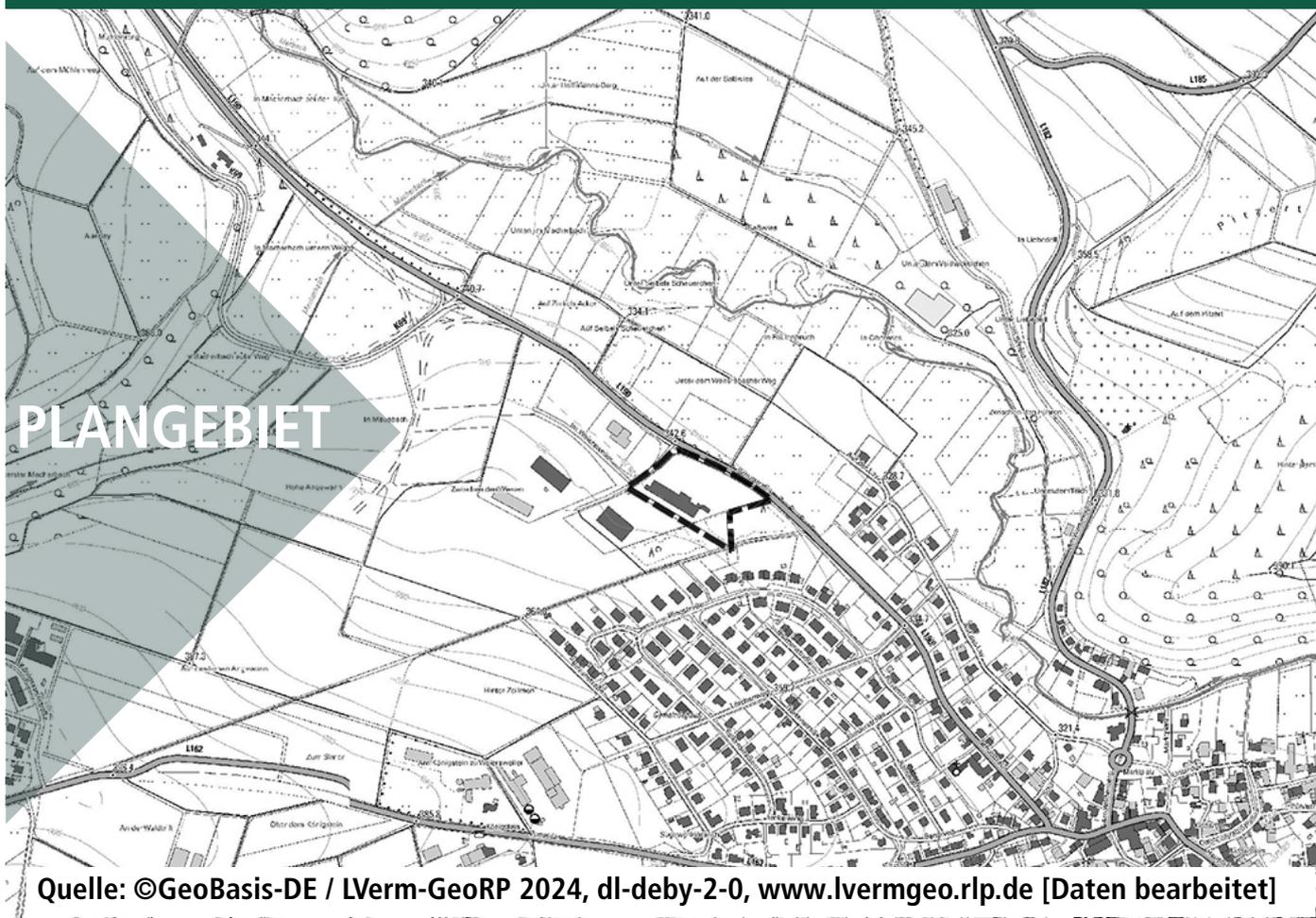


Teil B: Textteil

1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Im Weiersweiler“

Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Rhaunen,
Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen



Bearbeitet im Auftrag der
Ortsgemeinde Rhaunen
55624 Rhaunen

Stand der Planung: 19.02.2025

Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Rhaunen, den ____ . ____ . ____

