

LEGENDE

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 1 bis 14 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Anordnung der Nutzungsabstände

1	2
3	4
5	6
7	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12 und 13 BauNVO)

— offene Bauweise  
— nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
— Baugrenze

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

— Straßenverkehrsfächen  
— Straßenbegrenzungslinie  
— Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

**WI** Wirtschaftsweg

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

— Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zweckbestimmung

**RRB** Regenrückhaltebecken

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

— öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung

**RRM** Regenrückhalteanlage (für Außenbereichsentwässerung)  
**Gw** Grasweg

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

KENNZEICHNUNGEN

— bestehende Grundstücksgrenze  
— 10,0 Maßangaben in Meter  
— vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
— 300,00 Topografische Vermessung

Ausgleichsmaßnahme

— Bepflanzung der nicht bebauten Grundstückflächen  
— Begrünung der Regenrückhalteanlage

Vermeidungsmaßnahmen

**V1** Als 1. Vermeidungsmaßnahme (Vw 1) ist die Rodung von Gehölzen / Baufeldrönnung nur im Winterhalbjahr vor der Brutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) erlaubt. Bei begründeter Abweichung vom Rodungsfristen ist eine ergänzende Untersuchung 2 Wochen vor Baubeginn erforderlich. Zweck ist der Schutz potenzieller Brutvögel bzw. Sommerquartiere von Fledermäusen.

**V2** Als 2. Vermeidungsmaßnahme (Vw 2) ist die Beleuchtung von Straßen, Gehwegen nur mit Leuchten zulässig, die einen geringen Blauanteil besitzen. Zu verwenden sind daher ausschließlich Leuchten mit warmen Farbtemperaturen (Natrium-Niederdruckdampflampen oder gelbe LEDs). Außerdem sind nur abgeschirmte Lampen zu verwenden, d.h. solche die keine Lichtabstrahlung über die Horizontale hinauslassen.

**V3** Als 3. Vermeidungsmaßnahme (Vw 3) ist der Ostrand des geplanten Baugebietes durch Baumreihen und / oder Hecken (Höhe 3 - 4 m) einzurichten. Damit können einseitige Lichteffekte abgemindert werden und andererseits günstige Strukturen der vorhandene Flurroute erhalten und aufwerten. Hierfür wurde im Osten ein 3,00 m breiter Grünstreifen ausgewiesen.

**V4** Als 4. Vermeidungsmaßnahme (Vw 4) sind an drei Standorten innerhalb des Heckenkomplexes je 3 Quartiere im Verbund zu schaffen. Damit sind 9 Flächenkaten an den Bäumen auszurichten. Die Aufpflanzung erfolgt in mind. 3,0 m Höhe. Auf freien Anflug ist zu achten. Die Standorte sind zu dokumentieren und der Naturschutzbehörde zu übermitteln.

**V5** Als 5. Vermeidungsmaßnahme (Vw 5) ist ein Reptilienzaun im östlichen Bereich angrenzend zu den vorhandenen Gehölzen, die während der Baupzeit ein Einwandern der Tiere ins Bauland verhindern und die Reptilien schützen, aufzustellen.

Textliche Festsetzungen

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung

- A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)**
- a. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, das vorwiegend den Wohnen dienen soll. Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
  - die die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- b. Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass die nachfolgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

- A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**
- a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
- WA 1:**
- |                        |           |
|------------------------|-----------|
| Grundflächenzahl       | 0,4 (GRZ) |
| Geschossflächenzahl    | 0,8 (GFZ) |
| Zahl der Vollgeschosse | II        |
- WA 2:**
- |                        |           |
|------------------------|-----------|
| Grundflächenzahl       | 0,4 (GRZ) |
| Geschossflächenzahl    | 0,8 (GFZ) |
| Zahl der Vollgeschosse | II        |
- WA 3:**
- |                        |           |
|------------------------|-----------|
| Grundflächenzahl       | 0,4 (GRZ) |
| Geschossflächenzahl    | 0,8 (GFZ) |
| Zahl der Vollgeschosse | II        |

