

# Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Allenbach, Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen



Gesellschaft für Städtebau  
und Kommunikation mbH

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b>                               | Siehe Plan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-14 BauNVO    |
| <b>1.1 Dörfliches Wohngebiet</b>                                  | zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude,</li> <li>- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,</li> <li>- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,</li> <li>- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,</li> <li>- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,</li> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>- sonstige Gewerbebetriebe,</li> <li>- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul> | § 5a BauNVO                                    |
| <b>1.1.1</b>                                                      | ausnahmsweise zulässig sind gem. §§ 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,</li> <li>- Gartenbaubetriebe,</li> <li>- Tankstellen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | § 5a BauNVO                                    |
| <b>2. Fläche für den Gemeinbedarf; hier: Bauhof und Feuerwehr</b> | Siehe Plan.<br>Die Fläche für den Gemeinbedarf; hier: Bauhof und Feuerwehr dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die der Unterhaltung und dem Betrieb der kommunalen Infrastruktur und Verwaltung sowie der Menschenrettung und technischen Hilfeleistung dienen und diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen insbesondere Besprechungs- und Schulungs- bzw. Seminarräume, Sozialgebäude/-räume, Sanitärräume, Fahrzeughalle, Stellplätze, Lagerflächen, Waschplatz und Übungsanlagen.                                                                                                                                                                                            | § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB                         |
| <b>3. Maß der baulichen Nutzung</b>                               | Siehe Plan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO |
| <b>3.1 Grundflächenzahl</b>                                       | Siehe Plan.<br>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO im dörflichen Wohngebiet (MDW) auf 0,6 festgesetzt.<br><br>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,</li> <li>- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,</li> <li>- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,</li> </ul> mitzurechnen.                                                                                                                                                                                                       | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO      |
| <b>3.2 Geschossflächenzahl</b>                                    | Siehe Plan.<br>Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 20 Abs. 2 BauNVO im dörflichen Wohngebiet (MDW) auf 1,2 festgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO      |
| <b>3.3 Zahl der Vollgeschosse</b>                                 | Siehe Plan.<br>Die Zahl der Vollgeschosse wird analog § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO      |
| <b>4. Bauweise</b>                                                | Siehe Plan.<br>Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO      |

|                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>                                                                                          | <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Mischgebiet (MI) 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 gelten entsprechend.</p> <p>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         |
| <b>6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten bzw. nur eingeschränkt bebaubar sind; hier: Bauverbots- und Baubeschränkungszone B 422 (20m / 40m)</b> | <p>Siehe Plan.</p> <p>Die entsprechend gekennzeichneten Zonen werden gem. § 9 FStrG nachrichtlich übernommen und als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten bzw. nur eingeschränkt bebaubar sind festgesetzt (weitere Ausführungen siehe Hinweise).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                   |
| <b>7. Öffentliche Verkehrsfläche</b>                                                                                                                    | Siehe Plan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB                           |
| <b>8. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Parkplatzfläche</b>                                                                              | Siehe Plan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB                           |
| <b>9. Versorgungsflächen / -anlagen</b>                                                                                                                 | Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO |
| <b>10. Fläche für die Abwasserbeseitigung; hier: Regenrückhaltebecken</b>                                                                               | Siehe Plan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB                           |
| <b>11. Öffentliche Grünfläche; hier: Friedhof</b>                                                                                                       | <p>Siehe Plan.</p> <p>Innerhalb der öffentlichen Grünfläche; hier: Friedhof sind alle Einrichtungen und Anlagen (z.B. Kapelle, Leichenhalle, Geräteschuppen und Lagerflächen) zulässig, die der Unterhaltung und dem Betrieb des Friedhofsgeländes dienen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB                           |
| <b>12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>                                                         | <p>Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenes Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                      | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB                           |

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                            |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 12.1                                                               | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB                                    |
| 13. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | § 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB |
| 14. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches                        | Siehe Plan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | § 9 Abs. 7 BauGB                                           |
| 15. Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften          | Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.<br>Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die angrenzend vorhandene öffentliche Kanalisation (Mischsystem) zu entsorgen.<br>Das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in das Regenrückhaltebecken einzuleiten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 57-63 Landeswassergesetz        |
| 16. Hinweise                                                       | <p><b>Artenschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nach § 39 Abs. 5 Punkt 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.</li> </ul> <p><b>Bauverbots- und Baubeschränkungszone B 422</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Längs der Bundesfernstraßen dürfen gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nicht errichtet werden <ol style="list-style-type: none"> <li>Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,</li> <li>bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.</li> </ol> </li> <li>Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Satz 1 Nummer 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.</li> <li>Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn <ol style="list-style-type: none"> <li>bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,</li> </ol> </li> </ul> |                                                            |

2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

- Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

#### **Bodenschutz**

- Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird verwiesen.
- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z. B. DIN 4020 und 1054, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- Die Baugrunduntersuchungen sind dem Landesamt für Geologie und Bergbau anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) sind mitzuteilen (siehe <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz.html>).
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

#### **Denkmalschutz**

- Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.

#### **Hochwasserschutz/ Starkregenvorsorge**

- 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. 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. 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.
- 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://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/> einsehbar.

**Vorschriften zu erneuerbaren Energien**

- Es sind die Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen für gewerblich genutzte Neubauten gem. § 2 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1, sowie gewerblich genutzte Parkplätze gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 5 Abs. 1 des Landesgesetzes 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.
- Ferner sind die zum Zeitpunkt der Antragsstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplans hinausgehen können.

**Normen, Richtlinien:**

Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien ist im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein-Rhaunen möglich.