BEBAUUNGSPLAN

„HINTER DEM BACKHAUS - 8. ÄNDERUNG“

Ortsgemeinde Weiler

Fassung zur erneuten Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB

SATZUNGSTEXT

Stand: 12.10.2026

Inhalt: *Seite*

I. RECHTSGRUNDLAGEN 2

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 3

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 3
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 7

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER) 10

IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER) 11

DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, *Fax*: 06130 / 91969-18

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.09.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), in Kraft getreten gemäß Artikel 5 Abs. 1 Satz 1 dieser Verordnung am 01.08.2023
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- **Landeswassergesetz** (LWG – Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 734)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes **textlich festgesetzt:**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 **WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 2 nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB sind die folgenden, gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO (als absolute Höhe in Meter über Normal Null) festgesetzt.

1.2.3.1 Maximale Gebäudehöhe (GH)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 4 S. 1 und Abs. 5 BauNVO für Gebäude als Höchstmaß in Form von absoluten Höhen in Meter über Normal Null festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (**GH)** ist der höchste Punkt der baulichen Anlage.
Dies ist bei flachen bzw. flach geneigten Dächern (Neigung bis maximal 7°) der höchste Punkt des Bauwerks, einschließlich der Attika (geschlossene, fensterlose wandartige Erhöhung bzw. Aufmauerung der Außenwand über den Dachrand hinaus),

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Wärmepumpen, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen, Schornsteine o. ä.) sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um

maximal 1,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5% der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

Für Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie gelten diesbezüglich die separaten Festsetzungen der Ziffer 2.6.

1.2.3.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 4 S. 1 BauNVO als Höchstmaß in Form von absoluten Höhen in Meter über Normal Null festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1-4 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Es gilt in allen Teilgebieten die offene Bauweise [**o**] und somit die entsprechenden Vorgaben zum seitlichen Grenzabstand und zur maximalen Länge von Gebäuden des § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtlichen Vorgaben entgegenstehen.

1.4.2 Garagen/Parkdeck (§ 12 BauNVO)

Garagen/Parkdecks sind innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fläche zulässig.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.5.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen

PKW-Stellplätze außerhalb der in der Planzeichnung als Parkdeck ausgewiesenen Fläche sowie fußläufige Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden, soweit dem keine wasserrechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite $\geq$ 2 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

1.5.2 Boden- und wasserrechtlich begründete Beschränkung der Verwendung von Metalldächern

Metalldächer sind nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

1.6.1 Umweltfreundliche Beleuchtung

In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet außerhalb von baulichen Anlagen zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig sind, sofern dem keine technischen Regeln entgegenstehen.

Abstrahlungen sämtlicher Beleuchtungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen).

Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o. ä. sind somit – mit Ausnahme von Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert sind und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen - nicht zulässig.

Die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.

1.7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

1.7.1 Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind bauliche Vorkehrungen und sonstige technische Maßnahmen (wie bspw. Leitungsstränge, Schächte sowie die erforderlichen statischen Aufwendungen / Verstärkungen im Dachbereich o. ä.) vorzusehen, welche die Installation und die Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf dem Dach bzw. an den Fassaden ermöglichen.

1.7.2 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

1.7.3 Als „nutzbare Dachfläche“ im o. g. Sinne gilt derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m^2) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- erheblich beschattete Teile der Dachfläche (bspw. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume);
- von anderen Dachnutzungen (wie Dachaufbauten, Be- oder Entlüftungsanlagen, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen, für Wärmepumpen, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen etc.) belegte Teile des Daches sowie gestalterisch notwendige Abstandsflächen zu den Dachrändern.
  Dabei soll die Anordnung solcher Dachnutzungen möglichst so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt.

1.7.4 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

1.7.5 Bei der Installation von Solaranlagen sind grundsätzlich die entsprechenden gestalterischen Vorgaben in Ziffer 2.6f. des vorliegenden Satzungstextes zu beachten.

1.8 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.8.1 Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist der Bestand – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen.

Dieser Baum ist gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. In den demgemäß umliegenden Bereich ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

1.9 Sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Dachbegrünung

Das Dach des Parkdecks ist als flaches oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung von maximal 7° auszubilden und fachgerecht zu begrünen.

