

**ORTSGEMEINDE
BOCKENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN
„BLEICHSTRASSE“**

Juni 2011

INGENIEURBÜRO FÜR
DIENSTLEISTUNG
ERSCHLIESSUNG
ABWASERTECHNIK UND
LANDSCHAFTSPANUNG

BREHM
& CO. GMBH

1. Ausfertigung

Ortsgemeinde Bockenheim
Bebauungsplan „Bleichstraße“
Proj.Nr. 2010-28

Inhalt

Teil A

- A-1** Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- A 2** Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- A-3** Hinweise
- A-4** Begründung

**ORTSGEMEINDE
BOCKENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN
„BLEICHSTRASSE“**

**TEIL A 1, A 2 UND A 3
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Juni 2011

INGENIEURBÜRO FÜR
DIENSTLEISTUNG
ERSCHLIESSUNG
ABWASSESTECHNIK UND
LANDSCHAFTSPLANUNG

BREHM
& CO. GMBH

1. Ausfertigung

**Ortsgemeinde Bockenheim
Bebauungsplan „Bleichstraße“
Proj.Nr. 2010-28**

**A-1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(§ 2 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 5 BauNVO)**

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gebiet MD 1 und MD 2 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, nicht Bestandteil der Satzung werden.

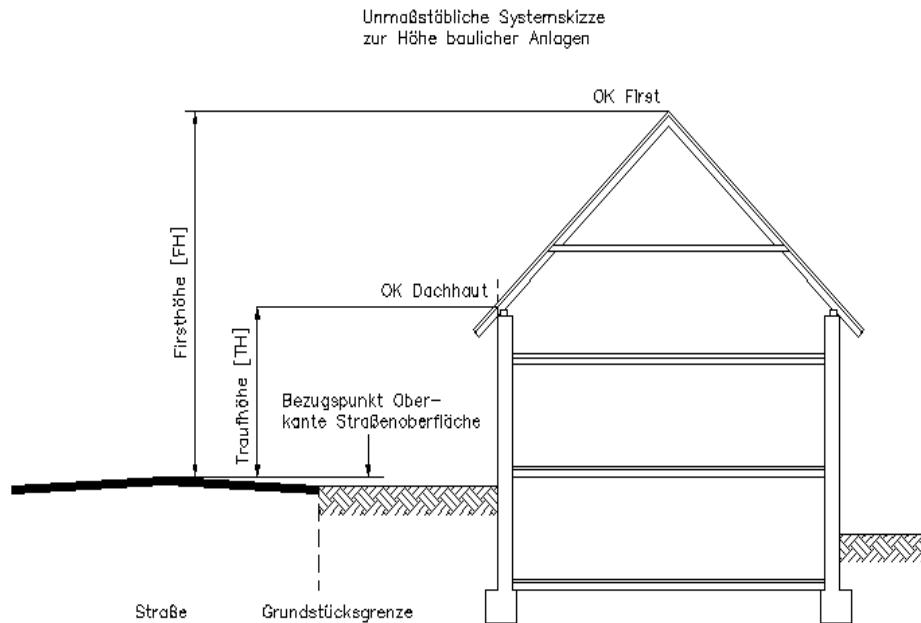
**1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)**

1.2.1 Als Höchstgrenze der Traufhöhe, gemessen in der Mitte der Gebäudefront, bei giebelständigen Gebäuden gilt die gedachte Verlängerung der Trauflinie, ab Oberkante Wegoberfläche bis zur Schnittlinie zwischen aufgehendem Mauerwerk und Oberkante Dachhaut, werden im MD 1 4,50 m festgesetzt.

1.2.2 Als Höchstgrenze der Firshöhe, gemessen ab Oberkante Wegoberfläche bis zur Firshöhe, werden im MD 1 8,50 m festgesetzt.

1.2.3 Als Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen, gemessen in der Mitte der Gebäudefront, bei giebelständigen Gebäuden gilt die gedachte Verlängerung der Firstlinie, ab Oberkante Straßenoberfläche bis zur Firshöhe, werden im MD 2 10,00 m festgesetzt.

1.2.2 Als Höhenbezugspunkte werden für MD 1 der Wirtschaftsweg Steggraben und für MD 2 die Bleichstraße festgesetzt.



1.3 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der MD-Gebiete wird die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohneinheit pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche beschränkt.

1.4 **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und § 8 LBauO sowie überdachte Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

In MD 1 und MD 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier darf an die vorderen und seitlichen Grundstücksgrenzen ohne Abstandsfläche herangebaut werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die Verkehrsnebenflächen, z.B. Parkflächen, sowie die Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie müssen einen Mindestanteil von 20 % Grasfläche aufweisen.

1.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Vegetationsbeständen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB)

1.7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft in Stand zu halten. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm oder 5 Sträucher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die Bepflanzung auf den Privatgrundstücken ist im ersten Jahr nach dem Errichten der Baukörper herzustellen.