Der Ortsbürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen

Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70

email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Hugo Kern

Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

| | | |
|--|--|--|
| 1. Art der baulichen Nutzung | Siehe Plan. | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO |
| 1.1. Sonstiges Sondergebiet, hier: Einzelhandel | <p>Gemäß § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt.</p> <p>zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Lebensmittelmarkt inklusive Backshop und Backvorbereitung, - eine Bäckerei, - Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts- / Sozialräume für Personal, - Nebenanlagen, Stellplätze und Ladestationen für Elektromobile, - Einkaufswagenboxen, - Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter, - alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes und der Bäckerei erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandräume, Vorbereitungsraum), - Packstationen (z.B. DHL), - Bankautomaten - Werbeanlagen. | § 11 BauNVO |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | Siehe Plan. | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO |
| 2.1. Höhe baulicher Anlagen | <p>Siehe Plan.</p> <p>Maßgebende obere Bezugspunkte für die maximale Höhe ist die Traufhöhe (TH) und die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (GOKmax). Die maximale Traufhöhe wird auf 6,5 m und die maximale Gebäudeoberkante auf 7,5 m festgesetzt.</p> <p>Der maßgebende untere Bezugspunkt für die Angabe der maximal zulässigen Traufhöhe und Gebäudeoberkante ist die maximale Oberkante des Fertigfußbodens des Marktes (OKFFB Markt 346,00 ü.NN).</p> <p>Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante überschritten werden.</p> | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO |
| 2.2. Grundflächenzahl | <p>Siehe Plan.</p> <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO und § 17 Abs. 2 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. <p>Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die in Nr. 1 - 3 genannten Anlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) insgesamt bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die private Grünfläche als Teil der Grundstücksfläche / des Baugrundstücks mitzurechnen.</p> | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO |
| 2.3. Geschossflächenzahl | <p>Siehe Plan.</p> <p>Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 20 Abs. 2 BauNVO auf 1,2 festgesetzt.</p> | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO |

| | | |
|---|--|---|
| 3. Bauweise | <p>Siehe Plan.</p> <p>Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig, es darf im Grenzabstand gebaut werden.</p> | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO |
| 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.</p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO (u. a. zur Versorgung des Baugebietes mit Gas dienende Nebenanlagen) gelten entsprechend. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.</p> | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO |
| 5. Stellplätze und Nebenanlagen | <p>Siehe Plan.</p> <p>Stellplätze und Nebenanlagen sind im Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| 6. Fläche, die von der Bebauung freizuhalten bzw. nur eingeschränkt bebaubar ist, hier: Bauverbotszone L 190 | <p>Siehe Plan.</p> <p>Die entsprechend gekennzeichnete Zone wird gem. § 22 LStrG nachrichtlich übernommen und als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten bzw. nur eingeschränkt bebaubar ist, festgesetzt.</p> | § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB |
| 7. Anschluss an Verkehrsflächen, hier: Ein- und Ausfahrtsbereich | <p>Siehe Plan.</p> <p>An der im Plan durch Symbol gekennzeichneten Fläche im Bereich der Straße „Im Weiersweiler“ wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Ein- und Ausfahrten sind nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zu- und Abfahrten für Rettungsfahrzeuge.</p> | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| 8. Versorgungsflächen / -anlagen | <p>Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, also im gesamten Sondergebiet, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.</p> | § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO |
| 9. Private Grünfläche | <p>Siehe Plan.</p> | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| 10. Öffentliche Grünfläche | <p>Siehe Plan.</p> <p>Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein max. 3m breiter Fußweg allgemein zulässig, auch soweit dafür keine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg festgesetzt ist.</p> | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| 11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| 11.1. | <p>Artenschutz:</p> <p>Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ ist entsprechend zu berücksichtigen.</p> | |

