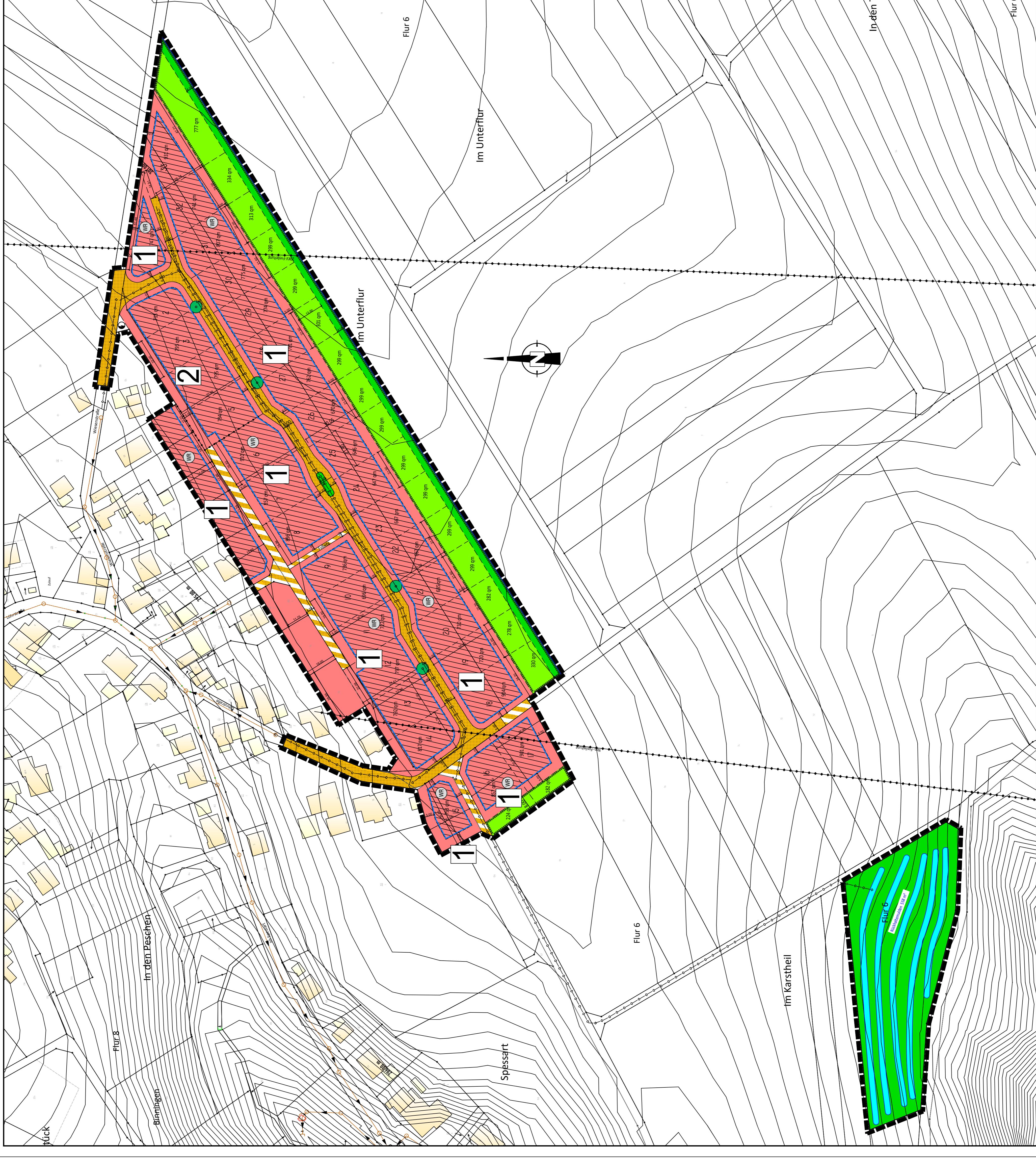


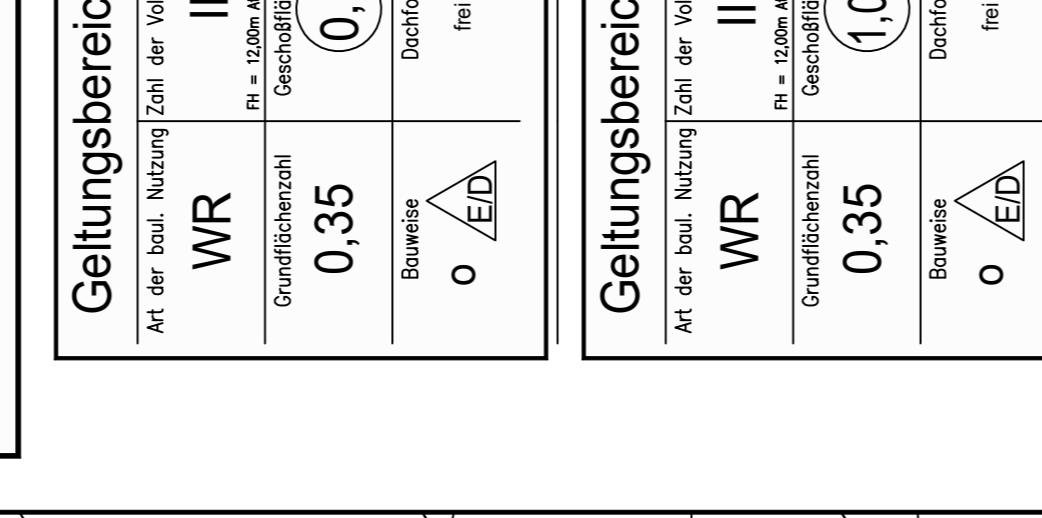
