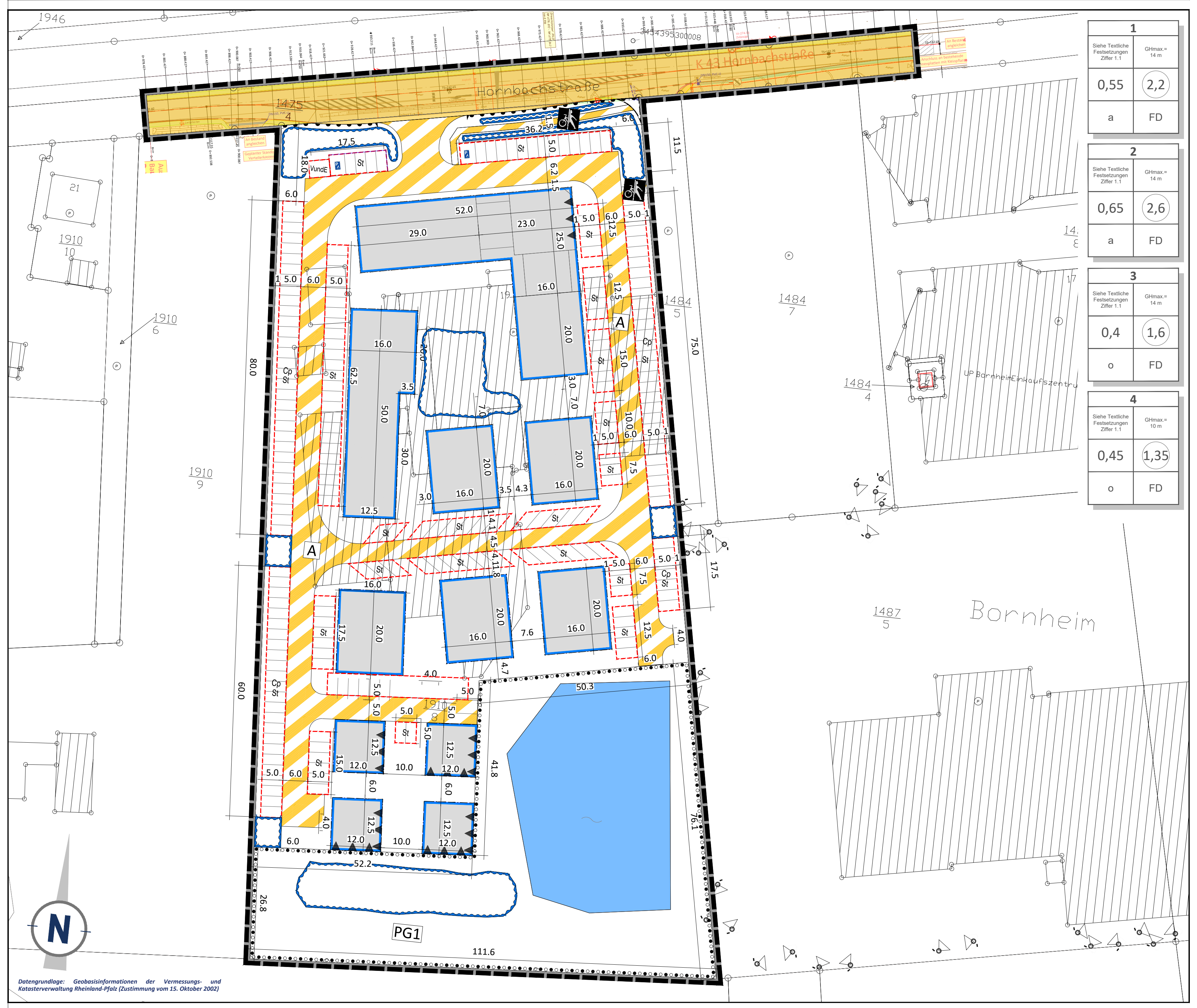
V O R H A B E N B E Z O G E N E R   B E B A U U N G S P L A N

" HORNBACHSTRASSE 19 ", ORTSGEMEINDE BORNHEIM

PLAN Maßstab 1 : 500



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

PLANZEICHEN nach der PlanzV

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

☐ Art der baulichen Nutzung siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 1.1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 *	Grundflächenzahl GRZ als Dezimalzahl
(1,8) *	Geschossflächenzahl GFZ als Dezimalzahl
III*	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GHmax.	Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

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

a	Abweichende Bauweise
o	Offene Bauweise
▬	Baugrenze
▭	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
▨	Überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsschablone (beispielhaft)

		Siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 1.1	GHmax.= 14 m
Art der baulichen Nutzung	Maximale Gebäudehöhe		
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	0,6	(2,4)
Zulässige Bauweise	Dachform	a	FD

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

🟧	Öffentliche Verkehrsflächen
▨	Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
A	Zweckbestimmung: Anliegerweg
🚲	Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

10. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

🟦	Wasserwirtschaftsfläche
🟦	Wasserfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

⁘	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. (§9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs 6 BauGB)
PG1	Zweckbestimmung: Private Pflanzfläche, s. textliche Festsetzungen Ziffer 1.7

15. Sonstige Planzeichen

▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
▲	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
☐	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB) Zweckbestimmung: Stellplätze
☐	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB) Zweckbestimmung: Stellplätze und Carports
☐	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 12 BauGB) Zweckbestimmung: Ver- und Entsorgung
12.00*	Maßangaben in Meter

