

Bebauungsplan „Am Kirchweg“ Textliche Festsetzungen

Ortsgemeinde: Odernheim am Glan



Verbandsgemeinde: Nahe-Glan

Landkreis: Bad Kreuznach

Verfasser: **Simone Weiß, B. Sc. Raum- und Umweltplanung**

Henrik Illing, B. Sc. Raumplanung

Martin Müller, Stadtplaner B. Sc. Raumplanung / Mitglied der Architektenkammer RLP

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan stützt sich auf folgende Rechtsgrundlagen, in der hier angegebenen Fassung:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Beschluss vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)** neugefasst durch Beschluss vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
5. **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21)
6. **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I. S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
7. **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetze vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
8. **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)** in der Fassung vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
9. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** neugefasst durch Beschluss vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
10. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
11. **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
12. **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** neugefasst durch Beschluss vom 18. März 2021 (BGBl. I. S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
13. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5)
14. **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Odernheim am Glan hat in öffentlicher Sitzung am ____ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am ____ durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. XX.

3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ____ bis einschließlich ____.

4. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan vom ____ bis einschließlich ____ . Die Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt Nr. XX am ____.

5. **Prüfung der Anregungen**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Odernheim am Glan hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB in öffentlicher Sitzung am ____ behandelt.

6. **Beschluss über den Planentwurf**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Odernheim am Glan hat in öffentlicher Sitzung am ____ den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Kirchweg“ gebilligt und die Durchführung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

7. **Beteiligung der Behörden**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ____ bis einschließlich ____.

8. **Auslegung des Planentwurfs**

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis einschließlich ____ aus. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Mitteilungsblatt Nr. XX am ____.

9. **Prüfung der Anregungen**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Odernheim am Glan hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____ behandelt.

10. Beschluss des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Odernheim am Glan den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am _____._____ als Satzung beschlossen.

11. Ausfertigung

Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit gem. § 10 BauGB ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Odernheim am Glan, den

Achim Schick
Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)

12. Bekanntmachung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am im Mitteilungsblatt bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Odernheim am Glan, den

Achim Schick
Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Bebauungsplan wird gemäß der Planzeichnung eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Auf dieser gilt: Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb einer Einrichtung für die Betreuung von Kindern einschließlich der zum Betrieb notwendigen Anlagen sowie Stellplätze.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine maximal überbaubare Grundfläche von 3.500 m² festgesetzt. Die max. zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um maximal 5 % überschritten werden.

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. 20 BauGB)

Minimierung von Versiegelung

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä.).

Insektenfreundliche Leuchtmittel

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung (ULR 0 %) und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulicht- und UV-anteil im Farbspektrum ist zu achten. Ferner sind Dunkelmräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und Außenbereich (z.B. durch nächtliches Dimmen oder Abschaltung der Beleuchtung zwischen 22:00 und 05:00 Uhr).

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

M 2 - Anlage und Gestaltung einer strukturreichen Grünanlage

Die unbebauten und unversiegelten Freiflächen der Kindertagesstätte, die auch als Spielbereich für die Kinder genutzt werden sollen, sind als strukturreiche Grünanlage zu entwickeln. Dazu gehören u.a. die Pflanzung von Bäumen der 1. und 2. Ordnung sowie Sträuchern gemäß der im Umweltbericht enthaltenen Pflanzliste mit folgenden Pflanzqualitäten:

Mindesthöhe 150-175cm, 2xv bei Bäumen; Mindesthöhe 60-100 cm, 2xv bei Sträuchern. Die Bepflanzung ist zusammen mit den baulichen Anlagen anhand eines qualifizierten Freianlagenplanes darzulegen. Mindestens 35% der Vegetationsfläche sind gärtnerisch mit Gehölzpflanzungen anzulegen und min. 40% der Vegetationsfläche sind als Wiese zu entwickeln. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

M 3 – Dachbegrünung

Flachdächer bis zu einer Dachneigung von < 10° sind auf mindestens 2/3 ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Als Mindestmaß ist dabei eine Substratdicke von 10 cm herzustellen. Zudem ist die Nutzung von Photovoltaik auf Flachdächern zulässig.

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

M 1 - Erhalt und Erweiterung der bestehenden Gehölze

Die in dem gekennzeichneten Bereich vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgängen zu ersetzen. Darüber hinaus sind die Gehölzbestände durch entsprechende Pflanzungen von standortgerechten und heimischen Bäumen oder Sträuchern gemäß der im Umweltbericht enthaltenen Pflanzliste zu ergänzen und zu erweitern. Die Gehölze sind regelmäßig zu pflegen und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen. In den ersten 2 Jahren ist eine Entwicklungspflege durchzuführen, danach alle 5 Jahre eine Verjüngung der Strauchpflanzung durch Pflegeschnitte. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Folgende Pflanzqualitäten sind einzuhalten: Mindesthöhe 150-175cm, 2xv bei Bäumen; Mindesthöhe 60-100 cm, 2xv bei Sträuchern. Die Integration von Spielgeräten und -bereichen ist zulässig und anhand eines qualifizierten Freiflächenplanes darzulegen.

