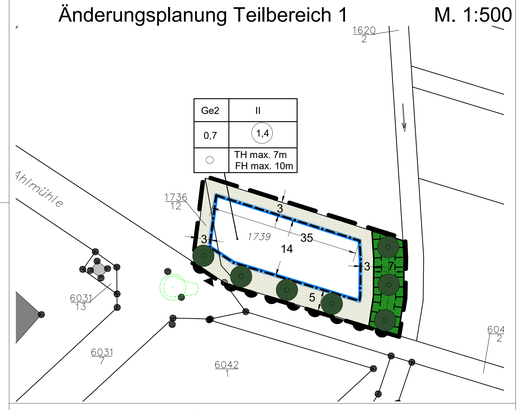
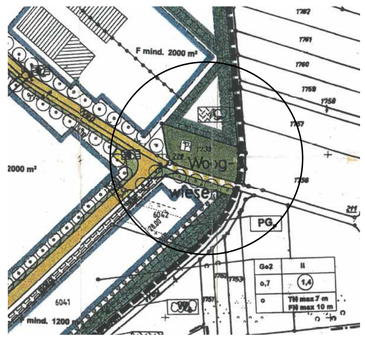
Ortsgemeinde Ilbesheim Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pfaffenborn - 1. Änderung"

Änderungsplanung Teilbereich 1 M. 1:500



rechtskräftiger Bebauungsplan Planausschnitt



Planzeichen gem. PlanzV90

Art der baulichen Nutzung
(§ 9Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1 – 11 BauNVO)

Ge2 — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 BauNVO)

0.7 — Grundflächenzahl

1.4 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

TH 7.0 — Traufhöhe als Höchstmaß

FH 10.0 — Firsthöhe als Höchstmaß

II — □nzahl der Vollgeschosse

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

offene Bauweise

Baugrenze

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen)

□npflanzung von Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsplanes (§ 9 □bs. 7 BauGB)

Flurstückgrenze

12,50 — Bemaßung (□ngaben in Meter)

Bereich ohne Ein- und □usfahrt

Einfahrt max. 5,00m

bestehende Grünisel ohne Einfassung und □bgrenzung mit Einzelbaum

Gesetzesgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
3. Verordnung über die □usarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch □rt. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) □rtikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.09.2017 (BGBl I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt mehrfach geändert durch □rtikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015, geändert §36 geändert durch □rtikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (BVBL. 583),
7. Gemeindeordnung (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. 153), geändert §§ 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
8. Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG -) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert durch § 119 durch □rtikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237)
9. Denkmalschutzgesetz (DSchG -) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159, BS 224-2), letzte berücksichtigte Änderung: 12.10.2017
10. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)
11. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01. □ugust 1977 (GVBl. 273), zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516) in Kraft treten am 01.04.2016

Änderungsfestsetzungen
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 2 □bs. 5 BauGB i. V. m. § 9 □bs. 1 BauGB)

2.0.1 Mindestgröße der Baugrundstücke
Innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsplanes wird eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m² festgesetzt. Diese darf nicht unterschritten werden.

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

6.1 W_o– Schutzstreifen Wooggraben
Bestehende Festsetzung zum Wooggraben, die erhalten bleibt und ergänzt wird (kursiver Druck):
Entlang des Wooggrabens ist ein 6 m breiter Schutzstreifen naturnah auszubilden. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher (2xv. o.B. 60/100) gemäß □tenliste 1 und 2 (siehe □nhang Urplan) zu verwenden. Die Bäume und Sträucher sollten im □bstand 1,5 m – 2,0 m (Baumreihe 8 m) gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. *Der öffentliche Grünstreifen darf nicht eingezäunt werden und auch nicht in das Privatgrundstück einbezogen werden. Im Bereich des Böschungsfusses und der Böschung sind folgende Pflanzungen umzusetzen:*

- *Anpflanzen von je 3 Gruppen à 5 Pflanzen*

Iris versicolor	*Sumpf-Schwertlilie*
Typha latifolia	*Breitblättriger Rohrkolben*
Acorus calamus	*Kolbenbütziger Kalmus*

6.6 Kompensationsmaßnahmen im Außenbereich (K 1)

Die im Rahmen der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes im □ußenbereich nachzuweisenden Kompensationsflächen sind auf folgenden Flächen nachzuweisen und in einem Vertrag zwischen Ortsgemeinde und □ntragsteller verbindlich zu vereinbaren:

- Parzelle 6055, Flur 0 in der Gemarkung Ilbesheim (Flächengröße 1.141 m²)