Diese Dachfläche ist als extensive Dachbegrünung auszuführen. Die Begrünung ist mit geeigneten, trockenheitsresistenten und niedrigwüchsigen Pflanzen (z. B. Sedum-Arten, Kräuter und Gräser) herzustellen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

Ausnahmen von der Flächendeckung der Begrünung sind lediglich zulässig für technisch oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen, für Flucht- und Rettungswege und für Wärmepumpen o. ä oder für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes
(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO)
Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

2.1 Dächer – Hauptgebäude (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig für Hauptgebäude sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 7°.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung (wie Zuwegungen und Zufahrten, Stellplätze oder Spiel- und Aufenthaltsflächen, Geräte- bzw. Gartenhäuschen sowie Einfriedungen) benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunstrasenelemente anzulegen und zu unterhalten; sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Wasserdichte und / oder nicht durchwurzelbare anorganische Materialien (wie z. B. Folien, Vliese, Textilgewebe o. ä.) sind lediglich zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Teichen zulässig.

2.2.2 Großflächig mit Schotter, Splitt, Kies, Glas oder sonstigen anorganischen Materialschüttungen belegte Flächen, in denen diese Materialien auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen allenfalls in untergeordneten Anteilen vorkommen, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“), sowie für Wege.

2.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.3.1 Einfriedungen von Bereichen, die an öffentliche Straßen-, Wege- oder Grünflächen grenzen, sind in dem gesamten Bereich zwischen der Grundstücksgrenze entlang dieser öffentlichen Flächen und zu der zu dieser Grenze gewandten Baugrenze

- massiv bzw. als Bruchsteinmauer bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m,
- als Zäune oder sonstige Elemente bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m und nur mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 %, oder
- als Hecken oder sonstige Pflanzungen in 2,0 m Höhe, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden,

zulässig.

Die für Einfriedungen angegebenen Höhen gelten nicht nur unmittelbar auf der Grundstücksgrenze, sondern bis in einem jeweils 3,0 m tiefen Bereich parallel zu der Grenze.

2.3.2 Für Stützmauern (Begrenzungen mit der Abstützung des Geländes dienenden Anschüttungen bzw. Hinterfüllungen) gelten grundsätzlich (und dies zu sämtlichen Nachbargrundstücken hin) auch die für Einfriedungen genannten Höhenbeschränkungen (s. Ziffer 2.3.1).

Allerdings können für Stützmauern Ausnahmen von dieser Beschränkung zugelassen werden, sofern diese infolge stärkerer Hangneigungen zur Sicherung erforderlich werden; in diesem Fall dürfen Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m errichtet werden.

2.4 **Werbeanlagen** (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

2.4.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.

2.4.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern und oberhalb der Oberkante des Erdgeschosses ist unzulässig.

2.4.3 Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Werbeanlagen mit Laufschriften oder Wechselbildern bzw. Anlagen mit Intervallschaltung bei Leuchtreklame oder vergleichbare Anlagen, Laserlichtwerbung nach Art sog. ´Skybeamer` o. ä. oder rotierende sowie anderweitig bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.5 **Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

2.5.1 Müllbehälter und ähnliche Anlagen

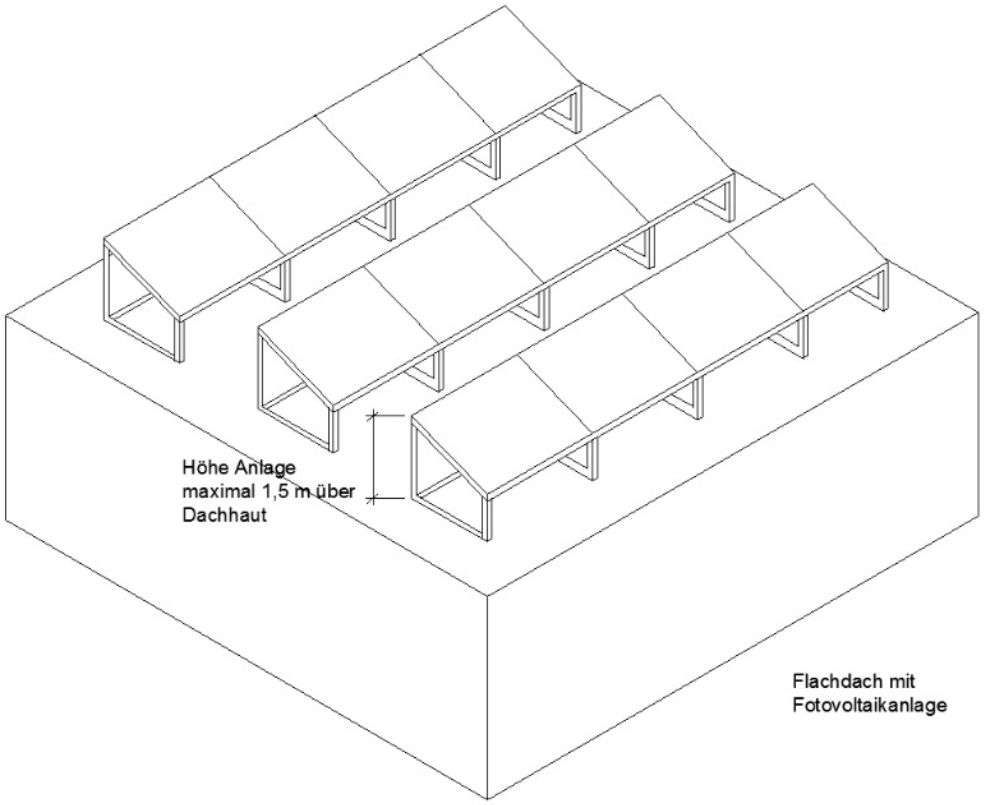
Abstellplätze für Müllbehälter, die sich in einem Abstand von bis zu 8 m zu einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder zu einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o. ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen.

