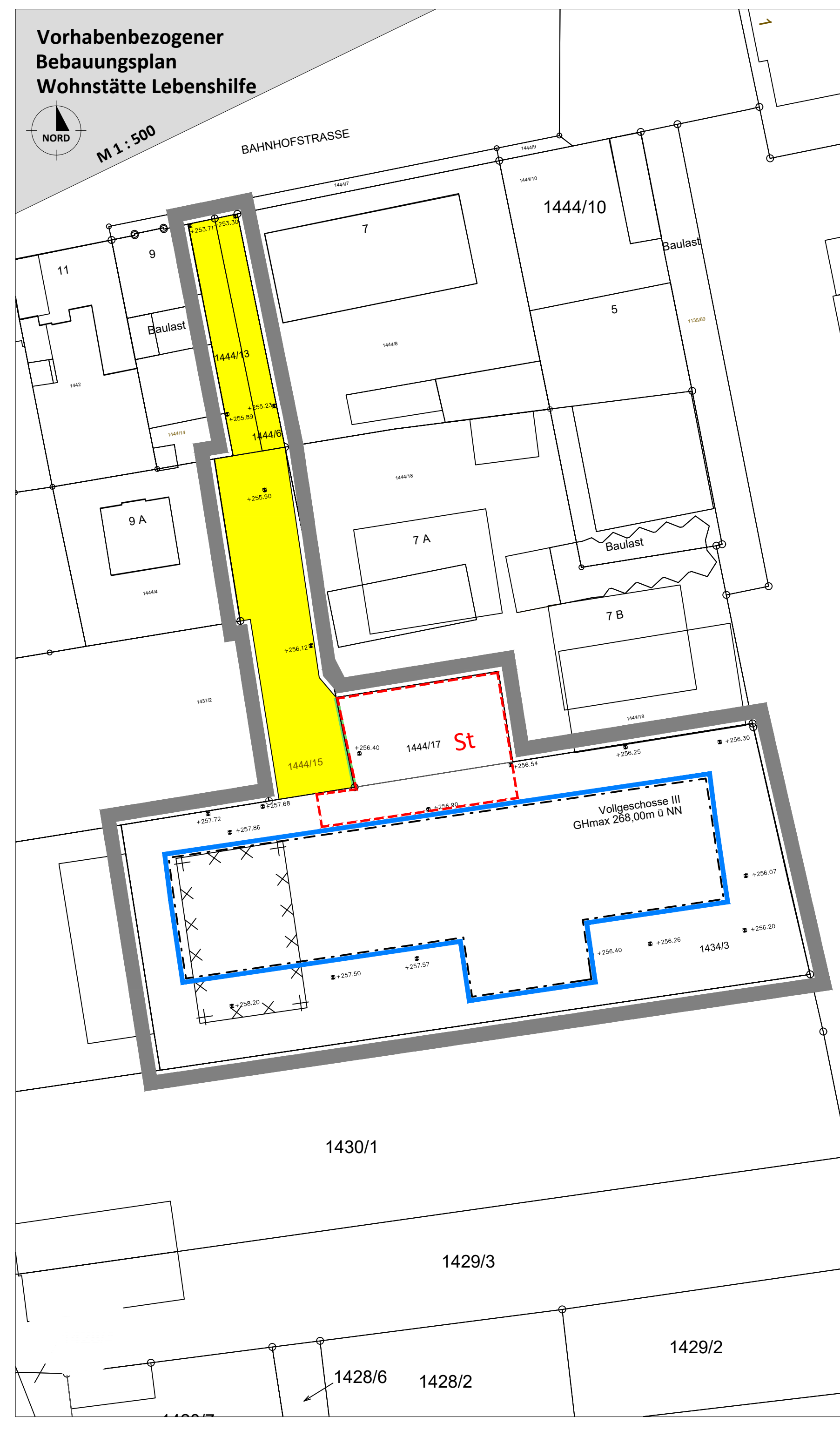




Planzeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

III Obergrenze Anzahl Vollgeschosse
GHmax Maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

St Flächen für Stellplätze (St)

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Höhenvermessungspunkte Bestandshöhen in m ü NN

Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

BAUPLANUNGSERECHTLICHE VORSCHRIFTEN
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
„Wohnstätte Lebenshilfe - Mühlstraße 2“

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

„Im Rahmen der textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung sind auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).“

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Plangebiet dient der Unterbringung einer Wohnstätte nach Landesgesetz für Wohnformen und Teilhabe (LWTG).

