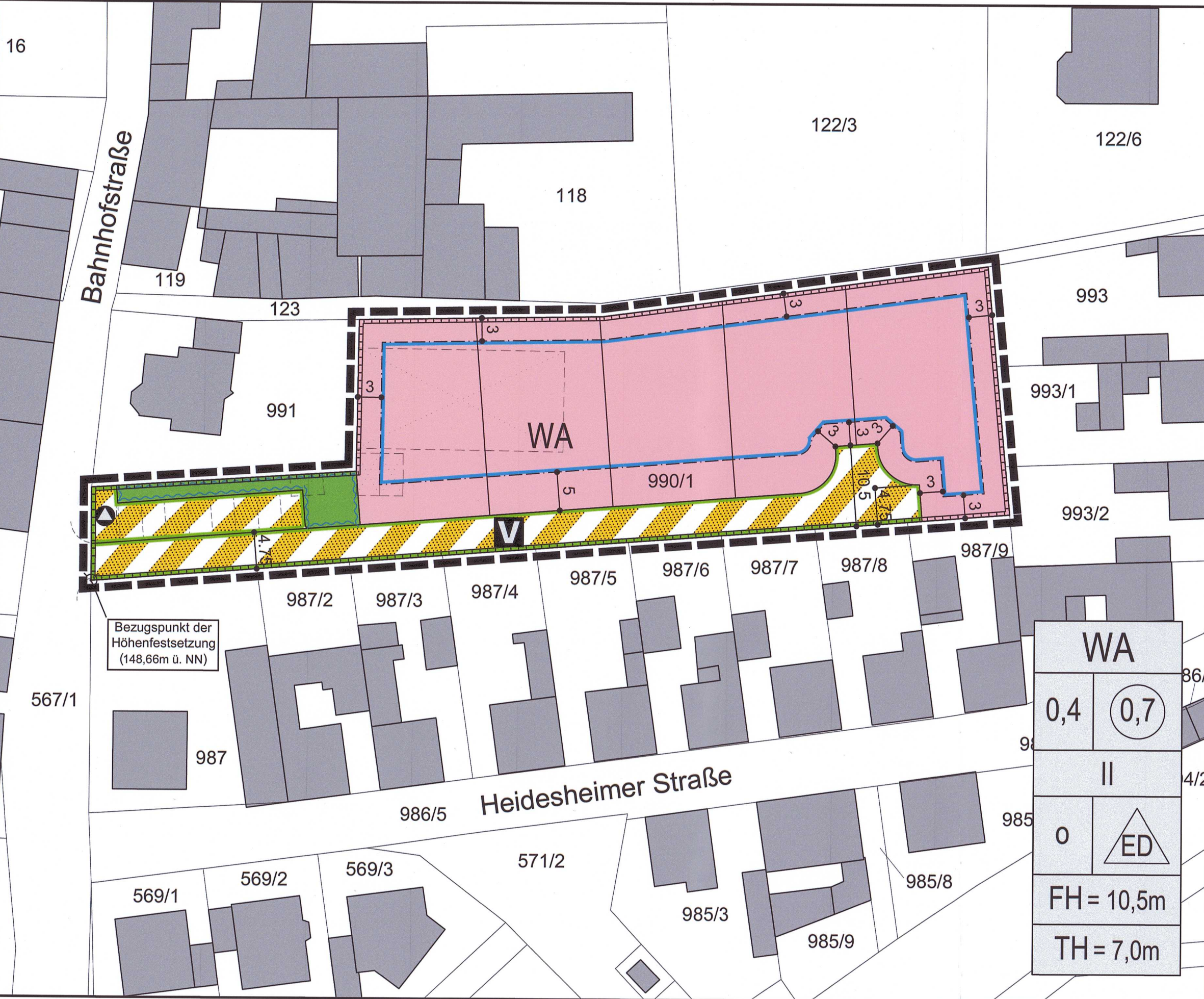


ORTSGEMEINDE OBRIGHEIM BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOFSTRASSE"



LEGENDE
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1-7 BauGB)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

GFZ 0,7 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

TH 7,0m Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 10,5m Firsthöhe, als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsbenutzter Bereich

A Fläche für die Abfallbereitstellung

G Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

P Private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses. (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 8 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

B Sonstige Festsetzungen

G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

H Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB)

