

Projekt:

NBG „Vor der Burg II“ in der Ortsgemeinde Merxheim

Änderungen der Unterlagen nach der förmlichen Beteiligung im Bebauungsplan als Grundlage für die zweite, verkürzte Offenlage gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Folgende Änderungen haben sich ergeben:

DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück

In den textlichen Festsetzungen wird der Hinweis Nr. 15 ergänzt mit dem Wortlaut:
Die Ableitung von Drainagewasser in die Kanalisation und in Gewässer ist nicht erlaubt

Der Hinweis Nr. 16 wird mit folgendem Text formuliert:
Drainagewasser darf nicht dem Grundwasser mittels Versickerungsanlagen zugeführt werden.

Der Hinweis Nr. 17 wird übernommen mit folgendem Text:

Einfriedungen müssen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückbleiben § 42 Abs.1 LNRG.

SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Die textlichen Festsetzungen werden um den Hinweis Nr. 18 ergänzt mit dem Wortlaut:

Das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept - Entwurf (Stand Juni 2021) der Ortsgemeinde Merxheim beschreibt Maßnahmen für das Plangebiet.

Die Entwässerungssituation ist als Kombilösung zu betrachten und entsprechend umzusetzen. Insbesondere durch planerische/bauliche Maßnahmen wird das Abfangen des Hangwassers (Außengebietswasser) erreicht. Ergänzend dazu soll im Zuge der Bebauung (Errichtung der Wohnhäuser), möglichst auf tiefliegende Eingänge und Fenster oder dgl. verzichtet werden.

Westnetz GmbH

Die textlichen Festsetzungen werden unter den Hinweisen Nr. 25 ergänzt mit dem Wortlaut:

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).

LBM Bad Kreuznach

Ersatz entfallender Hochstämme

Die insgesamt 3 Bäume, die im Zuge der Herstellung der Linksabbiegespur zur L 232 aus der bestehenden Baum-Alle entfallen und als Kompensationsmaßnahmen gedient haben, sind in angemessener Zahl (mind. zwei Bäume je entferntem Baum) zu ersetzen. Die Art der Bäume sowie die neuen Standorte sind mit der Unteren Landespflegebehörde sowie dem LBM Bad Kreuznach abzustimmen.

Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Amt für Bauen und Umwelt

Kreisverwaltung - Untere Landesplanungsbehörde

Festsetzungen bzgl. des neuen Ortsrandes werden mit folgendem Wortlaut übernommen:

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche am südwestlichen Plangebietsrand (Gemarkung Merxheim, Flur 59, Flurstück 22, Teilbereich) ist eine randliche Eingrünung aus gebietsheimischen Laubgehölzen (Sträucher) entsprechend der nachfolgenden Liste herzustellen, zu entwickeln und langfristig zu unterhalten. Die Begrünung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahme durchzuführen.

Für die Grundstücke am östlichen Plangebietsrand wird eine private Grünfläche festgesetzt. Es ist eine Hecke aus standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Die Begrünung hat innerhalb einer Frist von einem Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

Die Grenzabstände gemäß § 44 ff Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) sind bei der Auswahl der Pflanzen zu berücksichtigen.

Kreisverwaltung - Untere Bauaufsichtsbehörde

Zu 1. Die Herstellung von privaten Ein- und Ausfahrten ist im gekennzeichneten Bereich „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ (Bauverbotszone) nicht zulässig. Die Textfestsetzungen und die Planzeichnung werden entsprechend ergänzt. Ergänzend dazu werden Flächen, die, im Bereich der Bauverbotszone, von der Bebauung freizuhalten sind in die Textfestsetzungen und die Planzeichnung übernommen

Zu 2. Die Lärmpegelbereiche aus dem Lärmgutachten werden in die Planzeichnung sowie in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Zu 3. Die Vorgaben des Lärmgutachtens werden in die Textfestsetzungen sowie in die Begründung übernommen.

Zu 4. Die maximal zulässige GFZ ergibt sich aus der Festsetzung der Geschossigkeit. Daher kann die GFZ für N2 und N3 entfallen. Die Nutzungsschablonen für N2 und N3 werden dementsprechend in der Planzeichnung angepasst.

Zu 5. Auf die Festsetzung von einer zwingenden zweigeschoßigen Bebauung in der Nutzungsschablone N 2 wird verzichtet. Die Festsetzungen und die Planzeichnung werden geändert.

Zu 6. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die zu Grunde liegenden Grundsätze und städtebaulichen Belange vertiefter dargestellt. Gleichzeitig wird der Gedanke des städtebaulichen Konzeptes näher dargestellt.

Zu 7. Der untere Bezugspunkt bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird in den Textfestsetzungen sowie in der Planfassung festgelegt. Die Planunterlagen werden um einen Lageplan mit den NHN-Höhen der späteren Straßenplanung, bezogen auf die jeweiligen Grundstücke und zugehörigen Planstraßen ergänzt. Diesem Lageplan kann der zugehörige untere Bezugspunkt entnommen werden.

