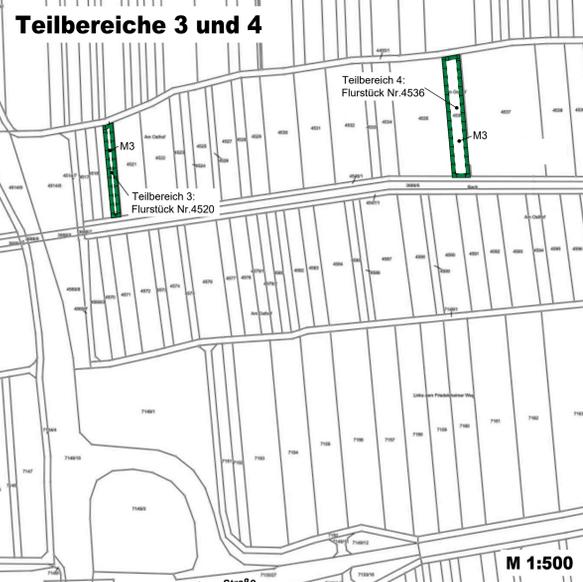
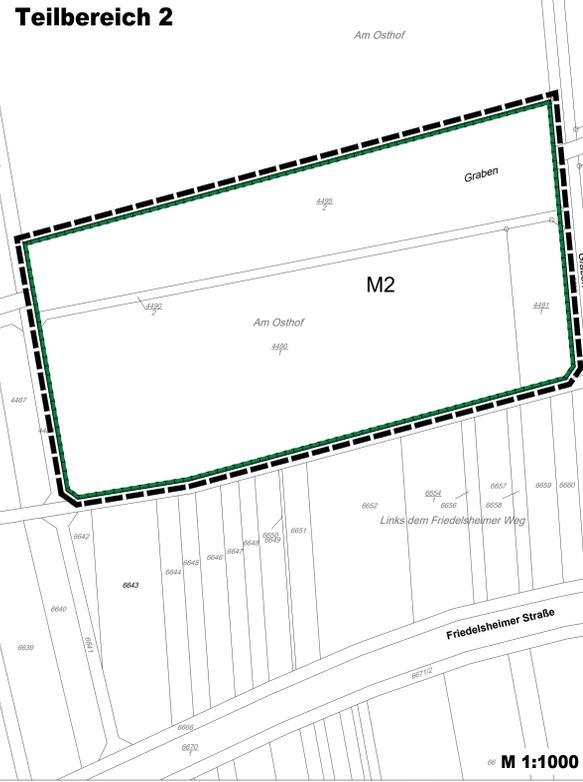


STADT WACHENHEIM BEBAUUNGSPLAN "AM SCHWABENBACH"



WA1	GRZ=0,35	II	o
	FH _{max} =		
	7,5m		
WA2	GRZ=0,35	II	o
	FH _{max} =		
	8,5m		

LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, maximal
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Strassenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, mit Straßenbegrenzungslinie
 - V Verkehrsbeherrschter Bereich
 - WW Wirtschaftsweg
 - F Fußweg

Wassersflächen sowie Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

- Wassersflächen
- Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen, Schutzgrün
- Kinderspielfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

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

M1, M2, M3 Bezeichnung der Maßnahmenflächen

- Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Fläche mit Leitungsrecht, zu Gunsten des Betreibers

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- LSM Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen mit Bezeichnung

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

- Haupttriestrichung

C. Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen (§§ 14) u. 16 (6) BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Bebauungsplangrenze

D. Hinweise

- Gebäude vorhanden
- Flurstücksgrenze vorhanden
- Flurstücksgrenze entfallend
- Flurstücknummer vorhanden
- Maßangabe in Meter
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Sichtdreieck gemäß RAS-K1
- Gasleitung (Lage unverbündlich)

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (BVL S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Anlagen für Vererbung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1. Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück technisch unterbaut wird, bis auf maximal 0,45 überschritten werden.

2.2. Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße an der Dachstuhlgränze und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Bauweise

3.1. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2. Es sind Einzelhäuser zulässig.

3.3. Die Errichtung eines Doppelhauses ist nur zulässig, wenn die zugehörige Grundstückgröße je Doppelhaushälfte mindestens 300 m² beträgt.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Terrassen und überdachten Terrassen ohne Seitenwände sind nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

4.2. Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

6.1. Innerhalb der in der Planzeichnung mit „LSM 1“ gekennzeichneten Flächen sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftig Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) für den Lärmpegelbereich III auszubilden.

6.2. Innerhalb der in der Planzeichnung mit „LSM 2“ gekennzeichneten Flächen sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftig Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) für den Lärmpegelbereich III auszubilden.

