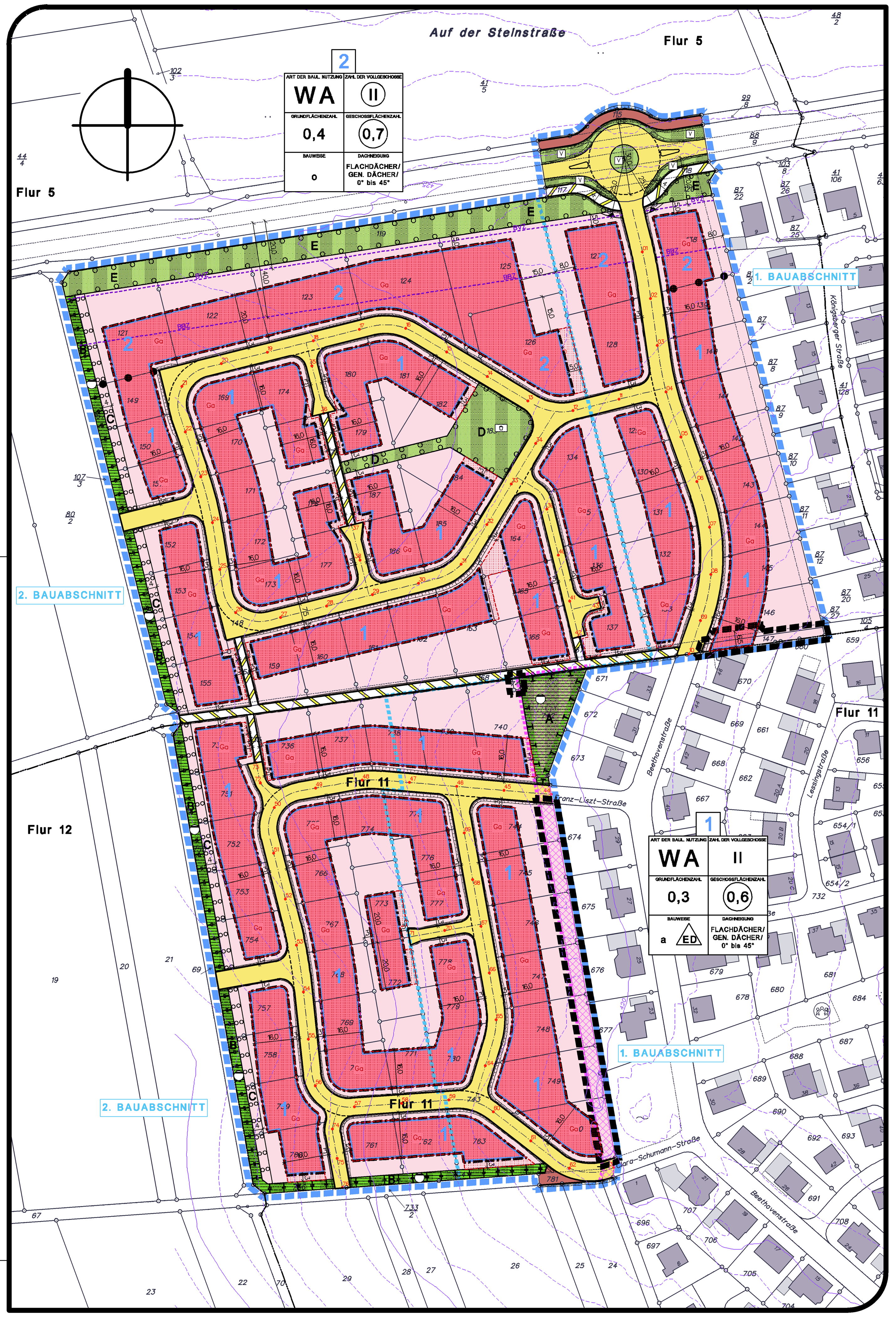
# BEBAUUNGSPLAN "KOPSACKER, 1. ÄNDERUNG" STADT RHEINBÖLLEN VERBANDSGEMEINDE SIMMERN-RHEINBÖLLEN M. 1:1.000