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

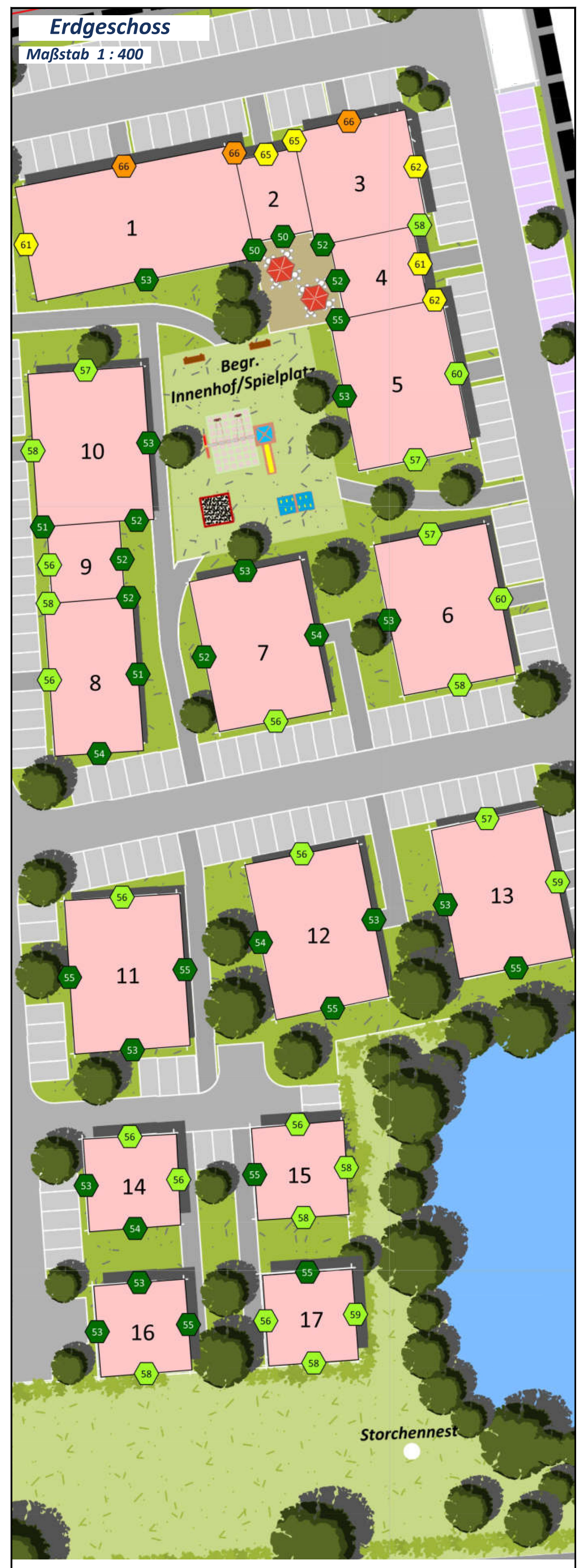
▨ 27*	Wohngebäude mit Hausnummer
	Grundstücksgrenze
43-9*	Flurstücksnummer

