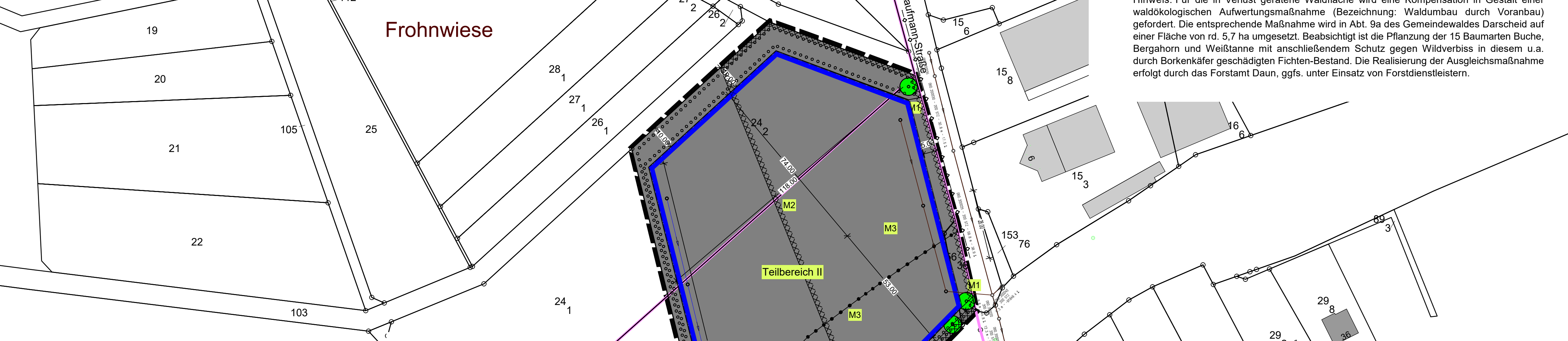


Ortsgemeinde Darscheid

Bebauungsplan "Vor der Langheck"

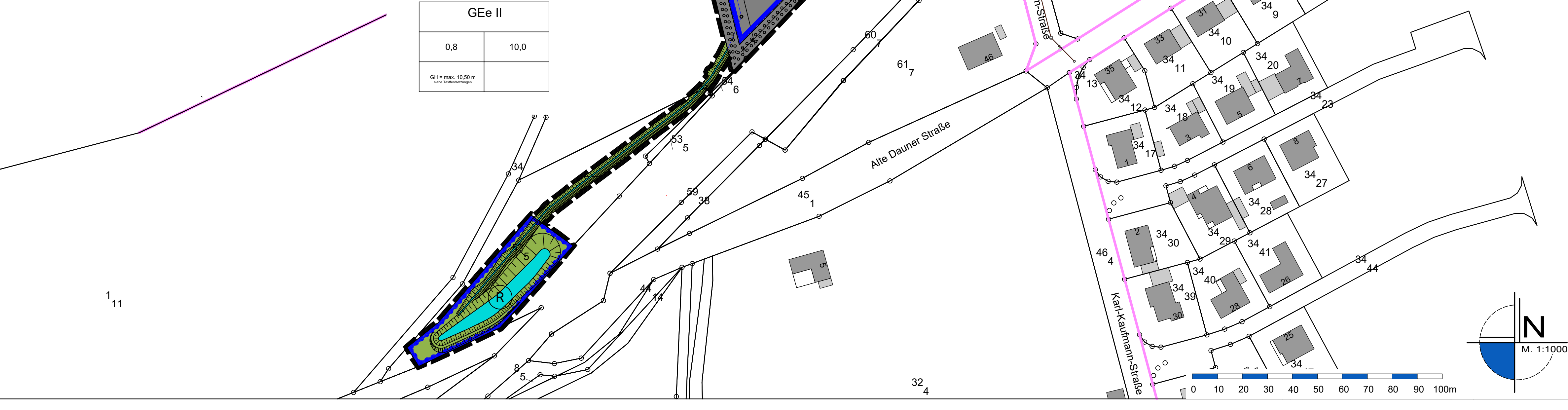


Systemskizze



GEe I	
0,8	10,0
GH max. 10,00 m	

GEe II	
0,8	10,0
GH max. 10,00 m	



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Darscheid hat in seiner Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungsplans „Vor der Langheck“ vom Grundst. Nr. ... beschlossen.