2.6 Solare Energiegewinnung auf Dächern

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2e LBauO)

2.6.1 Unabhängig von den getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig.

Es sind freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Diese müssen aber mindestens 1,50 m von den Rändern des Daches zurückbleiben.



2.6.2 Von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben können Abweichungen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

2.6.3 Anderweitige gesetzliche Vorschriften zur solaren Energiegewinnung, wie bspw. die des Landessolargesetzes von Rheinland-Pfalz, bleiben von den vorstehenden Festsetzungen unbenommen, und sind unabhängig von diesen (prioritär) zu beachten.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (ohne Festsetzungscharakter)

1. Lage in einem Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (Kennung LSG-7100-001) gemäß der Rechtsverordnung vom 26. April 1978 (GVBl. S. 372).

Die Zugehörigkeit des Plangebiets zum Landschaftsschutzgebiet wird als nachrichtliche Angabe im Satzungstext vermerkt, jedoch nicht in der Planzeichnung dargestellt.

Nach § 1 Abs. 2 der Schutzverordnung bleiben alle Flächen, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortslagen befinden (und somit auch das nun überplante Gebiet), von der Schutzverordnung ausgenommen.

IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (ohne Festsetzungscharakter)

1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.
Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Der Planbereich ist bereits im Mischsystem erschlossen. Erforderliche Rückhaltemaßnahmen zur Vermeidung einer Verschärfung des Niederschlagswasserabflusses sind mit den Verbandsgemeindewerken Rhein-Nahe abzustimmen. Der Entwässerungsantrag ist parallel zum Bauantrag zu stellen. Wegen der schrumpf- und quellempfindlichen Tonmergel rät das Landesamt für Geologie und Bergbau von der Planung von Versickerungsanlagen ab; hierzu wird auf Hinweis Nr. 10 verwiesen.

Für eine gegebenenfalls vorgesehene Versickerung sind die Standorteignung sowie die wasserrechtlichen Voraussetzungen vorab mit der zuständigen Wasserbehörde und dem Träger der Abwasserbeseitigung abzustimmen.
Die geltenden Zuständigkeiten sowie die Erlaubnis- und Anzeigepflichten sind unter Hinweis Nr. 18 aufgeführt.

Bei gezielter Versickerung ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten; dies gilt auch für Privatgrundstücke.

Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist auch stets so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

2. Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser sollten möglichst Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung errichtet werden.

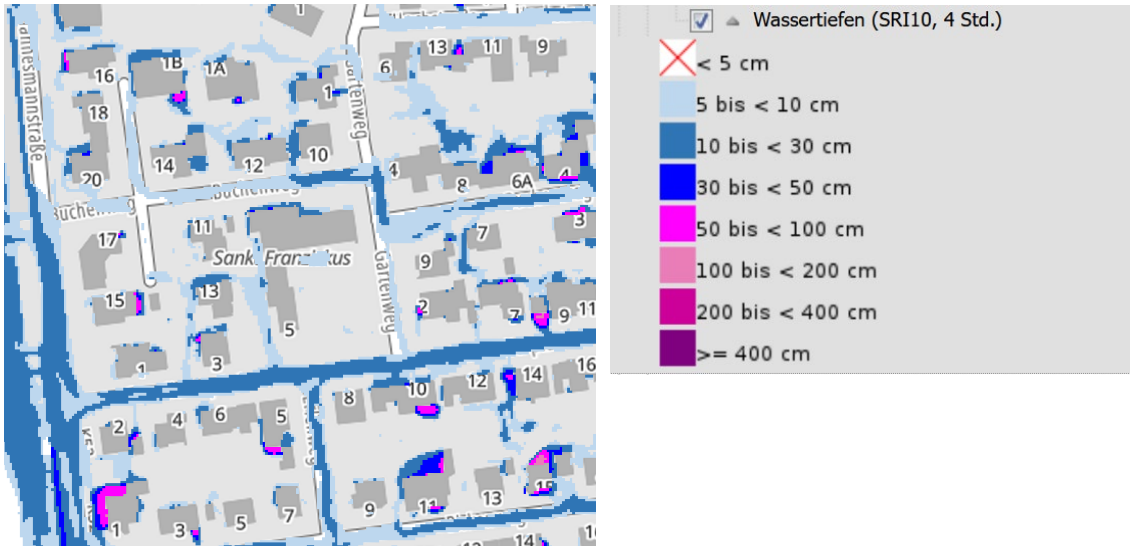
Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (V_N) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (V_R) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina: $V_{erf.} = V_N + V_R$. Die Größe der Zisterne richtet sich nach der Größe der Dachfläche. Empfohlen wird ein Wert von 60 Liter pro qm Dachfläche.