## ZEICHENERKLÄRUNG

- WA = Allgemeines Wohngebiet – überbaubare Grundstücksfläche – nicht überbaubare Grundstücksfläche
- z.B. 0,3 – Grundflächenzahl GRZ max.
- z.B. (0,6) – Geschoßflächenzahl GFZ max.
- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse
- a – abweichende Bauweise
- o – offene Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Fußweg
- Verkehrsgrün
- Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers
- Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung
- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Flächen für Wald
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- z.B. A – Ordnungsbereich für die Landespflege

## ZEICHENERKLÄRUNG

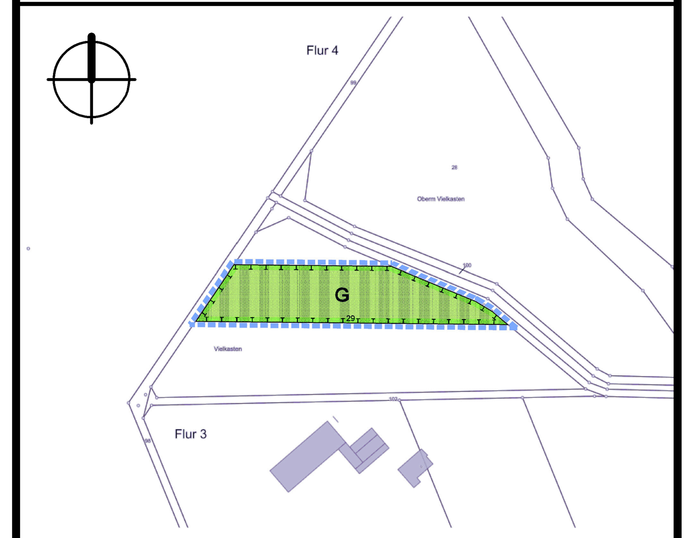
- Ga – Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Kopsacker" (Ur–Fassung)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Kopsacker, 1. Änderung" (Änderungsfassung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- z.B. 1 – Ordnungsziffer
- Teilaufhebungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Oben in der Aspenheck/Auf der Höh"
- Wirtschaftsweg
- Flurgrenze
- 420 – Höhenschichtlinien z.B. 420 m ü. NHN
- Bauabschnittsgrenze
- BVZ – Bauverbotszone (20 m Abstand zur Landesstraße)
- BBZ – Baubeschränkungszone (40 m Abstand zur Landesstraße)

## GRADIENTENHÖHE

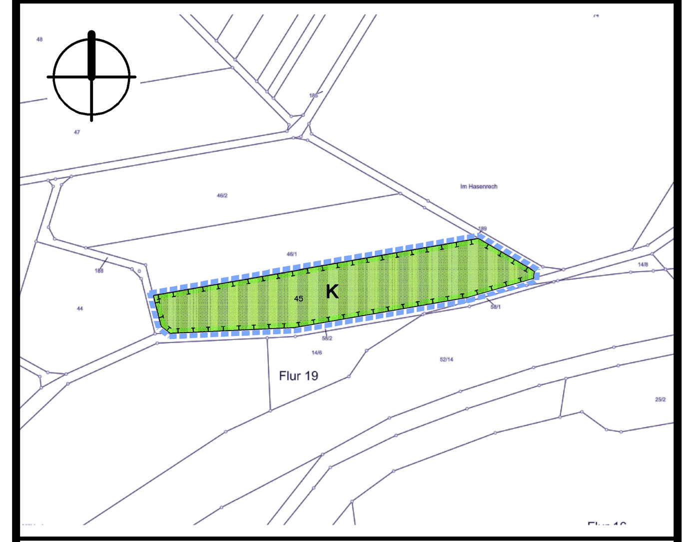
| | in m ü. NHN | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | 423,909 | 20 | 427,353 | 39 | 423,268 | 58 | 424,469 |
| 02 | 423,643 | 21 | 427,794 | 40 | 422,465 | 59 | 423,203 |
| 03 | 423,144 | 22 | 427,963 | 41 | 421,661 | 60 | 422,131 |
| 04 | 422,513 | 23 | 427,812 | 42 | 421,037 | 61 | 421,401 |
| 05 | 421,880 | 24 | 427,388 | 43 | 421,621 | 62 | 420,713 |
| 06 | 421,242 | 25 | 426,933 | 44 | 420,543 | 63 | 420,051 |
| 07 | 420,592 | 26 | 426,477 | 45 | 421,150 | 64 | 422,411 |
| 08 | 420,223 | 27 | 426,021 | 46 | 421,760 | 65 | 422,373 |
| 09 | 420,090 | 28 | 425,566 | 47 | 422,577 | 66 | 422,571 |
| 10 | 419,994 | 29 | 425,110 | 48 | 423,451 | 67 | 422,635 |
| 11 | 423,092 | 30 | 424,702 | 49 | 424,326 | 68 | 422,371 |
| 12 | 423,565 | 31 | 424,489 | 50 | 425,162 | 69 | 422,071 |
| 13 | 424,039 | 32 | 424,298 | 51 | 425,724 | 70 | 423,462 |
| 14 | 424,512 | 33 | 424,106 | 52 | 426,248 | 71 | 424,295 |
| 15 | 424,986 | 34 | 423,915 | 53 | 426,771 | 72 | 425,258 |
| 16 | 425,459 | 35 | 426,652 | 54 | 427,247 | 73 | 425,358 |
| 17 | 425,933 | 36 | 427,000 | 55 | 427,276 | 74 | 426,247 |
| 18 | 426,406 | 37 | 425,985 | 56 | 426,772 | 75 | 426,230 |
| 19 | 426,880 | 38 | 425,566 | 57 | 425,735 | 76 | 426,040 |

