

1. ERGÄNZUNGSSATZUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19b „Am Kalkofen - Sonnenberg“ in Alzey

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- BauNVO** Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- LBauO** Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- GemO** Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

1. Bodenschutz (Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 21.03.2022)

Innerhalb des Planungsbereiches — auch außerhalb des verfüllten Bereiches des ehem. Schießstandes (REGNUM 331 00 003 — 5017 / 000 — 00) wurden erhöhte Arsengehalte im Boden festgestellt. Es kann nicht eindeutig ausgeschlossen werden, dass es sich hierbei um eine geogene Hintergrundbelastung handelt.

Für den allgemeinen Spielplatz in der Gemarkung Alzey, Flur 18, Flurstück 76/84 (Flurstücksnr. laut BISBoKat) wurde daher eine vollflächige Schicht mit einer Dicke von 0,4 m aus unbelastetem Bodenmaterial vorgeben. Das Material hat die Vorsorgewerte entsprechend Ziffer 4 Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und bzgl. der Parameter, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte ZO der LAGA-TR-Boden neu (Tab. 11.1.2-2 und -3) einzuhalten.

Da nicht auszuschließen ist, dass auch in anderen Bereichen erhöhte Arsenbelastungen festgestellt werden, erfolgt hier der Hinweis, dass bei Grundstücken, wo ggf. eine Überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial notwendig ist, die neu festgelegten Straßenausbauhöhen nur erreicht werden können, wenn zuvor ein Abtrag erfolgt. Dieser Abtrag kann zu erhöhten Entsorgungskosten führen.

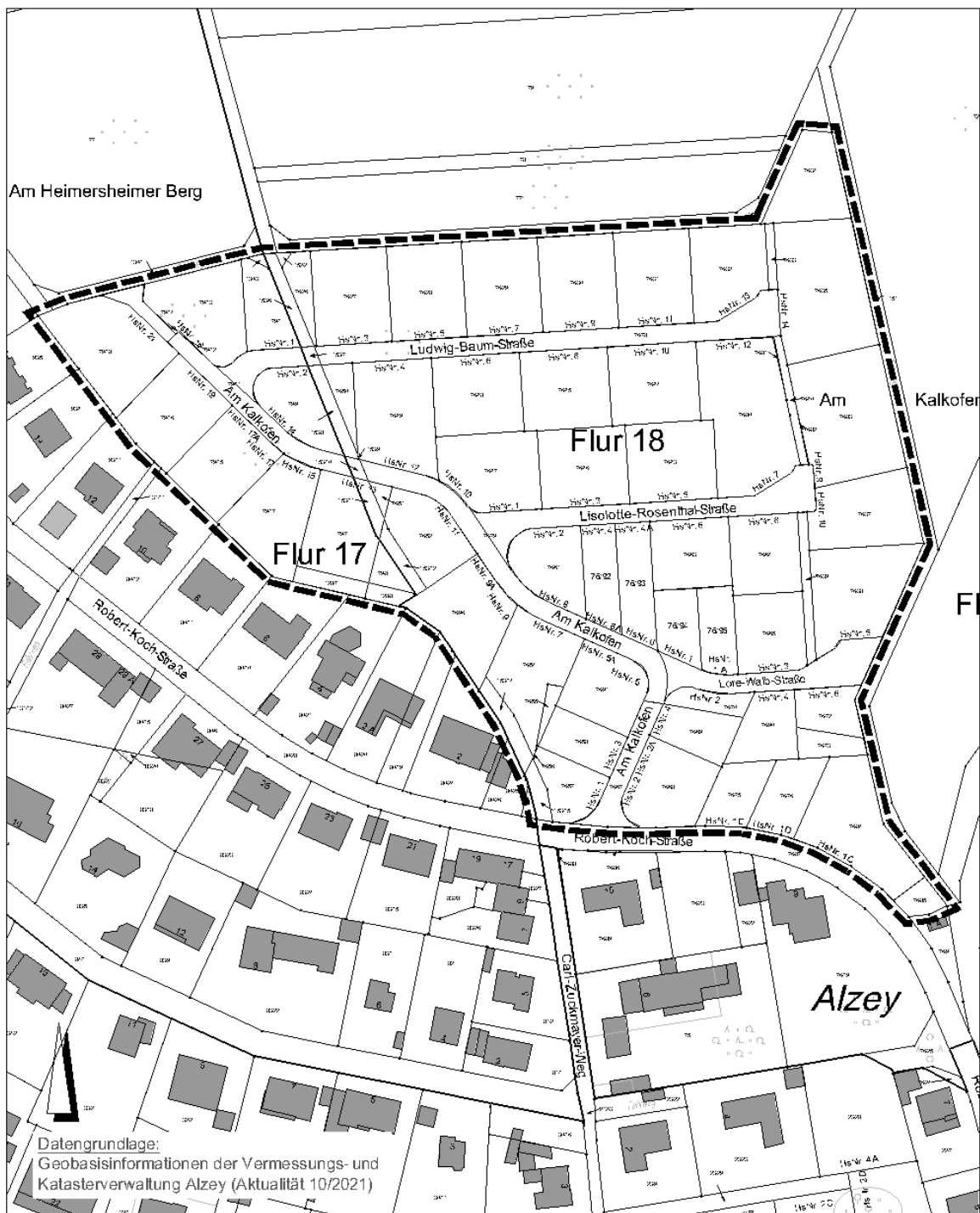
Generell wird hiermit noch einmal auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.7.2005 hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzungssatzung umfasst das im Übersichtsplan dargestellte Plangebiet (A) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19b „Am Kalkofen - Sonnenberg“, liegt in der Gemarkung Alzey nördlich der Robert-Koch-Straße und hat eine Größe von ca. 3,66 ha.