1.7.2 Für die festgesetzten Pflanzungen sind überwiegend folgende, standortgemäße Pflanzen in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

A.: Einzelbäume:

I. Ordnung

- Stieleiche (Quercus robur)
- Feldulme (Ulmus minor)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Esche (Fraxinus excelsior)

II. Ordnung

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Birke (Betula pendula)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)

- B.: Hochstämmige Obstbäume:
- Süßkirsche (Prunus avium),
alte heimische Sorten
 - Apfel (Malus domestica),
alte heimische Sorten
 - Birne (Pyrus communis),
alte heimische Sorten
 - Speierling (Sorbus domestica)
 - Walnuss (Juglans regia)
- C.: Sträucher:
- Schlehdorn (Prunus spinosa)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Hundsrose (Rosa canina)
 - Haselnuss (Corylus avellana)
 - Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Wasserschneeball (Viburnum opulus)
 - Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)

1.7.3 Zur Sicherung der ökologischen und optischen Mindestwirkung muss es sich bei dem zu verwendenden Pflanzgut um mindestens 2 x verpflanztes Material handeln. Einzelbäume in Straßen- oder Stellplatzbereichen müssen einen Stammumfang von mind. 16 cm haben, an anderen Standorten genügen 12 cm, bei Obstbaumhochstämmen 8 cm. Heister sollten Mindesthöhen von 150 cm, Sträucher von 60 cm haben.

Gemäß § 40 Abs.4 BNatSchG ist auf die autochthone Herkunft der Gehölze und des Saatgutes zu achten.

1.8 **Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Schalleinwirkung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Beabsichtigt ein Bauherr bei einem privat genutzten Wohnhaus oder gewerblich genutzten Objekt Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, Blockheizkraftwerke (BHKW) oder vergleichbare Anlagen zu installieren, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mittels eines schalltechnischen Gutachtens der Nachweis zu erbringen, dass im Umfeld des Objektes die Immissionsrichtwerte nach der sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm) für ein Dorfgebiet/Mischgebiet tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten werden.

**A-2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 2 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)**

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

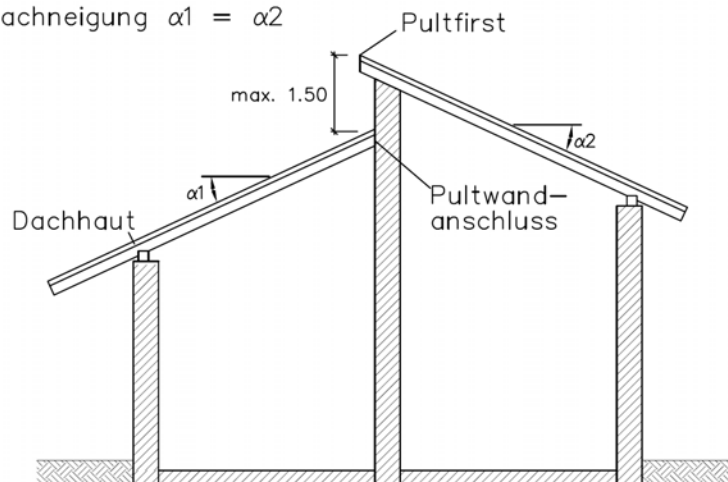
2.1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform werden für Hauptgebäude geneigte (Dachneigung $\geq 5^\circ$) Dächer festgesetzt. Gegeneinander versetzte Pultdächer sind nur zulässig, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:

- Der Höhenunterschied zwischen Pultfirst und Pultwandanschluss darf 1,50 m nicht überschreiten.
- Die Dachneigung beider Pultdächer muss gleich sein.

Unmaßstäbliche Systemskizze
Gegeneinander versetzte Pultdächer

Dachneigung $\alpha_1 = \alpha_2$



2.1.2 Fassadengestaltung

Unzulässig ist die Verwendung von Kunststoffen, kleinformatigen Faserzementplatten, blendenden Metalloberflächen, Keramikplatten, Fliesen u.ä. Die Außenwände sind ansonsten, sofern nicht in Naturstein oder Holz ausgeführt, zu verputzen und mit einem gedeckten Anstrich (kein reinweiß!) zu versehen.

2.2 Zahl der notwendigen Stellplätze

(Rechtsgrundlage der Stellplatzsatzung: LBauO RLP vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt §§ 52 und 62 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (GVBl. S. 317)).

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 2 Stellplätze (einschl. Garagen) je Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen.

A-3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

- 3.1 Gemäß § 17 Denkmalschutz- und -pflegegesetz sind archäologische Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Dürkheim oder der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer zu melden. Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 3.2 Bauherren, wie ausführende Baufirmen sollten vertraglich verpflichtet werden, den Beginn jeglicher Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer zu melden.
- 3.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.
- 3.4 Bei der Anpflanzung von Gehölzen sowie bei Einfriedungen sind die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten.
- 3.5 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu sichern. Anfallender Erdaushub, sofern abfallrechtlich unbedenklich, soll im Baugebiet selbst durch Geländemodellierung verwertet werden.
- 3.6 Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollten zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt nicht voll versiegelt werden.
- 3.7 Nadelgehölze sollten aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit und dem fehlenden Naturraumbezug im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht angepflanzt werden.

