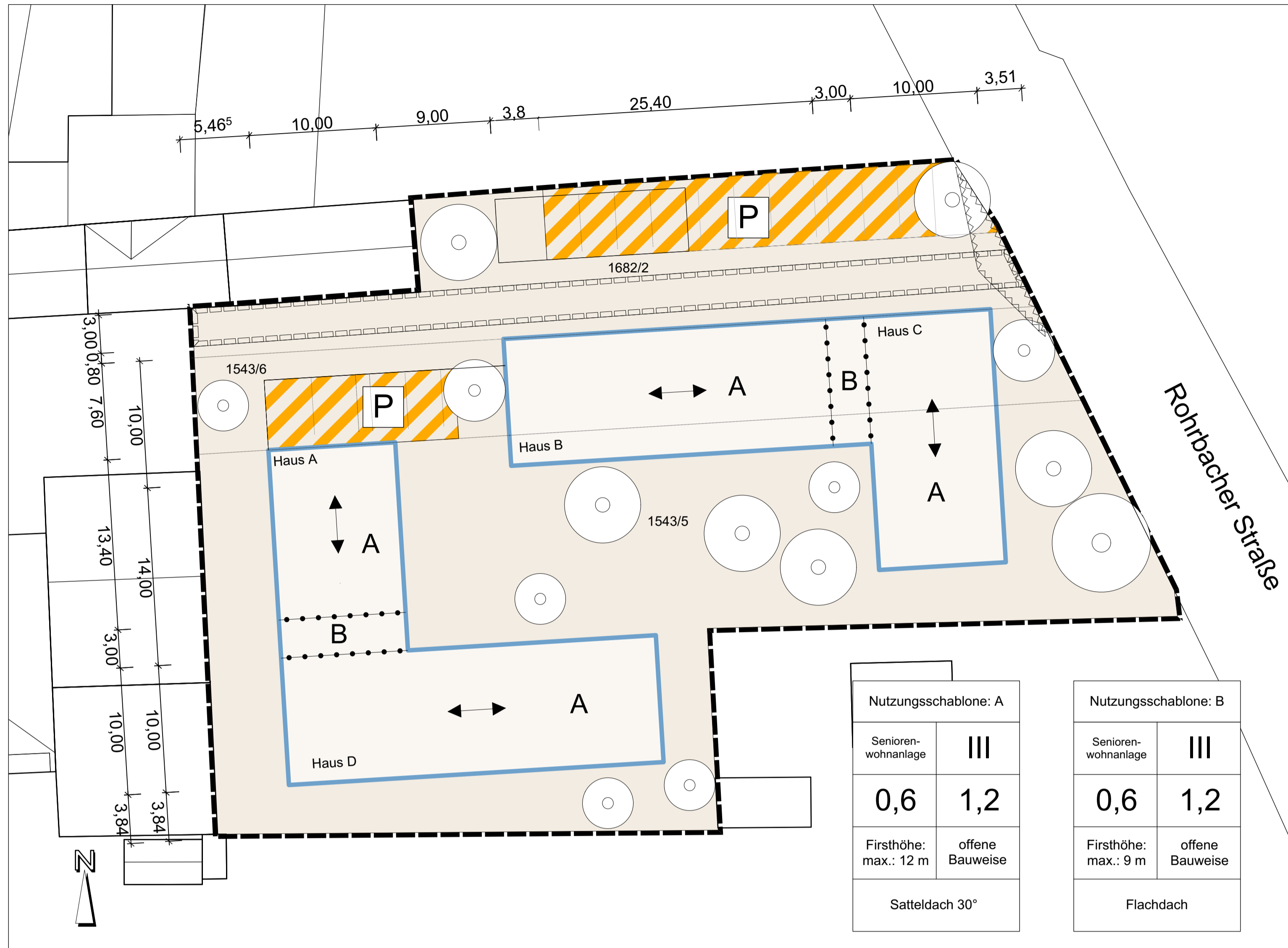


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Magnolienhof"



Nutzungsschablone: A		Nutzungsschablone: B	
Senioren- wohnanlage	III	Senioren- wohnanlage	III
0,6	1,2	0,6	1,2
Firsthöhe: max.: 12 m	offene Bauweise	Firsthöhe: max.: 9 m	offene Bauweise
Satteldach 30°		Flachdach	

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - Seniorenwohnanlage
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
  - 1,2 Geschossflächen als Höchstgrenze (GFZ)
- Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt:**
  - FH<sub>max</sub> ... m Maximal zulässige Firsthöhe in Meter
  - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (als römische Ziffer)
- Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**
  - Überbaubare Grundstücksfläche: = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Baugrenze
  - Firstrichtung
- Verkehrsflächen**
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parken
- Bäume**
  - Bäume zum Anpflanzen
- Sonstige Planzeichen**
  - Begrenzung Sichtdreiecke
  - Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Maßlinie, Maßzahl (in Meter)
  - Grundstücksgrenzen
  - 1543/5 Flurstücksnummer