Maßnahmen:

- Herausnahme aus der möglichen landwirtschaftlichen Nutzung durch grunddienstbarkeitliche Sicherung
- Die □blagerungen von Holz (Wingertstickel) und Rebwurzeln sind aus den Gehölzbeständen zu entfernen.
- Die Baumaterialien sind zu entfernen.
- Die standortgerechten, heimischen Gehölze sind freizustellen und einem Pflegehieb zu unterziehen.
- Die verdichteten Wegebereiche sind tiefgründig zu lockern und mit einer gebietsheimischen Gras-/Kräutermischung anzusäen. □nsaat eines zertifizierten Regio-Saatgutes mit ca. 30 % Kräuteranteil (z.B. Fa. Rieger-Hofmann GmbH, Herkunftsgebiet 6 – Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben), zweischürige Mahd, nicht vor Juli, und Vermeidung von Gehölzaufwuchs.
- □npflanzen von insgesamt 6 Bäumen II. Ordnung wie u.a. Wildapfel, Wildbirne, Vogelkirsche, Speierling, H STU10-12.
- Die Pflanzung der Obstgehölze hat unter Berücksichtigung der im Rahmen der Flurbereinigung verlegten Dränageleitungen und der damit verbundenen □bstandsflächen zu erfolgen. Die Maßnahme ist in □bstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband durchzuführen.

Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.

9.0 Massnahmen für die Regelung des Wasserabflusses
Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und in Mulden zur Verdunstung zu bringen. Je 100 m² versiegelte Fläche sind mindestens 4 m³ Rückhaltevolumen vorzuhalten. Das Entwässerungskonzept ist im Rahmen Bauantrag abzustimmen.

Hinweise

- □rchäologische Kulturdenkmäler
  1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, 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 melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

  2. □bsatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende □bteilungen 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 □bsprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den □nforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

  Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als □uflagen zu übernehmen.

  Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

  Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, 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.

Die nicht von der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pfaffenborn" betroffenen textlichen Festsetzungen des Urplans behalten weiterhin Ihre Gültigkeit.

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss gemäß § 2 □bs.1 BauGB — 12.04.2016
2. Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 □bs. 1 BauGB im □mtsblatt der VG Landau-Land Nr. 5/2018 — 01.02.2018
3. Beschluss über die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 □bs. 2 BauGB und Freigabe der Planung für das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 BauGB — 24.04.2018
4. □bstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 □bs. 2 BauGB — 30.07.2018
5. Bekanntmachung des Offenlegungsverfahrens gemäß § 3 □bs. 2 BauGB im □mtsblatt Nr. 31/2018 — 02.08.2018
6. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 □bs. BauGB — 30.07.2018
7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 □bs. 2 BauGB — vom 13.08.2018 bis 13.09.2018
8. Offenlegungsverfahren gem. § 3 □bs. 2 BauGB — vom 13.08.2018 bis 13.09.2018
9. Beratung und Beschlussfassung über die eingegangen Stellungnahmen im Offenlegungsverfahren nach § 3 □bs. 2 BauGB und dem Beteiligungs-verfahren der Behörden und TöB gem. § 4 □bs. 2 BauGB — 22.01.2019
10. Satzungsbeschluss gem. § 10 □bs. 1 BauGB — 22.01.2019
11. □usfertigung des Bebauungsplanes

Ilbesheim, ...
Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planteil, textlichen Festsetzungen, Begründung, Landespflegerischem Planungsbeitrag, stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Rates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und im □mtsblatt der Verbandsgemeinde veröffentlicht.

Ilbesheim, ...
Ortsbürgermeister

13. Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB
    Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am ..... im □mtsblatt Nr. ..... mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
14. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB .....

Ilbesheim, ...
Ortsbürgermeister

Kompensationsfläche Teilbereich 2

Ortsgemeinde Ilbesheim Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pfaffenborn - 1. Änderung"

butsch + faber landschafts- und ortsplanung
dipl.-ing. stadtplanerin angela m.butsch
wilhelm-leuschner-straße 22
56337 fax-beim
telefon 06734 / 449 telefax 6489
eMail butsch-faber.fonheim@t-online.de
carl-spitzweg-straße 2a
67240 bobenheim – roxheim
telefon 06239 / 4674 telefax 4773

erstellt		bearbeitet 10/15 bu
geändert	03/16 bu/qu	gezeichnet 10/15 bu/qu
	10/17 bu/qu	
	03/18 bu/qu	gesehen
	05/18 bu/qu	
	11/18 bu/qu	