* *Alle in der Legende angegebenen Zahlenwerte sind beispielhaft!*

TEILPLAN B

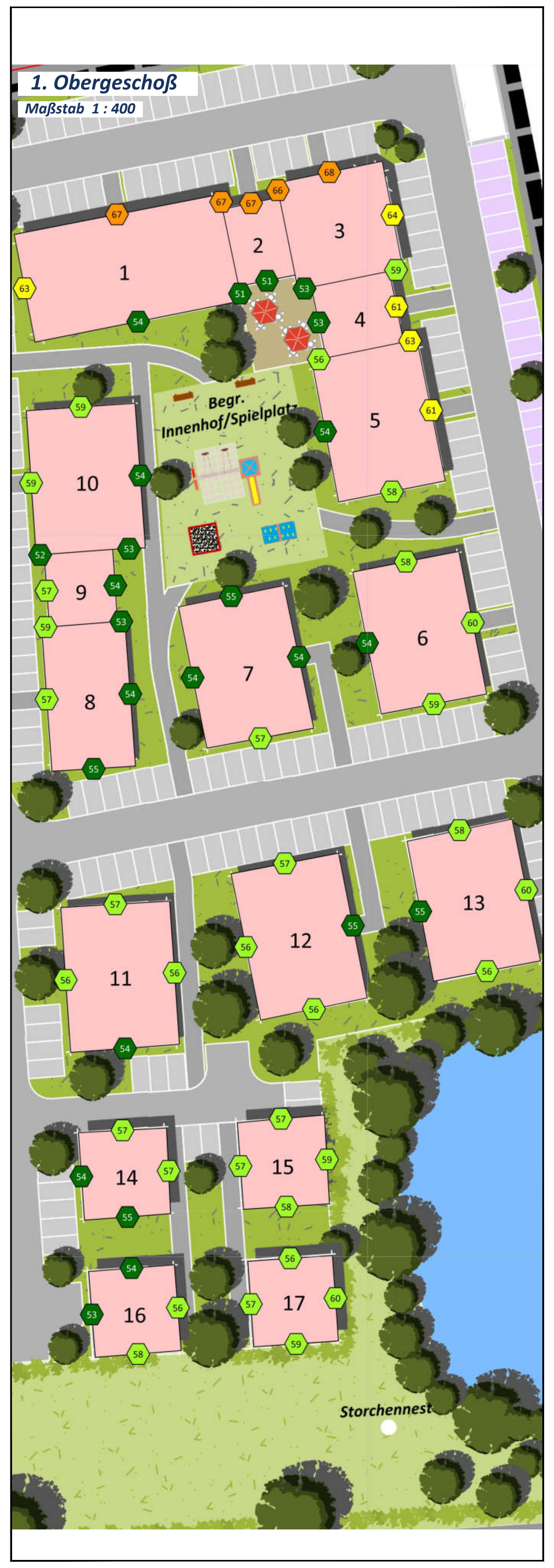
Erdgeschoss

Maßstab 1 : 400



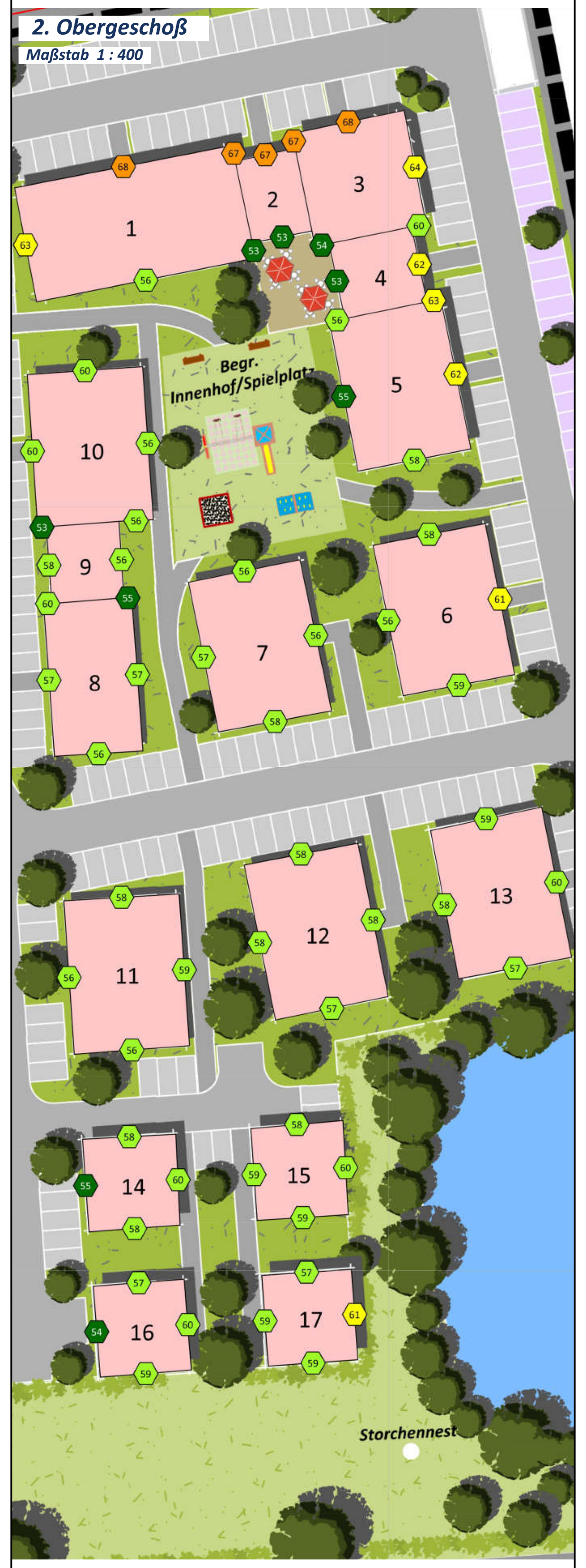
1. Obergeschoß

Maßstab 1 : 400



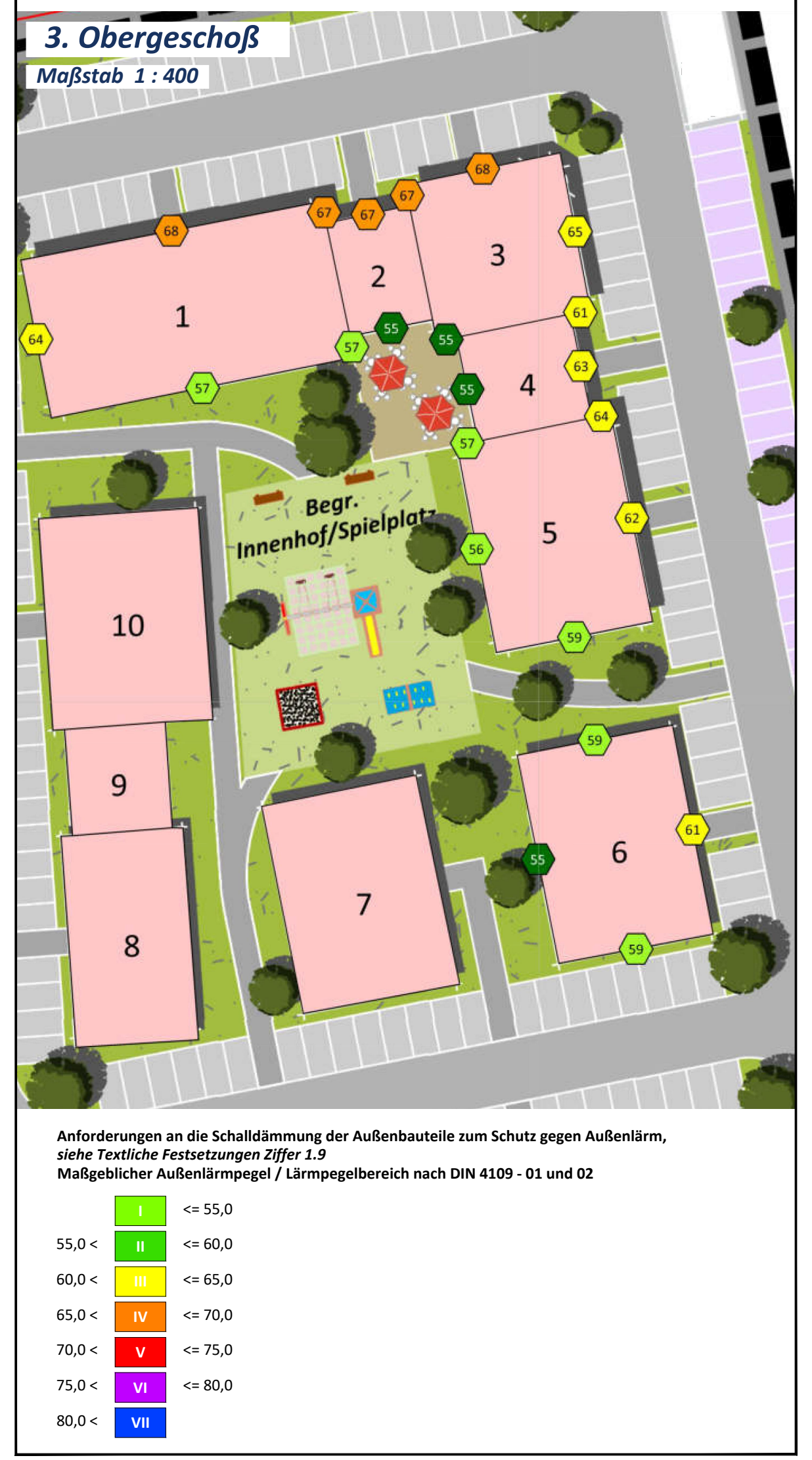
2. Obergeschoß

Maßstab 1 : 400



3. Obergeschoß

Maßstab 1 : 400



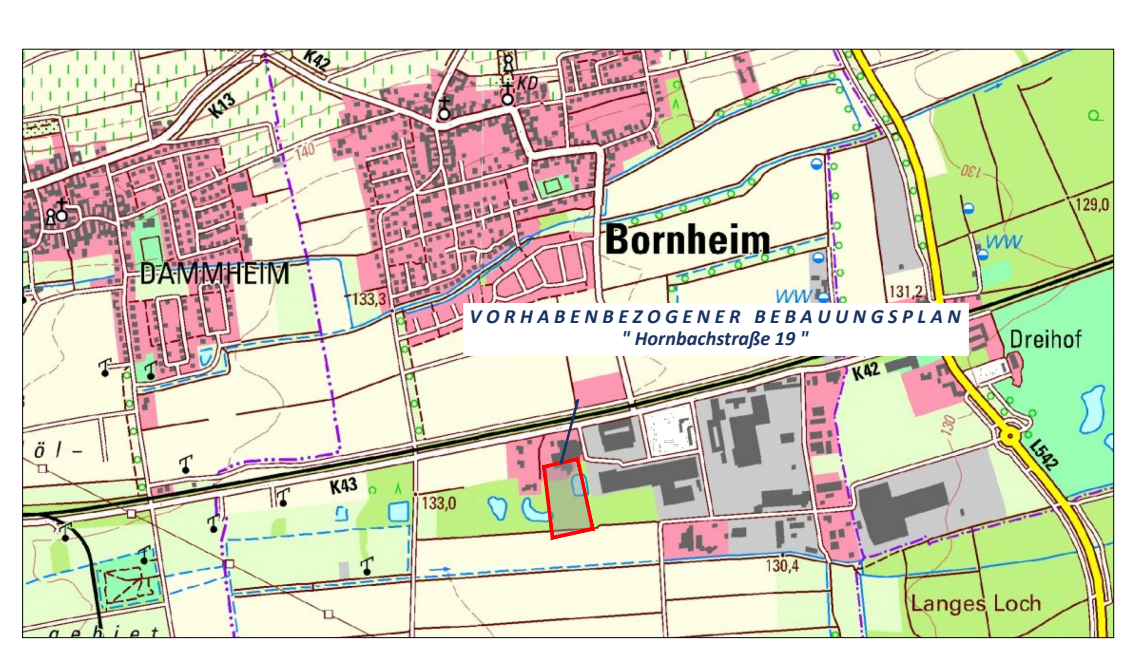
Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm,
siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 1.9
Maßgeblicher Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich nach DIN 4109 - 01 und 02