- 3.8 Die Obstbäume sollten zumindest in den ersten 10 Jahren jährlich gepflegt werden.
- 3.9 Die Heister und Sträucher können bei Bedarf in kleinen Teilabschnitten, jährlich jedoch nicht mehr als 20 % der Gesamtfläche gepflegt werden.
- 3.10 Die Sträucher sollten in Gruppen zu 3 bis 8 Stück gesetzt werden. Die Pflanzungen sollten Lücken aufweisen. Diese Freiflächen können der Sukzession überlassen werden. Sie sollten nicht gedüngt und höchstens 1 mal jährlich, Ende September, unter Entfernung des Mähgutes, gemäht werden.
- 3.11 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst für eine Wiederverwendung zu sammeln.
- 3.12 Zum Schutz vor Vernässung ist es u. U. erforderlich, die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden und Drainageleitungen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.
- 3.13 Zur Erhaltung der im Bereich der alten Ortslage noch relativ einheitlich vorhandenen rötlichen Dachflächen sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Dachflächen in gedeckten Rot- und Brauntönen gehalten werden.

- 3.14 Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass bei Eingriffen in den Baugrund die Anforderungen einschlägiger DIN-Vorschriften, beispielsweise der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124, zu beachten sind.

Aufgestellt: September 2010
Ergänzt: Juni 2011



I.D.E.A.L. Brehm & Co. GmbH
67292 Kirchheimbolanden

Ausfertigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planurkunde vom Juni 2011, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, stimmt in allen seinen Teilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde angeordnet.

Bockenheim, den

.....
Ortsbürgermeister

**ORTSGEMEINDE
BOCKENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN
„BLEICHSTRASSE“**

**TEIL A 4
BEGRÜNDUNG**

Juni 2011

INGENIEURBÜRO FÜR
DIENSTLEISTUNG
ERSCHLIESSUNG
ABWASERTECHNIK UND
LANDSCHAFTSPANUNG

**BREHM
& CO. GMBH**

1. Ausfertigung

Ortsgemeinde Bockenheim
Bebauungsplan „Bleichstraße“
Proj.Nr. 2010-28

Inhalt

Teil A-4	Begründung
1	Lage, Umfang und Begrenzung des Geltungsbereiches
2	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung
3	Rechtsgrundlagen
4	Aussagen der übergeordneten Planung
5	Bestandsbeschreibung
6	Umweltbericht
7	Städtebauliches Konzept
7-1	Verkehrliche Erschließung
7-2	Bebauungsstruktur und Nutzung
7-3	Landschaftsplanung
7-4	Ver- und Entsorgung
8	Baugrund
9	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
9-1	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB
9-2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Ortsgemeinde Bockenheim
Bebauungsplan „Bleichstraße“
Proj.Nr. 2010-28**

A-4 Begründung

1 Lage, Umfang und Begrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet „Bleichstraße“ liegt am nördlichen Rand der Ortsgemeinde Bockenheim. Es umfasst entweder bereits bebaute Grundstücksflächen oder den baulichen Anlagen zugeordnete Freiflächen (ehemalige Gärten, Obstwiesen, Lagerplätze). Das Gebiet wird begrenzt im

Norden: Wirtschaftsweg Steggraben, bereichsweise mit alter Steinmauer dazwischen

Osten: Landwirtschaftliche Nebengebäude und Freiflächen

Süden: Gebäude und Hofflächen, Bleichstraße

Westen: Fußwegeverbindung Bleichstraße-Steggraben mit Steinmauerabgrenzung.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Parzellen:

Pl.Nrn. 109, 112 und 113 sowie 114.

Das Plangebiet ist ca. 2.650 m² groß,

davon:	- Bruttobaufläche	ca.	2.650 m ²
	davon Bestand Gebäude/Hofflächen	ca.	1.400 m ²

2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen und/oder weinbaulichen Nutzung in den betroffenen Anwesen wollen die Eigentümer die Grundstücke zum Teil auch selbst zur Errichtung von Wohngebäuden nutzen. Gemäß dem raumordnerischen Grundsatz in § 2 Abs. 2 Punkt 2 Satz 3 des ROG: „Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist ein Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben“ will die Ortsgemeinde diese privaten Vorhaben einerseits mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes unterstützen, andererseits aber damit auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung in diesem Bereich festlegen.

Neben Wohngebäuden sind im Gebiet eine Vielzahl von teilweise sanierten und teilweise auch nur umgenutzten Nebengebäuden vorhanden. Hieraus und insbesondere auch aus der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung in angrenzenden Anwesen ergibt sich die Ausweisung als Dorfgebiet.

Aufgrund der Siedlungsrandlage generell und aufgrund der historisch gewachsenen örtlichen Situation, Haus-Hof-Bebauung mit den fast auf einer Linie stehenden Scheunen und Nebengebäuden einerseits und den nördlich folgenden und von hohen Steinmauern umfassten Gärten und Obstwiesen andererseits, im Besonderen, wird ein großes Augenmerk auf die Verträglichkeit mit und auf die Einbindung von Neubauten in die vorhandenen Strukturen und Maßstäbe gelegt.