6.3. Innerhalb der in der Planzeichnung mit „LSM 3“ gekennzeichneten Flächen sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftig Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) für den Lärmpegelbereich III auszubilden.

6.4. Die Einhaltung der Anforderungen gemäß den Festsetzungen 6.1 bis 6.3 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.

6.5. Es können Ausnahmen von den Festsetzungen 6.1 bis 6.3 zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass:

- aufgrund tatsächlicher Baustrukturen geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen oder
- durch konkrete bauliche Schutzmaßnahmen, wie z.B. verlastete Loggien, vorgelagerte Wintergärten, hinterlüftete Glasfassaden oder vergleichbare Maßnahmen im belüfteten Zustand sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume der Beurteilungspegel des Verkehrslärmes den Pegelwert von 49 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet.

Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

6.1. 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.

6.2. Innerhalb der in der Planzeichnung mit „LSM 1“ und „LSM 2“ gekennzeichneten Flächen sind schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden, bautechnisch (z.B. durch fensterunabhängige, schalldämmte Lüftungen) so auszustatten, dass bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung gemäß Festsetzung 6.1 bzw. 6.2 ein ausreichender Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 „Bauteiltechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen - Allgemeine Anforderungen, Anforderungen zur Bemessung, Ausführung und Kennzeichnung - Übergabe/Übernahme (Abnahme) und Instandhaltung“ (DIN 1946-6: 2009-05) sichergestellt wird.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass:

- der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 49 dB(A) einhält,
- aufgrund tatsächlicher Baustrukturen der Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärmes in der Nacht (22:00-06:00 Uhr) an den Fassaden der vorgesehenen Gebäude den Pegelwert 49 dB(A) in der Nacht einhält oder unterschreitet.

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

7.1. Öffentliche Grünflächen sind außerhalb der zur Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgesehenen Flächen mit mindestens 1/3 mit standortgerechten und heimischen Gehölzen anzupflanzen. Die Pflanzung von Gehölzen, die als Wirtspflanzen von Reschädlingen in Betracht kommen (Süßkirsche, Sauerkirsche, Brombeere, schwarzer Holunder, Kirschlorbeer, Steinweissel, Traubenkirsche), ist unzulässig.

Als Unterwuchs ist eine extensive Wiesenfläche mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 20 % einzulassen.

7.2. Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 m² darf der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücke mit einem standortgerechten und heimischen Laubbau oder einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu bepflanzen.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

8.1. Die Rodung von Rebflächen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

8.2. Forstliche Pflegearbeiten auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Graswege herzustellen.

8.3. Die mit M 1 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Rahmen einer naturnahen Umgestaltung des Schwabenbachs (z. B. Böschungserosion, Bachbänneverengung sowie Störungsstellen zur Initiierung eines mäandrierenden Verlaufs) zu mindestens 1/3 mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen, soweit die Fläche nicht als Pflanzweg benötigt wird. Die Pflanzung von Gehölzen, die als Wirtspflanzen von Reschädlingen in Betracht kommen (Süßkirsche, Sauerkirsche, Brombeere, schwarzer Holunder, Kirschlorbeer, Steinweissel, Traubenkirsche), ist unzulässig.

8.4. Die mit M 1 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen nicht als Lagerflächen oder zur Baustelleneinweisung in Anspruch genommen oder durch Baumaterialien beaufschlagt werden.

8.5. Die mit M 2 bezeichnete Fläche ist - außerhalb der Flächenziele, in denen gemäß der Planung des Gewässerzweckverband Eckbach-Isenach die bestehenden Gehölzflächen zu erhalten sind - zu 10 % mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist nach der Herstellung eines Initialgerinnes des Schwabenbachs nach Maßgabe der wasserwirtschaftlichen Anforderungen der natürlichen Entwicklung zu Gehölzflächen und Freuchtböden zu überlassen oder als Extensivwiese anzulegen.

Die Pflanzung von Gehölzen, die als Wirtspflanzen von Reschädlingen in Betracht kommen (Süßkirsche, Sauerkirsche, Brombeere, schwarzer Holunder, Kirschlorbeer, Steinweissel, Traubenkirsche), ist unzulässig.

8.6. Die mit M 3 bezeichneten Flächen sind als extensive Wiesenfläche in Form einer mehrjährigen Blühweide, die mit autochthonen Saatgut für Feldraine und Saune aus dem Ursprungsgebiet „Oberheingraben mit Saarpfäzler Bergland“ angesät wird, anzulegen. Der vorhandene Baumbestand ist so auszuhalten, dass ein Abstand zwischen den Obstbäumen einer Zeile von 6 m bis 10 m eintritt.

9. Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

9.1. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Betreiber innerhalb der Flächen verlegten Versorgungsleitungen festgesetzt.

9.2. Die Errichtung von Bauwerken und Einfriedungen sowie das Anpflanzen von leifahrtschädlichen Bäumen und Sträuchern innerhalb der mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen ist nur nach Zustimmung der vom Leitungsrecht begünstigten Betreiber zulässig.

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Ein 3,0 m breiter Geländestreifen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

11. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1) BauGB)

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden den öffentlichen Verkehrsflächen 30,7 % und den privaten Grundstücksflächen 69,3 % der folgenden Flächen zugerechnet:

- Öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs 1 des Plangebietes (10.200 m²) und
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der Geltungsbereiche 2, 3 und 4 des Plangebietes (24.843 m²).

12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

12.1. Für Einzelhäuser sind ausschließlich Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° Dachneigung zulässig.

12.2. Für Doppelhäuser sind ausschließlich Satteldächer mit zwingend 35° Dachneigung zulässig. Abweichend davon sind auch die Einzelhäuser aufgeführten Dachformen und Dachneigungen zulässig, wenn beide Doppelhaushälften gemeinsam errichtet werden und die Dächer beider Gebäudeteile als gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

12.3. Für Garagen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebengebäude sind zusätzlich auch Dächer von 0° bis 30° Neigung zulässig.

13. Dachaufbauten und Dachschneitten

13.1. Dachaufbauten, Nebengebäude und Dachschneitten sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudeteile nicht überschreiten.

13.2. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengebäude bzw. Dachschneitten darf 1/3 der zugehörigen Gebäudeteile nicht überschreiten.

14. Garagen und Carports

14.1. Garagen und Carports sind - bezogen auf die Zufahrtsbreite - mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Carports (offene Garagen) können ausnahmsweise bis zur Straßenbegrenzungslinie (vordere Grundstücksgrenze) zugelassen werden, wenn sie dreiseitig offen sind. Geschlossene Wandteile vor der vorderen Baugrenze sind unzulässig.

15. Einfriedungen

Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudekante (Vorgarten) sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

C. HINWEISE

Begründung von Garagen

Zur Minderung der Überwärmung versiegelte Flächen sowie zur Verbesserung des Wasserhaushalts wird empfohlen, Garagenböden, soweit sie als Flächdach oder mit geringen Neigungen vorgesehen werden, zu begrünen.

Verzicht auf Steingärten

Zur Verminderung der Versiegelung auf den Baugrundstücken soll auf die Anlegung von Steingärten verzichtet werden.

Denkmalschutz

In der Fundstellenerkennung der Direktion Landesarchologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich um römischerzeitliche Erzeugnisse (Feld Wachenheim 29).

Bodennegriß sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind. Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten archäologiefreig (d.h., mit einem Bagger mit glatten Böschungslöffeln) erfolgen und entsprechend überwacht werden können.

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Reem vorzorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsbereich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierern o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Bodenschutz

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährliche Bodenverschmutzungen der Bodenuntersuchung (z. B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die IGD Süd - Regionale Initiative Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt in Form von Maßnahmen und weiteren Vorgehen abzustimmen.

Auffüllungen

In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen ist folgendes zu beachten:

2018: Die 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 Vollglosshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationalblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

Temporäre Grundwasserabsenkung

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

Nähe zur Bahnhalle

Änderungen im Kreuzungsbereich Straße / Schiene

Notwendige Änderungen an der Friedelshheimer Straße im Kreuzungsbereich Straße / Schiene bis zu einem Abstand von 25 m zur Gleisachse sind mit der Deutschen Bahn abzustimmen und möglicherweise von Eisenbahnbesatzern zu genehmigen.

Bepflanzungen im Bereich der Gleisanlage

Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Platzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Einfriedungen im Bereich der Gleisanlage

Es wird empfohlen, Grundstücke, Wege oder öffentliche Grünflächen gegenüber der Bahnhalle einzuzäunen, wenn die Gefahr besteht, dass Personen oder Fahrzeuge unbeabsichtigt auf das Gleis geraten können.

Immissionen durch den Betrieb der Bahnstrecke

Es wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb und durch die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der genannten DB-Strecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase usw.) hingewiesen.

Beleuchtung im Umfeld der Bahnstrecke

Bei der Planung von Beleuchtungsanlagen (z.B. Gebäudebeleuchtung, Beleuchtung Parkplätze/Wege, Werbung) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfläschungen und Vortäuschungen von Signalblenden nicht vorkommen.