## SONSTIGER GELTUNGSBEREICH M. 1:2.000

**GEMARKUNG RHEINBÖLLEN, FLUR 3, FLURSTÜCK 29, ca. 3.850 m²**




**GEMARKUNG RHEINBÖLLEN, FLUR 11, FLURSTÜCK 45, ca. 5.214 m²**




**GEMARKUNG RHEINBÖLLEN, FLUR 3, FLURSTÜCK 11/2, ORDNUNGSBEREICH H ca. 80 m² / ORDNUNGSBEREICH I ca. 5.600 m²**

**GEMARKUNG RHEINBÖLLEN, FLUR 3, ORDNUNGSBEREICH F: FLURSTÜCK 123/2, ca. 1.916 m² ORDNUNGSBEREICH J: FLURSTÜCK 111, ca. 9.500 m² ORDNUNGSBEREICH L: FLURSTÜCK 131/3, ca. 6.661 m²**

## TEXTFESTSETZUNGEN

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**

**1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)**

*Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.*

**1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)**

*Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 4 und 5 BauNVO*

- *Gartenbaubetriebe (Ziffer 4)*
- *Tankstellen (Ziffer 5)*

*sind nicht zulässig.*

**2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

**2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)**

***Im Ordnungsbereich 1 gilt:***

*Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3*

***Im Ordnungsbereich 2 gilt:***

*Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4*

**2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)**

***Im Ordnungsbereich 1 gilt:***

*Die Geschossflächenzahl GFZ max. 0,6*

***Im Ordnungsbereich 2 gilt:***

*Die Geschossflächenzahl GFZ max. 0,7*

**2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)**

***Im Ordnungsbereich 1 gilt:***

*Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.*

***Im Ordnungsbereich 2 gilt:***

*Die Zahl der Vollgeschosse muss zwingend 2 betragen.*

**2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)**

*Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:*

***Im Ordnungsbereich 1 gilt :***

*I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 15° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):*

*Firsthöhe maximal 10,50 m*

*II. Dächer mit einer Neigung von 0° bis 15° (z.B. Flachdach, Pultdach)*

*First- bzw. Wandhöhe maximal 8,00 m*

***Im Ordnungsbereich 2 gilt:***

*I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 15° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):*

*Firsthöhe maximal 10,50 m*

*II. Dächer mit einer Neigung von 0° bis 15° (z.B. Flachdach, Pultdach)*

*First- bzw. Wandhöhe maximal 9,50 m*

***Für die Ordnungsbereiche 1 und 2 gelten folgende Maßbezugspunkte:***

*Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.*

*Die Höhen werden jeweils wie folgt definiert:*

- *Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (höchster Punkt der Gebäudehülle – nicht berücksichtigt werden Antennenanlagen, Schornsteine, Photovoltaik- und Solaranlagen),*
- *Die Wandhöhe ist definiert als der höchste Punkt des aufgehenden Mauerwerks (nicht berücksichtigt werden Antennenanlagen, Schornsteine, Photovoltaik- und Solaranlagen)*

*Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt:*

*Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.*

ORDNUNGSBEREICHE 1 UND 2:

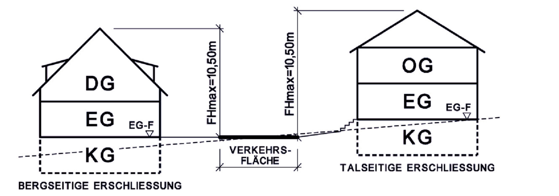



ABB.: GENEIGTE DÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG > 15°

ORDNUNGSBEREICH 1:

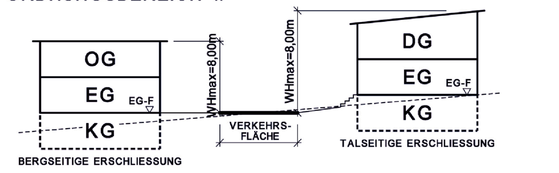



ABB.: FLACHDACH / GENEIGTE DÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG < 15°

***Abb.: Systemskizze zur zulässigen max. Höhenentwicklung***

ORDNUNGSBEREICH 2:

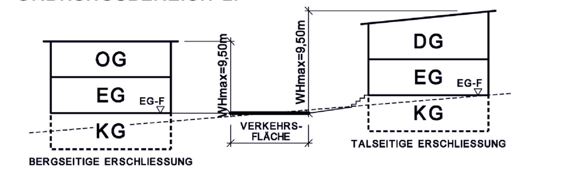



ABB.: FLACHDACH / GENEIGTE DÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG < 15°

***Abb.: Systemskizze zur zulässigen max. Höhenentwicklung***

**3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)**

***Im Ordnungsbereich 1 gilt:***

*Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:*

*Maximale Frontlänge Einzelhaus: 24,00 m*

*Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 12,00 m*

*Maximale Frontlänge Doppelhaus: 24,00 m*

***Im Ordnungsbereich 2 gilt:***

*Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.*

**4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)**

***Im Ordnungsbereich 1 gilt:***

*Pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.*

***Im Ordnungsbereich 2 gilt:***

*Pro Wohngebäude sind maximal 10 Wohnungen zulässig.*

**5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)**

*Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.*

**6 NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

*Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich C).*

**7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)**

*Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.*

**8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. MIT FLÄCHEN / MASSNAHMEN FÜR DIE VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)**

**8.1 ORDNUNGSBEREICH A – ÖFFENTLICHE VERSICKERUNGSMULDE ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVEN FEUCHTWIESE (ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE)**

*Im Ordnungsbereich A ist eine Rückhalte- und Versickerungsmulde zur Aufnahme des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers anzulegen. Die verbleibenden Freiräume der Parzelle sowie der Randbereich der Mulde sind als extensive Feuchtwiese zu entwickeln. Die Randbereiche der Parzelle sind locker mit Gehölzen aus Arten zu bepflanzen, die an wechselfeuchte Standorte angepasst sind.*

***Artenauswahl** (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung)**:***

*Bäume II. Größenordnung: Salweide, Traubenkirsche, Ohrweide, Feldahorn; Sträucher: Haselwolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Weißdorn.*

**8.2 ORDNUNGSBEREICH B – FLÄCHEN FÜR DIE ABLEITUNG UND RÜCKHALTUNG AUSSENGEBIETSWASSER SOWIE EXTENSIVE GRÜNLANDNUTZUNG (ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE)**

*Die Flächen des Ordnungsbereichs B dienen der Aufnahme und zeitverzögerten Ableitung von anfallendem, unbelastetem Außengebietswasser in offenen Gräben. Die Flächen sind als extensiv genutzte artenreiche Wiesenflächen anzulegen und zu entwickeln.*

*Hinweise: Eine lockere Bepflanzung mit Sträuchern, die an wechselfeuchte Standorte angepasst sind, ist zulässig. Einzelheiten ergeben sich im Rahmen der fachtechnischen Erschließungsplanung.*