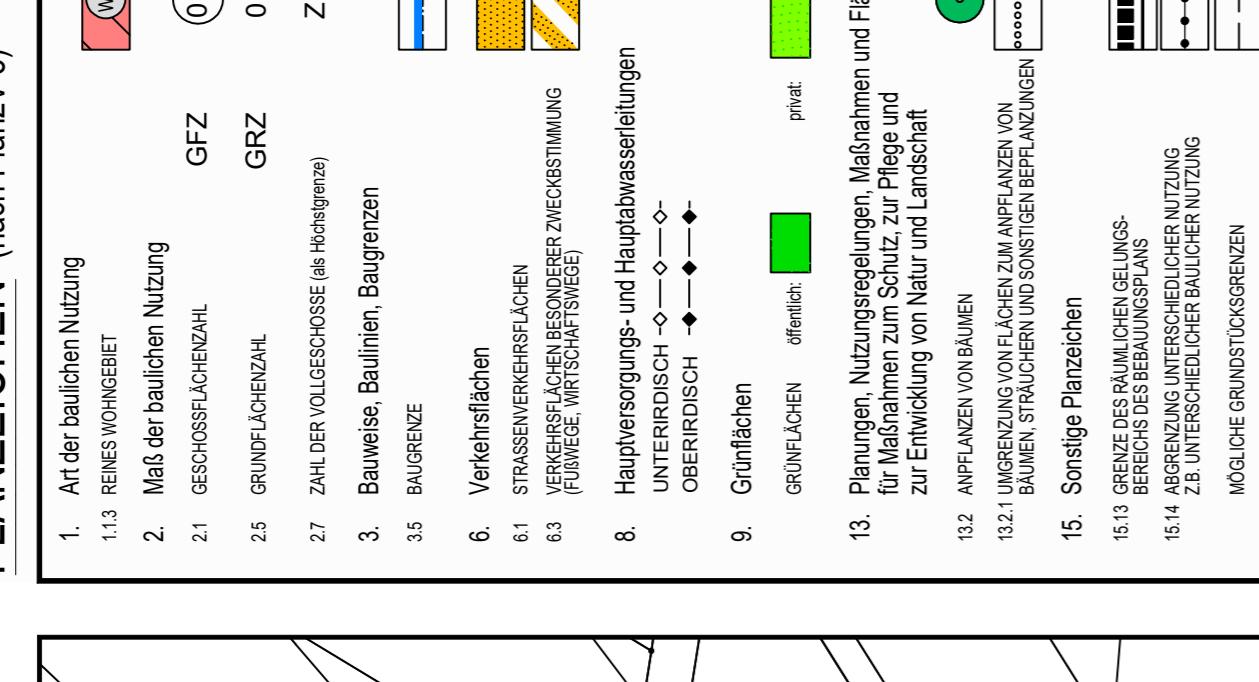
Bebauungsplan "Im Unterflur" in Binningen