Bei Regenwassernutzungsanlagen sind die Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten. Für Verwendungszwecke, die Trinkwasserqualität erfordern, muss Trinkwasser zur Verfügung stehen. Trinkwasser- und Nichttrinkwassersysteme sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu trennen; Verbindungen sind nur mit einer diesen Regeln entsprechenden Sicherungseinrichtung zulässig (§ 13 Abs. 3 TrinkwV). Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind dauerhaft unverwechselbar zu kennzeichnen. Entnahmestellen für Nichttrinkwasser sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen und erforderlichenfalls gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern (§ 13 Abs. 4 TrinkwV).
Die Errichtung einer im selben Gebäude wie die Gebäudewasserversorgungsanlage betriebenen Nichttrinkwasseranlage ist dem Gesundheitsamt gemäß § 12 TrinkwV

spätestens vier Wochen vor Beginn der Errichtung anzuzeigen. Die weiteren Anzeigepflichten dieser Vorschrift sind zu beachten.
Die Planung und Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlage sind außerdem mit dem Zweckverband Wasserversorgung Trollmühle bzw. dem Betriebsführer abzustimmen.

3. Schutz vor Starkregenereignissen

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jede Person eigenverantwortlich *„im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“*
Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück im Falle von Starkregen- oder Hochwasserereignissen.



[Quelle: https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte].

Gemäß der dargestellten Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz ist bei extremen Starkregenereignissen (Starkregen-Index SRI 10, vierstündige Dauer mit einer Regenmenge von ca. 124–136 mm) in Teilbereichen des Grundstücks mit örtlichen Wasseransammlungen bis etwa 30 cm zu rechnen. Auch die im unmittelbaren Umfeld dargestellten oberflächlichen Abflusswege sind zu berücksichtigen. Die Darstellung bezieht sich auf den vorhandenen Geländezustand.

Bei der Gebäude-, Freiflächen- und Entwässerungsplanung sind die örtlich gefährdeten Bereiche und möglichen Zuflusswege zu berücksichtigen. Insbesondere sind Gebäudeöffnungen, tiefliegende Zugänge und Zufahrten gegen eindringendes Oberflächenwasser zu schützen. Geländegestaltung und Schutzmaßnahmen sind so abzustimmen, dass Wasser nicht nachteilig auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen umgeleitet wird. Die hierfür erforderlichen Vorkehrungen sind anhand der konkreten Gelände- und Entwässerungsverhältnisse festzulegen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.
Weitere Informationen dazu können den Arbeitshilfen und Leitfäden des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge (Mainz) [https://ibh.rlp-umwelt.de/servlet/is/2024/] entnommen werden, in denen verschiedene Themen der Hochwasser- und Starkregenvorsorge bearbeitet wurden.

4. Löschwasserversorgung / Brandschutz / Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

1) Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch den Erschließungsträger sicherzustellen. Die Vorgaben aus dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (A) vom Februar 2008 sind einzuhalten.
2) Die Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks ist zu beachten.
3) Bei der Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen sind das Arbeitsblatt W 400-1 vom Februar 2015 und die folgenden Punkte zu berücksichtigen:
   - Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind und so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
   - Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.
   - Die Entnahmestelle der Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
   - Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Ab-stände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Hinweis: Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
4) Der Löschwasserbedarf bemisst sich an den Angaben in der nachfolgenden Tabelle 1. Die Löschwasserversorgung ist für eine Dauer von mindestens 2 Stunden zu bemessen.

