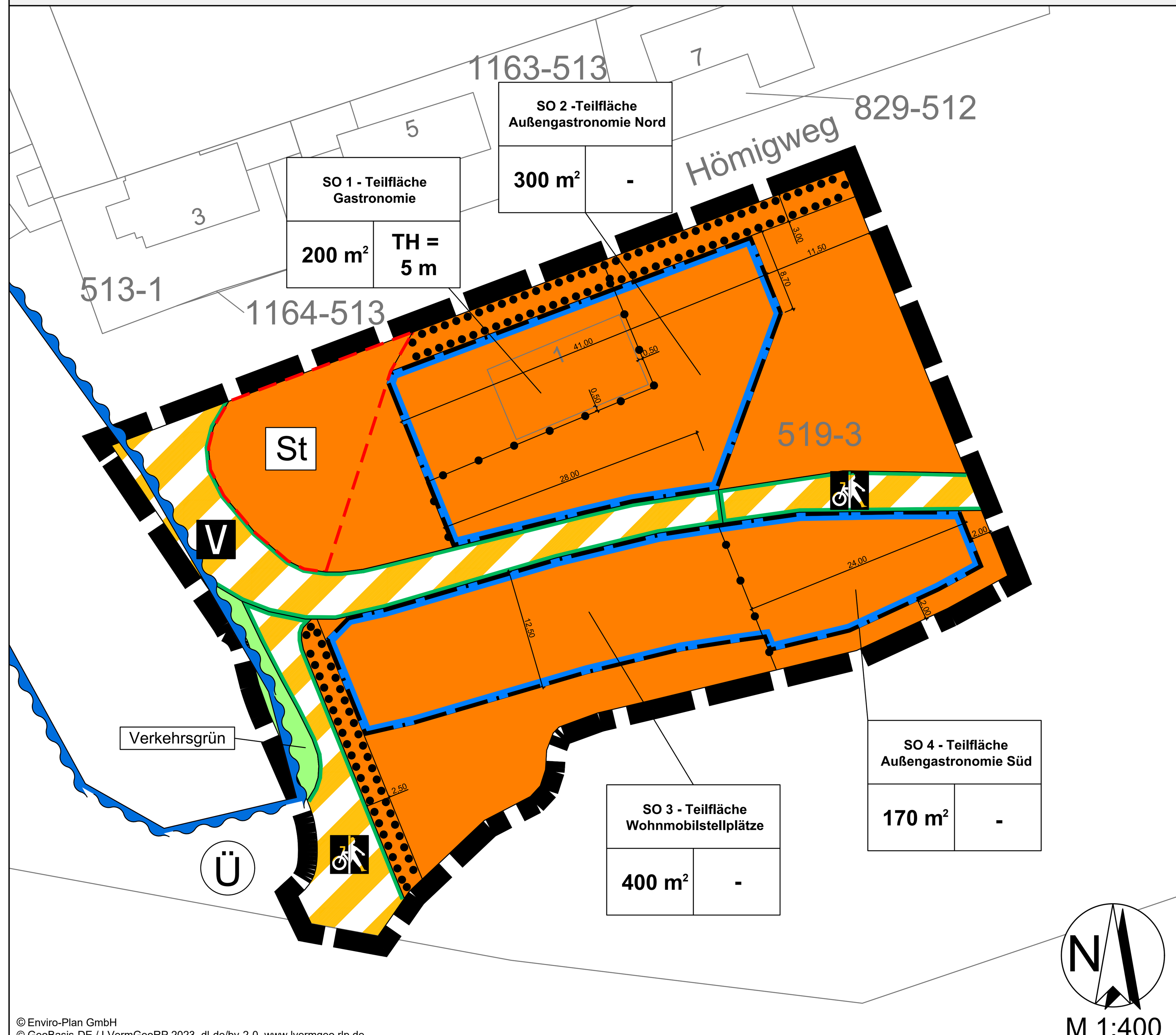
# Bebauungsplan "1. Änderung Kleinmühler Wiesen" - Stadt Bad Sobernheim




© Enviro-Plan GmbH
© GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de

# Legende

**Planungsrechtliche Festsetzungen nach PlanzV 90**

**Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO — Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Freizeitnutzung mit Gastronomie" (§ 11 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO

| | |
|---|---|
| SO | Art der baulichen Nutzung (Sonstiges Sondergebiet) |
| 200 m² | Max. zulässige Grundfläche |
| TH = 5 m | Zulässige Traufhöhe |

Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | |
|---|---|
| max. zulässige Grundfläche | Höhe baulicher Anlagen |

**Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

**Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Gehweg"

**Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Verkehrsgrün"

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Zweckbestimmung "Überschwemmungsgebiet"

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

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

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

# Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Beschluss vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.221)
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 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
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 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)
6. **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I. S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
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 11 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
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 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
13. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
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)
15. **Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)** in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

# Hinweise

**Artenliste**

Für alle o.g. Maßnahmen der Gehölzpflanzungen sind die nachfolgenden, standortheimischen Gehölze zu verwenden.