Bauarbeiten im Umfeld der Bahnstrecke

Im Zuge baulicher Maßnahmen sind im Besonderen im gleisnahen Bereich ggf. Sicherungsmaßnahmen (Krananweisung, Sicherungsplan, Bauzaun, etc.) erforderlich. Die Notwendigkeit ist vom Bauherrn und von der Einleitung zum Gleis abhängig und muss im Vorfeld mit der Deutschen Bahn abgestimmt werden. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich der Gleise, einschließlich des Luftreines, nicht berührt wird (z.B. Sicherungsgerüst, Bauzaun).

Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem eine erhöhte natürliche Radonbelastung bislang nicht ausgeschlossen ist. Die Stadt Wachenheim wird daher im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen eine orientierende Messung des Radonpotentials im Boden durchführen lassen.

Den Bauherren wird empfohlen, sich bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wachenheim frühzeitig über das Ergebnis dieser Untersuchung zu informieren und gegebenenfalls Neubauten radongeschützt zu errichten (insbesondere durch ein Beton-Plattendämmfundament und eine sorgfältig ausgeführte Abdichtung des Gebäudes gegen Bodenfeuchte).

Sichtdreieck zur Friedelshheimer Straße

Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtdreieck an der Einmündung zur Friedelshheimer Straße ist ab einer Höhe von 0,8 m dauerhaft frei zu halten.

Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist im Kreuzungsbereich Schwabenbach und Planstraße ein groß dimensionierter und breiter Durchlass mit Berme zu wählen. Die Gewässerschleife ist durchgängig mit demselben Schlusssubstrat auszuführen.

Landesnachrecht

Bei der Errichtung von Einfriedungen und Bepflanzungen sind die Abstandsregelungen des Landesnachrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten.

Müllstandplätze

Aus siedlungshygienischen Gründen wird immer, Standplätze für Bio- und Hausmülltonnen abseits von Wohnräumen an schattigen Stellen vor dichter Sonneneinstrahlung geschützt einzurichten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen in einem Bereich von 20 m bis 40 m parallel der Friedelshheimer Straße L 525 bedürfen zu ihrer Errichtung der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

Einsichtnahemöglichkeit in zitierte Richtlinien

Ein Exemplar der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wird mit dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wachenheim, Weinstadt 15 in Wachenheim zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Norm ist auch über Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 07.10.2014
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 31.10.2014
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB von: 25.03.2013 bis: 29.04.2013
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom: 22.03.2013 und Frist zum: 29.04.2013
5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: 05.11.2014 und Frist zum: 12.12.2014
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 07.10.2014
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 31.10.2014
8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 10.11.2014 bis: 12.12.2014
9. Über die während der Auslegung eingegangenen Anregungen wurde in der Sitzung am: 13.04.2015
10. Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am: 20.05.2015
11. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 4a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB von: 13.04.2015
12. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB von: 04.05.2015
13. Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 4a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB von: 18.05.2015 bis: 02.06.2015
14. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB mit Schreiben vom: 20.05.2015 und Frist zum: 08.06.2015
15. Über die während der erneuten Auslegung eingegangenen Anregungen wurde in der Sitzung am: 06.07.2015 Beschluss gefasst.
16. Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am: 27.07.2015
17. Beschluss über die nochmalige erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 4a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB von: 18.12.2019
18. Bekanntmachung der nochmaligen erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB von: 17.01.2020
19. Nochmalige erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 4a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB von: 24.01.2020 bis: 28.02.2020
20. Nochmalige erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB mit Schreiben vom: 21.01.2020 und Frist zum: 28.02.2020
21. Über die während der nochmaligen erneuten Auslegung eingegangenen Anregungen wurde in der Sitzung am: 23.06.2020 Beschluss gefasst.
22. Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am: 28.07.2020
23. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB
24. Genehmigungsvermerk der Kreisverwaltung gem. § 10 (2) BauGB
25. Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Wachenheim, den

Torsten Bechtel
Bürgermeister der Stadt Wachenheim

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 10 (3) BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wachenheim, den

Torsten Bechtel
Bürgermeister der Stadt Wachenheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



NORD

PISKE Planungsbüro info@piske.com www.piske.com	BAUHER Stadt Wachenheim	PROJ. NR. 1083	BP
	PROJEKT Bebauungsplan "Am Schwabenbach"	PLANNR. Vi	
PLAN Bebauungsplan	GEZ. MK	MASSSTAB 1:1000/ 1:500	DATUM 23.06. 2020
BAUHER L 132/74			BAUHER L 132/74

L:\WA\AD\WSB\1083BP_EntwurfBP_2020_06_23_Satzungsbauung.dwg