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungs-Verordnung	Reine Wohngebiete (WR) Allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) [a]		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	--
Geschoßflächenzahl [b] (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 < GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	--
Baumassen-Zahl [c] (BMZ)	--	--	--	--	--	BMZ ≤ 9

Löschwasserbedarf

Bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung [e]	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)
Klein	800 (48)	1.600 (96)	800 (48)	1.600 (96)	1.600 (96)	
Mittel	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	3.200 (192)	
Groß	1.600 (96)	3.200 (192)	1.600 (96)	3.200 (192)	3.200 (192)	

Überwiegende Bauart
feuerbeständige [d], hochfeuerhemmende [d] oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen [d]
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht hochfeuerhemmend oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen; oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen [d]
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.

Erläuterungen:
Die Richtwerte beziehen sich auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene beziehungsweise im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. Für Einzelobjekte sind begründete Ausnahmen zulässig.

[a] Soweit nicht unter kleinen ländlichen Ansiedlungen fallend (2-10 Anwesen)
[b] Geschoßflächenzahl = Verhältnis von Geschoßfläche zu Grundstücksfläche
[c] Baumassenzahl = Verhältnis vom gesamten umbauten Raum zur Grundstücksfläche
[d] Die Begriffe „feuerhemmend“, „hochfeuerhemmend“ und „feuerbeständig“ sowie „harte Bedachung“ und weiche Bedachung sind baurechtlicher Art.
[e] Begriff nach DIN 14011 Teil 2: „Brandausbreitung ist die räumliche Ausdehnung eines Brandes über die Brandausbruchstelle hinaus in Abhängigkeit von der Zeit“. Die Gefahr der Brandausbreitung wird umso höher, je brandempfindlicher sich die überwiegende Bauart eines Löschbereiches erweist.

5) Bei der oben genannten erforderlichen Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
6) Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmestellen entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen. Diese Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg.
7) Es sind ausreichend und große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Der § 7 der Landesbauordnung (LBauO) ist zu beachten. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die aktuell gültige „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ anzuwenden.
8) Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen.
9) Entlang einer geschlossenen Bebauung müssen mindestens alle 50 m Bewegungsflächen vorhanden sein. Bei einer durchgängig vorhandenen Straßenbreite ab 6 m sind die Bewegungsflächen nicht erforderlich. Vorhandene Einfahrten zu Grundstücken können für diese Bewegungsflächen genutzt werden, wenn sie ausreichend groß sind. Wasserentnahmestellen sollten sich unmittelbar an diesen Bewegungsflächen im öffentlichen Verkehrsraum befinden.

10) Im Rahmen des Verfahrens wird auf die Einhaltung der Feuerwehrverordnung (FwVO) hingewiesen. Insbesondere muss der Einklang der geplanten Maßnahmen mit den vorhandenen Einrichtungen und Ausstattungen der betroffenen Feuerwehr beachtet werden. Hinweis: Wenn sich durch neue bauliche Gegebenheiten eine höhere Risikoklasse ergibt, ist der Mindestbedarf an Fahrzeugen und Sonderausrüstung entsprechend der Anlage 2 der FwVO anzupassen.

5. Nutzung von Erdwärme

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzureichen.

6. Schutz und Verwertung von Boden

Es sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“, der DIN 18915 „Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie der DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“) zu beachten.
Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z. B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

7. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 DSchG gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Verbandsgemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.
Die vorstehenden Hinweise entbinden Bauträger / Bauverantwortliche nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie (Mainz).
Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers bzw. des Bauverantwortlichen finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich: So kann gemäß § 21 Abs. 3 DSchG ein Träger öffentlicher oder privater Bau- oder Erschließungsvorhaben „*als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten erdgeschichtlicher oder archäologischer Nachforschungen und Ausgrabungen einschließlich der Dokumentation der Befunde verpflichtet werden*“.
Im Plangebiet können bislang unbekannte Kleindenkmäler, insbesondere historische Grenzsteine, vorhanden sein. Diese sind bei den Arbeiten zu berücksichtigen, vor Beschädigungen durch Planierungen oder vergleichbare Eingriffe zu schützen und dürfen nicht von ihrem angestammten historischen Standort entfernt werden.
Eine geomagnetische Prospektion kann zur frühzeitigen Erkundung archäologischer Befunde zweckmäßig sein. Auch bei einer vorangegangenen Prospektion können unbekannte Funde und dadurch bedingte Bauunterbrechungen nicht ausgeschlossen werden.

8. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Empfehlungen und Vorgaben der verschiedenen Merkblätter zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ - wie z. B. das Merkblatt GW 125 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW), das Merkblatt DWA-M 162 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), oder das Merkblatt Nr. 939 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) - sind zu beachten.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
Vor einem Abbruch des ehemaligen Kindergartengebäudes sind die bestehenden Strom- und Erdgasanschlüsse in Abstimmung mit dem Netzbetreiber fachgerecht außer Betrieb zu nehmen und zu demontieren.

9. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen.

10. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Aufgrund der Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durch einen Baugrundberater bzw. Geotechniker empfohlen. Im Untergrund stehen Tonmergel des Tertiärs in Wechsellagerung mit Sanden und Schluffen an. Die Tonmergel reagieren auf wechselnde Wassergehalte schrumpf- und quellempfindlich. Die erforderliche Gründung und eine setzungsunempfindliche Bauweise sind auf Grundlage der Baugrunduntersuchung zu bestimmen. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird seitens des Landesamtes abgeraten.

Generell sollten stets die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.
Das Plangebiet wird vom auf Eisen und Mangan verliehenen Bergwerksfeld „Elisenhöhe“ überdeckt. Unter dem Grundstück sind Grubenbaue in etwa 90 bis 165 m Tiefe dokumentiert; etwa 10 m nördlich sind Grubenbaue in etwa 60 m Tiefe verzeichnet. Nach Mitteilung des Landesamtes für Geologie und Bergbau hat der dokumentierte Abbau in diesen Tiefen nach allgemeiner Lehrmeinung heute keinen Einfluss mehr auf die Tagesoberfläche. Aktiver Bergbau unter Bergaufsicht findet nicht statt. Historische Lageangaben weisen jedoch Ungenauigkeiten von etwa ± 15 m auf; die Unterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Kontaktaufnahme mit der Bergwerkseigentümerin bzw. deren Verwaltung wird empfohlen. Bei der Baugrunduntersuchung sind auch mögliche metallhaltige Aufbereitungsrückstände zu berücksichtigen; konkrete Kontaminationsbereiche sind dem Landesamt nicht bekannt. Auf die Mitteilungspflichten unter Hinweis Nr. 9 wird verwiesen.

11. Beachtung von Grenzabständen bei Einfriedungen und Pflanzungen

Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.

12. Kampfmittel

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung der Grundstückseigner / der Bauverantwortlichen zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.
Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

13. Verwendung von heimischem Pflanzmaterial und Saatgut

Für Begrünungen wird die Verwendung standortgerechter heimischer Pflanzen und, soweit geeignet und verfügbar, gebietseigenen Saat- und Pflanzguts empfohlen. Die Genehmigungspflicht nach § 40 Abs. 1 BNatSchG betrifft das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur; sie begründet keine allgemeine Pflicht zur ausschließlichen Verwendung gebietseigenen Pflanzmaterials auf gärtnerisch genutzten innerörtlichen Grundstücksflächen.

Die Pflanzenliste unter Hinweis Nr. 17 dient als Orientierung für die Auswahl geeigneter Arten.

14. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Nahe eingesehen werden.
Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über DIN Media GmbH (unter der Adresse Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bzw. online über www.dinmedia.de/de) möglich.

15. Artenschutzrechtlich begründete Erfordernisse

Die artenschutzrechtliche Untersuchung der plan b GbR vom 16.03.2026 ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Die Umsetzung und Sicherung der darin benannten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 erfolgt außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans. Gemäß der beschlossenen Abwägung sind die Maßnahmen vor dem abschließenden Satzungsbeschluss durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Ortsgemeinde und dem Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger verbindlich zu sichern. Der Fachbeitrag ist Bestandteil des Vertrages. Die Sicherung umfasst insbesondere die fachgerechte Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen, die Beauftragung einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung sowie die Dokumentation der Kontrollen und Maßnahmen. Abbruch-, Rodungs- und vorbereitende Baumaßnahmen dürfen erst nach Durchführung der jeweils erforderlichen artenschutzrechtlichen Kontrollen und nach Freigabe durch die ökologische Baubegleitung erfolgen.

a) **Bauzeitenregelung – Gehölz- und Strauchrodungen**

Zur Einhaltung des Tötungs- und Störungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG dürfen Rodungen und Gehölzarbeiten ausschließlich im Zeitraum 01.11. bis 28./29.02. eines Jahres durchgeführt werden. Maßnahmen an Gras- und Krautbeständen sowie eine gegebenenfalls erforderliche Mahd sind vorab mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen; die Reptilien-Schutzzonen einschließlich ihres Flächenbewuchses sind dabei zu erhalten.

b) **Reptilien-Schutzzonen während der Bauphase**

Auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens sind vor Baubeginn die in Abbildung 11 der Untersuchung vom 16.03.2026 dargestellten Reptilien-Schutzzonen einzurichten. Diese Bereiche dürfen während der Bauphase nicht als Lager-, Fahr- oder Nebenflächen genutzt werden und sind durch Bauzäune und Reptilienschutzzäune zu sichern. Kleinstrukturen (z. B. Steinhaufen, Totholz, vegetationsreiche Rohbodenbereiche) sind bis zur Herstellung der neuen Grünflächen zu erhalten.