	I	<= 55,0
55,0 <	II	<= 60,0
60,0 <	III	<= 65,0
65,0 <	IV	<= 70,0
70,0 <	V	<= 75,0
75,0 <	VI	<= 80,0
80,0 <	VII	

STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	m²	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	20.215	2,02	100,00
Bauflächen	11.833	1,18	58,54
Straßenverkehrsflächen	57	0,01	0,28
Private Verkehrflächen besonderer Zweckb.	2.961	0,30	14,65
Private Grünflächen	3.489	0,35	17,26
Wasserflächen	1.875	0,19	9,27

ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab

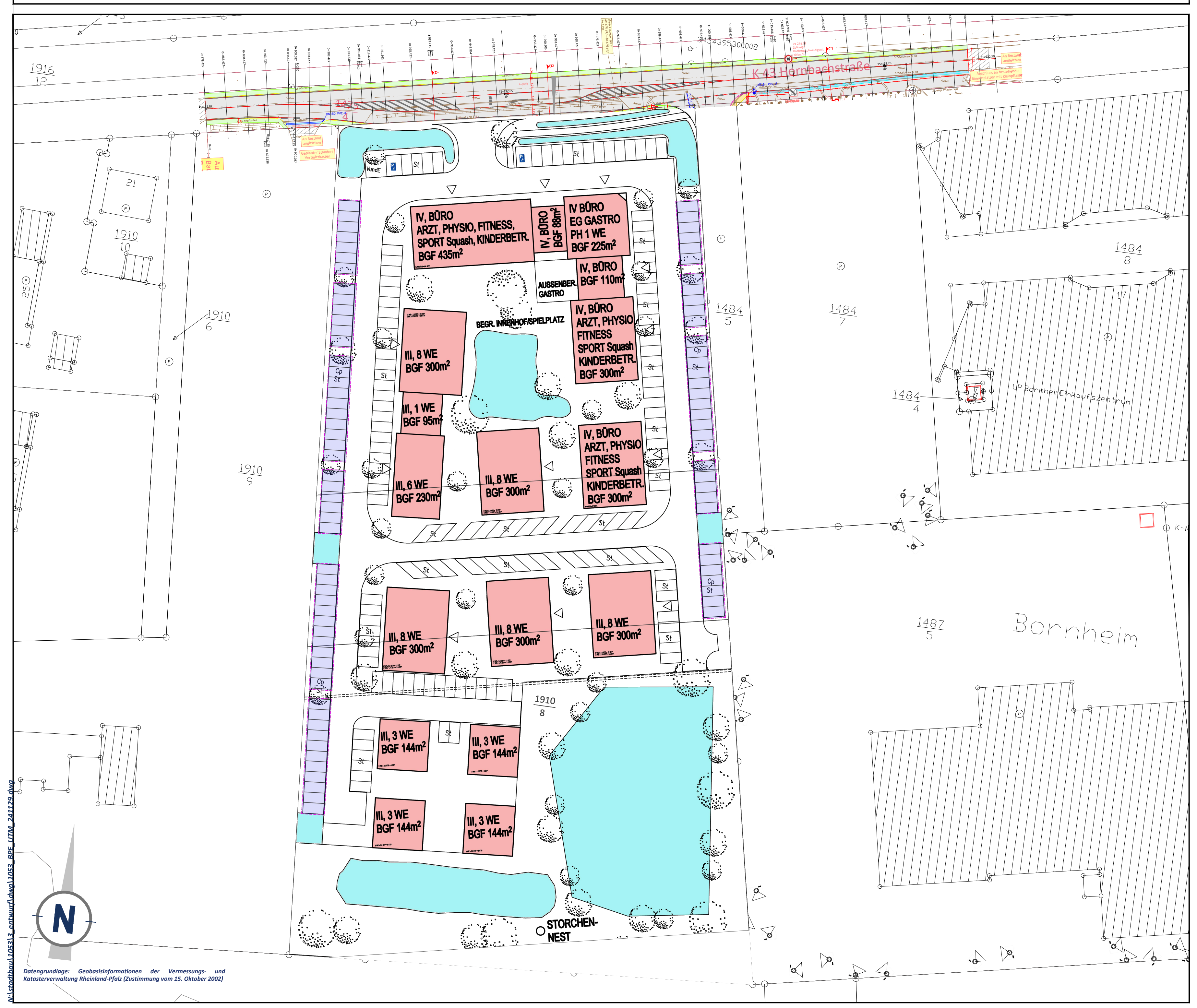


GESETZESGRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**
  Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
  Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
  Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
  Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
  Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
  Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
  Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
  Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
  Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
  Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 42 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
  Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
  Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