- b. Im Plangebiet darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- c. Für WA 1 wird die maximale Firsthöhe mit 9,00 m, für WA 2 eine maximale Firsthöhe von 8,00 m und WA 3 eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Zur Ermittlung der absoluten First- bzw. Gebäudehöhe wird entsprechend vom unteren Bezugspunkt bis zum Scheitel des Gebäudes gemessen.
- d. Als unteren Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO die Oberkante (OK) Planstraße, gemessen in der Mitte des Grundstückes festgesetzt. Steigt bzw. fällt die natürliche Geländeoberfläche vom Bezugspunkt zur maßgeblichen Gebäudefront, so ist die maximale Firsthöhe, um das Maß der natürlichen Höhendifferenz zu erhöhen bzw. zu reduzieren.
- A.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
- a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise für das WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.
- b. Im WA 1 und WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO als Hausformen zulässig.

- A.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ein Einwandern der Tiere ins Bauland verhindern und die Reptilien schützen, aufzustellen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sämtliche baulichen Anlagen (z.B. Carports, Garagen, etc.), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt.

- A.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 21a BauNVO)**
- a. Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen mindestens um 5,0 m zurückgesetzt werden (Stauraum, gemessen von der vorderen Gebäudeecke der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße).
- b. Carports bzw. überdachte Stellplätze müssen einen vorderen Abstand von 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße (gemessen von der Vorderkante bzw. vorderen Ecke der Überdachung bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) als Freihaltebereich erhalten. Bei Baugrundverhältnissen mit einer zweigeschossigen Nutzung gilt für Carports bzw. überdachte Stellplätze zusätzlich ein seitlicher Mindestabstand von 3,0 m zur Planstraße (gemessen von der Längsseite der jeweiligen baulichen Anlage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) als Freihaltebereich.
- c. Je Wohneinheit (Wohnung) ist eine Fläche für mindestens 15 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- d. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

- A.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**
- Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (Wohnungen) je Wohngebäude im WA 1 und WA2 wird auf maximal zwei beschränkt. Für den Teilbereich WA 3 maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

- A.7. Verkehrsrflächen und Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- a. Die „Planstraße“ wird als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne von § 3, 3 Lit c) mit einem Verkehrsmittel festgesetzt. Entsprechend dem Planantrieb in der Planurkunde wird die „Planstraße“ mit einer Mindestbreite von 6,00 m dimensioniert.
- b. Die gemäß Planantrieb festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ zur Sicherung der Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt.
- c. Die gemäß Planantrieb festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ entsprechend festgesetzt. Der Fußweg kann ebenfalls als befahrbare Notzufahrt genutzt werden.

- A.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- a. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- b. Zur Befestigung von privaten Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen sind wasserurthussfähige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandsplaster, Oko-Plaster, wasserundurchlässige Decke o.ä. zu verwenden.
- c. Flächenhafte Kies- / Schotter- / Splitt- und Splittarten oder -schüttungen sind unzulässig.

- d. Als Ausgleichsmaßnahme A1 sind die nicht bebauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu nutzen, sowie mit standortangepassten gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Je Fläche von 250 m² Grundstücksfläche ist ein standortangepasster Laubbau in 1. Ordnung (STU 12-14 cm) zu pflanzen. Abgibtige Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Planliste im Anhang zu entnehmen.
- e. Als Ausgleichsmaßnahme A2 ist auf der öffentlichen Grünfläche eine dezentrale Rückhaltefläche als Flächenökothek für das Außenbereichswasser mit kurzzeitiger Speicherung des Regenwassers in dauerhaft begrünter Mulden anzuzeigen. Das anfallende Regenwasser wird über oberirdische Rinnen einer Geländeerhöhung (Mulde) zugeführt, deren Tiefe ca. 30 cm beträgt. Die Fläche ist mindestens 20-30 % mit Gehölzen zu begrünen. Die Funktionalität der Mulden ist durch eine Muldenrinne (z.B. Mahd, ggf. Bäumen von Schirm) zu gewährleisten. Die zu verwendenden Arten sind der Planliste im Anhang zu entnehmen.