Die Entwurfsfassung für das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Ortsgemeinderat gebilligt.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ... bis einschließlich ... zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Mittelgebblatt am ... und im Internet am ... bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der Ortsgemeinderat hat über die eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung vom ... beraten und beschlossen.

Darscheid, den ...

Ulrich Johann, Ortsbürgermeister

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung und dem wesentlichen Umweltverträglichkeitsgutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ... bis einschließlich ... zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Mittelgebblatt am ... und im Internet am ... bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der Ortsgemeinderat hat über die eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung vom ... beraten und beschlossen.

Darscheid, den ...

Ulrich Johann, Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Darscheid hat in seiner Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungsplans „Vor der Langheck“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 88 Abs. 1 LraBau in Verbindung mit § 24 GemO als ...

Satzung

Ausfertigung und Anordnung der Bekanntmachung
Der textliche und zeichnerische Teil dieser Satzung stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Darscheid überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Dies wird hiermit bekräftigt.

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

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Satzung rechtsverbindlich.

Darscheid, den ...

Ulrich Johann, Ortsbürgermeister

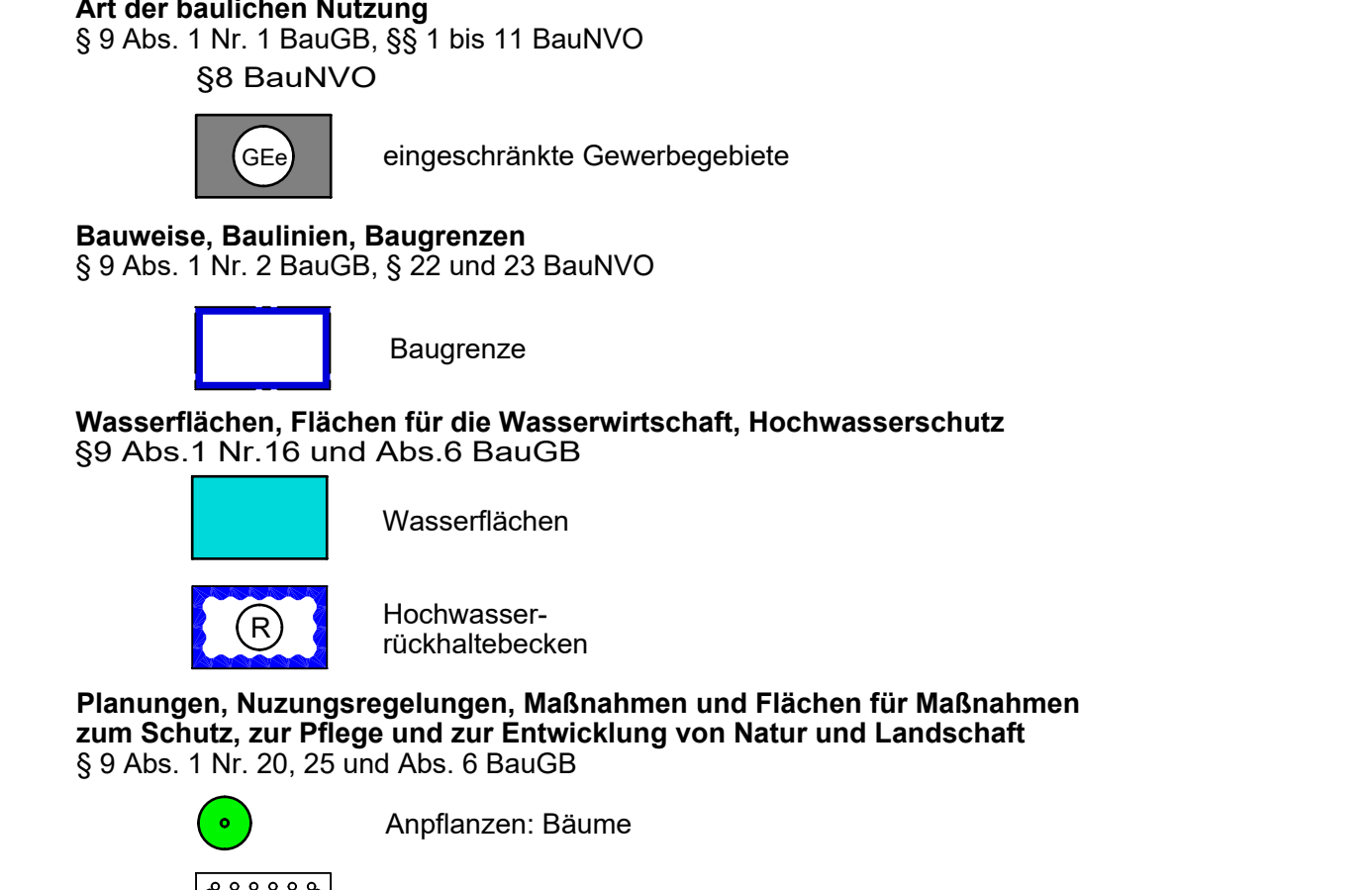
Bekanntmachung/In-Kraft-Treten
Der Bebauungsplan „Vor der Langheck“ ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Satzung mit der Begründung und dem zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden, und zwar montags bis mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Satzung rechtsverbindlich.