Das Erschließungskonzept orientiert sich an den bereits vorhandenen Anschlusspunkten und Flächen.

3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Die Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme und der Richtlinie 2003/35/EG über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 bzw. 26. Mai 2003 in nationales Recht hat zu einer umfassenden Überarbeitung des BauGB geführt. Das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) ist am 20. Juli 2004 in Kraft getreten.

Neben einer Neuordnung und Ergänzung der materiell-rechtlichen Planungsvorgaben in den §§ 1 und 1a BauGB stellen insbesondere die Vorgaben zu Umweltprüfung und Umweltbericht (§ 2 BauGB) neue Anforderungen an die Aufstellung von Bauleitplänen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sollen die Bauleitpläne im wesentlichen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen u.a. dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln. Weiterhin sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 8 Abs. 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Regelungen des am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte führen zu einer weiteren umfangreichen Änderung des Baugesetzbuchs. So wird im Bereich Bauleitplanung ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne, die eine Stärkung der Innenentwicklung zum Inhalt und Ziel haben, neu eingeführt. Das neue Verfahren gemäß § 13 a BauGB soll wichtige Planungsvorhaben vor allem für die Schaffung von Arbeitsplätzen, Infrastrukturausstattung und zur Befriedigung bestehenden Wohnbedarfs im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung beschleunigen.

Der vorliegende Bebauungsplan „Bleichstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Eine förmliche Umweltprüfung wird nicht durchgeführt, der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB entfallen.

Landesbauordnung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 LBauO werden der Bebauungsplan und die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gleichzeitig aufgestellt und beschlossen.

4 Aussagen der übergeordneten Planung

Als besondere Funktion für die Ortsgemeinde Bockenheim weist der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 „Wohnen“, „Fremdenverkehr“ und „Landwirtschaft“ aus. Der ROP stellt das Plangebiet komplett als Siedlungsfläche dar.

Für die Verbandsgemeinde Grünstadt-Land existiert ein Flächennutzungsplan (Fortschreibung) aus dem Jahr 2001, in dem das überplante Gebiet als Gemischte Baufläche dargestellt ist. Bei den landespflegerischen Zielvorstellungen wird für den gesamten nördlichen Siedlungsrand von Bockenheim eine Sicherung als historische Kulturlandschaft und Ortsrand im Sinne des § 2 (1) Nr. 13 LPfIG (jetzt neu § 2 Abs. 1 LNatSchG) vorgeschlagen.

5 Bestandsbeschreibung

Die städtebauliche Situation ist von älteren landwirtschaftlichen Anwesen in klassischer Haus-Hofbauweise dominiert. Die überwiegend zweigeschossigen Wohngebäude sind dabei üblicherweise zur Straße hin orientiert, Scheunen bilden mit angrenzenden Gärten und Freiflächen den hinteren Abschluss. Die Grundstücke im Plangebiet bilden hiervon insofern eine Ausnahme, dass aufgrund der engen Erschließung über eine Stichstraße teilweise die Wohngebäude den hinteren Teil der Bebauung bilden. Einzelne Grundstücke oder auch größere Bereiche sind durch ca. 2 m hohe alte Bruchsteinmauern umfasst. Abschnittsweise sind die Mauern erneuert oder durch Gebäudewände ersetzt oder auch in diese integriert worden, abschnittsweise, so auch an der nördlichen Grundstücksgrenze der Parzelle Plannr. 113, sind die Mauern zwischenzeitlich entfernt worden.

Ein Großteil der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ursprünglich vorhandenen Gebäude ist mittlerweile abgerissen worden. Die nördlichen, ca. 2 - 3 m höher als die Bleichstraße gelegenen Freibereiche sind als Rasenflächen angelegt oder mit Sonnenblumen eingesät. Größere Gehölze oder Bäume sind nicht vorhanden.

Das Gelände steigt nach Norden an.

6 Umweltbericht

Der vorliegende Bebauungsplan „Bleichstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltbericht erstellt.

Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 a Abs. 1 abgesehen und ein Umweltbericht wird nicht erstellt, da zum einen durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und zum anderen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen.

Im Übrigen ist auch durch die Lage, die Art und das vergleichsweise geringe Maß der geplanten baulichen Nutzung nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen schaffen darüber hinaus einen Ausgleich für die zulässige Bodenversiegelung, für den Eingriff in den Wasserhaushalt, das Klima, den Arten- und Biotopschutz sowie für landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen.

7 Städtebauliches Konzept

7-1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung über die Bleichstraße bleibt unverändert als einzige Anbindung. Stellplätze müssen im Bereich der privaten Grundstücksflächen geschaffen werden. Auch die für eine wohnungsnaher Erholung wichtige fußläufige Verbindung von der Bleichstraße zum Steggraben bleibt erhalten.