- f. Gemäß § 24 NatSchG RLP sind zum Schutz von Schwarzwald, Fischadler, Baum- und Wanderfalken, Uhu, Weihen, Rotmilan, Schwarzmilan, Wespenbussard und Eisvogel im Zeitraum vom 1. März bis zum 31. Juli alle Handlungen im 100m Radius verboten, die die Brut negativ beeinflussen können.
- g. Als Artenschutzrechtliche Ausgleich werden die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung der Verbotverletzung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG in den Bebauungsplan mit aufgenommen:
- a. Als 1. Vermeidungsmaßnahme (Vw 1) ist die Rodung von Gehölzen / Baufeldrönnung nur im Winterhalbjahr vor der Brutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) erlaubt. Bei begründeter Abweichung vom Rodungsfristen ist eine ergänzende Untersuchung 2 Wochen vor Baubeginn erforderlich. Diese Maßnahme dient dem Schutz potenzieller Brutvögel bzw. Sommerquartiere von Fledermäusen.

- b. Als 2. Vermeidungsmaßnahme (Vw 2) ist die Beleuchtung von Straßen, Gehwegen nur mit Leuchten zulässig, die einen geringen Blauanteil besitzen. Zu verwenden sind daher ausschließlich Leuchten mit warmen Farbtemperaturen (Natrium-Niederdruckdampflampen oder gelbe LEDs). Des Weiteren sind nur abgeschirmte Lampen zu verwenden, d.h. solche die keine Lichtabstrahlung über die Horizontale hinauslassen.
- c. Als 3. Vermeidungsmaßnahme (Vw 3) ist der Ostrand des geplanten Baugebietes durch Baumreihen und / oder Hecken (Höhe 3 - 4 m) einzurichten. Damit können einseitige Lichteffekte abgemindert werden und andererseits günstige Strukturen der vorhandene Flurroute erhalten und aufwerten. Hierfür wurde im Osten ein 3,00 m breiter Grünstreifen ausgewiesen.
- d. Als 4. Vermeidungsmaßnahme (Vw 4) sind an drei Standorten innerhalb des Heckenkomplexes je 3 Quartiere im Verbund zu schaffen. Es sind 9 Flächenkaten an den Bäumen auszurichten. Die Aufpflanzung erfolgt in mind. 3,0 m Höhe. Auf freien Anflug ist zu achten. Die Standorte sind zu dokumentieren und der Naturschutzbehörde zu übermitteln.
- e. Als 5. Vermeidungsmaßnahme (Vw 5) ist ein Reptilienzaun im östlichen Bereich angrenzend zu den vorhandenen Gehölzen, die während der Baupzeit ein Einwandern der Tiere ins Bauland verhindern und die Reptilien schützen, aufzustellen. Hinweis: Genaue Angaben zu den genannten Maßnahmen sind aus dem Kapitel E 7, bzw. der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung zu entnehmen.

- a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise für das WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.
- b. Im WA 1 und WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO als Hausformen zulässig.

- A.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkorrs erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- a. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Randstreifen oder Pfaster einschließlich Beton-Rückstände, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukorrs erforderlich sind, sind auf privaten Grundstücken zu dulden.
- b. Notwendige Abgrabungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung von 1 : 1,5 anzugeben. Die davon betroffenen Flächen verbleiben in privatem Eigentum. Die Böschungserosion sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Äußerungen zu sichern.

- A.10. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Die nördliche Grünfläche wird im Plangebiet gemäß Eintrag in der Planurkunde als öffentliche Grünfläche festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteanlage“. Die Regenrückhalteanlage dient für die Außenbereichsentwässerung. Eine Bepflanzung sowie Errichtung einer Zuwegung ist innerhalb der Grünfläche zulässig.

- A.11. Flächen für Versorgung sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
- a. Gemäß Planantrieb in der Planurkunde werden Flächen zur schadlosen Sammlung, Ableitung und Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt. Die Funktionsfähigkeit des Beckens ist durch eine angepasste Pflege der Flächen (Mahd, ggf. Bäumen von Schirm) zu gewährleisten. Die Entwässerung des Baugebietes wird im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Außenbereichsgelände soll über die nördliche Grünfläche (Ortsrandgrünfläche), durch die geplante begrenzte Regenrückhalteanlage, aufgewiesen werden. Das anfallende Oberflächenwasser auf den Bauläufen soll in das südliche Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in das Ortnetz abgeleitet werden. Das anfallende Schmutzwasser wird in das bestehende Mischwasserkanalnetz eingeleitet.
- b. Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist gemäß Planantrieb als Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteanlage“ herzustellen.