PLANFASSUNG

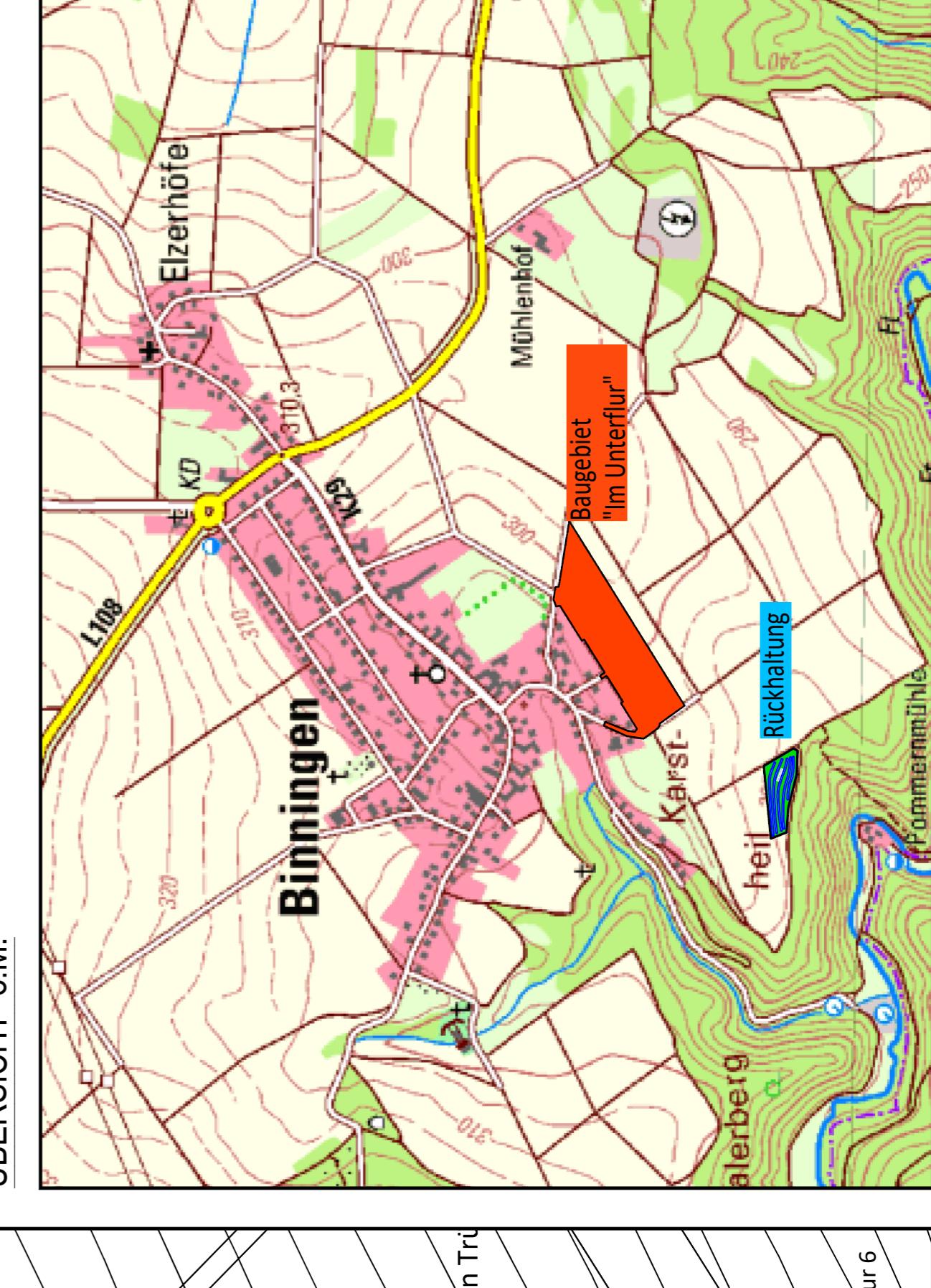


TEXTFESTSETZUNG

VERFAHRENSVERMERK



18



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Baugebiete (§1 (2) und (3) BauNVO)

Reines Wohngebiet VR (gemäß §3 BauNVO)

1.2 Unzulässigkeit der Zulässigkeit v.ln Ausnahmen

(§1 (6) Ziffer 1 und 2 i.V.m. (9) BauNVO)

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Entwicklung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, soweit kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme v.ln Ferienwohnungen als Räume innerhalb v.ln Wohngebäuden),

sind nicht zulässig (§1 (6) Nr. 1 i.V.m. (9) BauNVO)

- sonstige Anlagen für soziale Zwecke soweit wie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und spirituelle Zwecke, sind zulässig (§1 (6) Nr. 1 i.V.m. (9) BauNVO)

1.2.2 Ferienwohnungen (als Räume innerhalb v.ln Wohngebäuden) sind allgemein zulässig (§1 (6) Nr. 2 i.V.m. (9) BauNVO)

4. HINWEISE

4.1 Empfehlungen zur Besetzung des Oberflächenwassers

Nebenanlagen, wie Stellplätze, Zufahrten, Hoftächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie z.B. Rasengitter- steinen, Ökoplaster oder Schotterrasen.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, damit es an Ort und Stelle versickern kann.