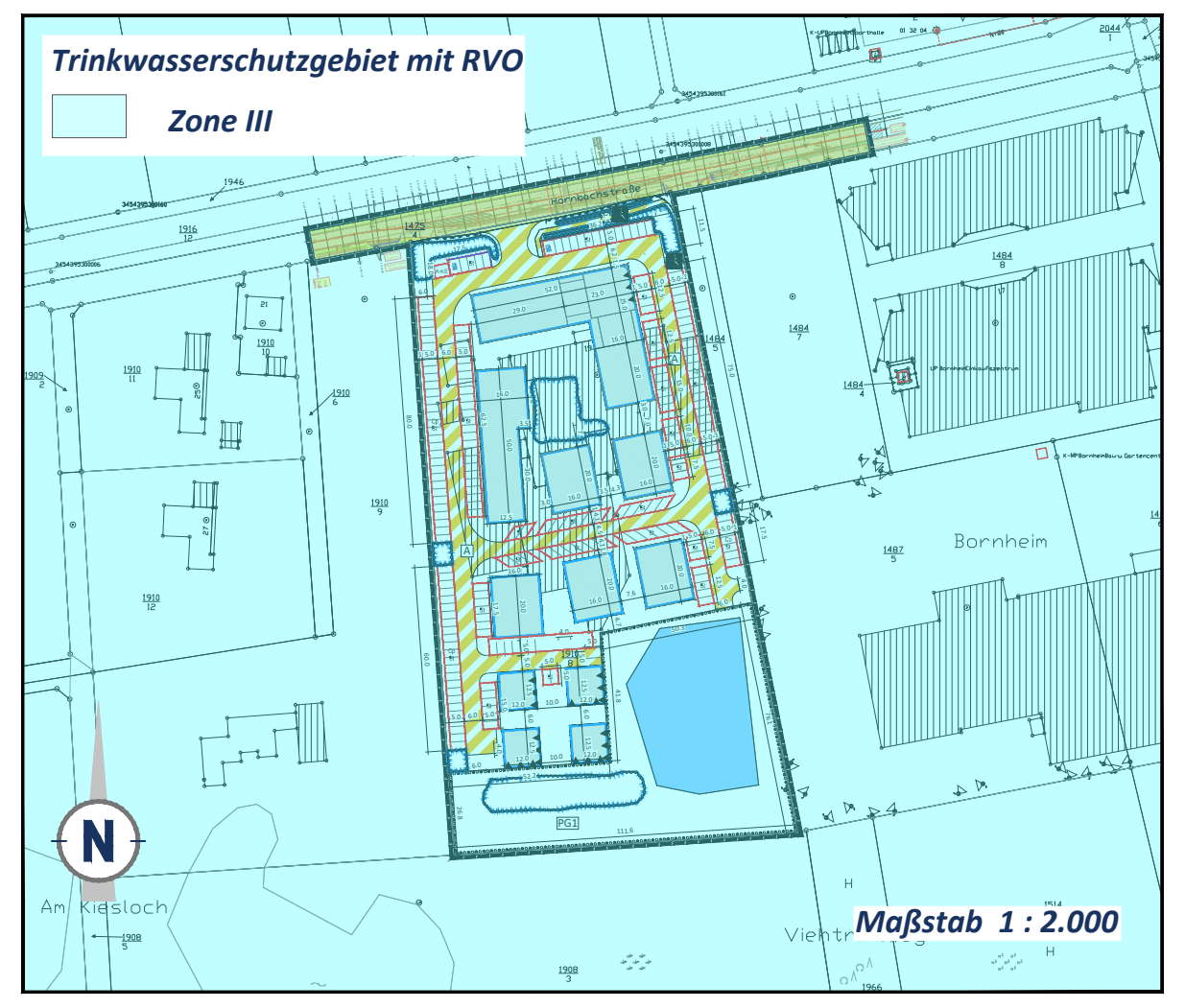
TEILPLAN C: VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Maßstab 1 : 500



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

N:\stadtbau\1053\3_entwurf_dwg\1053_BPE_UTM_241129.dwg

TEILPLAN A



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Innerhalb des Vorhabengebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

Bereich 1: Geschäfts- und Büroräume, Anlagen für gesundheitliche Zwecke wie Arztpraxen, Phy-siotherapie und Fitness, Beherbergungsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke wie Kinderbetreuung (gewerblich), Anlagen für Indoor-Sport sowie kleinflächiger Einzelhandel.

Bereich 2: Geschäfts- und Büroräume, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für gesundheitliche Zwecke wie Arztpraxen, Physiotherapie und Fitness, Beherbergungsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke wie Kinderbetreuung (gewerblich), Anlagen für Indoor-Sport, eine Wohneinheit sowie kleinflächiger Einzelhandel.

Bereich 3: Geschäfts- und Büroräume, Wohnnutzungen sowie kleinflächiger Einzelhandel.

Bereich 4: Wohnnutzungen.

Sowie für den gesamten Geltungsbereich alle zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Zugänge, Stellplätze und Zufahrten sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden gem. § 31 Abs.1 BauGB aus-geschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird für den **Bereich 1** auf 0,55 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen in **Bereich 1** ist bis zu einer GRZ von insgesamt 0,75 zulässig.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird für den **Bereich 2** auf 0,65 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen in **Bereich 2** ist bis zu einer GRZ von insgesamt 0,9 zulässig.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird für den **Bereiche 3** auf 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen in **Bereich 3** ist bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 zulässig.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird für den **Bereich 4** auf 0,45 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen in **Bereich 4** ist bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 zulässig.

1.2.2 Geschossflächenzahl (gem. § 17 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird im **Bereich 1** auf 2,2, im **Bereich 2** auf 2,6, im **Bereich 3** auf 1,6, und im **Bereich 4** auf 1,35 als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

Bei der maximalen Gebäudehöhe wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Straßenachse (Hornbachstraße) in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade.

Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante des Dachrands (Attika).

Die maximalen Gebäudehöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Diese Höhen dürfen überschritten werden durch:

▪ Notwendige technische Aufbauten wie Schornsteine und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Oberkante des Dachrands (Attika) des obersten Geschosses, sofern sie maximal 10 % der Fläche dieses Geschosses einnehmen.

▪ Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Oberkante des Dachrands (Attika) des obersten Geschosses.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Für die **Bereiche 3, 4** und **5** wird die „offene Bauweise“ festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

1.3.2 Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der **Bereiche 1** und **2** des Plangebiets gilt die „abweichende Bauweise“.

Im **Bereich 1** ist eine einseitige Grenzbebauung jeweils an der östlichen und nördlichen Grenze zulässig.

Im **Bereich 2** ist eine zweiseitige Grenzbebauungen an der westlichen und südlichen Grenze zulässig.

1.3.3 Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO durch Dachvorsprünge, Fassadenvor- und -rücksprünge, Balkone, Erker, Terrassen und Loggien bis zu 3m Tiefe zulässig. Die Abstandsvorschriften nach Landesrecht sind einzuhalten.

1.4 Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze sowie Carports, ausgenommen Behindertenstellplätze, sind nur innerhalb der „Flächen für Stellplätze“ sowie „Flächen für Stellplätze und Carports“ zulässig.

Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge sind als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO innerhalb der gesamten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

1.5 Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 12 und 14 i.V.m. § 14 BauNVO)

Trafostation sind als Nebenanlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der Flächen mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung“ zulässig.

Im Bereich 2 sind eingeschossige Wintergärten mit einer Fläche bis zu 50 m² lediglich im Erdgeschoss für die Nutzung von Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Diese sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient als privater Anliegerweg.