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne** und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

**Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

**Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F. v. 31.01.1994**, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297)

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsvermerk**  
Der Gemeinderat hat am 09.09.2020 über den Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 2 BauGB entschieden. Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 17.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Beschluss über den Planentwurf**  
Der Gemeinderat hat am 09.09.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.
- Auslegungsvermerk**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde einschließlich Begründung, den Plänen, den Untersuchungen und den bereits vorliegenden Stellungnahmen in der Zeit vom 24.09.2020 bis 26.10.2020 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 17.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**  
Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind an dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 24.09.2020 bis 26.10.2020 beteiligt worden.
- Beschluss zur Durchführung der erneuten verkürzten Offenlage und Trägerbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**  
Nach Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde aufgrund der Gebietsänderung eine erneute, verkürzte Offenlage und Trägerbeteiligung am 09.12.2020 beschlossen.
- Erneute verkürzte Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 24.12.2020 in der Zeit vom 04.01.2021 bis einschließlich 18.01.2021 öffentlich aus. Zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Abgabefrist der Stellungnahmen war am 18.01.2021.
- Durchführungsvertrag**  
Der Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ist am XX.XX.2020 abgeschlossen worden.
- Satzungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat am XX.XX.2020 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und diese abgewogen. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
- Ausfertigungsvermerk**  
Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung ist abgeschlossen.  
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit  
a) den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie  
b) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Ortsgemeinde Impflingen) überein.  
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)
 

**Seniorenwohnanlage**  
Zulässig sind  
- Seniorenwohnanlagen  
- betreutes Wohnen  
- Praxen für medizinische Versorgung  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften  
- Stellplätze  
- Nebenanlagen
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Grundfläche** (§§ 16, 17, 19 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,6 festgesetzt.
  - Geschossfläche** (§§ 16, 20 Abs. 2 BauNVO)  
Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 1,2 festgesetzt.
  - Zahl der Vollgeschosse** (§§ 16, 20 Abs. 3 BauNVO; § 2 Abs. 4 LBauO Rhl.-Pf.)  
Die Zahl der Vollgeschosse ist auf drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.
  - Höhe baulicher Anlagen** (§§ 16, 18 BauNVO)  
Die maximale Firsthöhe im Bereich A ist auf 12 m festgesetzt. Im Bereich B ist die Firsthöhe auf maximal 9 m festgesetzt. Bezugspunkt sind 159 m ü. NN.
  - Anzahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Es sind 19 Wohneinheiten, verteilt auf Erdgeschoss, 1. OG und 2. OG, festgesetzt.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Bauweise**  
Im Bebauungsplan ist gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, die offene Bauweise festgesetzt.
  - Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Nach § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen diese nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überschritten werden.
- Flächen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB von der Bebauung freizuhalten sind**  
Die in den Plänen festgesetzten Flächen (Einnüderung in die Rohrbacher Straße), sind Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Es handelt sich hierbei um Sichtdreiecke. Innerhalb dieser Flächen sind keine baulichen Anlagen im Sinne der LBauO Rheinland-Pfalz zulässig. Im Bereich der Sichtfelder ist sich behinderender Bewuchs zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe nicht zulässig. Gemäß § 27 Abs. 2 Landesstraßengesetz dürfen keine Zäune, Stapel, Haufen und mit dem Grundstück nicht verbundene andere Einrichtungen angelegt werden, soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch Sichtbehinderungen beeinträchtigt werden kann. Bei Abbruch und wieder Neuaufbau hat eine Berücksichtigung der Sichtdreiecke zu erfolgen.
- OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)  
Das Oberflächenwasser ist durch geeignete technische Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten. Das zurückgehaltene Oberflächenwasser ist für die Grünflächenbewässerung zu verwenden, das übrige Oberflächenwasser ist zur gedrosselten Ableitung zu bringen.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH GERÄUSCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet sind bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend der Tabelle 7 in der DIN 4109 vom Januar 2018 sowie im Abschnitt 7 dieser Norm und auf der Grundlage der in der grafischen Darstellung der Anlage 3 (aus dem Gutachten Nr. 124L2 G1 - im Anhang) angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel (La) auszuliegen.**
  - Bei Schlafräumen sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schallgedämmte Belüftungsanlagen anzubringen. Dabei ist auf die schalltechnischen Anforderungen an die Fenster einschließlich der Belüftungseinrichtungen zu achten. Dies gilt analog für Fenster mit Rolllädenkästen.**
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Der Abriss der Werkhalle darf nicht innerhalb der Vogelbrutzeiten von Mitte März bis Ende Juli erfolgen. Wegen des Verlusts potenzieller Brutplätze von in Halbhöhlen brütenden Vogelarten müssen an den neuen Gebäuden als Ausgleich für den verloren gegangenen Brutraum vier entsprechende Nistkästen für Halbhöhlenbrüter, möglichst an Süd- oder Ostseite, angebracht werden. Die Beseitigung der bestehenden Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss nur innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Zeiträume von 01.10 bis 28.02 erfolgen.