Eine Abweichung von den vorgegebenen Arten ist mit der Unteren Landespflegebehörde abzustimmen.

Bäume:

| | |
|---|---|
| *Acer campestre* | Feldahorn |
| *Acer pseudoplatanus* | Bergahorn |
| *Alnus glutinosa* | Schwarzerle |
| *Carpinus betulus* | Hainbuche |
| *Fagus sylvatica* | Rotbuche |
| *Fraxinus excelsior* | Esche |
| *Malus sylvestris* | Wildapfel |
| *Prunus avium* | Vogelkirsche |
| *Quercus petraea* | Traubeneiche |
| *Quercus robur* | Stieleiche |

Sträucher:

| | |
|---|---|
| *Cornus sanguinea* | Roter Hartriegel |
| *Corylus avellana* | Hasel |
| *Crataegus monogyna* | Weißdorn |
| *Euonymus europaea* | Pfaffenhütchen |
| *Rhamnus frangula* | Faulbaum |
| *Rosa canina* | Hundsrose |
| *Salix caprea* | Salweide |
| *Salix cinerea* | Aschweide |
| *Salix fragilis* | Bruchweide |
| *Salix purpurea* | Purpurweide |
| *Salix triandra* | Mandelweide |
| *Salix viminalis* | Korbweide |
| *Viburnum opulus* | Wasserschneeball |

# Hinweise

**Schallschutztechnische Empfehlungen**

Um den Schallschutz einzuhalten, wird auf das schalltechnische Gutachten zum Nohfels-Park in Bad Sobernheim vom 04.07.2023 verwiesen. Gegebenenfalls können im Rahmen der Baugenehmigung Auflagen notwendig werden.

Unnötige Lärmimmissionen, insbesondere in den Nachtzeiten (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr), auf die nördliche Wohnbebauung sollen vermieden werden. Folgende Maßnahmen werden dafür zur gegenseitigen Rücksichtnahme empfohlen:

Die Flächen für Parkplätze und Außengastronomie (GB 2 - Sport und GB 3 - Spiel) sollen nur zur Tageszeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) genutzt werden.

Der Betrieb eines Getränkekühlwagens soll den größtmöglichen Abstand zur Wohnbebauung halten und mit dem lärmintensiven Kühlaggregat in nach Süden ausgerichtet werden.

**Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Nahe (Gewässer I. Ordnung).

Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind auf Ebene der Baugenehmigung zu prüfen.

Die Möblierung für die Nutzung einer Außengastronomie (Bestuhlung) soll flexibel errichtet werden. Im Falle eines Hochwassers sollen sämtliche Bestuhlungen kurzfristig aus der Hochwasserzone entfernt werden können. Eine Bestuhlung in der hochwassergefährdeten Zeit von Anfang November bis Ende März ist nur ausnahmsweise zulässig, sofern die obere Wasserbehörde (SGD Süd) dem zustimmt.

**Wasserrechtliche Genehmigungen**

Auf § 76 LWG wird hingewiesen, d. h., dass alle Geländeveränderungen und jegliche baulichen Anlagen innerhalb eines 40 m breiten Streifens zum Gewässer einer vorherigen Genehmigung nach dem Landeswassergesetz bedürfen. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung zu erteilen ist.

Für evtl. Gewässerausbauten bedarf es vorher einer wasserrechtliche Zulassung nach § 31 WHG, BGBl. 1996, S. 1696. Auf den Absatz 1. des § 31 WHG wird hierbei hingewiesen (Schaffung möglichst naturnaher Zustände bzw. deren Erhaltung).

**Baugrund**

Die Anforderungen an den Baugrund sind gemäß DIN 1054 zu beachten.

**Einsatz chemischer Mittel**

Nach § 7 LPflG dürfen chemische Mittel zur Bekämpfung von Pflanzen oder Tieren sowie Wirkstoffe, die den Naturhaushalt oder den Entwicklungsablauf von Pflanzen und Tieren beeinträchtigen können nur mit Genehmigung der unteren Landespflegebehörde eingesetzt werden. Dies gilt nicht für den Einsatz chemischer Mittel im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft.

