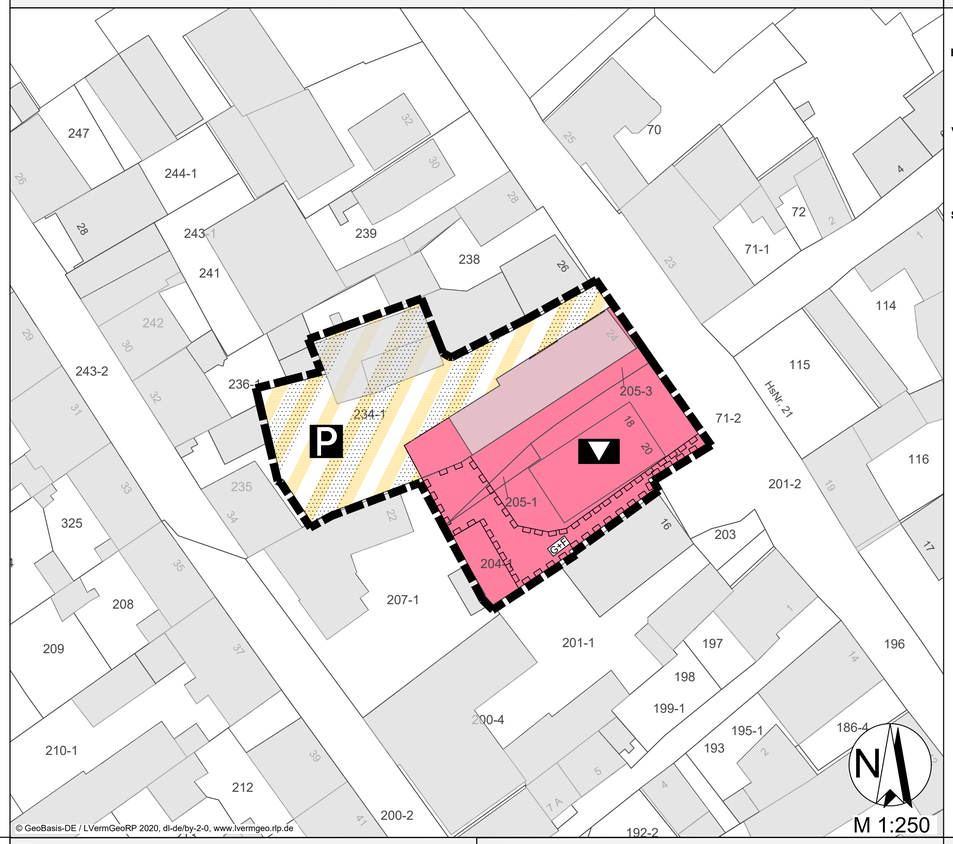
Bebauungsplan "Ortsmitte" - Ortsgemeinde Ockenheim



Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen nach Planz V90

Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Kulturelle Nutzung - Dorfplatz und Multifunktionsgebäude"

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche"

Sonstige Planzeichen

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

Mit Geh,- Fahrrechten zu belastende Flächen

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Beschluss vom 3.November 2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl S. 3786)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112)
5. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I. S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 V. v. 19. Juni 2020 (BGBl I S. 1328)
6. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 297)
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) neugefasst durch Beschluss vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274); zuletzt geändert durch Artikel 193 V. v. 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. v. 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
9. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
11. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
12. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2019 (GVBl. S. 287)
13. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss**
   Der Rat der Ortsgemeinde Ockenheim hat in seiner Sitzung am 22.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.03.2020 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11/2020 der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim.
3. **Bekanntmachung der Auslegung:**
   Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 12.03.2020 durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11/2020 der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim.
4. **Auslegung des Planentwurfs:**
   In seiner Ratssitzung am 04.03.2020 hat der Gemeinderat Ockenheim die Annahme der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen zur Durchführung der weiteren Verfahrensschritte gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Planentwurf mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2020 bis einschließlich 20.04.2020 aus.
5. **Beteiligung der Behörden:**
   Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.03.2020 bis einschließlich 20.04.2020.
6. **Prüfung der Anregungen:**
   Der Ortsgemeinderat Ockenheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.08.2020 geprüft.
   Aufgrund eingegangener Stellungnahmen wurden eine erneute Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.
7. **Bekanntmachung der erneuten Auslegung:**
   Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte am 26.11.2020 durch Bekanntmachung im Amtsblatt 48/2020 der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim.
8. **Erneute Auslegung des Planentwurfs**
   Die erneute Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.12.2020 bis einschließlich 18.12.2020.
9. **Erneute Beteiligung der Behörden:**
   Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.11.2020 bis einschließlich 18.12.2018.
10. **Prüfung der Anregungen:**
    Der Ortsgemeinderat Ockenheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 01.09.2021 geprüft.
11. **Beschluss des Bebauungsplanes:**
    Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Ortsgemeinderat Ockenheim den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in seiner Sitzung am 01.09.2021 als Satzung beschlossen.
12. **Ausfertigung:**
    Der Bebauungsplan stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein und wird hiermit ausgefertigt.

Ockenheim, den ....
Arnold Müller
Bürgermeister (Dienstsiegel)

13. **Bekanntmachung des Bebauungsplanes:**
    Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am __.__.____im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Ockenheim, den ....
Arnold Müller
Bürgermeister (Dienstsiegel)

Textliche Festsetzungen

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kulturelle Nutzung - Dorfplatz und Multifunktionsgebäude" festgesetzt.

