

Odernheim am Glan, 13.05.2024

# Bebauungsplan „Meisenheimer Straße“ Textliche Festsetzungen

Ortsgemeinde: Lauschied



Verbandsgemeinde: Nahe-Glan

Landkreis: Bad-Kreuznach

Verfasser: **Henrik Illing, M.Sc. Umweltplanung und Recht**

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

## **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 Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)** neugefasst durch Beschluss vom 21. November 2017, zuletzt zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 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 (GVBl. S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

### Verfahrensablauf

1. **01.02.2022** Aufstellungsbeschluss beschl. Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 2 I BauGB durch den Ortsgemeinderat, **TOP 5**
2. **28.04.2022** Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 I BauGB  
Amtsblatt der VG, **Nr. 17**
3. **28.04.2022** Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 I BauGB  
Amtsblatt der VG, **Nr. 17**  
Frist: 29.04.2022-31.05.2022
4. **25.04.2022** Unterrichtung/ Beteiligung der Behörden (§ 4 I BauGB)  
Äußerungsfrist bis 31.05.2022
5. **12.03.2024** Änderung der Verfahrensart Aufhebung des beschleunigten Verfahrens und Umwandlung in ein Regelverfahren
6. **14.05.2024** Beschlussfassung der Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 I, § 4 I durch den Ortsgemeinderat, **TOP**
7. **14.05.2024** Billigungsbeschluss und Beschluss über die Durchführung der Verfahren gemäß § 3 II und §4 II BauGB durch Ortsgemeinderat, **TOP**
8. Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 II BauGB, veröffentlicht im Mitteilungsblatt **Nr.**  
**Frist:**
9. Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 II BauGB) und Be-nachrichtigung über die Veröffentlichung (§ 3 II BauGB)  
**Frist:**
10. Beschlussfassung: Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss: erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 II und § 4 II BauGB durch den Ortsgemeinderat, **TOP**

- 11.** Bekanntmachung der erneuten Veröffentlichung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 II und § 4 II BauGB, veröffentlicht im Mitteilungsblatt **Nr.**

Frist:
- 12.** Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 II BauGB) und Benachrichtigung über die Veröffentlichung (§ 3 II BauGB)

Frist:
- 13.** Abwägungsbeschluss gemäß § 3 II BauGB durch den Ortsgemeinderat, **TOP**
- 14.** Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Ortsgemeinderat, **TOP**
- 15.** Ausfertigung der Satzung und der Planurkunde
- 16.** In Kraft getreten durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 III BauGB) im Mitteilungsblatt **Nr.**
- 17.** Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit an die Kreisverwaltung durch Vorlage der Planunterlagen
- 18.** Mitteilung des Abwägungsergebnisses an Öffentlichkeit (§ 3 II BauGB)

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

#### 1.1. Allgemeine Wohngebiete, WA (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO)

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

Für die Gebäudehöhe wird eine Firsthöhe von max. 10,50 m und eine Traufhöhe von max. 7,00 m festgesetzt.

Als Firsthöhe gilt das senkrechte Maß vom Höhenbezugspunkt zur Oberkante des Dachfirstes. Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß vom unteren Höhenbezugspunkt und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Für Gebäude mit Flach- oder Pultdächern gilt die Traufhöhe als maximale Gesamthöhe. Funktionale Dachaufbauten auf Flachdächern wie PV-Module, Satellitenanlagen, Entlüftungsrohre oder Schornsteine dürfen die Traufhöhe um bis zu 2 m überschreiten, wenn ein Abstand zur Außenwand von mindestens der Höhe des jeweiligen Dachaufbaus eingehalten wird.

Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe der Straßenmitte senkrecht zur vorderen Gebäudemitte festgesetzt. Die vordere Gebäudemitte teilt die maximale horizontale Breite der straßenzugewandten Gebäudefassade in zwei gleichlange Hälften. Die bezugnehmende Straße stellt dabei für alle Gebäude im Geltungsbereich die im Plan festgesetzte Privatstraße dar. Falls über den beschriebenen Weg kein unterer Bezugspunkt zu ermitteln ist, gilt als unterer Bezugspunkt eine Höhe von 339,00 m NHN.