**Funde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese nach § 17 DSchPflG meldepflichtig und bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG). Archäologische Funde sind, am besten telefonisch, dem Landesamt für Denkmalpflege in Mainz, der Kreisverwaltung oder der Verbandsgemeindeverwaltung zu melden.

**Schutz angrenzender Vegetationsflächen**

Die Schäden für Vegetation und Boden sind so gering wie möglich zu halten. Angrenzende Flächen sind nach DIN 18920 zu schützen. Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens und der Schutz benachbarter Flächen sind nach DIN 18915 durchzuführen. Baumaschinen, Baustellenfahrzeuge, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf ungeschützten Flächen abgestellt werden. Alle beteiligten Baufirmen sind davon vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen.

# Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss**
   Der Stadtrat der Stadt Bad Sobernheim hat in öffentlicher Sitzung am __.__.____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kleinmühler Wiesen“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.
2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Nahe-Glan Nr. __ am __.__.____.
3. **Beschluss über den Planentwurf**
   Der Stadtrat der Stadt Bad Sobernheim hat in öffentlicher Sitzung am __.__.____den Entwurf des Bebauungsplanes „Kleinmühler Wiesen“ gebilligt und die Durchführung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
4. **Beteiligung der Behörden**
   Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom __.__.____ mit Frist bis einschließlich __.__.____.
5. **Auslegung des Planentwurfs**
   Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ aus. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Nahe-Glan Nr. __ am __.__.____.
6. **Prüfung der Anregungen**
   Der Stadtrat der Stadt Bad Sobernheim hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.____behandelt.
7. **Beschluss des Bebauungsplanes**
   Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Bad Sobernheim 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.
8. **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 Stadtrates überein.

Bad Sobernheim, den ………………………..  ………………………………
Michael Greiner
Stadtbürgermeister (Dienstsiegel)

9. **Bekanntmachung des Bebauungsplanes**
   Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am __.__.____ im Mitteilungsblattblatt der Verbandsgemeinde Nahe-Glan Nr. __ bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bad Sobernheim, den ………………………..  ………………………………
Michael Greiner
Stadtbürgermeister (Dienstsiegel)

# Textliche Festsetzungen

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)**

Allgemeine Zweckbestimmung

Gemäß § 11 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitnutzung mit Gastronomie“ (SO) festgesetzt.

Zulässig sind zweckgebundene, bauliche Anlagen in Verbindung mit

- einem naturnahen Spielgelände sowie
- Sportflächen für die Freizeitnutzung (Minigolfbahnen)

In der Teilfläche des sonstigen Sondergebiets mit der Bezeichnung „SO 1 Teilfläche Gastronomie“ sind außerdem zweckgebundene, bauliche Anlagen in Verbindung mit

- touristischen Informationstafeln,
- einer Schank- und Speisewirtschaft inklusive Bereiche für die temporäre Bewirtung im Außenbereich (Außengastronomie) mit notwendigen Nebenanlagen sowie
- Pkw-Stellplätze

zulässig.

In den Teilflächen des sonstigen Sondergebiets mit den Bezeichnungen „SO 2 Teilfläche Außengastronomie Nord“ und „SO 4 Teilfläche Außengastronomie Süd“ sind außerdem zweckgebundene, bauliche Anlagen in Verbindung mit

- der temporären gastronomischen Bewirtung im Außenbereich (Außengastronomie) mit notwendigen Nebenanlagen

zulässig.

In der Teilfläche des sonstigen Sondergebiets mit der Bezeichnung „SO 3 Teilfläche Wohnmobilstellplätze“ sind außerdem zweckgebundene, bauliche Anlagen in Verbindung mit

- Pkw-Stellplätzen sowie
- Wohnmobilstellplätzen

zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 21a BauNVO)**

**2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) im SO 1 darf max. 5 m betragen. Sie ist zu messen in Mitte der höchstgelegenen berg- und talseitigen Gebäudelinie.

In den Flächen SO 2, SO 3 und SO 4 sind innerhalb der Baugrenzen dauerhafte bauliche Anlagen unzulässig, die das natürliche Geländeniveau übersteigen. Geringfügige Überschreitungen sind zulässig, sobald eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt. Diese ist vom Vorhabenträger bei der SGD Nord, Regionalstelle Koblenz, einzuholen. Die Höhenbeschränkung gilt nicht für bauliche Anlagen im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB, wenn diese aus wasserrechtlicher Sicht genehmigungsfrei sind oder die baulichen Anlagen nur aufgrund der eigenen Schwere mit dem Erdboden verbunden sind sowie ohne größeren Aufwand und in kurzer Zeit entfernt werden können.