Darscheid, den ...

Ulrich Johann, Ortsbürgermeister

Ersatzflächenstandort in der Gemarkung Darscheid - ohne Maßstab



Hinweis: Für die in Verlust geratene Waldfläche wird eine Kompensation in Gestalt einer waldökologischen Aufwertungsmaßnahme (Bezeichnung: Waldumbau durch Voranbau) gefordert. Die entsprechende Maßnahme wird in Abs. 9a des Gemeindefeldes Darscheid auf einer Fläche von rd. 5,7 ha umgesetzt. Beabsichtigt ist die Pflanzung der 15 Baumarten Buche, Bergahorn und Weißtanne mit anschließendem Schutz gegen Wildverbiss in diesem u.a. durch Borkenkäfer geschädigten Fichten-Bestand. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch das Forstamt Daun, ggfs. unter Einsatz von Forstdienstleistern.

Legende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
§ 8 BauNVO

Baugrenze

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Wasserflächen

Hochwasser-rückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Anpflanzen: Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen siehe Festsetzungen M 1 - M 3

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
§ 9 Abs. 5 Nr. 1. und Abs. 6 BauGB

Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen außerord. Einwirkungen/Naturgefahren erforderlich sind

Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücknummer laut Kataster

Bemalung

Wohngebäude laut Kataster

Nutzungsschablone (Beispiel)	
GEe xy	Teilbereich
0,8	10,0
Baumesszahl als Höchstmaß	

Textfestsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bezeichnen:

Teilbereich I:
GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 8 BauNVO sowie § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Abstandsliste des Abstandserlasses von 2007 des Landes Nordrhein-Westfalen
Im Teilbereich I des Gewerbegebietes sind Nutzungen, Betriebe oder Anlagen die nicht zu den Abstandsklassen 1 bis V (1.500 m bis 300 m) gemäß Abstandsliste des Abstandserlasses von 2007 des Landes Nordrhein-Westfalen oder Betriebe mit vergleichbaren Emissionen zulässig (= eingeschränktes Gewerbegebiet GEe).

Ausnahmen hiervon sind für Betriebsarten dieser Abstandsklassen nur zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen soweit begrenzt werden können, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen für schutzbedürftige Gebiete zu erwarten sind.

Die o. Abstandsliste ist den Textfestsetzungen im Anhang beigefügt.

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (siehe jedoch Regelung Textfestsetzung 1.1.1).
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

b) Ausnahmevorsatz zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,

c) Nicht zulässig sind:

1. Gewerbliche Betriebe der Tierintensivhaltung
2. Müll-, Abfall- und Wiederverwertungsanlagen, Schrottplätze, Recyclingbetriebe und Depo-nien,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungstätigkeiten.