- A.12. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden durch die Festsetzung von Flächen und Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Festsetzungen auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen.
- Die Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB A 2 umfasst insgesamt 3.125 m². Die Ortsrandgrünfläche und sonstige Maßnahmen gemäß textlicher Festsetzungen sind auf der gesamten Fläche herzustellen.
- Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (3.125 m²) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden entsprechend der prozentualen Verteilung des Eingriffs im Gebiet wie folgt zugeordnet (siehe Tabelle zur Ermittlung auf Seite 34):

- a. Zuordnung zu den künftigen Straßenverkehrsflächen (Planstraße) zu 26 %
- b. Zuordnung zu den privaten Eingriffsfächern der Baugrundstücke (Allgemeines Wohngebiet mit maximaler GRZ von 0,4) zu 74 %

- B. Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBAU.**
- Hinweis:
- Die baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind eine Gestaltungsatzung, die ihre Rechtsgrundlage im § 88 der Landesbauordnung (LBAU) findet und in den Bebauungsplan, weiterhin seinerseits auf dem Baugeschäftsbuch (BaUGB) folgt, erfolgt wird.
- Die „Ermächtigung“, baurechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das baurechtliche Instrument des Bebauungsplans mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 8 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBAU. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsverordnung vorgesehene Bestimmungen in die Bauplanungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6/91 -).

- B.1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**
- a. **Dachform und Dachneigung:** Für Hauptgebäude sind die Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigungen von 15° - 42° (Mindestmaß - Höchstmaß) ausgenommen Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer) und Tonnendächer, im Plangebiet zugelassen.
- b. Sämtliche Böschungen auf den Privatgrundstücken sind bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zulässig, wenn sie mit einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 oder flacher ausgebildet sind. Die Böschungen sind gärtnerisch zu gestalten und flüchtig zu bepflanzen.

- B.2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern**
- a. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Nutzung als Arbeits- oder Lagerplatz ist untersagt. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) des Vorgartenbereichs bzw. flächige Verfüllung mit Schiefer, Kies o.ä. ist nicht zulässig.
- b. Sämtliche Böschungen auf den Privatgrundstücken sind bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zulässig, wenn sie mit einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 oder flacher ausgebildet sind. Die Böschungen sind gärtnerisch zu gestalten und flüchtig zu bepflanzen.