1.7 Einfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 26 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind keine Ein- und Ausfahrten auf das Plangebiet zulässig.

Ein- beziehungsweise Ausfahrten und der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen sind nördlichen Grenze den Plangebiets entlang der Hornbachstraße festgesetzt.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 und 25 a, b BauGB)

Wasserdurchlässige Beläge:

Nicht überdachte Zuwegungen, Fußwege sowie ebenerdige Kfz - Stellplätze sind mit Ausnahme der Zufahrten und Rangierflächen - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrasen oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

Private Pflanzfläche PG1

Auf der privaten Pflanzfläche PG1 sind das stehende Gewässer sowie die arrondierenden Bäume und Sträucher sowie die sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und zu sichern. Bei Abgang sind die Bäume und Sträucher in gleichartiger Weise zu ersetzen.

Private Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Wege, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Müllabholflächen, Freisitze, Spielflächen oder Terrassen genutzt werden, als Grünflächen oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.9 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Flächen, für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Wasserwirtschaft ist die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet in mehreren naturnah gestaltete Versickerungsmulden/-becken vorgesehen.

1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.10.1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung (Teilplan B) dargestellt.

Soweit in relevantem Umfang Gewerbe- bzw. Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt, ist dieser zusätzlich bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sowie der Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu berücksichtigen.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

1.10.2 Grundrissorientierung

Zum Schutz vor gesundheitsgefährdenden Geräuscheinwirkungen ist eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich keine schutzwürdigen Aufenthaltsräume, die in der Nacht genutzt werden (Schlaf- und Kinderzimmer), an den in der Planzeichnung dargestellten Fassadenbereichen befinden (vgl. Schalltechnisches Gutachten, GENEST, 30.04.2021).

1.11 Abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 und 11 LBauO RLP)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten „Flächen für Stellplätze und Carports“ lösen überdachte Stellplätze (Carports) mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,20 m über der Geländeoberfläche, und einer Länge von über 12 m an einer Grundstücksgrenze keine eigenen Abstandsflächen aus. Deren Errichtung ist grenzständig und innerhalb von Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig. Im Übrigen gelten die Regeln gem. § 8 Abs. 9 LBauO.

2 Pflanzempfehlungslisten

Bäume 1 Ordnung:

Winterlinde	Tilia cordata
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Traubeneiche	Quercus petraea
Flatterulme	Ulmus laevis
Feldulme	Ulmus minor

Qualitäts- und Größenmerkmale: 3 x verpflanzt, StU 12-14 cm wurzelnackt

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Burgenahorn	Acer monspessulanum
Elsbeere	Sorbus torminalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuss	Juglans regia
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Wildbirne	Pyrus pyraster
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Qualitäts- und Größenmerkmale: 3 x verpflanzt, StU 10-12 cm wurzelnackt

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Spindelstrauch	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Strauchhasel	Corylus avellana
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eingeriffel. Weißdorn	Crataegus monogyna
Gew. Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hundrose	Rosa canina

Qualitäts- und Größenmerkmale: 2 x verpflanzt, 3-5 Triebe, wurzelnackt

Kletterpflanzen

Gemeine Waldrebe	Clemantis vitalba (Schlinger, Kletterhilfe erforderlich)

Qualitäts- und Größenmerkmale: C 1,0 L

Saatgut

Autochthone Saatgutmischung für „Fettwiese“ (70% artenreiche Blumen, 30% Gräser)

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

3.1.1 Dachform, Dachneigung

Innerhalb des Plangebiets sind für Hauptgebäude Flachdächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile, als oberer Abschluss von untergeordneten Vorbauten wie Wintergärten, Erker bzw. zur Herstellung von Dachterrassen sind auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 10° zulässig.

3.1.2 Dacheindeckung

Auf den Dächern der Hauptgebäude und Carports sind Anlagen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie Solar- und Photovoltaikenergie zulässig.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der straßenzugewandten Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Vorgärten sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuwegung oder Aufstellfläche für Abfallbehälter oder Fahrräder genutzt werden, gärtnerisch mit Vegetation zu gestalten. Eine Gestaltung mit losem Schüttgut wie Kies, Schotter o.ä. ist generell unzulässig.

3.3 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird gem. der Satzung der Ortsgemeinde Bornheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze bestimmt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig.

Trinkwasserschutzgebiet Zone III

Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes „Dreihof, Offenbacher Wald" Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung (veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 1 vom 14.01.2002) sind zu beachten.

ANLAGE 1

Ausgleichskonzept

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten (§ 88 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Baugrund

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die einschlägigen Regelwerke, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und-2, DIN 4124, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen

Archäologische Funde

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1,978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu mel-den, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den aus-führenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. not-wendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz weist darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18915 wird ausdrücklich hingewiesen.

Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes Radonpotential mit lokal hohen Radonpotential zu erwarten ist.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebiets werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 LBodSchG vom 25.07.2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl. V. 02.08.2005, S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Kampfmittelräumdienst

Das Vorhandensein von Weltkriegsmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelrumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunitionen zu entschärfen, zu sprengen und dann auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Vermeidung von Störung/ Tötung

Zauneidechse

Um die Störung oder Tötung der streng geschützten Mauereidechse im Zuge des Eingriffs zu verhindern, müssen die Tiere vor Beginn der Maßnahmen während ihrer Aktivitätszeit und vor der Eiablage (Ende Mai bis Ende Juli) abgefangen werden. Der günstigste Zeitraum ist April und Mai. Zudem muss der Eingriffsbereich von einem Reptilienzaun umstellt werden, sodass ein nachträgliches Einwandern von Tieren ins Baufeld ausgeschlossen werden kann. Die Funktionsfähigkeit des Reptilienschutzzaunes ist von einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen.

Geschützte Vogelarten

Eine erhebliche Störung oder Tötung streng geschützter Vogelarten durch den geplanten Eingriff kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Beim Abriss von Gebäuden und Gehölzschnitten/Rodungen kann es aber zur Tötung von besonders geschützten Arten und damit zur Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommen. Zudem kann der Bruterfolg von Vögeln auch in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet baubedingt gestört werden. Um dies auszuschließen, müssen Abrissarbeiten und Gehölzschnitte/Rodung außerhalb der Brutzeit europäischer Brutvögel stattfinden (01.10. - 28.02.). Aufgrund der Beobachtungen ist ein besonderes Augenmerk auch auf Vogelbruten im Geflügelgehege und in abgestellten Baufahrzeugen zu legen. Sollten das Gehege und die Baufahrzeuge nicht vor der Vogelbrutzeit aus dem Eingriffsbereich entfernt worden sein, ist eine ökologische Baubegleitung kurz vor Entfernen dieser Strukturen zu beauftragen, um Brutstätten ausfindig zu machen. Um eine Kollision von Vögeln an Fensterscheiben der neu gebauten Wohn- und Gewerbegebäude zu vermeiden, sollten Vogelschutzmaßnahmen zum Einsatz kommen.