Teilbereich II:
GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 8 BauNVO sowie § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Abstandsliste des Abstandserlasses von 2007 des Landes Nordrhein-Westfalen
Im Teilbereich II des Gewerbegebietes sind Nutzungen, Betriebe oder Anlagen die nicht zu den Abstandsklassen 1 bis V (1.500 m bis 300 m) gemäß Abstandsliste des Abstandserlasses von 2007 des Landes Nordrhein-Westfalen oder Betriebe mit vergleichbaren Emissionen zulässig (= eingeschränktes Gewerbegebiet GEe).

Ausnahmen hiervon sind für Betriebsarten dieser Abstandsklassen nur zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen soweit begrenzt werden können, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen für schutzbedürftige Gebiete zu erwarten sind.

Die o. Abstandsliste ist den Textfestsetzungen im Anhang beigefügt.

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (siehe jedoch Regelung Textfestsetzung 1.1.1).
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

b) Ausnahmevorsatz zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Textfestsetzungen

2. ANLAGEN FÜR SPORTLICHE ZWECKE.
o) Nicht zulässig sind:

1. Gewerbliche Betriebe der Tierintensivhaltung
2. Müll-, Abfall- und Wiederverwertungsanlagen, Schrottplätze, Recyclingbetriebe und Depo-nien,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungstätigkeiten.

1.1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB IN VERBINDUNG MIT §§ 19, 20 BAUNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) des Bebauungsplans über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Baumassenzahl (BMZ) nach § 16 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen die Grundflächen von nicht überdachten Stellplätzen (St) nicht mitzurechnen, sofern es sich hierbei um nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften notwendige Stellplätze handelt.
Durch Nebenanlagen und Garagen etc. darf die überbaute Grundstücksfläche bis zu 10 v.H. überschritten werden. Darüber hinaus sind keine Überschreitungen zulässig.

1.1.3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BAUNVO)
Für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die untere Bezugshöhe die Höhenlage der Begrenzung der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche.
Die „Gebäudehöhe“ (GH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand der Gebäudefläche gemessene Maß unter Beachtung des o.g. Bezugspunkts bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (First) als oberer Bezugspunkt.
Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die maximale Gebäudehöhe auf 10,50 m beschränkt.
Durch technische Aufbauten darf die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise um höchstens 25 % überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

1.1.3.1. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 2 BAUGB IN VERBINDUNG MIT §§ 19, 20, 22 UND 23 BAUNVO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.1.4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 12 ABS. 6 BAUNVO)
Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind im Plangebiet auch außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.1.5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / KENNZEICHNUNG VON RISIKOGEBIETEN (GEMÄß § 9 (6A) BAUGB)
Die Sturzfluten-Gefahrenkarte Rheinland-Pfalz zeigt, dass in der derzeitigen natürlichen Situation keine nennenswerten Gefahren aus abfließenden Regenereignissen für die Rand oder nachbarschaftlich liegenden Bereiche besteht. Dies dürfte sich bei einer weiteren Versiegelung im Plangebiet verschärfen. Im Plangebiet selbst ist es daher geboten, einen baulichen Objektschutz vorzugeben. Für die Planvollzugsebene wird ein frühzeitiger Hinweis auf die Berücksichtigung einer „Hochwasserangepassten“ Bebauung bzw. eine mögliche Gefährdung durch Starkregenereignisse gegeben.

Die Schutz von Leben und Gesundheit sind in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der konkreten Objektplanung vorbeugende Maßnahmen zu berücksichtigen. Neubauten sollen in einer, am möglichen Sturzfluten angepassten, Bauweise errichtet werden. Hinsichtlich des baulichen Objektschutzes sollte eine angepasste Bauweise, wie folgt umgesetzt werden:

- Anordnung der neuen Gebäude, OK FF EG oberhalb des umliegenden Geländes
- Verzicht auf Kellergeschosch um ein „volltaufen“ zu vermeiden
- Installation von Rücklaufschutzeinrichtungen in die Hausanschlüssenwasserungsleitungen.