#### 2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die jeweilige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt.

#### 2.3. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die jeweilige Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß mit 0,6 festgesetzt.

#### 2.4. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist auf zwei festgesetzt.

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

#### 3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Innerhalb des Baugebietes gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Die baulichen Anlagen sind, falls die Dachform dies zulässt, giebelständig zum Privatweg zu errichten. Für Pultdächer mit einer Neigung ab 5° oder mehr ist anzunehmen, dass sie Giebelseiten besitzen.

#### 3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Baugrenze festgesetzt.

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

##### **4.1. Verkehrsflächen**

Innerhalb des Plangebiets wird eine 3,00 m breite Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatweg“ als private Fläche festgesetzt. Die genaue Lage ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

In der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ sind auch unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, zur Erschließung des Gebiets, zulässig.

##### **4.2. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)**

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Abstandsflächen zulässig. Garagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 5,0 m hinter der vorderen Grundstücksgrenze sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einhalten.

#### **5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und 19 Abs. 4 BauNVO)**

Im vorderen Grundstücksbereich, zwischen dem festgesetzten Privatweg und den Hauptgebäuden, sind Erschließungsanlagen und -flächen wie Zuwegungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

Die zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendigen, untergeordneten Nebenanlagen (Müllabstellflächen) sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO (Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen) sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, zulässig.

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

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

###### Minimierung von Versiegelung

Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auf einem versickerungsfähigen Unterbau 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 Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und Außenbereich (z.B. durch nächtliches Dimmen der Beleuchtung zwischen 22:00 und 05:00 Uhr).

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. §§ 47 U. 88 LBAUO)**

---

### **7. Dachgestaltung**

#### **7.1. Dachform**

Dachformen sind alle zulässig.

#### **7.2. Dacheindeckung**

Die Dachneigung ist von 0° bis 45° Neigung zulässig.

#### **7.3. Dachbegrünung**

Eine Extensive Dachbegrünung ist zulässig. Die Substratstärke darf 7 cm nicht überschreiten. Für die Einsaat ist spezielles Saatgut für extensive Dachbegrünungen zu verwenden.

### **8. Einfriedungen**

Einfriedungen werden zur Straßenseite (Privatweg) auf eine Höhe von 0,80 m, **in die übrigen Richtungen auf 1,60 m begrenzt.**

**Bei Zäunen ist ein Mindestabstand zum Boden (Bodenfreiheit) von 0,10 m freizuhalten. Alternativ können Trockenmauern zugelassen werden.**

### **9. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Eine flächige Versiegelung, **über den Bedarf durch Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen hinaus,** der Vorgartenbereiche ist ausgeschlossen und eine **vegetative** Begrünung der Vorgärten wird festgesetzt. Die Vorgartenbereiche beschränken sich auf den Bereich zwischen dem festgesetzten Privatweg und der diesem nächstgelegenen Baugrenze.

## HINWEISE

---

### **Behandlung Oberflächenwasser**

Auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß § 5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie dem nachhaltigen Bewirtschaftungsgrundsatz nach § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz wird hingewiesen. Das anfallende Oberflächenwasser ist nach aktuellem Stand vor Ort zu versickern oder gedrosselt dem Regenwasserkanal zu zuführen.

Die Werke legen den Oberflächenwasser-Kanalanschluss bis 1 Meter in die Zuwegung. Von dort aus sind die einzelnen Parzellen separat in Eigenleistung zu erschließen.

Gemäß § 55 WHG ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Offene 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.

### **Schutz für Grundwasser**

Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

### **Starkregenvorsorge**

Das Plangebiet wird gemäß der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopakets teilweise durch Abflusskonzentrationen mit geringer Gefahr während eines Starkregenereignisses überlagert. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen.

Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an möglichen Überflutung angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann.

### **Archäologische Befunde**

Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen werden, müssen diese vor der Zerstörung von der Generaldirektion Kulturelles Erbe wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen kommt.