Fledermäuse

Eine ausschließlich tagsüber auftretende baubedingte Lärmimmission durch die Bauarbeiten führt bei den nachtaktiven Fledermäusen zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen. Sollten in den zu fällenden Bäumen Spalten, kleinere Höhlen oder Ritzen übersehen worden sein, lässt sich die Gefahr der Tötung oder Verletzung durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen abwenden. Die Fällung der Bäume und der Abbruch der Gebäude muss folglich im Winterhalbjahr (siehe oben 01.10. - 28.02.) durchgeführt werden, wenn sich die Fledermäuse andernorts in Winterquartieren wie Höhlen und Stollen befinden.

Verbotszonen

Der auf dem rückseitigen Grundstück naturnah ausgeprägte Teich ist mit zahlreichen Hecken und Einzelbäumen umstanden, die teilweise Biotopbaumeigenschaften aufweisen. Dieser Bereich ist durch die Neuplanung nicht betroffen.

Um dennoch negative Störeinflüsse auf dort ggf. vorkommende geschützte Arten (Amphibien, Vögel) zu vermeiden, soll dieser Bereich während der Rückbau- und Neubaumaßnahmen mit einem Bauzaun gesichert werden, um Befahrungen durch Baumaschinen sowie die Zwischenlagerung von Materialien auszuschließen.

Trinkwasserschutzgebiet Zone III

Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes „Dreihof, Offenbacher Wald" Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung (veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 1 vom 14.01.2002) sind zu beachten.

Es darf während des Baubetriebes nicht zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Es sind im Vorhinein und während des Baubetriebes kontinuierlich Maßnahmen zu ergreifen und zu dokumentieren, um dies zuverlässig zu verhindern. Sobald Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bekannt, werden ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

Das ganze WSG bzw. GW-Modell wurde in den letzten Jahren überprüft und weitgehend aktualisiert, wobei noch einige die Brunnenentnahmen betreffende spezifische Berechnungen in Bearbeitung sind.

Ebenfalls wurde eine Gefährdungsanalyse · auf der Grundlage des DVGW Arbeitsblattes W 1001 "Risikomanagement in Trinkwassereinzugsgebieten" durchgeführt. Auf der Grundlage der o.g. Analyse bestehen gegen die Maßnahme keine Einwendungen. Die Vorgaben der aktuell gültigen Rechtsverordnung (RVO) sowie des . Merkblatts "BAUARBEITEN IM WASSERSCHUTZGEBIET" sind zu beachten.

Zusätzliche Anmerkung:

Die GW-Bewirtschaftung der Gruppenwasserwerke Bornheim wird zukünftig in tiefere Grundwasserleiter verlagert. Nach und nach sollen die Bornheimer Brunnen 4, 5 und 6 durch tiefer abgesperrte Brunnen zwischen dem neuen Wasserwerk und der Gärtnerei Endisch ersetzt werden. Dies wird dann auch Auswirkungen auf das bestehende WSG und dessen RVO haben. Bis dahin gilt jedoch die aktuelle WSG-Verordnung.

Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Geothermische Nutzung

Hinsichtlich dem möglichen Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen wird auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung (abrufbar unter https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html) verwiesen.

Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detaillierte Auskünfte können über die zuständige Untere Wasserbehörde angefragt werden.

Trinkwasserleitungen

Bei der Verlegung der Trinkwasserleitung ist darauf zu achten, dass es zu keiner Stagnation des Trinkwassers kommt und, dass ein kontinuierlicher Durchfluss im Netz sichergestellt wird.

Brauchwasseranlagen

Falls es zur Nutzung und Verwendung von Brauchwasser kommen sollte, ist der Bau von Brauchwasseranlagen dem örtlichen Wasserversorger sowie dem Gesundheitsamt zu melden, damit jede negative Beeinflussung des Trinkwassersystems ausgeschlossen ist. Der § 12 der TrinkwV regelt die Anzeigepflicht von Anlagen, die nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch haben (Brauchwasseranlagen/ Nichttrinkwasseranlage) und die zusätzlich zu den Trinkwasserversorgungsanlagen installiert werden. Diese müssen spätestens vier Wochen vor Beginn der Errichtung und innerhalb von drei Tagen nach der Stilllegung dem Gesundheitsamt gemeldet werden. Brauchwasseranlagen dürfen auf keinen Fall negative Auswirkungen auf Trinkwassereinrichtungen haben. Es ist gemäß § 13 Absatz 3 TrinkwV nur gestattet Brauchwasseranlagen mit einer Trinkwasserinstallation zu verbinden, wenn die Trinkwasserinstallation mit einer Sicherungseinrichtung ausgestattet ist, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Näheres regelt die DIN 1988-100 in Verbindung mit der DIN EN 1717 sowie die DIN 1989 in Verbindung mit der DIN EN 16941-1. Der Betreiber der Wasserversorgungsanlage hat gemäß § 13 Absatz 4 TrinkwV sicherzustellen, dass

1. die Leitungen der Wasserversorgungsanlage und die Leitungen der Nichttrinkwasseranlage dauerhaft und unverwechselbar nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gekennzeichnet sind,

2. die Stellen zur Entnahme von Wasser aus der Nichttrinkwasseranlage dauerhaft dahingehend gekennzeichnet sind, dass es sich nicht um Trinkwasser handelt. Eine Brauchwasseranlage sollte durch einen Fachbetrieb installiert und gewartet werden. Weitere Informationen erhalten Sie bei den Installateur Betrieben oder bei Ihrem Gesundheitsamt.

Spielplatz, Schatten

Es sollten auf Spielplätzen ausreichend Schattenplätze zum Schutz vor krebserregender ultravioletter Sonnenstrahlung vorgesehen werden.

Müllstandplätze

Die Standplätze für Bio- und Hausmülltonnen sollen an schattigen Stellen, geschützt vor direkter Sonnenbestrahlung und abseits von Wohnräumen eingerichtet werden.

Altablagerungen

1. *ehem. Gärtnerei/Gartenbaubetrieb*

Aus den Unterlagen geht hervor, dass sich im südlichen Bereich des Planungsgebiets eine ehern. Gärtnerei/Gartenbaubetrieb befand. Hierzu liegen uns keine Informationen vor. Da es sich hierbei um eine umweltrelevante Nutzung handelt, wird diese im Bodenschutzkataster nacherfasst. Hierzu wird ein Lageplan benötigt.