1.1.7. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 I.V.M. NR. 25 A) UND B) BAUGB)

MAßNAHME 1:
Herstellung eines umlaufenden Gehälzsaums (Breite gemäß Planschrieb; bei 10,00 m Breite siebenreihig und bei 5,00 m Breite dreireihig herzustellen). Pflanzung von Gehölzen einheimischer Arten, ausschließlich gemäß Pflanzenlisten (siehe Anlage zum Text):

- 5 % Bäume I. Ordnung gemäß Liste „A“
- 10 % Bäume I. Ordnung gemäß Liste „B“
- 85 % Sträucher gemäß Liste „C“

Ausführung im Dreieckverband:

- Reihenabstand: 1,00 m
- Pflanzabstand: 1,50 m

MAßNAHME 2:
Pflanzung von Straßenbäumen einheim. Arten (und Sorten hieraus). Die Verschiebung der dargelegten Standorte um jeweils bis zu 15,00 m ist zulässig.

MAßNAHME 3:
Mindesturzgrünung privater Flächen:
Entlang der öffentlichen Erschließung an der östlichen Plangebietsgrenze ist mit Ausnahme der Zufahrten eine mindestens 5,00 m breite Entgrünung aus Bodendecker- und Strauchbewuchs herzustellen und zu unterhalten.

MAßNAHME 4:
Zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und oder der Arten:
Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuss sowie Südkirsche und Wildobstarten (wie Wildstiefel, Wildrose, Spiering, Mispel)

MAßNAHME 5:
Einsatz des Grabens sowie der nicht bepflanzten Böschungflächen der Regenrückhaltebeckens mit Extensivrasensanreicherung RSM 7.1.1:

- rohbodenverträglich
- verträgt stark schwankende Verhältnisse des Bodenwasserhaushaltes
- geringer Mähgutanteil - böschungssichernd

Artensammelanreicherung und Mischungsverhältnisse
50 % Agrostis capillaris Highland (o. glw.)
20,0 % Festuca rubra commutata. Mission (o. glw.)
15,0 % Festuca rubra rubra. Maxima (o. glw.)
5,0 % Festuca rubra trichophylla. Borloma (o. glw.)
25,0 % Festuca trachyphylla. Borloma (o. glw.)
20,0 % Festuca trachyphylla. Mentor (o. glw.)
50,0 % Lolium perenne. Troya (o. glw.)
5,0 % Poa pratensis. Evora (o. glw.)

MAßNAHME 6:
Anlage von naturnahem Gestaltungsgrün Pflanzung von 45 einheimischen Sträuchern in Gruppen gem. Pflanzenliste

Artensammelanreicherung:
- 5 Stück Rumex crispus Hartwegii Kreuzdorn
- 5 Stück Cornus sanguinea Blutluster Hartwegii - 5 Stück Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- 5 Stück Crataegus monogyna Weissdorn
- 5 Stück Euonymus europaeus Flechtendorn
- 5 Stück Rosa canina Hundrose
- 5 Stück Salix caprea Salweide
- 5 Stück Sambucus nigra Schwarzer Holunder - 5 Stück Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

andere Vorgeben an Pflanzung:
- Strauch, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 100-150 cm hoch auf der Pflanzung / Pflanzstandort;
gemäss Pflanzartstellung; in angelegten Gruppen, unregelmäßig (kein schematischer Verband, kein Muster);
- Pflanzung anfallend; die Versetzung anfallend; nicht schädlich verunreinigter Niederschlagswassers angelenkt, so sollte die Versickerungsmöglichkeit mittels geeigneter Methoden untersucht werden. Die Versickerung soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.
Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Erersatzmaßnahmen im Gemeindefeld Darscheid
Es ist geplant, in der Waldabteilung 9a des Gemeindefeldes von Darscheid eine 5,7 ha große Waldfläche ökologisch aufzuwerten. Die Ersatzfläche liegt in der Gemarkung Darscheid an der südwestlichen Abdeckung des Hütenbergs eingangs eines zum Alfbachtal zustehenden Flächens, innerhalb des LSG und des NTP.

Textfestsetzungen

Für die in Verlust geratene Waldfläche wird eine Kompensation in Gestalt einer waldökologischen Aufwertungsmaßnahme (Bezeichnung: Waldumbau durch Voranbau) gefordert. Die entsprechende Maßnahme wird in Abs. 9a des Gemeindefeldes Darscheid auf einer Fläche von rd. 5,7 ha umgesetzt. Beabsichtigt ist die Pflanzung der 15 Baumarten Buche, Bergahorn und Weißtanne mit anschließendem Schutz gegen Wildverbiss in diesem u.a. durch Borkenkäfer geschädigten Fichten-Bestand. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch das Forstamt Daun, ggfs. unter Einsatz von Forstdienstleistern.