7-2 Bebauungsstruktur und Nutzung

Der Bebauungsplan „Bleichstraße“ setzt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung von Bockenheim für ein kleines Teilsiedlungsgebiet konsequent um, in dem Innenentwicklungsflächen genutzt, sinnvoll abgerundet und in die vorhandene Ortsstruktur eingefügt werden.

Dem Bedarf im Gebiet einerseits und den vielfältigen Nutzungen in angrenzenden Bereichen andererseits Rechnung tragend, wird das Gebiet als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die untypischen und flächenintensiven Betriebe, wie Einzelhandel,

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen innerhalb des Gebietes nicht angesiedelt werden und daher ausgeschlossen.

Wegen der noch prägenden landwirtschaftlichen Strukturen und zur Wahrung des noch dörflichen Charakters ist das städtebauliche Entwicklungsziel der Ortsgemeinde, in diesem Bereich vornehmlich Wohngebäude und zugehörige, das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie weiterhin landwirtschaft- und weinbauliche Nutzungen zuzulassen. Der Ausschluss der o.g. Nutzungen soll eine Beeinträchtigung dieser angestrebten städtebaulichen Funktion verhindern und den Charakter der Ortsgemeinde wahren helfen. Zusätzlich soll durch den Ausschluss möglichen Beeinträchtigungen durch nächtlichen Lärm und einer hohen Verkehrsbelastung vorgebeugt werden.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskennwerten nach BauNVO, nämlich Grundflächenzahl und maximale Trauf-, First- oder Gebäudehöhen, wird einerseits eine Anpassung an die im Osten, Süden und Westen bereits vorhandene Bebauung vorgenommen, andererseits aber auch der erhaltenswerten, historisch bedeutsamen und entsprechend empfindlichen Ortsrandsituation Rechnung getragen. Die unterschiedlichen Höhenbezugspunkte Stegraben für MD 1 sowie Bleichstraße für MD 2 sind dem geneigten, teilweise terrassierten Gelände geschuldet.

Die Ortsgemeinde will im nördlichen Teil des Geltungsbereiches keine größeren und insbesondere höheren Gebäude zulassen, um den gewachsenen Siedlungsrand und Übergangsbereich in die freie Landschaft zu schützen. In Konsequenz werden für das Gebiet MD 1 maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen, die i.d.R. zur Errichtung eingeschossiger Gebäude führen werden, festgesetzt. Der Umgebung und dem Bestand entsprechend, können im südlichen Geltungsbereich (MD 2) auch höhere Gebäude als ortsbildverträglich angesehen werden. Die Festlegung der maximal erlaubten Trauf- und Firsthöhen oder der Gebäudehöhe trägt in allen Gebieten zur Begrenzung der räumlichen Gesamtentwicklung bei und sorgt für eine an den örtlichen Maßstäben sowie der Siedlungsrandlage orientierte Bebauung.

Der ursprünglich vorhandenen verdichteten Bebauung angepasst und den teilweise schmalen Grundstücken geschuldet, wird im gesamten Gebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Grenzbebauung mit Ausnahme der nördlichen und Abschnitten der westlichen Außengrenzen des Gebietes zulässt.

Um der besonderen örtlichen Situation in Bezug auf den Schutz der Siedlungsrandstrukturen sowie den Gegebenheiten und Anforderungen an die infrastrukturelle Ausstattung Rechnung zu tragen, erfolgt eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksgröße sowie eine Reduzierung der Nebenanlagen auf notwendige Bauten innerhalb der überbaubaren Flächen.

Zur Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes der Gebäude werden bauordnungsrechtliche Festlegungen zu regionaltypischen Dachformen und -neigungen getroffen. Hierbei sind für Hauptgebäude generell geneigte Dächer vorgeschrieben. Aus ökologischen Erwägungen heraus werden Dachbegrünungen und Solaranlagen ausdrücklich für zulässig erklärt.

7-3 **Landschaftsplanung**

Gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung, in denen eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ungeachtet dessen gewährleisten die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen einerseits eine Kompensation der nicht vermeidbaren Beeinträchtigung der Landschaftsfaktoren Boden und Wasser, andererseits bilden sie in Form der umfangreichen Pflanzbindungen die Grundlage und das Grundgerüst für die landschaftliche Einbindung von Gebäuden und Anlagen.

Streng und besonders geschützte Arten

Nach Bundes- und Landesnaturschutzgesetz sind die **streng geschützten Arten** gemäß § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG i.V. mit § 19 BNatSchG bzw. § 10 (2) LNatSchG und die **besonders geschützten Arten** gemäß § 7 (2) Nr. 13 sowie §§ 44 und 45 BNatSchG im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Grundlagenbewertung des LBM Rheinland-Pfalz -Handbuch Streng Geschützte Arten und Handbuch der Vogelarten in RLP, veröffentlichte Fassung vom 11/2008- weist für das Kartenblatt 6315, Worms-Pfeddersheim, 51 Arten aus, die nach § 7 Abs.2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt sind.