Von Seiten des Bodenschutzes wird darauf hingewiesen, dass Gärtnereien als eingeschränkt altlastenrelevant gelten. Zur Klärung der Umweltrelevanz im Einzelfall ist unabhängig vom rechtlichen Hintergrund und vom konkreten Anlass der Untersuchungsmaßnahmen ein methodisches und schrittweises Vorgehen ratsam, folglich eine historische Erkundung und bei Hinweisen auf umweltrelevante Nutzungen eine orientierende Untersuchung.

In Bezug auf die Anforderungen an die Klärung der Altlastenrelevanz wird empfohlen, diefolgenden Vollzugshilfen zu beachten:

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg: Branchenkatalog - Gärtnereien

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: . Branchenbezogene Merkblätter zur Altlastenbehandlung - 20. Gärtnereien

2. *Auffüllungen (Bauschutt, Schwarzdeckenreste)*

Aus dem Untersuchungsbericht der geotechnischen Untersuchung geht hervor, dass innerhalb des · Planungsgebiets Auffüllungen vorliegen (Bauschutt, Schwarzdeckenreste). Im Rahmen der geotechnischen Untersuchungen wurden zwei Bodenproben untersucht. In einer dieser Bodenproben wurde ein erhöhter PAK-Gehalt ermittelt (265 mg/kg), welcher die relevanten Prüfwerte der BBodSchV bzw. ALEX-02 in Bezug auf die geplante Nachnutzung (Wohnen & Gewerbe) überschreitet.

Die Bauarbeiten sind entsprechend gutachterlich zu begleiten.

3. Versickerung von Niederschlagswasser

Eine gezielte Versickerung auf umweltrelevanten Flächen ist nur in nachweislich unbelasteten Bereichen möglich. Hierbei sind die oSW1-Werte nach ALEX-02 maßgeblich. Der Nachweis der Unbedenklichkeit ist erbracht, wenn die oSW1-Werte nach ALEX-02 in der zu durchsickernden Bodenpassage eingehalten werden. Hierzu sind Untergrunduntersuchungen in den geplanten Versickerungsbereichen durchzuführen.

Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind 5/6 r Rheinlandpfalz STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD 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 ALEXInformationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter https://mkuem.rlp.de/themen/kreislaufwirtschaft-und-bodenschutz/bodenschutz-undaltlasten/rundschreiben-und-arbeitshilfen) hingewiesen.

Artenschutz

Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Auswirkungen des Bauvorhabens in der Hornbachstraße 19 beinhalten:

- Vermeidung von Störungen und Tötungen:
  - Mauereidechse: Tiere müssen vor Baubeginn eingefangen und in geeignete Lebensräume umgesiedelt werden. Ein Reptilienzaun muss das Baufeld sichern.

○ Vögel: Abrissarbeiten und Gehölzschnitt müssen außerhalb der Brutzeit (01.10. - 28.02.) erfolgen. Zudem ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, um Brutstätten zu identifizieren.

Artenschutz

Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Auswirkungen des Bauvorhabens in der Hornbachstraße 19 beinhalten:

- Vermeidung von Störungen und Tötungen:
  - Mauereidechse: Tiere müssen vor Baubeginn eingefangen und in geeignete Lebensräume umgesiedelt werden. Ein Reptilienzaun muss das Baufeld sichern.

○ Vögel: Abrissarbeiten und Gehölzschnitt müssen außerhalb der Brutzeit (01.10. - 28.02.) erfolgen. Zudem ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, um Brutstätten zu identifizieren.

○ Fledermäuse: Baumfällungen und Gebäudeabrisse müssen während des Winterhalbjahrs (01.10. - 28.02.) durchgeführt werden, wenn Fledermäuse sich in Winterquartieren aufhalten.

- Ausgleichsmaßnahmen:
  - Mauereidechsen: Umgesiedelte Tiere müssen in speziell vorbereitete Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 1.280 m² verbracht werden.

○ Vögel: Für den Hausrotschwanz und Haussperling müssen Nisthilfen im Verhältnis 1:2 (insgesamt 8 Nisthilfen) an den neuen Gebäuden angebracht werden.

○ Fledermäuse: Keine speziellen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da das Gewässer weiterhin als Jagdgebiet dient und keine Quartiere im Bereich nachgewiesen wurden

○

Schutz von Leitungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen, die in der Planzeichnung zeichnerisch informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen Strom ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen Strom im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss Gemeinderat	09.09.2020
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	28.10.2021
3. Frühzeitige Offenlage (öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	Von 05.11.2021 Bis 06.12.2021
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖBs (§ 4 Abs. 1 BauGB) lt. Schreiben vom 27.10.2021	Von 05.11.2021 Bis 06.12.2021
5. Abwägungs - und Offenlagebeschluss	07.10.2024
6. Offenlage (öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	Von 21.10.2024 Bis 21.11.2024
7. Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖBs (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Von 21.10.2024 Bis 21.11.2024
8. S**atzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**	Beschluss des Rates am 17.04.2024

Bornheim, den __.__.____

Elke Thomas, Ortsbürgermeisterin

9. Ausfertigung durch den Ortsbürgermeister nach Ratsbeschluss und VOR Bekanntmachung

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit
a) den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie
b) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers Satzungsgebers (Ortsgemeinde Hochstadt) überein.
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

Bornheim, den __.__.____

Elke Thomas, Ortsbürgermeisterin

10. Öffentlich Bekanntmachung und Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan nebst Begründung ab __.__.____, im Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach. Konrad-Lerch-Ring 6, 76877 an der Queich, Zimmer während der Dienststunden öffentlich ausliegt.

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bornheim, den __.__.____

Elke Thomas, Ortsbürgermeisterin

WER PLÄNE HAT PLANT MIT UNS.
WSW &PARTNER

S A T Z U N G S E X E M P L A R

Projekt/Maßnahme/Objekt
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"HORNBACHSTRASSE 19"

Auftraggeber
DB WOHNBAU GMBH

Inhalt
S A T Z U N G S E X E M P L A R

Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße	Plan-Nr.
KAISER 04/24	STREY 04/24	1:500	1.54/1.00	1053_BP-S

Index	Änderungen	Geändert/Geprüft	Datum
a	Vergrößerung des Geltungsberiechs gemäß der dazukommenden Straße	BV/DH	13.12.2024

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt I Städtebau I Architektur
Hertelsbrunnenring 20 I 67657 Kaiserslautern I T 0631.3423-0 I F 0631.3423-200
kontakt@wsw-partner.de I www.wsw-partner.de