Er beinhaltet – nach Herstellung der Erschließungsstraßen und der Parzellierung der Baugrundstücke - alle Parzellen im Bereich der Straßen „Am Kalkofen“, Lore-Walb-Straße, Liselotte-Rosenthal-Straße und Ludwig-Baum-Straße sowie einige Flurstücke im Bereich der Robert-Koch-Straße (Flur 18 Nr. 76/75, 76/76, 76/84, 76/85).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Lageplan zu entnehmen.



§ 2 Gegenstand der Satzung

Durch die 1. Ergänzungssatzung sollen die Straßenhöhen (die als Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen dienen) korrigiert werden.

Deshalb werden die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19b „Am Kalkofen - Sonnenberg“ wie folgt ergänzt (**Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem ursprünglichen Satzungstext sind rot markiert**):

Unter Punkt 1 „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ Ziffer 1.2 „Maß der baulichen Nutzung“:

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH), gemessen an der Schnittkante der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes mit der Außenfläche der Dachhaut über dem Bezugspunkt, beträgt 7,00 m.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH), gemessen am obersten Punkt des Firstes über dem Bezugspunkt, beträgt 10,00 m. Allerdings darf diese maximale Firsthöhe nicht mehr als 242,00 m über NN betragen.

Bezugspunkt ist jeweils der Punkt auf der Straßenachse (Oberkante Belag Fahrbahnmitte) der das Grundstück erschließenden **ausgebauten Verkehrsfläche (gemäß dem in Anlage beigefügten Plan mit Straßendeckenhöhen)**, welcher von einer Senkrechten geschnitten wird, die von der Mitte der gesamten Länge des Baugrundstückes entlang seiner Grenze zur Straßenbegrenzungslinie aus zu dieser Straßenachse verläuft.

Die jeweiligen maximalen Höhen der baulichen Anlagen auf einem Grundstück sind (an dem jeweils derart in der Straßenachse ermittelten Punkt) durch Interpolation zwischen den beiden nächst gelegenen im Plan angegebenen Höhenpunkten zu ermitteln. Dessen Höhe ist den in der Nutzungsschablone angegebenen Trauf- bzw. Firsthöhen zuzuschlagen (siehe Systemskizze).

Bei den Grundstücken am Ende der Wendehammer gilt unmittelbar der am Straßenrand des Wendehammers jeweils festgesetzte Bezugspunkt (ohne Interpolation mit einem weiteren Punkt).

1.2.3 Systemskizze zur Ermittlung des Höhenbezugspunktes:



Interpolation:

$$(231,92 - 231,72) / 20,00 = 0,01$$

Straßenbezugspunkt:

$$(0,01 \times 11,61) + 231,72 = 231,54$$

Max. Traufhöhe (TH):

$$231,54 + 7,00 = 238,54$$

Max. Firsthöhe (FH):

$$231,54 + 10,00 = 241,54$$

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19b „Am Kalkofen – Sonnenberg“ unverändert fort.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Stadtrat hat am 13.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Ergänzung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 21.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 gem. § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) in Form einer Veröffentlichung im Internet statt.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 durchgeführt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.2022 bis _____.2022 bei der Planaufstellung beteiligt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT - ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____.2022 bis _____.2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____.2022 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 24 GemO als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom _____.2022 übereinstimmt.

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit

AUSGEFERTIGT.

Alzey, den _____.2022

.....
Stadtverwaltung
Der Bürgermeister

Siegel

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung durch die Stadt ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung in der Stadtverwaltung Alzey – Fachbereich Bauen und Umwelt - während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3, § 215 Abs. 1 BauGB sowie § 24 Abs. 6 GemO wurde hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan **RECHTSVERBINDLICH.**

Anlage: Plan mit Straßendeckenhöhen

1. Ergänzungssatzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19b "Am Kalkofen - Sonnenberg"

Anlage: Plan mit Straßendeckenhöhen