| | | |
|--|--|--------------------------|
| 11.2. | Bodenpflege: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. | |
| 11.2.1. | Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) bzw. „Rheinisches Bergland“ (UG 7) handelt. | |
| 11.3. | Nisthilfen: Es sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen. | |
| 11.4. | Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. | |
| 12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| 12.1. | Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Grünflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze und Wege oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungsbild zu erreichen. | |
| 12.2. | Für die Gehölzanzpflanzungen sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzenliste zu verwenden. Bei den Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei der Planung und Durchführung von Baumpflanzungen sind folgende Normen und Richtlinien zu beachten: DIN 18320, DIN 18915, DIN 18916, DIN 18919, DIN 18920, FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 und 2), FLL ZTV Baumpflege und FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen. | |
| 13. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | Die entsprechend gekennzeichneten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist ein max. 3m breiter Fußweg allgemein zulässig, auch soweit dafür keine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg festgesetzt ist. | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| 14. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | Der räumliche Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Im Weiersweiler“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. | § 9 Abs. 7 BauGB |

| | | |
|--|--|--|
| <p>15. Abwasserbeseitigung</p> | <p>Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal in die bestehende Kanalisation der Straße „Im Weiersweiler“ einzuleiten. Das auf den versiegelten Grundstücksflächen (Dach- und Parkplatzflächen) anfallende Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen (Stauraumkanal, Mulden-Rigolen-System, etc. . .) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt (77 l/s) dem vorhandenen Regenwasserkanal der Straße „Im Weiersweiler“ zuzuführen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Das Entwässerungskonzept ist im Zuge der Detailplanung mit den Fach- und Genehmigungsbehörden abzustimmen.</p> | <p>§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 57-63 LWG</p> |
| <p>16. Örtliche Bauvorschriften</p> | | <p>§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO</p> |
| <p>16.1.</p> | <p>Dach: Als Dachform sind Satteldächer, flachgeneigte Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.</p> | |
| <p>16.2.</p> | <p>Herstellung von Stellplätzen: Zur Ermittlung des Stellplatzschlüssels für die geplante Nutzung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu beachten. Je 10 -20 qm Verkaufsnutzfläche ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe 1 Stellplatz zu errichten. Je 6 -12 qm Gastraum ist für Gaststätten (Bäckerei/Café) 1 Stellplatz zu errichten.</p> | |
| <p>16.3.</p> | <p>Einfriedungen: Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen (Zäune, Hecken, etc.) bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Zufahrtsbereiche sind freizuhalten.</p> | |
| <p>16.4.</p> | <p>Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern,: Abgrabungen und Aufschüttungen auf der privaten Grundstücksfläche dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, wie diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke, sind aufeinander abzustimmen. Abgrabungen, Aufschüttungen und Böschungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer max. Höhe von 3,5 m zulässig. Mauern, einschließlich Stützbauwerke, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer max. Höhe von 2,5 m zulässig.</p> | |
| <p>16.5.</p> | <p>Werbeanlagen: Werbeanlagen können entweder am Gebäude befestigt werden oder sind als freistehende Werbeanlagen zulässig. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen generell unzulässig. Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegend Werbeanlagen. Die Höhe von Hinweisschildern oder -tafeln darf max. 8,0 m betragen. Zusätzlich sind ein Werbepylon und drei Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 10,0 m zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.</p> | |
| <p>16.6.</p> | <p>Sonstige Festsetzungen: Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen.</p> | |
| <p>17. Hinweise</p> | | |
| <p>17.1.</p> | <p>Denkmalschutz: Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.</p> | |

| | | |
|---------|---|--|
| 17.2. | <p>Bodenschutz:</p> <p>Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.</p> <p>Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird verwiesen.</p> <p>Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.</p> <p>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p> | |
| 17.3. | <p>Starkregen / Hochwasserschutz:</p> <p>Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen.</p> | |
| 17.3.1. | <p>Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen.</p> <p>Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet. Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke.</p> <p>Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte einsehbar.</p> <p>Da sich das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen derzeit erst in der Bearbeitung befindet, sind aktuell keine weitergehenden Maßnahmen durch die Kommune geplant. Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die Informationskarten des Landes, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen.</p> | |

| | | |
|--------------|--|--|
| 17.4. | <p>Erneuerbare Energien: Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Teiländerung des Bebauungsplanes hinausgehen können. Insbesondere sind die Pflichten nach dem Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Änderungen zu beachten.</p> | |
| 17.5. | <p>Geologiedatengesetz (GeoldG): Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html.</p> | |
| 17.6. | <p>Normen, Richtlinien: Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien ist im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein-Rhaunen möglich.</p> | |