C Hinweise

- C.1. Kulturdenkmäler**
- In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes sind folgende Belange zu beachten:
1. Die ausführenden Baumaßen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archaische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegendstelle sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbietet Baubau/Bauwerk bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der ODKE.
3. Sollten archaische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archaischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauführer finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden könnten. Diese sind schutzwürdig und zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. 1509 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.
- C.2. Wassergefährdende Stoffe**
- Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und des § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwV) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Hezölz mehr als 1.000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis eine durch den ausführenden Fachbetrieb ausgearbeitete Beschreibung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.
- C.3. Baugrund**
- Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund, zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben, Böschungen, Ankerstreifen und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Erdbau, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten. Für das Baugebiet liegt ein entsprechender geotechnischer Bericht vor. Es wird entsprechend darauf verwiesen.
- Es werden grundsätzlich objektbezogene Baugrund- und Gründungsflächen mit Baugrunderkundung einschließlich der Prüfung der Tragfähigkeit für jede Einzelmaßnahme empfohlen. In diesem Zuge sind die entsprechenden geotechnischen Berechnungen für die Angabe der Bemessungswerte der Gründung zu erstellen. Dabei ist auch der genaue Schichtenaufbau in Abhängigkeit von den Berechnungen festzulegen.
- Die Umweltgeotechnik GmbH (UGG), Nonnenwied, wurde von der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden, der Durchführung von Bodenaufschlüssen innerhalb der geplanten Linienstrassen sowie der Ausarbeitung eines geotechnischen Berichtes beauftragt, um den Umfang der erforderlichen Maßnahmen im Straßenbau sowie die baugrunderkundenden Voraussetzungen für die Kanalarbeiten beurteilen zu können. Für detaillierte Infos wird auf das erarbeitete Gutachten verwiesen. Darüber hinaus wird auf die beigefügte fachliche Stellungnahme von Umweltgeotechnik GmbH vom 03.12.2024 als Ergänzung zum Geotechnischen Bericht verwiesen (siehe Anlage). In der Fachlichen Stellungnahme werden die Themenpunkte (Geländeuntersuchung, Boden-/Mensch, „Prüfung Tragfähigkeit“ sowie „Kreiselauflage“ betrachtet und entsprechend bewertet.
- Nach dem Geodatenzugangsgesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzukündigen. Für die Anzeige sowie die spätere Überleitung in die Ordnung zum Geotechnischen Bericht steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geodg-ibp.de zur Verfügung.
- C.4. Aushubsortierung/Bereitstellung von Aushubmassen**
- Die anfallenden mineralischen Abfälle (z.B. Erdaustrub) sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreisabfallwirtschaftsgesetz (KWVG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und zu beachten. Bei der Entsorgung ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 KWVG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KWVG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Die Bereitstellung von Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Auspflügen ausgeschlossen sind.
- C.5. Versorgungsfächen / Leitungsführung / Telekommunikation**
- Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauher / Eigentümer / Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsstellen in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Die von der Erschließung betroffenen Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Auftragsabwicklung rechtzeitig zu beteiligen. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Versorgungsrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit den Leitungsbetreibern abzuklären. Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits Anschlüsse an Stromversorgungs- und Gasversorgungsnetze bis auf die Grundstücksebene verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elastischer Spannung. Auf die Merkblätter „Erarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsorganisationen der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen. Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden und nachfolgende Ausführungen zu beachten: Bei der Untergrundlegung der Vorgaben im „Marktort über Baumanstöße und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und GW 125 Bauplanungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989 ist auf folgendes hinzuweisen: Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefverwurzelten Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammhöhe - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger in Absprache mit den jeweiligen Versorgungsträgern geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
- C.6. Brandschutz/Trinkwasserversorgung**
- Auf die Beachtung der §§ 6.7.15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAU) wird hingewiesen. Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt der KV Donnersbergkreis (14 Tage vorher) anzuzeigen.
- C.7. Erdwärme**
- Gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in Verbindung mit § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis bedarf. Bei der Errichtung von Lüftungspumpen sind die Grenzwerte der TA-Lärm und die erforderlichen Grenzwerte zu berücksichtigen.
- C.8. Kampfmittel**
- Im Geltungsbereich der Satzung kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Durchführung einer grundstücksbezogenen, historischen Recherche einschließlich Bewertung oder eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine qualifizierte Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelbefunde, gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren. Es wird auf die Kampfmittelbewertung des Büro UXO PRO Consult (Stand Juli 2022) verwiesen, worin genaue Recherchen und Analysen zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbestände dargelegt worden sind. Die Auswertung ergibt, dass der Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln nicht bestätigt worden ist und somit keine weiteren Maßnahmen notwendig sind. Allerdings wird trotz dessen eine technische Erkundung vor Ort empfohlen, um eine formale Kampfmittelbefreiung zu erhalten.
- C.9. Siedlungsentwässerung**
- Gemäß den Bestimmungen des § 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse durch das Oberflächenwasser auszugleichen. Parallel zum Bebauungsplan muss ein entsprechendes Entwässerungskonzept erarbeitet. Es wird entsprechend darauf verwiesen.
- Die Entwässerung des Baugebietes wird im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Außenbereichsgelände soll über die nördliche Grünfläche (Ortsrandgrünfläche) bzw. durch die geplante begrenzte Regenrückhalteanlage gesammelt werden. Das anfallende Oberflächenwasser auf den Bauläufen soll in die südliche Rückhaltefläche bzw. in das begrenzte Rückhaltebecken des Geltungsbereiches aufgesammelt und gedrosselt in das Ortnetz abgeleitet werden. Das anfallende Schmutzwasser wird in das bestehende Mischwasserkanalnetz eingeleitet. Empfohlen wird eine dezentrale Bewirtschaftungsform, d.h. anfallendes, nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann gesammelt (z.B. in Zisternen) und als Brauchwasser genutzt werden oder wenn möglich einer Ableitung flächig über die bebauten Bodenrinnen zur Versickerung gebracht werden. Bei der Herstellung von Stellplätzen u.ä. sind zur Reduzierung des Oberflächenabflusses möglichst wasserzessfähige Materialien zu verwenden. Vor Baubeginn hat eine rechtzeitige Abstimmung mit den Verbandsgemeindenwerken zu erfolgen.