**8.3 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE**

*Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.*

**8.4 KOMPENSATIONSMASSNAHME IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)**

**ORDNUNGSBEREICH F / ORDNUNGSBEREICH K:** *Die Ordnungsbereiche F und K sind als extensiv genutzte artenreiche Grünlandwiese mit Wildobst zu entwickeln. Dazu ist die Fläche ein- bis maximal zweimal pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.*

**ORDNUNGSBEREICH G:** *Das derzeit ungenutzte mäßig artenreiche Feuchtgrünland ist durch gezielte Pflege hin zu extensiv genutztem artenreichem Feuchtgrünland zu entwickeln. Dazu ist die Fläche ein- bis maximal zweimal pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.*

**ORDNUNGSBEREICH H:** *Die sich in der Fläche ausbreitende Herkulesstaude (Heracleum mantegazzianum), ein invasiver Neophyt, ist fachgerecht zu entfernen und nachhaltig zu bekämpfen.*

**ORDNUNGSBEREICH I:** *Im Ordnungsbereich I ist aus einem Fichtenmischwald ein heimischer und standortgerechter Laubwald zu entwickeln. Dazu sind die standortfremden Nadelbäume zu entnehmen und heimische, standortgerechte Laubbaumarten anzupflanzen.*

*Hinweis: Um zu vermeiden, dass sich die Herkulesstaude nach der Rodung der Nadelhölzer unverzüglich in die Fläche ausbreitet und so die Entwicklung eines Laubwaldes beeinträchtigt, sollte die vollständige Bekämpfung des Herkulesstaudenbestandes in OB I vor der Rodung des Nadelwaldes erfolgen.*

**ORDNUNGSBEREICH J:** *Auf den bisher intensiv genutzten Acker- und Wiesenflächen des Ordnungsbereichs J ist eine artenreiche Extensivwiese zu entwickeln. Dazu ist die Fläche ein- bis maximal zweimal pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.*

**ORDNUNGSBEREICH L:** *Die derzeit intensiv genutzte Wiese ist hin zu extensiv genutztem artenreichem (Feucht-) Grünland zu entwickeln. Dazu ist die Fläche ein- bis maximal zweimal pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. In einem ca. 10 m breiten Bereich entlang des Albersbaches im Norden sowie entlang des Guldenbaches im Osten der Fläche ist zudem ein Uferrandstreifen zu entwickeln. Dazu ist der 10 m Bereich maximal einmal im Jahr ab September zu mähen.*

**ORDNUNGSBEREICH L:** *Die derzeit intensiv genutzte Wiese ist hin zu extensiv genutztem artenreichem (Feucht-) Grünland zu entwickeln. Dazu ist die Fläche ein- bis maximal zweimal pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. In einem ca. 10 m breiten Bereich entlang des Albersbaches im Norden sowie entlang des Guldenbaches im Osten der Fläche ist zudem ein Uferrandstreifen zu entwickeln. Dazu ist der 10 m Bereich maximal einmal im Jahr ab September zu mähen.*

**9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)**

**9.1 PAUSCHALE GRUNDSTÜCKSBEGRÜNUNG**

*Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Die zeichnerische Festsetzung des Ordnungsbereichs C stellt eine räumliche Konkretisierung der pauschalen Grundstücksbepflanzung dar. Die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche des Ordnungsbereichs C wird auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.*

***Artenauswahl** (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung)**:***

*Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schwarzer Holunder;*
*Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels*

**9.2 ORDNUNGSBEREICH C – RANDLICHE EINGRÜNUNG**

*Zur randlichen Eingrünung ist im Ordnungsbereich C ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Die Pflanzfläche des Ordnungsbereichs C ist der pauschalen 20%-igen Begrünung der Baugrundstücke anzurechnen.*

*Artenauswahl siehe Ziffer 9.1 (detaillierte Pflanzliste siehe Begründungsanhang)*

**9.3 BEPFLANZUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE (PARKANLAGE/SPIELPLATZ) (ORDNUNGSBEREICH D):**

*Mindestens 30 % der öffentlichen Grünfläche sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen.*

***Artenauswahl** (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung)**:***

*Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Elsbeere*
*Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Rotdorn, gemeiner Schneeball, Hainbuche*

