

Gemeinde Bornheim

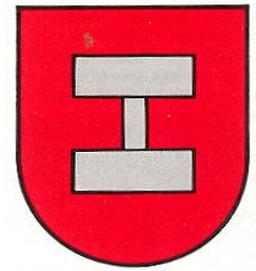
Bebauungsplan nach § 13 BauGB "Kornlücke" und "Im hinteren Feld" 3. Änderung

Endfassung vom 12.01.2015



**Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure**

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de



Gemeinde Bornheim

Bebauungsplan nach § 13 BauGB "Kornlücke" und "Im hinteren Feld" 3. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise Begründung

Endfassung vom 12.01.2015



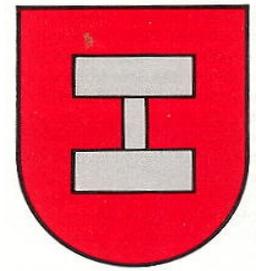
Pröll-Miltner GmbH

Architekten-Ingenieure

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe

Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46

www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de



Gemeinde Bornheim

Bebauungsplan nach § 13 BauGB "Kornlücke" und "Im hinteren Feld" 3. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Endfassung vom 12.01.2015



Pröll-Miltner GmbH

Architekten-Ingenieure

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe

Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46

www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kornlücke“ und „Im hinteren Feld“ 2. Änderung, werden mit der vorliegenden Änderung aufgehoben und verlieren ihre Gültigkeit.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
- Sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt allgemein 0,4. Eine Überschreitung dieses Wertes gemäß § 19 BauNVO ist zulässig. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt bei

- eingeschossigen Gebäuden 0,5
- bei zweigeschossigen Gebäuden 0,8.

1.2.2 Dorfgebiet (Bereich „A“)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt allgemein 0,6. Eine Überschreitung dieses Wertes gemäß § 19 BauNVO ist nicht zulässig. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Dorfgebietes ist die offene Bauweise zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptbaukörper sind entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtung zu errichten.

1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Garagen ist dabei ein Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Bei der Errichtung von Grenzgaragen und -carports sind die Abstandsbestimmungen der LBauO zu beachten.

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

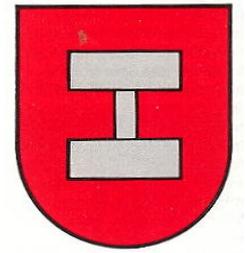
In den Teilbereichen B, C, D und E sind je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtwinkel) sind Anbauten und sichtbehindernde Anpflanzungen unzulässig.

1.8 Zu- und Ausfahrtsverbote (§ 9 (1) Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

Entlang des im Norden vorhandenen Wirtschaftsweges, sowie auf der Nordseite des im Süden verlaufenden Wirtschaftsweges ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Das Anlegen von Zufahrten oder Zugängen in diesen Bereichen ist nicht zulässig.



Gemeinde Bornheim

Bebauungsplan nach § 13 BauGB "Kornlücke" und "Im hinteren Feld" 3. Änderung

Örtliche Bauvorschriften

Endfassung vom 12.01.2015



Pröll-Miltner GmbH

Architekten-Ingenieure

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kornlücke“ und „Im hinteren Feld“ 2. Änderung, werden mit der vorliegenden Änderung aufgehoben und verlieren ihre Gültigkeit.

2.1 Dachform, Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Zulässig für Hauptgebäude sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer.

Die Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen vorgegeben.

Die Dachdeckung von Hauptgebäuden hat mit nicht reflektierenden Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Glas oder beschichtete Metalldeckungen zulässig.

Untergeordnete Bauteile sowie Nebengebäude oder Garagen dürfen auch mit Pult- oder Flachdach ausgebildet werden.

Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

2.2 Dachaufbauten und Zwerchgiebel (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

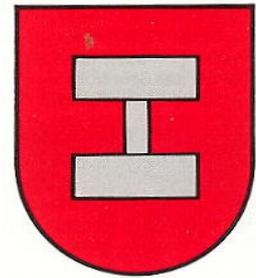
- Ausbildung als Satteldach- oder Schleppgaube.
- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, in der Summe nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge.
- Abstand vom Ortgang mindestens 1,5 m
- Die Dachneigung der Hauptgebäude gilt nicht für Dachaufbauten.

Zwerchgiebel oder Nebengiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Dachform und Dacheindeckung wie Hauptdach
- Die Dachneigung der Hauptgebäude gilt nicht für Zwerch- und Nebengiebel.

2.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen im Vorgartenbereich (Bereich von Straßen- bzw. Gehweghinterkante bis zum Gebäude) sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig. Außerhalb des Vorgartenbereichs gelten die Vorgaben der LBauO.



Gemeinde Bornheim

Bebauungsplan nach § 13 BauGB "Kornlücke" und "Im hinteren Feld" 3. Änderung

Hinweise

Endfassung vom 12.01.2015



Pröll-Miltner GmbH

Architekten-Ingenieure

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege/Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 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.

Absatz 1 und 2 entbindet Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen – in Absprache mit den ausführenden Firmen – planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

3.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

3.4 Bodenschutz

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist – soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, gegebenenfalls sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z. B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Gegebenenfalls sollten mechanische und / oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

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-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mufv.rlp.de) hingewiesen.

3.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie die Kreisverwaltung als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Kreisverwaltung vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.6 Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern, in Zisternen zu sammeln oder für die Brauchwassernutzung zurückzuhalten. Der Bau von Brauchwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem örtlichen Wasserversorger zu melden sowie gemäß § 17 der Allgemeinen Entwässerungssatzung dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Offenbach vor Errichtung anzuzeigen. Jede negative Beeinflussung des Trinkwassers ist auszuschließen.

3.7 Abstandsregelung

In Bezug auf Einfriedungen bzw. Pflanzabstände sind die Abstände nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz einzuhalten.