- C.10. Artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Hinweise**
- Nach § 30 Abs. 5 Nr.2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 21. Juni 2009 dürfen in der Schutzzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe (starker Rückschnitt, auf den Stock setzen oder roden) in Gehölzbeständen (Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche) vorgenommen werden. Artenschutzbestimmungen der §§ 29, 30 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Tätigkeitsabstände sind grundsätzlich auszuschließen.
- Im Jahr 2022 wurde seitens des Büros „Schrohöfen Ingenieure“ der Artenschutzbeitrag gemäß § 44 BNatSchG erarbeitet. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind in der vorliegenden Satzung entsprechend berücksichtigt und festgesetzt worden. Für genauere Informationen wird auf das Gutachten entsprechend verwiesen.

Verfahrensablauf

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB  | 18.12.2021                |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 7 der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden                                   | 20.10.2022                |
| 3. Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 1 BauGB  | 22.02.2023                |
| 4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 7 der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden  | 24.02.2023                |
| 5. Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB  | 06.03.2023 bis 07.04.2023 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes   | 06.03.2023 bis 07.04.2023 |
| 7. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen und Abwägungsbeschlüsse § 1 BauGB          | 25.09.2024                |
| 8. Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB  | 25.09.2024                |
| 9. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 7 der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden  | 18.10.2024                |
| 10. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB   | 21.10.2024 bis 22.11.2024 |
| 11. Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 21.10.2024 bis 22.11.2024 |
| 12. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen und Abwägungsbeschlüsse § 1 BauGB         | 17.12.2024                |
| 13. Beschluss über den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB und über die Gestaltungsatzung gem. § 88 LBAU - Satzungsbeschluss   | 17.12.2024                |
| 14. Ausfertigung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB  |                           |

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planurkunde vom Dezember 2024, textlichen Festsetzung, Begründung und Umweltbericht sowie Satzung, stimmt in allen seinen Teilen mit den Willen des Gemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt und im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden veröffentlicht.

Mörsfeld, den 18.02.2025

gez. Volker  
Jan Volker, Ortsbürgermeister

Mörsfeld, den 25.02.2025

gez. Volker  
Jan Volker, Ortsbürgermeister

Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgeblich. Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans „Im Flürchen - Erweiterung“ in Mörsfeld einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAU) vom 24. November 1998 in der derzeit gültigen Fassung
- Planzonenverordnung (PlanZO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586) in der derzeit gültigen Fassung
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283) in der derzeit gültigen Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juni 2015 (GVBl. S. 127) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- TA-Lärm: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesstrafgesetzbuch Rheinland-Pfalz (LSRG) vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesarchivarchivgesetz Rheinland-Pfalz (LARG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198) in der derzeit gültigen Fassung

- B. Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBAU.**
- Hinweis:
- Die baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind eine Gestaltungsatzung, die ihre Rechtsgrundlage im § 88 der Landesbauordnung (LBAU) findet und in den Bebauungsplan, weiterhin seinerseits auf dem Baugeschäftsbuch (BaUGB) folgt, erfolgt wird.
- Die „Ermächtigung“, baurechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das baurechtliche Instrument des Bebauungsplans mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 8 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBAU. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsverordnung vorgesehene Bestimmungen in die Bauplanungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6/91 -).

- B.1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**
- a. **Dachform und Dachneigung:** Für Hauptgebäude sind die Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigungen von 15° - 42° (Min