

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO)

Firsthöhe als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Wandhöhe als Höchstmaß

Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11. BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich Zweckbestimmung: Fuss- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

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

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Wasserflache

Zweckbestimmung: Bachlauf

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

private Grünfläche

Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25a, b BauGB)

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGES

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)

Dachneigung (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

geneigtes Dach

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

Maßnahmen gemäß Fachbeitrag Naturschutz (siehe Textl. Festsetzungen)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Offenbach a.d. Queich hat in seiner Sitzung am 06.06.2013 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufzustellen und diesen Beschluss am 18.06.2013 öffentlich bekannt gemacht.

2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 13 Abs.2 Ziffer 3 BauGB am 19.07.2013, die Frist zur Stellungnahme endete am 25.08.2013.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt am 18.06.2013, vom 26.07.2013 bis zum 25.08.2013.

4. BEHANDLUNG DER ANREGUNGEN UND BEDENKEN

Über die von der Beteiligung der Bürger und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat am 03.09.2013 behandelt und gem. § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung beschlossen und wurde mit Schreiben vom 25.09.2013 mitgeteilt.

5. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.09.2013 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung, stimmt mit seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Axel Wassyl

(Ortsburgermeister)

Offenbach an der Queich, den 15.10.2013

7. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Axel Wassyl (Ortsbürgermeister)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als "einfacher Bebauungsplan" aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit "außerhalb" der nachfolgenden Festsetzungen nach § 34 BauGB.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

■ Art der baulichen Nutzung

MD = Dorfgebiet

- Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Woh-

nungen und Wohngebäude Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen

- Sonstige Wohngebäude,

Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Er-

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- Sonstige Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind

- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

<u>Unzulässig</u> sind:

Gartenbaubetriebe

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

■ Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen

Als Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 18 BauNVO die Straßenoberfläche der dem Baugrundstück nächstgelegenen anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt

Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte (= Straßenachse) gemessen in Mitte der Frontseite des Grundstücks (senkrecht zur Straßenachse) bestimmt.

Die max. Wandhöhe (Wh_{max}) je Einzelgebäude wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut, zu messen je Einzelgebäude an der von der Strasse aus gesehen höchstgelegenen Gebäudekante oder -ecke, die dem Hauptbaukörper zuzurechnen

Es gelten folgende maximale Wandhöhen: Whmax = 7,00m

Es gelten folgende maximale Firsthöhen: Fhmax = 12,00m

Die o.a. Höhenfestsetzungen gelten nicht für Dachaufbauten sowie Vor- und

■ Private Grünflächen - Dauerkleingärten

Gartenhäuser / Schuppen sind bis zu einer Größe von 30 m³ umbauter Raum für eine Anlage pro Grundstück zulässig.

■ Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Ge-

M1: Erhalt, Schutz und Entwicklung eines bachbegleitenden naturnahen Vegetationsstreifens entlang des Brühlgrabens

Auf einer Breite von 10 m entlang des Brühlgrabens ist ein naturnaher Vegetationsstreifen zu entwickeln; Gehölze im Bestand sind zu erhalten. Der Streifen ist von jeglicher baulicher Nutzung freizuhalten.

Hinweise ohne Festsetzungscharakter:

Die Vegetation ist über eine weitestgehend freie Sukzession zu entwickeln: soweit als möglich sind Pflegemaßnahmen zu unterlassen, sofern nicht Rückschnittmaßnahmen aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht erforderlich werden. Diese sind nur in der Vegetationsruhe in den Monaten Oktober bis Februar zulässig. Ziel ist ein dichter Vegetationsstreifen mit standortgerechten Gehölzen und einer Hochstaudenflur.

M2: Erhalt und Schutz der wegbegleitenden Obstbaumallee

Die den Rad-/ Fußweg begleitende Obstbaumallee ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Hinweise ohne Festsetzungscharakter: Die Umgestaltung des Brühlgrabens im Bereich der landespflegerischen Festsetzungen bedarf eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

■ Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Plangebiet sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer zulässig. Bei Pultdächern darf die hohe Wandseite eines Gebäudes nicht nach Süden (freie Landschaft) zei-

Dachgestaltung

Für Garagen sind Flachdächer sowie geneigte Dächer von 20°-45° zulässig. Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Bei einer Ausführung als Flachdach wird eine Dachbegrünung empfohlen. Flach- und flachgeneigte Dächer sollten bis zu einer Neigung von 29° begrünt werden. Eine Begrünung von Dächern mit einer Neigung von 30-40° ist denkbar.