c) **Schonender Rückbau potenzieller Reptilienhabitate**

Der Rückbau der im Gutachten gekennzeichneten potenziellen Reptilienhabitate ist ausschließlich bei geeigneten Witterungsbedingungen durchzuführen, damit Reptilien fluchtfähig sind:

- Zeitraum: März bis Oktober
- Mindestlufttemperatur: ≥ 17 °C

Die konkrete Abstimmung erfolgt im Rahmen der ökologischen Baubegleitung.

d) **Ökologische Baubegleitung (ÖBB)**

Die Umsetzung aller artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung (qualifiziertes Fachbüro) zu überwachen und zu dokumentieren. Die ÖBB legt geeignete Bauzeitenfenster fest, kontrolliert deren Einhaltung und erstellt Tagesberichte. Die verantwortliche Person ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn mitzuteilen. Vor dem Abbruch ist das Bestandsgebäude erneut fachgutachterlich, insbesondere auf mögliche Fledermausquartiere, zu kontrollieren und durch die ÖBB zum Abbruch freizugeben. Bei einem Besatz sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Vor Baubeginn sind außerdem die potenziellen Reptilienbereiche zu kontrollieren; notwendige Schutzmaßnahmen sind durch die ÖBB zu begleiten.

e) **Habitatverbesserung im Endzustand**

Zur langfristigen Verbesserung der Habitateignung für Reptilien und andere Arten wird empfohlen,

- die neuen Grünflächen extensiv zu pflegen (2–3 Mahden pro Jahr),
- strukturreiche Elemente wie Steinhaufen, kleine Trockenmauern oder Totholzbereiche vorzusehen,
- die extensive Dachbegrünung des Parkdecks durch eine Aufstiegshilfe (z. B. leichte Anböschung an der Ostseite) zugänglich zu machen.

Die konkrete Freiflächengestaltung ist entsprechend Maßnahme V3 der Artenschutzuntersuchung auf mögliche Lebensraumverluste für Reptilien zu überprüfen und gegebenenfalls zu optimieren. Die Aufhebung der bauzeitlichen Schutzzonen ist mit

der ökologischen Baubegleitung auf die Herstellung der geeigneten neuen Lebensräume abzustimmen.

16. Immissionsschutz – Parkdeck und haustechnische Anlagen

Das schalltechnische Gutachten der Konzept dB plus GmbH vom 19.11.2025 (Bericht Nr. 25145-01; Anlage zur Begründung) untersucht beispielhaft eine konkrete Bebauungsvariante. Für das Parkdeck wird der in Anlehnung an die TA Lärm herangezogene Immissionsrichtwert von 55 dB(A) am Tag eingehalten. Ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen ergeben sich in der lautesten Nachtstunde Beurteilungspegel bis zu 43 dB(A); der herangezogene Nachtwert von 40 dB(A) wird damit um bis zu 3 dB überschritten.

Durch eine schallabsorbierende Ausgestaltung der Deckenunterseite des Parkdecks mit einem Schallabsorptionsgrad von mindestens 0,2 wird der herangezogene Nachtwert für die untersuchte Variante an sämtlichen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Die erforderliche Schutzwirkung ist bei der Umsetzung sicherzustellen. Gleichwertige oder bessere Maßnahmen können zugrunde gelegt werden, sofern deren Wirksamkeit fachgutachterlich nachgewiesen wird.

Die konkrete Ausführung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen und die Einhaltung der maßgeblichen Anforderungen sind anhand der tatsächlichen Planung im Baugenehmigungsverfahren durch ein Fachgutachterbüro nachzuweisen. Dabei sind auch weitere Stellplatzflächen sowie das Zusammenwirken der relevanten Geräuschquellen zu berücksichtigen. Wärmepumpen und sonstige haustechnische Anlagen wurden im vorliegenden Gutachten nicht konkret untersucht. Die hierfür erforderlichen Nachweise zu Anordnung, Dimensionierung und Schallschutz sind im nachgelagerten Genehmigungs- und Ausführungsverfahren zu erbringen.