1.1.1 Zulässig sind:

Zwei Hauptgebäudekomplexe mit bis zu 40 Wohneinheiten und deren zugehörige Neben- und Betreuungseinrichtungen bestehend aus:

- Sozialbereichen, Gemeinschaftsräumen inkl. Küchenbereich,
- Sanitäreinrichtungen,
- Hauswirtschaftsräumen,
- Technik- und Haustechnikräumen,
- Lagerflächen und Vorratsräumen,
- Dienst-, Büro- und Verwaltungsräume

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß (GHmax) festgesetzt und ist durch die Gebäudehöhe definiert. Die Gebäudehöhe wird bei Flachdächern durch die Attika definiert. Alle Angaben sind absolute Maße in Metern bezogen auf Normalnull (ü NN).

2.1.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch:

- Aufzugsmaschinenhäuser/ Treppenhäuser bis zu einer Höhe von max.1,5 m,
- Nutzungsbedingte Aufbauten, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von max. 1,5 m,
- Brüstungen/ Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m,
- Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

3.1 Stellplatzanlagen sind in den eigens mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Baufensters ausnahmsweise zulässig.

4.3 Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

5.1 **Begrünung der privaten Grundstücksflächen**

5.1.1 Mindestens 1.200 m² der Grundstücksfläche sind zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Heckenpflanzungen sind ausschließlich mit Laubgehölzen zulässig.

5.1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 10 Bäume 1. Oder 2. Ordnung als 3x verpflanzte Hochstämme mit Ballen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen sind mit standortgerechten Laubbäumen gemäß der Artenauswahlhilfe vorzunehmen. Alle Baumstandorte müssen eine mindestens 2 x 2m große, offene, bewässerungs- und belüftungsfähige Bodenfläche aufweisen.

6. Artenauswahlhilfe

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus angustifolia	Schmalblättrige Esche
Fraxinus pennsylvanica	Rot-Esche
Ginkgo biloba	Ginkgo / Fächerbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Prunus spec.	Vogel-Kirsche und Zierkirschen Sorten
Quercus spec.	Eichen-Arten
Sorbus spec.	Mehlbearen-Arten
Sorbus torminalis	Elisbeere
Tilia spec.	Linden-Arten

KENNZEICHNUNGEN VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDETEN STOFFEN BELASTET SIND

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet. In der gekennzeichneten Fläche wurden Belastungen des Bodens festgestellt.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche wurde eine Probe mit einem erhöhten Gehalt der höherkonzentrierten PAK (PAK(11-16)) sichergestellt, der den oPW2 (Prüfwert für multifunktionale Nutzung / Wohnnutzung, PAK = 1 mg/kg) überschreitet.

Im Falle der Umwandlung einer Teilfläche des Geltungsbereichs von einer gewerblichen Nutzung zu einer höherwertigen sensibleren Nutzung (z.B. Wohnbebauung, Kinderspielfeld, Garten mit Obst- und Gemüseanbau) wird für die oberen Bodenschichten (30 bis 60 cm) ein Bodenaustausch oder eine Abdeckung des Ablagerungskörpers mit nicht belastetem Boden in entsprechender Mächtigkeit sowie ggf. das Einbringen einer Grabsperr empfohlen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „Wohnstätte Lebenshilfe - Mühlstraße 2“

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 18.06.2019 (GVBl. S. 112).

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnstätte Lebenshilfe - Mühlstraße 2“ in Kirchheimbolanden. Bestandteile dieser Satzung sind die Ziffern 1 bis 7 inklusive der jeweiligen Unterziffern.

1. Gestaltung der Dächer

1.1 Dacheindeckungen sind blendfrei auszuführen. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) sind nicht zulässig.

2. Fassadengestaltung

2.1 Die Verkleidung von Fassaden mit reflektierenden, grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen, die eine Blendwirkung verursachen, ist nicht zulässig. Photovoltaikanlagen sind von dem Verbot ausgenommen.

2.2 Gebäudefassaden aus Kunststoffen, Aluminium, Kompositwerkstoffe und Kunststeine sowie Materialkollagen sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen sind nur in Form von vegetativen Abgrenzungen (Hecken) bis zu einer Wuchshöhe von 1,60 m zulässig. Die vegetativen Eingrenzungen können zusätzlich mit einer Zaunanlage, die die maximale Heckenwuchshöhe einhält kombiniert werden.

4. Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter

4.1 Standorte und Flächen für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind einzuhausen. Die Einhausung ist derart vorzunehmen, dass die Einsehbarkeit von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht gegeben ist.

5. Werbeanlagen

5.1 Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung und nur bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig

6. Außenantennen

6.1 Parabolantennen, Satellitenempfangsanlage und sonstige Außenantennen sind nur auf dem Dach zulässig, sofern dort ausreichende Empfangsmöglichkeiten gegeben sind und sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Frei stehende Anlagen sind unzulässig. Mehr als eine Außenantennenanlage je Gebäude ist unzulässig.

7. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

7.1 Die Errichtung oberirdischer Freileitungen ist nicht zulässig.

HINWEISE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „Wohnstätte Lebenshilfe - Mühlstraße 2“

Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Rodung

Die Rodung von Gehölzen ist zum Schutz von Vogelbruten und Fledermausquartieren nur in der Zeit vom 1.Oktober bis 28. Februar zulässig. Vor Baufeldräumung hat eine Kontrolle potentieller Quartierbäume für Fledermäuse auf Fledermausbesatz zu erfolgen. Bei Nichtbesiedelung hat der Verschluss der Höhlen zu erfolgen. Bei Besiedlung hat die Installation von Ersatzquartieren und die Einschränkung der Fällzeiten zu erfolgen, vorsichtiges Fällen kann unter Aufsicht der ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Leitungs- und Kabelschutzanweisungen

Zur Vermeidung von durch Baumwurzeln verursachten Schäden an unterirdisch verlaufenden Leitungs- und Kabeltrassen wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz der verlegten Leitungen und Kabel keine Baumpflanzungen im Bereich der Trassenverläufe vorgenommen werden sollen. Nähere Bestimmungen sind dem Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) - Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ - Februar 2013 zu entnehmen.

Boden, Bodenschutz, Bodenaushub

Fortschreibend Bodenschutzkataster

Die im Zuge der geplanten Maßnahmen auf der Fläche erforderlich werdenden Arbeiten (Aushub- und Gründungsarbeiten) sind durch ein qualifiziertes Fachbüro zu überwachen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Arbeiten über die Baubehörde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle Kaiserslautern zur Fortschreibung der bodenschutzrechtlichen Kataster vorzulegen.

Abfallrechtlicher Umgang mit Bodenaushub

Die anfallenden, mineralischen Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. Organoleptisch auffallende Bodenmassen, auftretende Bauschuttanteile sowie Abfall- und Störstoffe sind zu separieren und getrennt zu entsorgen. Bei der Entsorgung ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Dabei sind die technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund / Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Ebenso wird auf die in Rheinland-Pfalz im Juli 2007 eingeführten ALEX Infoblätter 24.25 und 26 hingewiesen. Weitergehende Informationen zur Entsorgung von Bauabfällen können dem Leitfaden Bauabfälle des Landes Rheinland-Pfalz entnommen werden. Überlassungspflichtige Abfälle sind über den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu entsorgen. Gefährliche Abfälle sind entsprechend der Nachweisverordnung zu entsorgen.

Zeigen sich bei der Baumaßnahme andere als die erwarteten Bodenverhältnisse ist die SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern zur Abstimmung des weiteren Vorgehens in Kenntnis zu setzen.

Arbeitsschutz

Alle Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungs-schutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.02.2020

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden am 21.02.2020

3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden am 21.02.2020

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 02.03.2020 bis 03.04.2020

5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.03.2020 bis 03.04.2020

6. Bekanntmachung der Wiederholung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden am 24.04.2020

7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.05.2020 bis 12.06.2020

8. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen am 02.07.2020

9. Satzungsbeschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB und über die gestalterischen Festsetzungen gem. §88 LBauO Rheinland-Pfalz am 02.07.2020

10. Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß §10 Abs. 3 BauGB Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planurkunde vom 02.07.2020, den textlichen Festsetzungen und der Begründung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingeholt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt und die Verkündung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden angeordnet.

Kirchheimbolanden, den _____.2020
Stadtbürgermeister

11. Bekanntmachung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß §10 Abs. 3 BauGB am _____.2020 im Amtsblatt mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, wo der Vorhaben- und Erschließungsplan von jederman eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft getreten.

Kirchheimbolanden, den _____.2020
Stadtbürgermeister

Bahnhoßstraße 22 13187 Berlin
67655 Kaiserslautern
Tel: +49 631 36245-0 Tel: +49 30 288775-0
Fax: +49 631 36245-99 Fax: +49 30 288775-20
firu-kl1@firu-mbh.de firu-berlin@firu-mbh.de

RECHTSGRUNDLAGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN „Wohnstätte Lebenshilfe“

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.1978 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenvordnung** - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** -BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt am 08.04.2019 (BGBl. I S. 432).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 18.06.2019 (GVBl. S. 112).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 19.12.2018 (GVBl. S. 448).



Lage im Stadtgebiet

FIRU 
Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umwelplanung mbH
www.firu-mbh.de

Kirchheimbolanden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Wohnstätte Lebenshilfe" im Mühlenviertel
Stand: Satzungsfassung, 02. Juli 2020

M 1 : 500