6. Geh - Fahr - und Leitungsrechte (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Es werden Geh –Fahr –und Leitungsrechte (GFL) für die bestehende Abwasserleitung zugunsten des Versorgungsträger (Verbandsgemeindewerke Nahe-Glan) festgesetzt. Die betreffende Fläche inkl. des Schutzstreifens ist von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

1. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht über- oder bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Dabei sind standortgerechte, hitzeangepasste und vorwiegend heimische Gehölzarten zu verwenden. Lose Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas, Lavamulch und anderes) sowie Kunststoffmaterialien (bspw. Kunstrasen und anderes), die nicht pflanzlichen Ursprung sind, sind zur Abdeckung von unbebauten Flächen nicht zulässig.

HINWEISE

Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten / Wasserspiegelhöhe bei HQ extrem

Ein Teil des Geltungsbereiches nördlichen Plangebiet befindet sich innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Wassertiefen bei extremen Hochwassern (HQ extrem) können dort bis zu 0,5 m über dem anstehenden Gelände betragen. Es ist dabei von einer Wasserspiegelhöhe von 137,45 müNN auszugehen.

Brandschutz

Die Anforderungen des Brandschutzes u.a. hinsichtlich der Schaffung von Rettungswegen, Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen und deren Befestigungen sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Dabei sind § 7 LBauO sowie die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr (Rheinland-Pfalz)“ zu beachten.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 800 l/min (48m³/h) in einem Umkreis von 300m über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen gegenüber der zuständigen Brandschutzdienststelle nachzuweisen und ein Netzdruck von mind. 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz sicherzustellen.

Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Versickerungsanlagen stellen nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Benutzungen dar und bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 (WHG) i. V. m. § 19 Landeswassergesetz (LWG).

Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteeinrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und 18915 zu berücksichtigen.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbote bei Anbau-/Umbau-/Sanierungs-/Abrissmaßnahmen sind zu beachten, damit die späteren Maßnahmen gegen artenschutzrechtliche des § 44 BNatSchG verstoßen. Es wird empfohlen, für Straßenbeleuchtung eine Leistungsreduzierung (Dimmung) zu berücksichtigen, um vom Licht angezogene Insekten vor dem Verbrennen zu schützen.

Umweltbaubegleitung

Es wird empfohlen, im Rahmen der Baugenehmigung für die gesamte Bauphase eine schutzgutübergreifende Umweltbaubegleitung zu beauftragen, um eine zulassungskonforme Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten.

Schutz von Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets, die Pfalzwerke Netz AG Ludwigshafen, mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.-B. Einbau von Trennwänden) ZU treffen.

Telekommunikationsleitungen der Telekom

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es soll sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist für den Leitungsträger eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Erdgeschichtliche Denkmalpflege

Im Vorhabengebiet sind fossilführende Schichten (Perm, Rotliegend) bekannt. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der unten genannten Behörde rechtzeitig (mindestens vier Wochen vorher) anzuzeigen. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten im Rahmen der behördlichen Aufgaben ist im Allgemeinen nicht zu erwarten. Evt. größere Bergungen werden zeitnah mit dem ausführenden Erdbauunternehmen abgesprochen.

Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, 0261-6675-3033, erdgeschichte@gdke.rlp.de.

Beachtung des Denkmalschutzgesetzes bei archäologischen Funden

1. Die ausführenden Baufirmen 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, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Drainageanlagen

Möglicherweise wurden in den Ackerflächen des Plangebietes landwirtschaftliche Drainageanlagen verlegt. Falls diese Anlagen durch Baumaßnahmen betroffen sind, müssen sie wieder ordnungsgemäß angeschlossen oder umgelegt werden, damit auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen keine Staunässe verursacht wird, beziehungsweise auch keine Wasserableitung in den Neubaubereich erfolgt.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Ohne Zustimmung bzw. Genehmigung des LBM RP dürfen Ver- und Entsorgungsanlagen die Eisenbahnbetriebsanlage nicht kreuzen oder parallel geführt werden. Gleiches gilt für die Errichtung baulicher Anlagen in einem Abstand von weniger als 60 m von der Gleisanlage. Auf § 18 LEisenbG wird verwiesen.

Erstellt: Simone Weiß am 06.12.2023