Dazu sollten primär Rasenflächen u. a. als flache Mulden angelegt werden. In die das Regenwasser geleitet werden kann. Für die Größe der Mulden sollten ca. 50 l Inhalt je m² befestigte Fläche angerechnet werden.

Sollte dies nicht möglich sein (z. B. wegen fehlender Flächen der weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), sollte die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben sichergestellt werden.

Soweit dieses nachweislich nicht durchführbar sein sollte, dürfen die z. g. Systeme mit einem Überlauf versehen werden, über den überschüssiges Niederschlagswasser an die öffentliche Abwasseranlage übergeben wird.

Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die sinnvolle Verwendung ausdrücklich empfohlen.

Beinträchtigungen der Nachbargrundstücke müssen vermieden werden.

4.2 Böschungen, Abgrabungen und Straßenfundamente

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Nichtwendige Böschungen des Straßenkörpers oder der Abgrabungen für den Straßenkörper sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

Eine Neigung des Böschungskörpers ist zu dulden bis zu einem Verhältnis v.ln 1:1,5 (Höhe : Breite). Die im Rahmen des Straßenbaus notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen sowie die Fundamente der Straßenleuchten sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

4.3 Einfriedungen/Anpflanzungen

Um eine uneingeschränkte Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sicherzustellen, ist darauf zu achten, dass bei v.lgesehenen Anpflanzungen und Einfriedungen die entsprechenden Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsge setz v.ln Rheinland Pfalz eingehalten werden.

4.4 Böden und Baugrund

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

Für Neubauv.lhaben der größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden Objektbezogene Bau grunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bödenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Bei allen Bödenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

4.5 Bodenschutz

Gemäß ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach ergeben sich aus der Bundesbodenschutzklausel des BaugB's soweit wie aus dem Bundesbodenschutzgesetz u. a. folgende Ziele des Bodenschutzes:

- Die Inanspruchnahme v.ln Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.

- Beeinträchtigungen v.ln Böden sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Durch den fachgerechten Umgang mit dem Bodenaushub (Trennung v.ln Ober- und Unterböden, fachgerechter Aus- und

Wiedereinbau) sind die Auswirkungen soweit gering wie möglich zu halten.

- Bödenverdichtungen sind zu vermeiden.

- Überschüssige Bödenmassen müssen fachgerecht entsorgt werden.

4.6 Denkmalschutz/Archäologie

Im Rahmen der Durchführung v.ln Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon: 0261 6675-3000) zu melden.

Beim Auftreten v.ln archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, v.lr Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

4.7 Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers soll unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswasser-gesetz (LWG) erfolgen. Für potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 bzw. A 102 zu ermitteln.

II BAUORDNUNGSRECHTUE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

Einfriedungen der Grundstücke sind entlang den Erschließungsstraßen und Fußwegen angrenzenden Seiten als transparente Zäune oder als Hecken bis zu einer Höhe v.ln maximal 1,3 m zulässig. Mauern und Stützmauern sind mit einer Höhe bis zu 0,9 m ebenfalls als Einfriedungsart zulässig. Die Höhenfestsetzungen dieses Absatzes beziehen sich auf das angrenzende Straßen-Fußwegenniveau (Gradiente). An allen anderen Seiten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe v.ln 1,5 m und Hecken bis zu einer Höhe v.ln 2,0 m unter Beachtung der Abstände des Landesnachbarrechtsge setzes zulässig. Die Höhenfestsetzungen dieses Absatzes beziehen sich auf das unmittelbar angrenzende natürliche Gelände.

2. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

(§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

3. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

Je W.lneinheit sind mindestens 2 Stellplätze (auch in Firmen Garagen und Carports) erforderlich.

III GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Ausschluss von Schottergärten / Insektenfreundliche Gartengestaltung

Nicht baulich genutzte Freiflächenanteile dürfen nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterverschüttungen gestaltet werden. Vielmehr sollte eine blütenreiche und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung v.lgenommen werden. Reine Steingärten mit einer Durchgründung v.ln weniger als 40 % sind nur bis zu einer Größe v.ln 5 qm pro Grundstück zulässig

2. private Grünflächen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Flächen zum Anpflanzen v.ln Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes sind ebenfalls blütenreich und insektenfreundlich zu bepflanzen. Sie sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Auf diesen Flächen ist keinerlei Bebauung zulässig.