Zu 8. Die textlichen Festsetzungen zu „Mehrfamilienhaus“ werden dementsprechend zu „Einzelhaus“ geändert.

Zu 9. Die textlichen Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern werden gemäß Planzeichnung angepasst.

Zu 10. Die textlichen Festsetzungen werden dementsprechend angepasst, die Ergänzung bzgl. Carports „ohne eigene Seitenwände und eigene Rückwand“ wird hinzugefügt.

Zu 11. Für die Zulässigkeit von Nebenanlagen für jedes Grundstück werden die Bezugsstraßen für die Nebenanlagen in der Planzeichnung festgelegt. Eine ergänzende textliche Festsetzung wird hinzugefügt, um einer Eindeutigkeit des Bezugspunktes für das nordwestlichste Grundstück Rechnung zu tragen.

Zu 12. Die Anzahl der Stellplätze wird als bauordnungsrechtliche Festsetzung unter II 4. aufgeführt.

Zu 13. Auf eine flächenhafte Festsetzung einer Randbegrünung im südlichen Plangebiet wird verzichtet. Diese wird ersetzt durch Pflanzbindungen für Sträucher auf öffentlichen Grünflächen. Diese sind unter Berücksichtigung des Nachbarrechts §44 LNRG anzupflanzen.

Zu 14. Für die Ausgleichsmaßnahmen wird ein Geltungsbereich B in der Planzeichnung festgesetzt. Zusätzliche entsprechende textliche Festsetzungen werden ergänzt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Zu 16. Die Straßenplanung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren. Die Planunterlagen werden um einen Lageplan mit den NHN-Höhen der späteren Straßenplanung, bezogen auf die jeweiligen Grundstücke und zugehörigen Planstraßen ergänzt. Die Planzeichnung wird ergänzt.

Zu 17. *Zusätzliche Festsetzungen für Abgrabungen und Aufschüttungen sowie evtl. Stützmauern werden vorgeschlagen. Stützmauern sind auf Grundlage der Landesbauordnung zulässig. Ein Text wird in die Festsetzungen übernommen.*

Kreisverwaltung - Untere Naturschutzbehörde

Der Sicherung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen wird durch die Festlegung eines zweiten räumlichen Geltungsbereiches B für die Kompensationsmaßnahmen, analog der unteren Bauaufsichtsbehörde, entsprochen. Die Bäume, welche im Zuge der Herstellung der Abbiegespur entfallen, werden im Verhältnis 2:1 an anderer Stelle wieder gepflanzt. Auf die Festsetzung einer flächigen Anpflanzung im südlichen Plangebiet wird verzichtet.

Kreisverwaltung - Untere Wasserbehörde

Die Textlichen Festsetzungen werden durch den Hinweis Nr. 18 ergänzt:

Das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept - Entwurf (Stand Juni 2021) der Ortsgemeinde Merxheim beschreibt Maßnahmen für das Plangebiet. Die Entwässerungssituation ist als Kombilösung zu betrachten und entsprechend umzusetzen. Insbesondere durch planerische/bauliche Maßnahmen wird das Abfangen des Hangwassers (Außengebietswasser) erreicht.

Ergänzend dazu soll im Zuge der Bebauung (Errichtung der Wohnhäuser), möglichst auf tiefliegende Eingänge und Fenster oder dgl. verzichtet werden.

Kreisverwaltung – Abfallwirtschaftsbetrieb

Die Empfehlungen des Abfallwirtschaftsbetriebes werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Lage des Müllsammelplatzes für die Grundstücke der Planstraße F wird in die Planzeichnung und die Textfestsetzungen übernommen.

Landesamt für Geologie und Bergbau

Der Hinweis Nr. 8 der textlichen Festsetzungen wird mit folgendem Wortlaut ergänzt:

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind bei Eingriffen in den Untergrund grundsätzlich zu beachten. Den Bauherren werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Das Thema der Hangstabilität soll mit untersucht werden.

Weiterhin werden vorsorgliche Maßnahmen wie z. B. ausgesteifte Gründungen (z. B. massive bewehrte Bodenplatten), die Wahrung des Hanggleichgewichtes durch einen Massenausgleich, die Fassung und schadlose Ableitung von Schicht- und Dränwasser sowie der Verzicht auf Versickerungsmaßnahmen den Bauherren empfohlen.

Bürger 2

Bürger 2 - Berücksichtigung städtebaulicher Belange

Die Änderung bzgl. des Ortsrandes im Osten des Plangebietes werden, analog zur Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung, in den Bebauungsplan übernommen.

Bürger 2 – textliche Festsetzungen

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist für die Höhe baulicher Anlagen mit der Festlegung des unteren Bezugspunktes, analog zur unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung, erforderlich. Auch wird eine Festsetzung hinsichtlich der Aufschüttungen und Abgrabungen, analog zu den Anmerkungen der Unteren Bauaufsichtsbehörde aufgenommen.

Aufgestellt:

Kaiserslautern, den 06.07.2021

WVE GmbH Kaiserslautern