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Es sind standort- und klimagerechte Laubbäume (Hochstämme mind. 18/20 und 3xv; Gehölze/Solitäre mind. 175-200 Höhe 3xv) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten sollten sich an der Empfehlungsliste orientieren sowie an der Empfehlung der GALK Liste und vergleichbaren. Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Beginn der Baumaßnahmen auszuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Verluste durch Abgang oder Beschädigungen sind innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen. Die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen hat, soweit nicht zwingende Gründe dagegen sprechen, nach den FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu erfolgen.
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)  
Auf dem Flurstück Nr. 1682 ist zugunsten der Eigentümer und der Anlieger des Gebäudes in Hauptstraße 29 A ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
  - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
 

**Dachform, Gestaltung, Material, Farbe**

**Bereich A:**  
Die Dächer auf den Hauptgebäuden sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° auszuführen. Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind naturrote bis rotbraune Ziegeldedeckungen zu verwenden.

**Bereich B:**  
Die Dächer der Verbindungsbauten sind als Flachdächer auszuführen.
  - Fassadenmaterial und Farbgebung**  
Fassadenmaterial: Die Fassade bis zum Sockelbereich ist glatt oder mit klein- bis mittelkörniger Struktur (Körnung max. 2 mm) zu verputzen. Sockelbereich (kann auch das ganze Erdgeschoss umfassen) muss sich von der Fassade absetzen.  
Farbgebung: Unzulässig sind reine Bunttöne und grelle Farben.
  - An den Fassaden der Hauptgebäuden sind Fliesen, glasierte Keramikplatten, Spaltriemchen, poliertes bzw. geschliffenes Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff-, Faserzement- und Metallplatten nicht zulässig.**
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)
  - Zahl der notwendigen Stellplätze** (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)  
Gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge i. V. m. den Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs Nr. 1.3 und Nr. 2.2, ist festgesetzt, dass mindestens 16, nicht gefangene, Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen sind.

Impflingen, den \_\_\_\_\_

Holger Kurz, Ortsbürgermeister

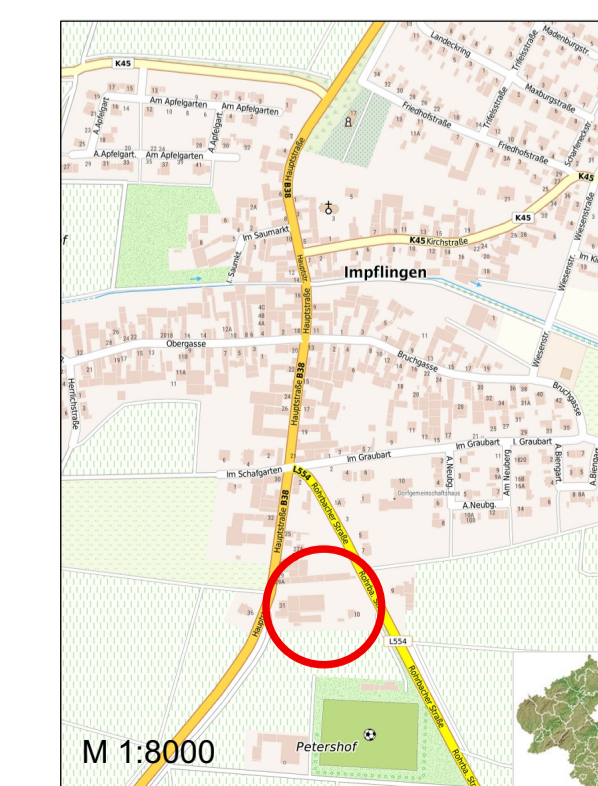
Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Landau-Land ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan ab \_\_\_\_\_ im Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Landau-Land, An 44 Nr. 31, 76829 Landau, Zimmer \_\_\_\_\_ während der Dienststunden öffentlich ausliegt.

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

Impflingen, den \_\_\_\_\_

Holger Kurz, Ortsbürgermeister

## LAGEPLAN



**PLANUNGSBÜRO WOLF**  
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf  
Freier Stadtplaner AK Rhd. -Pf.  
Weberstraße 27  
67655 Kaiserslautern  
Tel.: 06 31 / 36 05 80-0  
Fax: 06 31 / 36 05 80-2  
e-mail: planungsbuero-wolf@t-online.de

Auftraggeber:	maininvest immo GmbH	
Projekt/Mapname/Objekt:	"Magnolienhof" Impflingen	
Inhalt:	Rechtsplan	
Phase:	Beschlussfähige Fassung	
Proj. / Zeichn. / Datum:	HJK/WKH 01/21	1:250
Projekt-Nr.:	570	

B E S C H L U S S