Bei einem Abgleich der Lebensraumsprüche dieser Arten mit den durch das Vorhaben betroffenen Biotoptypen (intensiv genutzte und bebaute Flächen) ist davon auszugehen, dass die aufgeführten Arten der Gruppen Amphibien, Käfer und Schmetterlinge sowie die Pflanzenarten im Gebiet nicht vorkommen. Dies gilt auch für den Feldhamster und die Haselmaus aus der Gruppe der Säugetiere. Einige der genannten Fledermäuse könnten potentiell im Untersuchungsraum vorkommen, im Zuge der Bestandserfassung ergaben sich jedoch keine konkreten Hinweise (beispielsweise Baumhöhlen, Stammspalten) darauf. Da sich in unmittelbarer Umgebung vergleichbare Biotope und Strukturen mit mindestens gleich guter Eignung befinden, können die Tiere ausweichen.

Aus der Gruppe der Reptilien können Vorkommen von Schlingnatter und Mauereidechse aufgrund anderer Lebensraumsprüche ausgeschlossen werden. Die Zauneidechse könnte potentiell, insbesondere im Bereich der Steinmauern und angrenzender Säume vorkommen, auch hier haben sich im Zuge der Ortsbegehungen aber keine konkreten Funde ergeben. Da einerseits der potentielle Lebensraum nicht in Anspruch genommen wird und andererseits sich in unmittelbarer Umgebung vergleichbare Biotope und Strukturen mit mindestens gleich guter Eignung befinden, könnten die Tiere auch ausweichen.

Vorkommen der gelisteten Arten der Gruppe Vögel können aufgrund von anderen Lebensraumsprüchen als den hier vorgefundenen entweder ebenfalls ausgeschlossen werden oder aufgrund der Tatsache, dass sich in unmittelbarer Umgebung ausreichend Ausweichflächen und Strukturen mit den gleichen oder ähnlichen Rahmenbedingungen befinden, sind Beeinträchtigungen als unwahrscheinlich anzusehen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng geschützter Arten ist deshalb nicht zu erwarten und ein Befreiungsverfahren nach Artikel 16 der FFH-Richtlinie bzw. Artikel 9 der Vogelschutzrichtlinie sowie § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Dorfgebietes und einer Straße und Bahnlinie und ist dadurch auch bisher schon deutlichen Störungen ausgesetzt. Lebensräume mit besserer Biotopausprägung finden sich großflächig auf weniger gestörten Flächen im näheren Umfeld. Das Vorkommen besonders geschützter Arten mit speziellen Habitatansprüchen ist daher im Eingriffsbereich des Vorhabens auszuschließen.

Damit bleibt auch nach Durchführung des Bauvorhabens der „günstige Erhaltungszustand“ für die heimische Pflanzen- und Tierwelt gewahrt, so dass auch für diese Arten kein Befreiungsverfahren nach Artikel 16 der FFH-Richtlinie bzw. Artikel 9 der Vogelschutzrichtlinie sowie § 67 BNatSchG erforderlich wird.

7-4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und Telekommunikation ist über Anschlüsse an bestehende örtliche Netze gesichert.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über die bereits vorhandenen Anschlüsse an den Mischwasserkanal in der Bleichstraße.

Die Entwässerungsproblematik wurde unter Beteiligung und in Abstimmung mit der Fachbehörde von den Verbandsgemeindewerken mit den Grundstückseigentümern geklärt und in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Darin verpflichteten sich die Bauherren zum Schutz des Baugebietes vor Außenbereichswasser die ehemalige Stadtmauer entlang des Baugebietes durchgehend auf eine Mindesthöhe von 0,50 m wieder herzustellen. Für jedes im bisher nicht bebauten Bereich errichtete Gebäude ist eine Zisterne mit einem Mindestvolumen von 10 cbm und einem Notüberlauf an den Mischwasserkanal im Riedweg zu installieren. Das auf den versiegelten Flächen anfallenden Regenwasser ist in die Zisterne einzuleiten und vorrangig für die Brauchwassernutzung zu verwenden.

8 Baugrund

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Bleichstraße“ wurden bisher keine Untersuchungen zum Baugrund durchgeführt.

9 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

9-1 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Bleichstraße“ wurde vom 18.10.2010 bis 19.11.2010 im Rathaus der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land durchgeführt. Der Termin wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Während der Beteiligungsfrist wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

9-2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Ortsgemeinde Bockenheim hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bleichstraße“ mit Schreiben vom 27.09.2010 beteiligt. Während der Beteiligungsfrist wurden Stellungnahmen von

Schreiben vom:

- | | |
|--|------------|
| 1. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH,
Kaiserslautern | 18.10.2010 |
| 2. Generaldirektion Kulturelles Erbe
Direktion Landesarchäologie, Speyer | 15.11.2010 |
| 3. Kabel Deutschland Vertrieb und
Service GmbH + Co.KG, Trier | 01.10.2010 |
| 4. Kreisverwaltung Bad Dürkheim
- Untere Wasser- und Abfallbehörde - | 07.10.2010 |
| 5. Kreisverwaltung Bad Dürkheim
- Untere Naturschutzbehörde - | 25.10.2010 |
| 6. Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz | 14.10.2010 |
| 7. Landesbetrieb Mobilität, Speyer | 18.10.2010 |
| 8. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
- Dienststelle Neustadt - | 30.09.2010 |
| 9. Pflanzwerke AG, Ludwigshafen | 08.10.2010 |
| 10. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,
- Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft
und Bodenschutz, Neustadt an der Weinstraße - | 08.10.2010 |

11. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,
- Regionalstelle Gewerbeaufsicht,
Neustadt an der Weinstraße -

12.10.2010

abgegeben. Im Einzelnen ist wie folgt Stellung genommen, abgewogen und entschieden worden:

- zu 1. *Die Gesellschaft macht darauf aufmerksam, dass bei einer unterirdischen Versorgung des Grundstückes möglichst die Vorteile einer koordinierten Erschließung ausgenutzt werden sollen.*

Stellungnahme/Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Grundstückseigentümer werden die notwendige frühzeitige Kontaktaufnahme und Koordinierung durchführen.

- zu 2. *In der Fundstellenkartierung der Archäologischen Denkmalpflege sind im Planbereich keine Fundstellen verzeichnet. Da jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt ist, macht die Archäologische Denkmalpflege ihre Zustimmung von der Übernahme von 5 Punkten, die sich mit der Anzeige des Baubeginns, der Meldepflicht und dem Umgang mit eventuellen Funden und Fundstellen befassen, die sich mit der Ermöglichung von Rettungsgrabungen beschäftigen und die in die Bauausführungspläne als Auflagen übernommen werden sollen, abhängig.*

Stellungnahme/Beschluss

Neben der Aufnahme der aufgeführten Punkte in die Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan sollte auch das mit der Erstellung der Ausführungsplanung beauftragte Architektur- oder Ingenieurbüro angewiesen werden, die genannten Punkte als Auflagen in die entsprechenden Planunterlagen aufzunehmen.

- zu 3. *Kabel Deutschland teilt mit, dass sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens im Planungsbereich befinden und auch eine Neuverlegung von Anlagen derzeit nicht geplant ist.*

Stellungnahme/Beschluss

Der Inhalt des Schreibens wird zur Kenntnis genommen.

- zu 4. *Die Untere Wasser- und Abfallbehörde hat dann keine Bedenken, wenn etwaige Bedenken der SGD Süd, Regionalstelle WAB, Neustadt an der Weinstraße, Berücksichtigung finden.*

Stellungnahme/Beschluss

Die seitens der SGD Süd in ihrer Stellungnahme (s. Punkt 10) geäußerten Bedenken konnten ausgeräumt werden.

- zu 5. *Die Untere Naturschutzbehörde schlägt mit Verweis auf die Ortsrandlage vor, zur Verringerung der Versiegelung im nördlichen Teil des Dorfgebietes ergänzend auch Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auszuschließen.*

Zusätzlich soll zur Eingrünung der dort vorhandenen Einfriedungen der Bereich zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden.

Wegen der in der alten Ortslage noch relativ einheitlich vorhandenen rötlichen Dachflächen soll ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass die Dachflächen der Gebäude im Bereich des Bebauungsplanes in gedeckten Rot- und Brauntönen zu halten sind.

Stellungnahme/Beschluss

Der Bebauungsplan „Bleichstraße“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (weniger als 20.000 qm Grundfläche) aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist die Anwendung der Eingriffsregelung für diese Art von Plänen ausgeschlossen. In Folge werden auch keine landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Dem Vorschlag, auch Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im nördlichen Teil des Dorfgebietes auszuschließen wird gefolgt und die textlichen Festsetzungen entsprechend geändert.

Da die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ohnehin landschaftsgärtnerisch zu gestalten sind, wird der Vorschlag, eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festzusetzen nicht aufgegriffen. Die Ortsgemeinde will den Grundstückseigentümern auch den Spielraum zur Gestaltung ihrer Freiflächen nicht weiter einschränken.

Ein Hinweis auf die Verwendung von gedeckten Rot- und Brauntönen bei der Dacheindeckung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

- zu 6. *Das Landesamt weist darauf hin, dass bei Eingriffen in den Baugrund die Anforderungen einschlägiger DIN-Vorschriften, beispielsweise der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124, zu beachten sind.*

Stellungnahme/Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und unter Teil A-3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

- zu 7. *Der LBM hat grundsätzlich keine Bedenken gegen die Ergänzungssatzung, macht jedoch aufgrund der ca. 300 m weiter westlich des Gebietes verlaufenden B 271, für die eine Verkehrsbelastung von 6.500 bis 7.500 Kfz/24h (Zählung 2005) angegeben wird, vorsorglich darauf aufmerksam, dass die Ortsgemeinde im Rahmen der Planung den Erfordernissen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung zu tragen hat.*

Stellungnahme/Beschluss

Im Rahmen des Verfahrens für die Erstellung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land wurde auch eine schalltechnische Grundsatzuntersuchung erstellt. Gegenstand dieser Grundsatzuntersuchung war auch die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehrslärm klassifizierter Straßen. Die Untersuchungsergebnisse wurden mit den entsprechenden Emissionsdaten in den Flächennutzungsplan übernommen. Im konkreten Fall sind die vorgegebenen Grenzwerte eingehalten. Auf die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens kann daher verzichtet werden.