**2.2. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Innerhalb der Teilfläche SO 1 Teilfläche Gastronomie dürfen Hauptanlagen (Gebäude i.S.d. LBauO) bis zu einer Grundfläche von max. 200 m² errichtet werden.

In den Flächen SO 2 Teilfläche Außengastronomie Nord und SO 4 Teilfläche Außengastronomie Süd betragen die maximal zulässigen Grundflächen 300m² in SO 2 und 170 m² in SO 4, jeweils bezogen auf bauliche Anlagen in Verbindung mit der Außengastronomie und den notwendigen Nebenanlagen.

Innerhalb der Teilfläche SO 3 Teilfläche Wohnmobilstellplätze sind bauliche Anlagen in Verbindung mit Wohnmobilstellplätzen bis zu einer Grundfläche von maximal 400 m² zulässig.

Die zulässige Grundfläche von Flächen für Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen, Sport- und Spielflächen sowie Nebenanlagen im Zusammenhang mit Sport- oder Spielflächen richtet sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie richtet sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus Windenergie wird ausgeschlossen.

**3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

**3.1. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Innerhalb der Teilfläche SO 1 Gastronomie dürfen Hauptanlagen (Gebäude i.S.d. LBauO) nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

In den Flächen SO 2 Teilfläche Außengastronomie Nord und SO 4 Teilfläche Außengastronomie Süd dürfen bauliche Anlagen in Verbindung mit der Außengastronomie und den notwendigen Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Innerhalb der Teilfläche SO 3 Teilfläche Wohnmobilstellplätze sind bauliche Anlagen in Verbindung mit Pkw-Stellplätzen oder Wohnmobilstellplätzen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Pkw-Stellplätze (nur in SO 1), Einfriedungen (nur SO 1 und SO 2), Zufahrten, Zuwegungen, Sport- und Spielflächen sowie Nebenanlagen im Zusammenhang mit Sport- oder Spielflächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern keine weiteren Festsetzungen dies einschränken.

**4. Örtliche Verkehrsflächen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

**4.1. Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Rad- und Fußweg“ sind als öffentliche Fläche festgesetzt.

Die Linienführung der festgesetzten Verkehrsflächen erfolgt in Anpassung an den Bestand, wobei Kreuzungsbereiche von Wegen abgerundet werden können.

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist so zu gestalten, dass diese dem durch die im Geltungsbereich zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf dient. Zudem sind unter anderem Eingrünungen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- und -Entsorgung notwendige Anlagen und Einrichtungen zulässig, sofern sie sich der besonderen Zweckbestimmung unterordnen.

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ ist so zu gestalten, dass diese barrierearm und sicher von Radfahrern sowie Fußgängern benutzt werden kann. Zudem sind Eingrünungen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- und -Entsorgung notwendige Anlagen und Einrichtungen zulässig, sofern sie sich der besonderen Zweckbestimmung unterordnen.

**4.2. Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)**

Überdachte und/ oder (teilweise) umschlossene Pkw-Stellplätze (z. B. Carports oder Garagen) sind unzulässig. Gleiches gilt für Wohnmobilstellplätze.

Die Stellplätze in SO 1 sind gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der umgrenzten Flächen mit der Zweckbestimmung Stellplatz anzulegen.

**5. Flächen für Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zur Erreichung des Uferbereichs der Nahe wird der Stadt Bad Sobernheim bzw. den für die Gewässerunterhaltung verantwortlichen Personen oder Einrichtungen die Zufahrtsmöglichkeit über die Stellplätze eingeräumt, wie auch ein Geh- und Fahrrecht entlang des Uferbereichs der Nahe.

**6. Umweltrelevante Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 16, 20, 23 und 25)**

**6.1. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Nr. 14)**

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Falls erforderlich kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Ist eine vorgenannte Versickerung nachweislich teilweise oder gar nicht möglich, soll das überschüssige Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer unter Zwischenschaltung zentraler Rückhaltungen/Versickerungsanlagen mittelbar oder unmittelbar abgeleitet werden.

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

**Uferstreifen entlang der Nahe:**

Entlang der Nahe soll der bestehende Uferschutzbereich auf das Maß der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgedehnt werden.