Zulässig sind bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck „Dorfplatz und Multifunktionsgebäude" dienen sowie Stellplätze, Garagen und Zubehöranlagen (Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO entsprechend).

Weiterhin sind insbesondere kulturelle Veranstaltungen wie beispielsweise die jährliche Kerb oder der örtliche Weihnachtsmarkt zulässig. Weiterhin kann das Multifunktionsgebäude zu verschiedenen Anlässen genutzt werden, wie beispielsweise als Ausschank bei Veranstaltungen, Sitzungen von Vereinen oder die stundenweise Nutzung zu Betreuungszwecken.

Veranstaltungen sind vorab bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen anzumelden.

Maß der baulichen Nutzung - Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse bezieht sich lediglich auf die Gemeinbedarfsfläche und wird auf höchstens zwei Vollgeschosse begrenzt.

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parken" ist ein öffentlicher Parkplatz zulässig. In der öffentlichen Verkehrsfläche sind auch Eingrünungen mit Bepflanzungen, Anlagen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Einfriedungen zulässig.

Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das Geh- und Fahrrecht wird zugunsten des Flurstücks Nr. 207/1 festgesetzt.

Hinweise

Artenschutzrechtliche Hinweise:

Im Zuge der Sanierung des bestehenden Gebäudes sind aufgrund der höhlungsreichen Mauersteine in der südwestlichen Giebelwand vertiefend die Nutzung sowie das Vorhandensein von Fledermäusen zu prüfen. Um die Voraussetzungen für eine Sanierung des Gebäudes ohne Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu gewährleisten, sind entsprechende Maßnahmen durchzuführen, die der artenschutzrechtlichen Beurteilung vom 20.08.2019 der Firma viriditas (Anlage zu den Bebauungsplanunterlagen) zu entnehmen sind.

Eine ökologische Baubegleitung zur Sicherstellung der fachlich korrekten Ausführung der artenschutzrechtlich als notwendig erachteten Maßnahmen wird dringend empfohlen.

Bodenschutz:

Sollten Informationen oder Erkenntnisse über altabgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen oder sich ergeben, bittet die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd um Mitteilung.

Nach § 5 Abs. 1 LBodSchG vom 25.7.2005, sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

Baugrund:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau objektbezogene Baugrunduntersuchungen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Leitungen:

EWR:

Der Planungsbereich wird von Versorgungsleitungen der EWR Netz GmbH tangiert, auf die Rücksicht zu nehmen ist. Vor Baubeginn sind aktuelle Bestandspläne bei der EWR Netz GmbH abzufragen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die Mindestabstände sind zu beachten. Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen. Es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Für Schäden, die auf eine Missachtung der Vorgaben der EWR Netz GmbH zurückzuführen sind, haftet der Verursacher. Aussagen zur Tiefenlage der EWR-Leitungen sind nicht möglich. Im Zuge von Abstimmungsverfahren bzw. Vorkoordination sind Suchschachtungen im Bereich der EWR-Leitungen herzustellen, um die genaue Tiefenlage festzustellen.

Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH:

Im Flurstück Nr. 205/3, Flur 1 befindet sich eine Versorgungsleitung (PVC DN 100), welche die angrenzenden Gebäude Nr. 24 und Nr. 18-20 über Hauanschlussleitungen (PE da40) versorgt. Die Hausanschlussleitung verläuft über die Flst. Nrn. 205/1 und 204/1. Vor dem geplanten Abriss des Gebäudes Nr. 18-20 ist der bestehende Hausanschluss zu kündigen und zurückzubauen. Alle Erdarbeiten im Näherungsbereich der Versorgungsleitung sowie der Hausanschlüsse sind nur nach Rücksprache mit der WVR auszuführen. Baumpflanzungen im Bereich der geplanten Leitungstrassen sind ebenso unzulässig.

Es kann zudem eine Löschwassermenge in Höhe von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden.

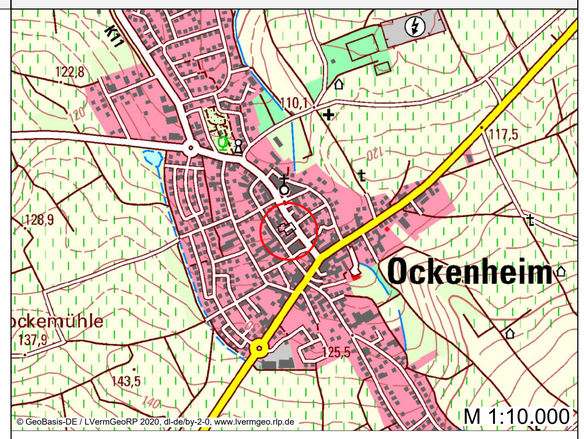
Archäologische Funde:

Innerhalb des Geltungsbereichs sind bisher keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt, können deswegen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, ist die GDKE Landesarchäologie Mainz in Kenntnis zu setzen. Das Verursacherprinzip gem. Denkmalschutzgesetz RLP § 21 kommt zum Tragen. Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen im Voraus bei der GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, E-Mail: landesarchaeologie-main@gdke.rlp.de, Fax: 06131-2016-333 anzuzeigen.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans:

Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Übersichtskarte



Bebauungsplan "Ortsmitte"
Ortsgemeinde Ockenheim

Planurkunde

gutschker-dongus

gutschker & dongus GmbH
Hauptstraße 34, 55571 Odernheim
Tel.:(06755) 96936-0 Fax 96936-60
E-Mail: info@gutschker-dongus.de
www.gutschker-dongus.de