C Hinweise, nachrichtliche Übernahme

B Gebäude vorhanden

Flurstücksgrenze vorhanden

Flurstücksnummer vorhanden

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Maßangabe in Meter

Gebäude, Abbruch vorgesehen

Archäologische Fundstellen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
• Wohngebäude sowie
• nicht störende Handwerksbetriebe,
Im Allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:
• die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Jegliche Bodeneingriffe sind auf max. 0,8 m unter GOK begrenzt. Bodenabträge mit einem Bagger sind rückwärtsgerichtet und der spätere Schotterauftrag vorwärtsgerichtet durchzuführen. Bodeneingriffe, die über eine Tiefe von 0,8 m unter GOK hinausgehen, bedürfen der Zustimmung der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie. Dies gilt auch für nach Landesbauordnung genehmigungsfreie Vorhaben.
Jegliche Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
Jeder zulagte kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.
Davon abgesehen ist jedoch insgesamt nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Fundstellen/Denkmalen bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie - Speyer grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**
2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.
2.2 Die Traufhöhe THmax beträgt 7,0 m. Die Firsthöhe FHmax beträgt 10,5 m.
2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen der in Festsetzung 2.5 definierten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Sie darf für maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.
2.4 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen der in Festsetzung 2.5 definierten Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante der Attika.
2.5 Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist für das Allgemeine Wohngebiet der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen.

3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)**
3.1 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintrag in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert. Zur Herstellung von Terrassen und überdachten Terrassen ohne Seitenwände dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden.

4. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
4.1 Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
4.2 Garagen sind mit ihrer Zufahrtsseite im gesamten Plangebiet mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten.
4.3 Garagen und Stellplätze sind ausschließlich zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der zur Zufahrt genutzten Grundstücksseite und der rückwärtigen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung bis an die seitliche Grundstücksgrenze zulässig.

5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

6. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
6.1 Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbau- oder hochstämmiger Obstbaum der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
6.2 Dachflächen von Carports und Garagen sind mindestens extensiv mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzulegen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
6.3 Die den privaten Grünflächen zugewandten Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie den privaten Grünflächen zugewandte fensterlosen Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; auf je 1,5 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

7. **Mit Leitungsgerecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die privaten Verkehrsflächen werden als mit Leitungsgerechten zu belastende Flächen zugunsten der im Plangebiet tätigen oder tätig werdenden Leitungsbetreiber festgesetzt.

8. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**
8.1 Dachflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis 40°.
8.2 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

9. **Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**
9.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdrucktauglichen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
9.2 Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist - außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Tiefe - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen zulässig.

10. **Zahl notwendiger Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**
Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

C. **HINWEISE**
Niederschlagswasserbewirtschaftung
Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswasser sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.
Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Artenschutz
Im Plangebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten, Eidechsen oder Fledermäuse) zu erwarten. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Februar zulässig.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:
• Die Fledermaus-Quartiere und der Nistplatz der Schleiereule dürfen erst entfernt werden, wenn diese nachweislich ungenutzt sind. Sie sind vorab zu besetzen, zu verschließen oder durch Öffnung des Daches (Lichteinfall) zu vergrämen.
• Zur Vergrößerung der Eidechsen sind sämtliche Habitat-Strukturen (Stein- und Holzhaufen u.ä.) in den Bereichen, in denen der Abriss stattfindet, sowie im späteren Baufeld, von Hand zu räumen. Zudem ist die Vegetation hier kurz zu halten und in den angrenzenden Bereichen Ersatzstrukturen wie Versteck- und Eiblagelplätze, Überwinterungs- und Nahrungshabitate anzulegen.
• Vor der Inanspruchnahme der von Eidechsen besiedelten Fläche muss die Eidechsenfreiheit durch eine Umweltbaubegleitung festgestellt werden. Ggf. sind begleitende Tierrettungsmaßnahmen vorzunehmen.
• Es sind 5 Fledermausfachkästen (je einer pro Neubau) auf dem in Rede stehenden Grundstück fachgerecht anzubringen und zu unterhalten.
• Weiterhin ist ein Schleiereulennistkasten (Größe ca. 100 x 50 x 50 cm) in der Protestantischen Stephanskirche in Altsheim, Hauptstraße 20 in Obrigheim fachgerecht anzubringen und zu unterhalten. Für die fachgerechte Anbringung ist eine ornithologisch versierte Person beizuziehen. Diese Maßnahme wurde im April 2021 bereits umgesetzt.
• Der Oberen Naturschutzbehörde ist ein entsprechender Bericht über die Durchführung und den Erfolg der Vergrößerungsmaßnahme der Eidechsen, der Beseitigung der Fledermausquartiere und des Nistplatzes sowie der Bereitstellung des Schleiereulennistkastens vorzulegen.
• Der Oberen Naturschutzbehörde ist ein entsprechender Bericht über die Aufhängung der neuen Fledermausquartiere vorzulegen.