**9.4 BEPFLANZUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE (ABSTANDSGRÜN) (ORDNUNGSBEREICH E)**

*Die Fläche des Ordnungsbereichs E ist locker mit Sträuchern zu bepflanzen. Strauchpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 7,50 m zum befestigten Fahrbahnrand der L 223 aufweisen.*

*Artenauswahl Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).*

**10 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)**

*Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereichs von 25 m zum Mittelpunkt des Kreisverkehrsplatzes sind aus Gründen des Immissionsschutzes keine Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Freisitze, o.ä. zulässig.*

*(siehe auch Kap. „Immissionsschutz" in der Begründung zum Bebauungsplan.)*

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**11 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)**

**DACHFORM, DACHNEIGUNG**

*Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von maximal 45°.*

*Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.*

**12 STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBauO sowie § 47 LBauO)**

*Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen.*

**13 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO)**

*Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u.ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,00 m Höhe zulässig.*

*Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche.*

## HINWEISE

**Rückhaltung von Niederschlagswasser:** Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen."

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Simmern-Rheinböllen und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

**Drainagen:** Bei Erschließungsmaßnahmen (öffentlich und privat) muss auf vorhandene Drainagen geachtet werden (Gefahr der Durchtrennung). Durchtrennte Drainagen sind wieder herzustellen. Sollten für die Bebauung des weiteren Drainagen ausgeführt werden bzw. sollte das vorhandene Drainagesystem nicht wieder herzustellen sein, so sind zur Ableitung des Drainagewassers separate Kanäle bzw. offene Gräben vorzusehen. Das Drainagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen. Die Ableitung des Drainagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

**Eingriffe in den Baugrund:** Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) sowie die Vorgaben der BBodSchV und die DIN 19731) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

**Bodenschutz:** Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

**Denkmalschutz:** Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

**Artenschutz:** Zur Vermeidung von Kollisionsrisiken zwischen insektennachjagenden Fledermäusen und dem Straßenverkehr sowie zur Abwehr von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten wird ausschließlich der Einsatz von Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 – 4.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse empfohlen."

**Baugestalterische Empfehlungen:** Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

**Dacheindeckung:** Zur Dacheindeckung sind nur dunkelfarbige Materialien zu verwenden. Rote, grellbunte bzw. glänzende Materialien sind unzulässig. Die Dacheindeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (z. B. Schiefer und Pfannen) anzupassen.

**Hinweis zu vorab verlegten Strom-Hausanschlussleitungen:** Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes mit ca. 1,50 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.

**Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO):** Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

**Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO:** Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. auch § 23 (5) BauNVO), sofern keine höherrangigen Rechte betroffen sind.

**Vorschriften der §§ 22 und 23 Landesstraßengesetz (LStrG):** Mit Stellungnahme vom 06.10.2017 stellt der Landesbetrieb Mobilität (LBM) Bad Kreuznach fest, dass die vorliegende Plankonzeption die Vorgaben zur Einhaltung der Bauverbotszone von 20 m entlang von Landesstraßen durch den bestehenden Abstand von 22 m zwischen dem befestigten Fahrbahnrand und der Baugrenze einhält. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone (40 m Abstand zur L 223) steht gemäß § 23 (1) i.V.m. (6) LStrG unter dem Zustimmungsvorbehalt des Straßenbaulastträgers. In der Stellungnahme des LBM wird die Zustimmung in Aussicht gestellt.

**Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG):** Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

**Höhenschichtlinien:** Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

**Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans:** Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung am 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), in der derzeit geltenden Fassung.
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), in der derzeit geltenden Fassung.
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
8. Landesstraßengesetz – LStrG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung.
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), in der derzeit geltenden Fassung.
10. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBl. S. 237), in der derzeit geltenden Fassung.
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), in der derzeit geltenden Fassung.
12. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), in der derzeit geltenden Fassung.
13. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl.I S. 3370), in der derzeit geltenden Fassung.
14. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465), in der derzeit geltenden Fassung.

## VERFAHRENSVERMERKE

**1 Katastervermerk**

Die Plangrundlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung, (Stand der Planunterlage: April 2021).

Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt.

Nörtershausen, den 21.04.2021

Karst Ingenieure GmbH

**2 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat hat am …………… gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am …………… öffentlich bekannt gemacht.