Niederschlagswasserbewirtschaftung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 16d und 20 BauGB)
Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist diesem zuzuführen (Regenwasserzuführung). Hierzu ist das durch Versiegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser mit einem Volumen von 50 l/trqm versiegelter Fläche am Ort des Anfalls zurückzuführen. Dafür kann das Regenwasser in unterirdischen Zisternen oder oberirdischen Mäulen aufgefangen werden. Der Überlauf ist an die öffentlichen Niederschlagswasserbewirtschaftungsanlagen anzuschließen.

Schutz des Oberbodens (Hinweis 1)
Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthält die DIN 18 300 und 18 915.

Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 2)
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 200 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 3)
Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. genetisch-visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz/Tier umgebung zu informieren.

12. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 2017 I S. 3024), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 345)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 21. November 2017 (BGBl. 2017 I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. 2008 I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bundesfernstraßengesetz (FSFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. 2007 I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. 2021 I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 322)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. 1998 I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. 2021 I S. 306)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. 2021 I S. 2598, 2716)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. 2009 I S. 2885), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. 2014 I S. 1068), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52)
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LSWG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Landesabfallordnung Rheinland-Pfalz (LAbO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. September 2025 (GVBl. S. 549)
- Landesabfallwirtschaftsamt Rheinland-Pfalz (LAW) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 207)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBoSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 207)
- Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPfG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 285)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWVG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Juli 2025 (GVBl. S. 305)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1984 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)
- Landeswäaldgesetz Rheinland-Pfalz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (GVBl. S. 34)

jeweils in der zuletzt getragenen Fassung.

Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2020) ©Geobasis-DE/LVermGeoRP August 2021.

Die Plangrundlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1.000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Textfestsetzungen

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAU)

2.1.4. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAU)

2.1.4.1. WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
Einzelstehende Werbeträger dürfen eine Höhe von maximal 5,00 m und eine Ansichtfläche von 5 m² nicht überschreiten.
Werbeanlagen an den Gebäuden sind 1,0 m unterhalb der Traufkante anzubringen. Auf der Fassadenfläche der Gebäude wird die Höchstgrenze von Werbeanlagen auf 10 m² begrenzt.
Regelung: Werbeanlagen, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschaltungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Darüber hinaus sind pro Grundstück bis zu drei Fahnen mit einer maximalen Gesamtansichtfläche von 10 m² zulässig.

2.1.4.2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 86 ABS. 1 NR. 3 LBAU)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche bzw. als Stellplatzflächen benötigt werden.

Die Flächen der Baugrundstücke zwischen der straßenseitigen Baugrenze sowie der Straßenbegrenzungslinie sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit offeneren Belägen (z.B. mit Rasengitter- bzw. Rasenplattensteinen oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen.

2.1.4.3. AUFLAGE SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
2. Bei Befestigungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA - M 162 und DIN EN 12409 (ab 2013) zu beachten. Die Inbetriebnahme der Regenwasserzuleitungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 Trinkvwd vom Gesundheitsamt mitzuteilen.
3. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der alte Schnitt des Nachbarschaftsgebietes für Rheinland-Pfalz Grenzabstände für Pflanzen zu beachten. Hinsichtlich der Oberflächenwasserbewirtschaftung wird grundsätzlich auf die §§ 5 und 55 des neuen Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), gültig seit 01.03.2020 und § 13 Abs 2 LWVG hingewiesen.
4. Kletterpflanzen: Pflanzungen müssen gemäß § 17 DSchG unverzüglich gemeldet werden.
5. Boden: Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchV) zu beachten. Hydrogeologie ist die Versickerung anfallender nicht schädlich verunreinigter Niederschlagswassers angelenkt, so sollte die Versickerungsmöglichkeit mittels geeigneter Methoden untersucht werden. Die Versickerung soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
6. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenpflege.
7. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden, objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.