Auf diesen Flächen ist keinerlei Bebauung zulässig, dies gilt auch für Stellplätze, Lagerplätze und sonstige Nebenanlagen.

4. HINWEISE

4.1 Empfehlungen zur Besetzung des Oberflächenwassers

Nebenanlagen, wie Stellplätze, Zufahrten, Hoftächen usw.

sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie z. B. Rasengitter-

steinen, Ökoplaster oder Schotterrasen.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, damit es an Ort und Stelle versickern kann.

Dazu sollten primär Rasenflächen u. a. als flache Mulden angelegt werden. In die das Regenwasser geleitet werden kann.

Für die Größe der Mulden sollten ca. 50 l Inhalt je m² befestigte Fläche angerechnet werden.

Sollte dies nicht möglich sein (z. B. wegen fehlender Flächen der weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), sollte die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben sichergestellt werden.

Soweit dieses nachweislich nicht durchführbar sein sollte, dürfen die z. g. Systeme mit einem Überlauf versehen werden,

über den überschüssiges Niederschlagswasser an die öffentliche Abwasseranlage übergeben wird.

Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die sinnvolle Verwendung ausdrücklich empfohlen.

Beinträchtigungen der Nachbargrundstücke müssen vermieden werden.

4.2 Böschungen, Abgrabungen und Straßenfundamente

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Nichtwendige Böschungen des Straßenkörpers oder der Abgrabungen für den Straßenkörper sind auf den angrenzenden Bau-

grundstücken zu dulden.

Eine Neigung des Böschungskörpers ist zu dulden bis zu einem

Verhältnis v.ln 1:1,5 (Höhe : Breite).

Die im Rahmen des Straßenbaus notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen sowie die Fundamente der Straßenleuchten sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

4.3 Einfriedungen/Anpflanzungen

Um eine uneingeschränkte Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sicherzustellen, ist darauf zu achten, dass bei v.lgesehenen Anpflanzungen und Einfriedungen die entsprechenden Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsge setz v.ln Rheinland Pfalz eingehalten werden.

4.4 Böden und Baugrund

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

Für Neubauv.lhaben der größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden Objektbezogene Bau-

grunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bödenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Bei allen Bödenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

4.5 Bodenschutz

Gemäß ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach ergeben sich aus der Bundesbodenschutzklausel des BaugB's soweit wie aus dem Bundesbodenschutzgesetz u. a. folgende Ziele des Bodenschutzes:

- Die Inanspruchnahme v.ln Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.

- Beeinträchtigungen v.ln Böden sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Durch den fachgerechten Umgang mit dem Bodenaushub (Trennung v.ln Ober- und Unterböden, fachgerechter Aus- und

Umbau)

Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO bis 30 cbm umbautem Raum sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücken darge-

ten im hinteren Grundstücksbereich zulässig.

Dies gilt nicht für die unter III. Grünordnerische Festsetzun-

gen Punkt 2. aufgeföhrten und im Plan gesonderten darge-

stellten „Privaten Grünflächen“

RECHTSGRUNDLAGEN	<p>1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) 2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) 3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist 4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) 5. Raumordnungsgesetz 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 6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 2. März 2017 (GVBl. S. 21) 7. Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist 8. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. Seite 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) 9. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist 10. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015, GVBl. S. 283, geändert am 21. Dezember 2016, GVBl. S. 583 11. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. Seite 273) zuletzt geändert durch § 3 geändert durch Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92) 12. Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122) geändert worden ist 13. Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist 14. Landeswassergerichtsgesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)</p> <p>Die Vorschriften gelten jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.</p>										
SCHLUSSFASSUNG	Lageplan										
Plausibilisierung:	<table border="1"> <tr> <td>Anlage:</td><td>1</td> </tr> <tr> <td>Blatt Nr.:</td><td>1</td> </tr> <tr> <td>Projekt-Nr.:</td><td>1561</td> </tr> <tr> <td>Datum:</td><td>21.03.2022</td> </tr> <tr> <td>Maßstab:</td><td>1:1.000</td> </tr> </table>	Anlage:	1	Blatt Nr.:	1	Projekt-Nr.:	1561	Datum:	21.03.2022	Maßstab:	1:1.000
Anlage:	1										
Blatt Nr.:	1										
Projekt-Nr.:	1561										
Datum:	21.03.2022										
Maßstab:	1:1.000										
Ersteller:	<table border="1"> <tr> <td>Name</td><td>Datum</td> </tr> <tr> <td>Ternes</td><td></td> </tr> </table>	Name	Datum	Ternes							
Name	Datum										
Ternes											