Grundwasserschutz
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gemäß § 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Wasserschutzgebiet/Wassergewinnungsgebiet
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietszone III Obrigheim. Entsprechende Hinweise für Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet sind zu beachten.

Natürliches Radonpotenzial
Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdbündigen Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster-) Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Denkmalschutz
Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.
In der Fundstellenkarte der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o.g. Planung drei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich dabei um römische Körper- und Brandbestattungen (Fundstelle Altsheim/Eis 1) sowie um Körpergräber der vorrömischen Eisenzeit und des frühen Mittelalters (Fdst. Altsheim/Eis 2). Darüber hinaus ist im östlichen Teil des Geltungsbereichs mit dem Verlauf der Römerstraße zu rechnen (Fdst. Altsheim/Eis 8, Mühlheim 5).
Im Rahmen einer Sonde wurden zwei vorgeschichtliche Siedlungsgruben und zwei mittelalterliche bzw. frühneuzeitliche Befunde ab 1 m unter Geländeoberkante (GOK) dokumentiert. Aufgrund der archäologischen Befunde ist von einer Unterkellerung der Gebäude abzusehen.
Jegliche Bodeneingriffe sind auf max. 0,8 m unter GOK begrenzt. Bodenabträge mit einem Bagger sind rückwärtsgerichtet und der spätere Schotterauftrag vorwärtsgerichtet durchzuführen. Bodeneingriffe, die über eine Tiefe von 0,8 m unter GOK hinausgehen, bedürfen der Zustimmung der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie. Dies gilt auch für nach Landesbauordnung genehmigungsfreie Vorhaben.
Nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
Jeder zulagte kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.
Davon abgesehen ist jedoch insgesamt nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Fundstellen/Denkmalen bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie - Speyer grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden.

1. Bedingungen
Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebenen Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.
2. Auflagen
2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. S. 153 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zulagte kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2.2 Punkte 1.1 und 2.1 emittieren Bauträger/Bauherr bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
2.4 Die Meldepflicht gilt besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen.

Bodenschutz
Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefährverdächtigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist umgehend die SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.
Bei der Verwendung von Recyclingmaterial sind die einschlägigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.
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 Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Auffüllungen
Das 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 Vollzugshefte zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

Brandschutz
• Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, dürfen nur errichtet werden, wenn Zufahrt oder Zugang und geeignete Aufstellflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte vorgesehen werden.
• Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der im Anleiten bestimmten Stellen mehr als 8 m über Gelände liegen, ist eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen auf bisher unbebauten Grundstücken mehr als 50 m, auf bereits bebauten Grundstücken mehr als 80 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksstellen und Bewegungsfächern herzustellen. Die Zu- oder Durchfahrten müssen mindestens 3 m breit sein und eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m betragen. Werden die Zu- oder Durchfahrten auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.
• Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 - 192 m³/h je nach baulicher Nutzung der Gebäude und Gefahr der Brandausbreitung über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich und nachzuweisen (auf das DVGW Arbeitsblatt W405 wird hingewiesen).
• Sofern im Umkreis von ca. 300 m Löschwasserentnahmestellen aus natürlichen und künstlichen Gewässern vorhanden sind bzw. geschaffen werden können, können diese, im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle, für die Deckung des erforderlichen Löschwasserbedarfs herangezogen werden.
• Der statische Druck im Rohrnetz soll mindestens 5,0 bar betragen. Nach Möglichkeit ist das Ringsystem anzuwenden. Stichelungen bzw. lange Endstränge sollen vermieden werden.
• Der Fülldruck der Entnahmestelle (Hydrant) muss mindestens 3,0 bar betragen.
• Der Abstand der Hydranten untereinander sollte nicht mehr als 80,00 m und die Entfernung von baulichen Anlagen nicht weiter als 15,00 m bis 20,00 m betragen.
• Sofern Unterflurhydranten im Verkehrsbereich liegen, sind sie so zu kennzeichnen, dass sie nicht zugestellt werden können.
• Die Hydranten sind auf einer Ringleitung anzuordnen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Sie sind mindestens einmal jährlich, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten, entsprechend den Hydrantenrichtlinien DVGW W 331.