Rheinböllen, den ………………

(Bernadette Jourdant) Stadtbürgermeisterin

**3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren**

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am …………… vom Stadtrat gebilligt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am …………… beschlossen.

Rheinböllen, den ………………

(Bernadette Jourdant) Stadtbürgermeisterin

**4 Förmliche Beteiligung**

Der Bebauungsplan - Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung mit integrierter Landschaftsplanung und dem Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit von …………… bis …………… zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am …………… mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom …………… gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Rheinböllen, den ………………

(Bernadette Jourdant) Stadtbürgermeisterin

**5 Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat hat am …………… den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Rheinböllen, den ………………

Dienstsiegel (Bernadette Jourdant) Stadtbürgermeisterin

**6 Ausfertigung**

Es wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus nebenstehender Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom …………… mit dem Willen des Ortsgemeinderats übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und –vorschriften eingehalten wurden.

Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Rheinböllen, den ………………

Dienstsiegel (Bernadette Jourdant) Stadtbürgermeisterin

**7 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten**

Die ortsübliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet.

Rheinböllen, den ………………

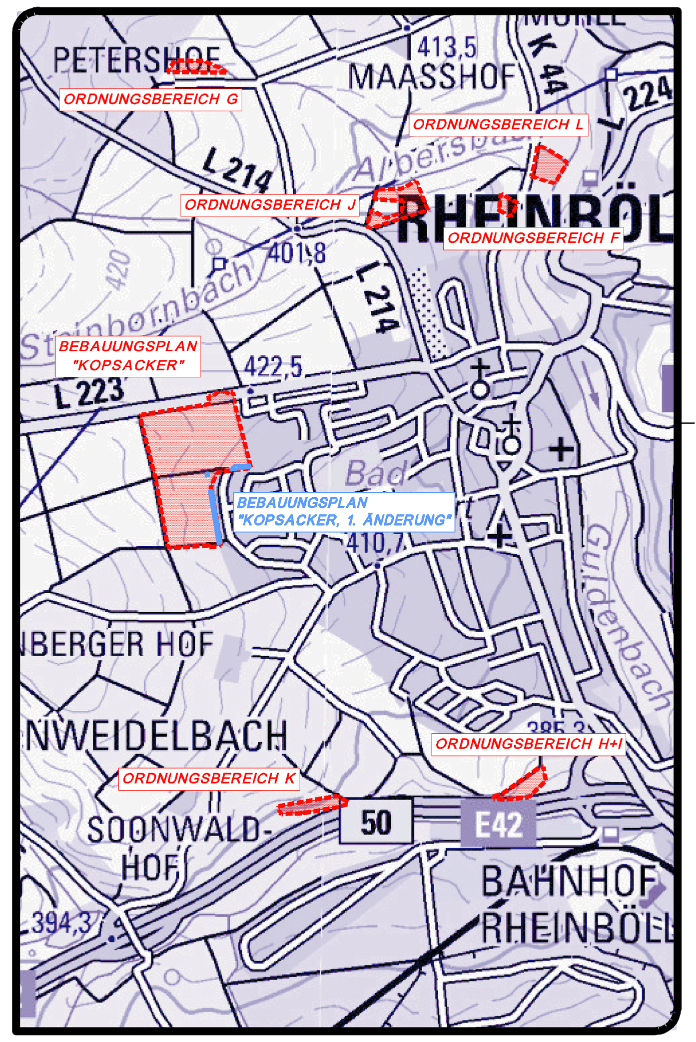
Dienstsiegel (Bernadette Jourdant) Stadtbürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am ……………… gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Planunterlagen während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rheinböllen, den ………………

Dienstsiegel (Bernadette Jourdant) Stadtbürgermeisterin

## ÜBERSICHT




**BEBAUUNGSPLAN "KOPSACKER, 1. ÄNDERUNG"**

STADT RHEINBÖLLEN
VERBANDSGEMEINDE SIMMERN-RHEINBÖLLEN

STAND: VERFAHREN GEMÄSS § 13 BAUGB

MASSSTAB: 1:1.000 FORMAT: 1,60x0,90=1,44m² PROJ.-NR.: 12 219 DATUM: 21.04.2021


BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de