### **Wasserversorgung**

Die Erschließung der dargestellten Grundstücke ist über die vorhandene Wasserleitung gesichert. Die Versorgung der Grundstücke erfolgt über einen Wasserzählerschacht. Die Kosten hierfür hat jeder Bauherr in voller Höhe zu tragen. Die Wasserzählschächte werden im Grenzbereich der öffentlichen Fläche auf der Privatparzelle oder im Privatweg installiert.

### **Abwasserbeseitigung**

Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Lauschied mit zentraler Abwasserreinigung in der Kläranlage anzuschließen. Die Erschließung der dargestellten Grundstücke ist über den vorhandenen Mischwasserkanal gesichert. Die Werke legen

den Schmutz-wasser-Kanalanschluss bis 1 Meter in die private Zuwegung „Privatweg“. Von dort aus sind die einzelnen Parzellen separat in Eigenleistung zu erschließen.

### **Brandschutz**

Gemäß § 15 Abs. 4 LBauO – „Landesbauordnung Rheinland-Pfalz“ müssen für jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss mit einem Aufenthaltsraum zwei Rettungswege vorhanden sein. Sofern der zweite Rettungsweg über die Kraffahrdienstleiter der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind Feuerwehrzu- und durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen. Sofern Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten, sowie je nach Erfordernis Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen. Dies gilt insbesondere für autofreie Siedlungen, Wohnparks, „Gated-Communities“, etc. Einzelheiten zur baulichen Ausführung von Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, müssen den Anforderungen nach § 7 der LBauO – „Landesbauordnung Rheinland-Pfalz“ sowie der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr (Rheinland-Pfalz) entsprechen.

Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t befahren werden können. Die Tragfähigkeit von Hofkellerdecken, wie z.B. Decken von Tiefgaragen, ist gesondert gemäß den Vorgaben von Punkt 1 der Richtlinie zu bemessen und auszuführen.

Die Zu- und Durchfahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr dürfen nicht durch Einbauten eingeengt werden und sind ständig freizuhalten.

Begrünungen im Bereich von Zu- und Durchfahren sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu planen, anzulegen und zu unterhalten, dass diese die Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht einschränken.

Zusätzlich weise ich darauf hin, dass die in der Richtlinie vorgesehenen „Geländestreifen frei von Hindernissen“ bei Aufstellflächen für die Kraffahrdreileiter gleichermaßen wie die Aufstellfläche selbst zu befestigen ist.

Die Kennzeichnung der Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr hat ausschließlich nach den Maßgaben des Bauaufsichtsamtes zu erfolgen.

Es bestehen keine Bedenken, am Anfang von Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) vorzusehen, wenn die Verschlüsse erhalten die mit dem Schlüssel A für Überflurhydranten nach DIN 3223 oder mit einem Bolzenschneider geöffnet werden können (nicht zu kurze Bügel,  $\varnothing \leq 8\text{mm}$ ), oder wenn diese mit einer Verschlusseinrichtung gem. DIN 14925 ausgestattet werden.

Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet gelten o.g. Punkte analog.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur erreicht werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

Zu Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge vom 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) in einem Umkreis vom 300 m über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Sollten Gebäude mit mehr als drei Vollgeschossen geplant werden, erhöht sich die erforderliche Löschwassermenge auf 96 m<sup>3</sup>/h. Die Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z.B. Bahntrassen oder mehrstreifige Schnellstraßen sowie große, lang gestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtliche

zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen.

Die Entnahmestellen für das Löschwasser (Hydranten im öffentlichen Straßenland) sind nach den derzeit gültigen technischen Regeln und Arbeitsblättern der „Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches – DVGW“ zu planen und auszuführen. Sie sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben.

Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Schilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar zu kennzeichnen. Auf § 28 Abs. 2 LBKG RLP – „Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz“ wird hingewiesen.

Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

### **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. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. 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.

### **Westnetz**

Zwecks Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Ver- und Entsorgungsträger bitte wir, uns frühzeitig an der Bauvorbereitung zu beteiligen. Ansprechpartner hierfür ist unser Mitarbeiter Herr Finteis, Tel.: 0671-89665-2473, E-Mail: jan.finteis@westnetz.de.