Infrastruktur/Erschließung
Deutsche Telekom
Eine Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom im unterirdischer Bauweise ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.
Es ist daher sicherzustellen, dass
• für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
• der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
• eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbauarbeiten für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
• die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
• die zeitnahe Bekanntgabe der zugewiesenen Straßennamen und Hausnummern erfolgt.
Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern - Pirmasensersstraße 65 Kontakt aufgenommen wird.

Vodafone Kabel Deutschland
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen von Vodafone. Diese sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut werden und vorhandene Überdeckungen darf nicht verringert werden.
Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an TFR.Stuttgart.SW@vodafone.com benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.
Ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) sind durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehende Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten.

Platzwerke
Vor Baubeginn ist eine aktuelle Planaukunft der Platzwerke einzuholen, die auf der Webseite der Platzwerke Netz AG (https://www.platzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planaukunft) zur Verfügung steht.

Nachbarrecht
Soweit zwischen den Beteiligten nichts Anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.

| Pflanzliste | BOTANISCHER NAME | DEUTSCHER NAME |
|---------------------------|---------------------------|---------------------|
| <i>Acer campestre</i> | <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Corylus avellana</i> | <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| <i>Cornus mas</i> | <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Lonicea xylosteum</i> | <i>Lonicea xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Prunus mahaleb</i> | <i>Prunus mahaleb</i> | Steinweisel |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | <i>Rhamnus cathartica</i> | Echter Kreuzdorn |
| <i>Rosa canina</i> | <i>Rosa canina</i> | Heckenrose |
| <i>Rosa gallica</i> | <i>Rosa gallica</i> | Essigrose |
| <i>Rosa glauca</i> | <i>Rosa glauca</i> | Hochrose |
| <i>Sambucus nigra</i> | <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Sambucus racemosa</i> | <i>Sambucus racemosa</i> | Roter Holunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
| <i>Viburnum opulus</i> | <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |

fettgedruckt: besonders insektenfreundlich
unterstrichen: Vogelnährgehölz

| BÄUME | BOTANISCHER NAME | DEUTSCHER NAME |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn |
| <i>Acer rubrum</i> | <i>Acer rubrum</i> | Rol-Ahorn |
| <i>Alnus glutinosa</i> | <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarzleite |
| <i>Carpinus betulus</i> | <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Fraxinus ornus</i> | <i>Fraxinus ornus</i> | Blumen-Esche |
| <i>Malus sylvestris</i> | <i>Malus sylvestris</i> | Wildapfel |
| <i>Prunus avium</i> | <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| <i>Prunus padus</i> | <i>Prunus padus</i> | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| <i>Pryus pyrastor</i> | <i>Pryus pyrastor</i> | Wildbirne |
| <i>Ostrya carpinifolia</i> | <i>Ostrya carpinifolia</i> | Hopfen-Buche |
| <i>Quercus robur</i> | <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| <i>Sorbus aria</i> | <i>Sorbus aria</i> | Echte Mehlbeere |
| <i>Sorbus torminalis</i> | <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeere |

fettgedruckt: besonders insektenfreundlich
unterstrichen: Vogelnährgehölz

VERFAHRENSVERMERKE

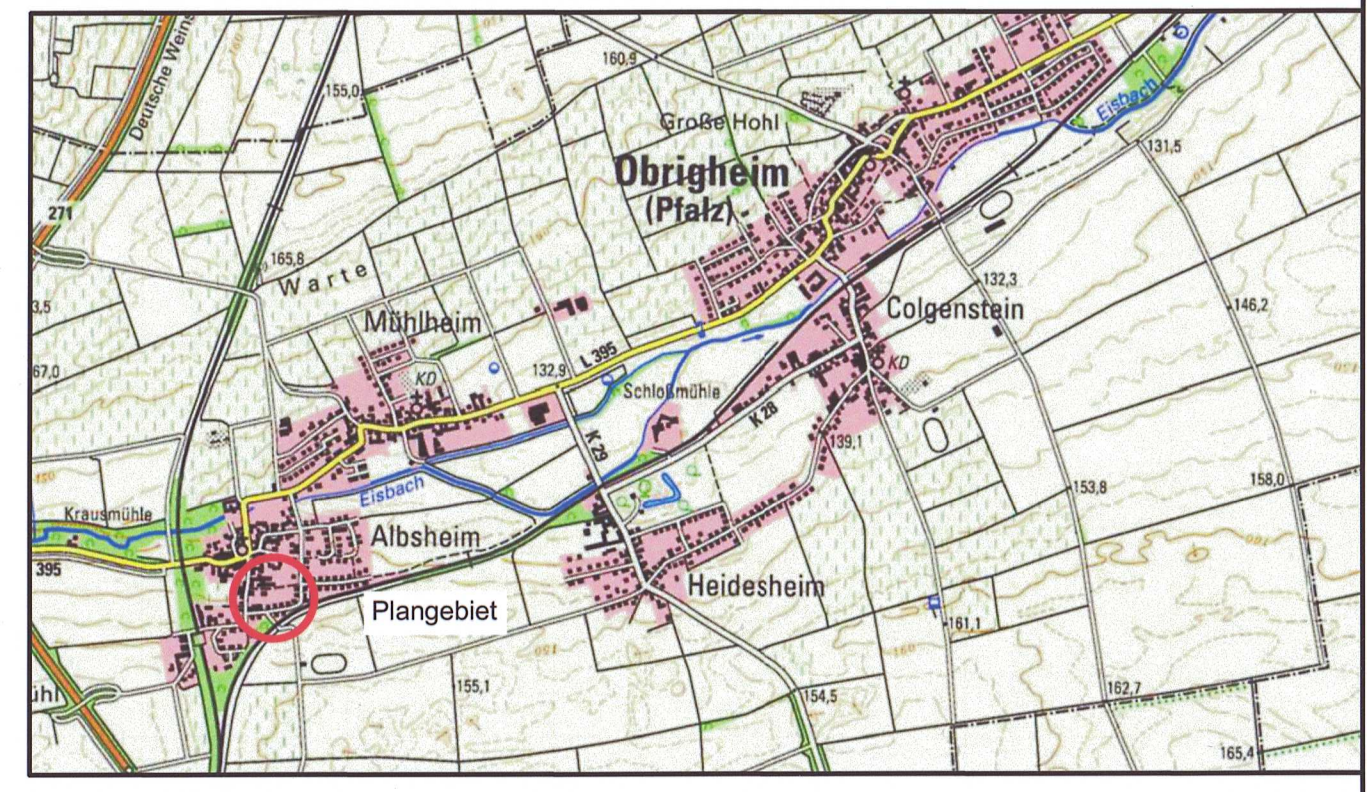
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB 20.11.2019
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB 12.08.2021
- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB 15.07.2021
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 12.08.2021
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB von: 23.08.2021 bis: 24.09.2021
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB von: 18.08.2021 bis: 24.09.2021
- Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. 15.06.2022
- Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 4a i.V.m. § 3 (2) BauGB. 15.06.2022
- Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a i.V.m. § 3 (2) BauGB. 23.06.2022
- Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 4a i.V.m. § 3 (2) BauGB von: 04.07.2022 bis: 05.08.2022
- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a i.V.m. § 4 (2) BauGB von: 30.06.2022 bis: 05.08.2022
- Über die während der erneuten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. 19.01.2023
- Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB 05.04.2023
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Obrigheim, den 28.04.2023
Muth
Bürgermeister
28.04.2023
Muth
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (BVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



NORD

1. Ausfertigung

| | | | | | |
|---------|-------------------------------|----------|--------|----------|---------------------|
| BAUHL | Ortsgemeinde Obrigheim | PROJ.NR. | 2069 | PLAN.NR. | BP |
| PROJEKT | Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ | BEARB. | De | MASSTB | |
| PLAN | Bebauungsplan | GEZ. | MK | DATUM | 1:500 05.04.2023 |
| BAUHL | | BLGR. | 108/59 | | |

PLANUNGSÜRS
PISKE
Telefon 06 21 54 50 31
info@piske.com | www.piske.com