Dacheindeckungen müssen in den Farben: Rot bis Rotbraun erfolgen.

Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Dachaufbauten und Vorsprünge.

ÜBERNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG)

Das anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück vor Ort verbleiben (versickern) oder zurückgehalten werden (Zisterne mit Überlauf in Richtung Brühlgraben).

Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

■ Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Denkmalschutz

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologische Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) 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.
- Die ersten beiden Spiegelstriche entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie, Speyer.
- Sollten wirklich archäologische Funde angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.
- Die vorgenannten Spiegelstriche sind zudem in die Bauausführungspläne als Auflagen zu

Schutz von Kabeltrassen und Leitungen

Kaiserslautern.

- Bei Pflanzmaßnahmen ist darauf zu achten, dass bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken die erforderlichen Abstände zu Kabeltrassen und Leitungen zu berücksichtigen sind. Die entsprechenden Vorschriften zum Schutz von unterirdischen Leitungen sind zu beachten. Können diese nicht eingehalten werden, sind vom Träger des Vorhabens Maßnahmen zum Schutz der Leitungen vorzusehen.
- Eine Kostentragung für Änderungen / Sicherungen, die durch die Bauleitplanung bedingt
- sind, werden nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen geregelt. Die Ver- und Entsorgungsträger frühzeitig über den Beginn der Erd- und Bauarbeiten zu
- Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom AG, an denen Beschädigungen vermieden werden sollten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Bauausführenden frühzeitig mit der Telekom in Verbindung setzen. Ansprechpartner: Herr Hans Maurer, Tel. 0631/207-3270, Pirmasenser Straße 65, 67655

- Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wird empfohlen, bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen bzw. einen Baugrundberaters/Geotechnikers einzuschalten. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B.: DIN 1054 und DIN 4020, sind zu beachten.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes konnten keine Altablagerungen bzw. Verdachtsflächen festgestellt werden, nichtsdestotrotz können sich Altablagerungen, Altstandorte
- bzw. Verdachtsflächen im betreffenden Bereich befinder Sollten sich diesbezüglich Kenntnisse ergeben, bittet die SGD Süd - Regionalstelle Was-
- serwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt / Weinstraße um Mitteilung. Das Lichtraumprofil der klassifizierten Straßen ist von Werbeanlagen, Bepflanzungen und ähnlichem freizuhalten; die Wirkung von Verkehrszeichen und -einrichtungen darf durch sie

Den klassifizierten Straßen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Sonstige Hinweise

 Vor der Realisierung geplanter Maßnahmen und um die damit verbundenen notwendigen Baumaßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger untereinander abzustimmen zu können, hat der Bauträger bzw. Bauherr die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger (u.a. Pfalzwerke AG, Thüga AG- Erdgas Rheinpfalz, Deutsche Telekom AG, etc.) rechtzeitig zu in-

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI, I S. 1548).
- 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBI, I.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991.I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- 5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- 6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBI. I S. 212).
- 7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBI. I
- 8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBI, I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBI, I S.
- 9. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 199 8 (GVBI. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47).
- 10.Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387). Letzte Änderung: Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBI. S. 106).
- 11.Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBI, S. 402).
- 12.Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planurkunde mit den Textlichen Festsetzungen, sowie der

13.Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBI. S. 139).

Begründung die gesondert abgefasst und der Planurkunde beigeheftet sind.



GEMEINDE Offenbach/Queich EINFACHER BEBAUUNGSPLAN "NIEDERGASSE, 1. ÄNDERUNG"

M 1 : 1000

STADTPLANUNG • LANDSCHAFTSPLANUNG |

- DIPL. ING. REINHARD BACHTLER DIPL ING. FRANK BÖHME SRL DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL ROLAND KETTERING STADTPLANER
- BRUCHSTRASSE 5 67655 KAISERSLAUTERN TELEFON (0631) 36158-0 TELEFAX (0631) 36158-24

EMAIL buero@bbp-kl.de WEB www.bbp-kl.de