**M 1:** Der Bereich unterhalb der festgesetzten „Fläche für Spielanlagen“ ist der freien Sukzession zu überlassen, bauliche Anlagen und standortfremde Gehölze sind zu beseitigen. Die obere Böschungskante kann ein bis zweimal im Jahr gemäht werden.

**M 2:** Im Bereich des Uferabschnittes in Angrenzung an den Fußweg (höher gelegener östlicher Teilbereich) wird entlang des Weges eine Saumstruktur auf ca. 5 m Breite durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr entwickelt. Die restliche Breite innerhalb des genannten Teilbereichs soll der freien Sukzession überlassen bleiben; standortfremde Gehölze sind zu beseitigen. Entlang des Fußweges sollen Baum- und Strauchpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen in Teilabschnitten eine Lenkung der Spaziergänger bewirken.

**M 4:** Die Einrichtung einer Ausstiegsstelle für Kanuten im Westen des Geltungsbereichs (Nähe Brückenbauwerk und Grabenzufluss) mit unbefestigtem Zugang in das Plangebiet wird gestattet. Der bestehende Gehölzbestand ist zu respektieren.

**6.3. Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Nr. 25 b)**

**Hecke entlang des Hömigweges:**

**M 6:** Auf einer Breite von ca. 2 m soll die bestehende Hecke und der Baumbestand erhalten werden. Die sukzessive Umwandlung in eine naturnahe Hecke, die aus unterschiedlichen standortheimischen Gehölzen zusammengesetzt wird, ist anzustreben.

**Heckenpflanzung und Baumreihe entlang des Fuß- und Radweges:**

**M 7:** Entlang des Fuß- und Radweges soll auf einer Breite von ca. 2,5 m eine Pflanzung angelegt werden. Bis etwa auf die Hälfte der Fläche (auf der Höhe der Stellplätze) wird eine naturnahe Hecke aus standortheimischen Gehölzen angelegt. Auf der naheseitigen Hälfte ist eine Baumreihe zu pflanzen.

**Im sonstigen Sondergebiet „Freizeitnutzung mit Gastronomie“**

Die bestehenden, standortheimischen Bäume sind zu erhalten. Insbesondere im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden und der Anlage von Stellplätzen sowie Terrassenbereichen sind die angrenzenden Bäume und dominanten Einzelsträucher entsprechend DIN 18920 zu sichern und in die Baumaßnahme zu integrieren. Die Wiesenfläche ist extensiv zu pflegen.

**Gehölzpflanzungen:**

Artenwahl: Die Gehölze sind aus der nachfolgend aufgeführten Artenliste auszuwählen. In den Hecken sollen Sträucher einer Art jeweils in Gruppen von mindestens 5 Exemplaren zusammengefasst werden.

Pflanzqualität: Mindestqualität der Bäume: H 2xv StU 10-12 (Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm), He/Hei 2xv oB 125-150 (Hecke/Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 125 bis 150 cm); Mindestqualität der Sträucher: v Str oB 60-100 (verpflanzter Strauch, ohne Ballen, Höhe 60 bis 100 cm)

Pflanzabstände: Der Abstand der Pflanzreihen und der Einzelpflanzen untereinander soll 0,5 bis 1 m betragen.

Pflanztermin: Die Durchführung der Pflanzungen sollen in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

**Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 47 u. 88 LBauO)**

**7. Dachform, Dachneigung, Dachfarbe**

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zulässig. Es ist eine Ziegeleindeckung aus gelb-rot, rot oder rotbraunem Material vorzusehen.

**8. Begrünung baulicher Anlagen**

Das Gebäude ist durch Gehölzpflanzungen oder Fassadenbegrünung in den Landschaftsraum einzupassen.

**9. Einfriedung**

Einfriedungen sind nur innerhalb des SO 1 Teilfläche Gastronomie und SO 2 Teilfläche Außengastronomie Nord zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange dem Vorhaben entgegenstehen. Für Einfriedungen ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Diese ist vom Vorhabenträger bei der SGD Nord, Regionalstelle Koblenz, einzuholen.

Liegt eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung vor, sind außerdem Einfriedungen nur zulässig, wenn die Hauptbauteile aus verarbeiteten oder unverarbeiteten pflanzlichen Produkten (z. B. Naturfaserseile, Holz) bestehen. Eine Höhe von 2,00 m entlang des nördlich angrenzenden Hömigwegs und 1,20 m in den übrigen Bereichen darf nicht überschritten werden.

