 176).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. I Nr. 225) geändert worden ist.
 - Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 0231 Nr. 88).
 - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 0231 Nr. 88).
 - Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
 - Denkmalschutzgesetz (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 Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323).
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).
 - 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), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323) geändert worden ist.
 - 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, 2718).
 - Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409) geändert worden ist.
 - 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).
 - 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).
 - Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAWG) 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), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 327).
- Jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Ortsgemeinde Bleckhausen	
Bebauungsplan "Bei der Baumschule"	
Vorentwurf	
Auftraggeber: Ortsgemeinde Bleckhausen	Projektnr.: 01-847
Phase: Vorentwurf	Stand: Februar 2025
Bearbeitet: Rolf Weber Yannik Weber	Maßstab: 1:500
Waldstrasse 14 56766 Ulmen Tel.: 02676/9519110 Fax.: 02676/9519110	