17. Pflanzenliste

Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten). Die im Folgenden aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

Wichtig für eine ökologisch wertvolle Pflanzenauswahl ist die weitest mögliche Verwendung von heimischen Gehölzen. Es können aber auch Arten verwendet werden, die dieses Kriterium nicht im strengen Sinne erfüllen. In jedem Fall sollte aber darauf geachtet werden, dass möglichst robuste Arten und Sorten gepflanzt werden, die vor allem durch ihre Blüte und ihre Früchte und / oder sonstige Eigenschaften (z. B. Dornen oder Stachel als Hilfe zum Nestbau; Belaubung o.ä.) einen Teil- Lebensraum (als temporäres Jagd-(Flug- / Brut- / Nist-)Habitat für unsere heimische Fauna (v. a. für Vögel und Insekten) bieten.

Bei Pflanzungen ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach den §§ 44-47 des Landesnachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zu achten.

a) Bäume

Bäume I. Ordnung
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie
Fagus sylvatica - Rotbuche
Juglans regia - Walnuss
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silber-Weide
Salix fragilis - Bruch-Weide
Salix x rubens - Fahl-Weide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus carpinifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung
Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Cydonia oblonga - Quitte
Malus sylvestris - Wildapfel
Mespilus germanica - Mispel
Morus nigra – Schwarzer Maulbeerbaum
Populus tremula - Espe
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Zweigriff. Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb – Weichselkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Ribes alpinum - Johannisbeere
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose
Salix cinerea - Grau-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

Ergänzend bzw. alternativ können für Pflanzungen - insbesondere im Straßenrandbereich und im Randbereich von Stellplätzen, Zuwegungen, Plätzen oder anderen befestigten Flächen - auch andere stadtklimatolerante Laubbaum-Arten verwendet werden, wie sie insbesondere in der GALK-Straßenbaumliste zur Verwendung in Siedlungsräumen, insbesondere im Randbereich von versiegelten bzw. von Verkehrsflächen als ´geeignet` oder ´gut geeignet` für die jeweiligen Standorte empfohlen werden, sofern sie als Hochstamm erhältlich sind und eine für den jeweiligen Standort geeignete Wuchshöhe (nach den Angaben dieser Liste) aufweisen.

18. Wasserwirtschaft

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind die Regelungen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
Die Zuständigkeit für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser richtet sich nach der Größe der abflusswirksamen Fläche. Für Einleitungen bis zu 800 m² ist die Untere Wasserbehörde zuständig, bei größeren Flächen die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz.
Gemäß § 44a LWG ist die ortsnahe schadlose Versickerung von Niederschlagswasser bis zu einer abflusswirksamen Fläche von 10.000 m² unter den dort genannten Voraussetzungen erlaubnisfrei. Hierzu gehört die breitflächige Versickerung oder die Versickerung über Mulden bis zu einer Tiefe von 30 cm über die belebte Bodenzone. Die weiteren gesetzlichen Voraussetzungen hinsichtlich der Herkunft des Niederschlagswassers und der betroffenen Schutzgebiete sind zu beachten. Aus dieser

Regelung folgt keine Aussage zur konkreten Versickerungseignung des Plangebiets; hierzu wird auf die Hinweise Nr. 1 und Nr. 10 verwiesen.
Auch bei einer erlaubnisfreien Versickerung nach § 44a LWG sind Einleitungen von mehr als 800 m² abflusswirksamer Fläche rechtzeitig vor Beginn bei der Oberen Wasserbehörde anzuzeigen; das Anzeigeverfahren richtet sich nach § 108a LWG. Liegen die Voraussetzungen der Erlaubnisfreiheit nicht vor, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

19. Abfallwirtschaft

Bei der Entsorgung von Abbruch- und Aushubmassen sowie sonstigen anfallenden Abfällen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Insbesondere sind das Vermeidungs- und Verwertungsgebot sowie die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung einzuhalten.

20. Vermeidung von Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist - im Sinne der §§ 5 bzw. 22 BImSchG - darauf zu achten, dass es bei Sonnenreflexion zu keinen störenden oder unzumutbaren Blendwirkungen kommt. Dies ist bspw. durch die Verwendung entspiegelter Module, durch die Anpassung der Neigung oder Ausrichtung von Modulen oder die Begrünung oder optische Abschirmung am Rand der Anlage o. ä. zu gewährleisten. Zudem sind für PV-Module rahmenlose Elemente bzw. solche mit dunklen Eindeckrahmen zu bevorzugen.

Ausfertigungsvermerk

Die Satzung, bestehend aus dem vorliegenden Satzungstext, der Planzeichnung (u. a. mit den Verfahrensvermerken), stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Weiler überein. Die Begründung mit ihren Anlagen ist dem Bebauungsplan beigefügt.
Das für das Bauleitplanverfahren gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Weiler, den .....

.....

(Juliane Käser, *1. Beigeordnete*) Dienstsiegel