Hecken, die gleichzeitig als Einfriedung dienen, sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

**10. Stellplätze**

Neu angelegte Stellplätze (Pkw- und Wohnmobilstellplätze) dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material, weitfugigem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm) als Schotterrasen oder mit Rasengittersteinen befestigt werden. Beton- oder Asphaltdecken sind unzulässig.

**11. Mülltonnen**

Diese sind an geeigneter Stelle einzuplanen und soweit nötig durch Bepflanzung zu verdecken.

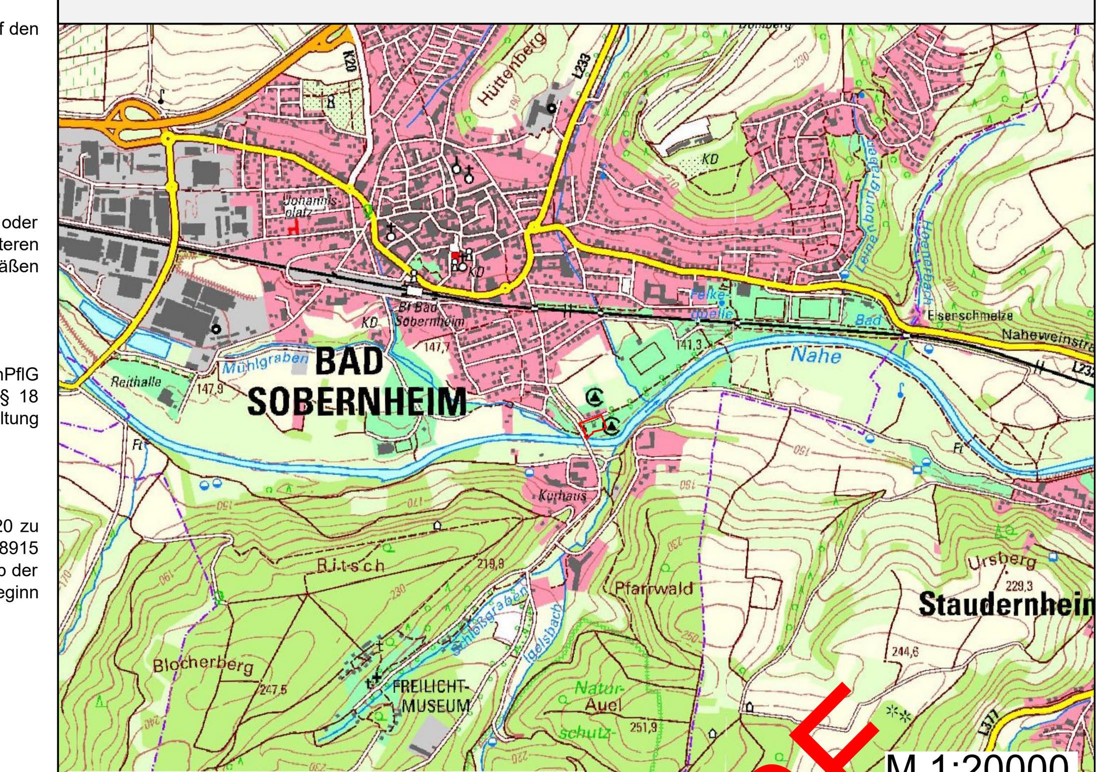
**12. Gestaltung unbebauter Flächen**

Die unbebauten Flächen sind bis auf notwendigen Zufahrten, Stellplätze, Zuwege und Freisitze (oder andere flächige bauliche Anlagen der Außengastronomie) als Grünanlage anzulegen bzw. zu erhalten. Zuwege, Erschließungsflächen und Freisitze (oder andere flächige bauliche Anlagen der Außengastronomie) dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

**13. Flächen für Sport- und Spielanlagen**

Die Flächen sind naturnah zu gestalten. Zur Bepflanzung mit Gehölzen sollen nur standortheimische Arten verwendet werden. Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Spielgeräte im Bereich der „Flächen für Spielanlagen“ sind überwiegend aus natürlichen Materialien herzustellen.

# Übersichtskarte




© GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de

Bebauungsplan
"1. Änderung Kleinmühler Wiesen"

ENTWURF

Planurkunde

Enviro-Plan
Enviro-Plan GmbH
Hauptstraße 34, 55571 Odernheim
Tel: 06755 96936-0, Fax: -60
E-Mail: info@enviro-plan.de
Internet: www.enviro-plan.de