Darüber hinaus liegt der Planbereich im alten Dorfgebiet und wird durch umliegende Gebäude und Mauern auch in westlicher Richtung abgeschirmt. Auch liegen die betroffenen Grundstücke nicht unmittelbar an der Bundesstraße sondern, wie oben bereits erwähnt, rd. 300 m entfernt, so dass schädliche Lärmimmissionen nicht zu erwarten sind.

- zu 8. *Die Landwirtschaftskammer trägt grundsätzlich keine Bedenken vor. Sie möchte lediglich bei dem Hinweis auf die nachbarrechtlichen Abstandsbestimmungen (A-3, 3.4) neben den Gehölzanzpflanzungen auch Einfriedungen genannt haben.*

Stellungnahme/Beschluss

Der Hinweis wird entsprechend um die Textpassage „sowie bei Einfriedungen“ ergänzt.

- zu 9. *Die Pfalzwerke AG teilt mit, dass sich Kabelversorgungsleitungen im Bereich des Bebauungsplanes befinden und bittet darum, die Notwendigkeit eventueller Änderungen oder Sicherungen an diesen Anlagen vor der anstehenden Erschließung oder Bebauung des Gebietes abzustimmen.*

Bei Arbeiten im Bereich der Versorgungsleitung ist es erforderlich, rechtzeitig eine Abstimmung mit der NO Netzbau Maxdorf der Pfalzwerke AG vorzunehmen. Von Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsleitungen soll generell abgesehen werden.

Stellungnahme/Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Baumpflanzungen sind im Bereich der Leitungen nicht vorgesehen. Die Grundstückseigentümer werden die notwendige frühzeitige Kontaktaufnahme und Koordinierung durchführen.

- zu 10. *Die SGD weist darauf hin, dass es in Bockenheim in der Vergangenheit wiederholt zu Problemen mit wild abfließendem Wasser aus Außeneinzugsgebieten gekommen ist. Da das Außeneinzugsgebiet nördlich des Baugebietes „Bleichstraße“ in Richtung Baugebiet geneigt ist, fordert die Fachbehörde eine Untersuchung hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit des Gebietes von wild abfließendem Wasser bei Starkregeneignissen.*

Nach ihren Unterlagen handelt es sich bei dem Kanal in der Bleichstraße um einen Schmutzwasserkanal und nicht, wie in dem Bebauungsplan dargestellt, um einem Mischwasserkanal.

Abschließend verweist die SGD auf die gesetzlichen Regelungen zu einem naturnahen Umgang mit Niederschlagswasser auch innerhalb einer bestehenden Bebauung und fordert, die Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser zu überprüfen und das Entwässerungskonzept mit ihr abzustimmen.

Stellungnahme/Beschluss

Die Entwässerungsproblematik wurde unter Beteiligung und in Abstimmung mit der Fachbehörde von den Verbandsgemeindewerken mit den Grundstückseigentümern geklärt und in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Darin verpflichten sich die Bauherren u.a. zum Schutz des Baugebietes vor Außengebietswasser die ehemalige Stadtmauer entlang des Baugebietes durchgehend auf eine Mindesthöhe von 0,50 m wieder herzustellen. Für jedes im bisher nicht bebauten Bereich errichtete Gebäude ist eine Zisterne mit einem Mindestvolumen von 10 cbm und einem Notüberlauf an den Mischwasserkanal im Riedweg zu installieren. Das auf den versiegelten Flächen anfallenden Regenwasser ist in die Zisterne einzuleiten und vorrangig für die Brauchwassernutzung zu verwenden.

Nach Rücksprache mit den Verbandsgemeindewerken handelt es sich bei dem Kanal in der Bleichstraße, wie im Bebauungsplan auch dargestellt, um einen Mischwasserkanal.

zu 11. Die Gewerbeaufsicht fordert, die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aus immissionsschutzrechtlicher Sicht um folgenden Wortlaut zu ergänzen:

„Beabsichtigt ein Bauherr bei einem privat genutzten Wohnhaus oder gewerblich genutzten Objekt Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, Blockheizkraftwerke (BHKW) oder vergleichbare Anlagen zu installieren, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mittels eines schalltechnischen Gutachtens der Nachweis zu erbringen, dass im Umfeld des Objektes die Immissionsrichtwerte nach der sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm) für ein Dorfgebiet/ Mischgebiet tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten werden.“

Stellungnahme/Beschluss

Die textlichen Festsetzungen werden um den o.g. Wortlaut ergänzt.

Aufgestellt: September 2010
Ergänzt: Juni 2011



I.D.E.A.L. Brehm & Co. GmbH
67292 Kirchheimbolanden

Ausfertigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planurkunde vom Juni 2011, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, stimmt in allen seinen Teilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde angeordnet.

Bockenheim, den

.....
Ortsbürgermeister