

- 2. Planungsrechtliche Festsetzungen**
(gem. § 9 BauGB und BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- 2.1 Die Gesamtfäche des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet „Landgut“ gekennzeichnet.
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde in vier Teilräumen mit verschiedenen Arten der Nutzung gemäß § 8 BauNVO gegliedert sowie eine max. bebaubare Fläche je Teilraum festgesetzt.
- 2.2 Die Gesamtfäche des Teilraums 1 umfasst 27.220 m². Die max. bebaubare Fläche im Teilraum 1 beträgt insgesamt rd. 3.300 m² (einschließlich Flächenbefestigungen und Zuwegungen). Folgende bauliche Anlagen sind zulässig:
- Wohn- und Funktionsgebäude mit max. 2 Vollgeschossen und einer max. Höhe von 12 m; einschließlich Ferienwohnungen und Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO
 - Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- 2.3 Die Gesamtfäche des Teilraums 2 umfasst 17.520 m². Die max. bebaubare Fläche im Teilraum 2 beträgt rd. 2.250 m² (einschließlich Flächenbefestigungen und Zuwegungen). Folgende bauliche Anlagen sind zulässig:
- Wohn- und Funktionsgebäude mit max. 2 Vollgeschossen und einer max. Höhe von 12 m; einschließlich Ferienwohnungen und Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
 - Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO
 - bauliche Anlagen zur Haltung von Pferden oder anderen Tieren (z.B. Kleinfrieden, Ponys, Esel etc.)
- 2.4 Die Gesamtfäche des Teilraums 3 umfasst 10.000 m². Die max. bebaubare Fläche im Teilraum 3 beträgt rd. 1.550 m². Folgende bauliche Anlagen sind zulässig:
- Wohngebäude mit max. 1 Vollgeschoss und einer max. Höhe von 6 m; einschließlich Ferienwohnungen und Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO
 - Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- 2.5 Die Gesamtfäche des Teilraums 4 umfasst 32.650 m². Die max. bebaubare Fläche im Teilraum 4 beträgt insgesamt rd. 14.160 m², davon wurde bereits eine zu bebaubare Fläche von rd. 7.030 m² (einschließlich Flächenbefestigungen und Zuwegungen) im letzten Jahr genehmigt (Eingriffs- u. Ausgleichsplanung für Reithalle u. Reitplatz). Die verbleibende bebaubare Fläche mit rd. 7.130 m² wurde aktuell in mehreren vorliegenden Bauanträgen überplant, so dass künftig keine weitere Bebauung des TR4 zulässig ist.
- 2.6 Für die einzelnen Teilräume ergeben sich unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Anlagen folgende max. bebaubare Grundstücksflächen:
- Teilraum 1: rd. 1.000 m²
 - Teilraum 2: rd. 2.000 m²
 - Teilraum 3: rd. 450 m²
 - Teilraum 4: 0 m² (aufgrund d. aktuell vorliegenden Bauanträge)
- 2.7 Die Innenschließung erfolgt über die bestehenden Zufahrten innerhalb des Geltungsbereiches sowie den bestehenden Wirtschaftsweg (Römerstraße).
- 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
gem. §§ 88 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- 3.1 In den Teilräumen sind als Einfriedungen bis zu 2,0 m hohe Schnitthecken oder offene Zäune zulässig.
- 3.2 Für die im Geltungsbereich liegenden Grünflächen sind Weidezäune dauerhaft zulässig.

- 4. Allgemeine Hinweise**
- 4.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der VG Kin- und Land in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- 4.2 Der Kreisstraßen, insbesondere den straßenbegleitenden Entwässerungseinrichtungen, dürfen keine Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser, zugeführt werden. Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen und -leitungen sowie der Oberflächenabfluss entlang der Kreisstraße dürfen in Lage, Ausgestaltung und Nutzung nicht durch vorgesehene bauliche Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- 4.3 Neu zu errichtende Hochbauten, größere Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb der Bauverbotszone der Kreisstraße K4 einmündig, z.B. für die Bewässerung vor Ort, genutzt. Die Dachflächenwasser in TR4 werden über Zisternen gesammelt, der Überlauf wird dem Loschwasserbehälter zugeführt.
- 4.4 Verkehrliche Erschließungen erfolgen ausschließlich über die vier bestehenden Zufahrten. Es werden keine weiteren Zufahrten errichtet. Dies gilt auch für Baustellenverkehr.
- 4.5 Die Zufahrten zu den Teilräumen 2 bis 4 sind verkehrsgerecht auszubilden.
- 4.6 Das Schildefeld von 70m im Bereich der Zufahrt zu Teilraum 2 ist zur Verkehrsicherung von Bewuchs zu befreien. Weichen und Spiegel zu beibehalten. In der Anlage eines Loschlechts (unterirdische) Loschwasserbehälter oder Loschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ gewährleistet werden. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenentnahmestellen einzuhalten. Die Zufahrten sind nach Überlauf entsprechend herzustellen. Die Planung sieht die Errichtung eines Loschwasserbehälters nach DIN 14320 mit einem Nutzvolumen von rd. 150 m³ (siehe Entwässerungskonzept Ingenieurbüro Petry, Ister-Oberstein, Januar 2017).
- 4.7 Die Sichtdreiecke in den Zufahrtbereichen sind herzustellen und auf Dauer freizuhalten.
- 4.8 Hinwegweisen auf die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die bestehende Erdwärmenutzung.
- 4.9 Bei Befreiungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflichten zu berücksichtigen, damit Ausweichungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.
- 4.10 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Verbandsgemeinde Kin- und Land anzuzeigen.
- 4.11 Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Für Neubauprojekte oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 4.12 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altabgrabungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angetroffen werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgesonderte, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Radonmessungen in der Bodentiefe im Bereich des Baugrundes sind durch die Bodentiefe zu begründen. Um Gefährdungen zu vermeiden, ist bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die SGD Nord (Obere Bodenschutzbehörde), die nächste Polizeidienststelle oder die VG Kin- und Land zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.
- 4.13 Bestehende genehmigte Gebäude und bauliche Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz.
- 5. Planungsrechtliche Festsetzungen für landschaftspflegerische Maßnahmen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 5.1 Die in der Planzeichnung mit der Maßnahmennummer 1 gekennzeichneten bestehenden Gehölzflächen im Geltungsbereich sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind hiervon die gärtnerisch gepflegten Anlagen in TR 1 und TR 2. Im Bereich des Mottelbachs entlang des asphaltierten Weges zwischen TR2 und TR4 ist zudem ein Schutzbereich von 5m einzurichten, der der freien Sukzession zu überlassen ist (Maßnahmennummer 1a).
- 5.2 Die in der Planzeichnung mit der Maßnahmennummer 2 gekennzeichnete Streuobstwiese in TR1 ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.3 Die in der Planzeichnung mit der Maßnahmennummer 3 gekennzeichneten, im Frühjahr 2016 neu angelegten Gehölzflächen (genehmigte Maßnahmen im Rahmen des Eingriffs- u. Ausgleichsplans zur Errichtung der Reithalle, Genehmigung vom 19.08.2015) sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Lage und Ausdehnung der Gehölzflächen wurden der geltenden Planung angepasst.
- 5.4 Innerhalb des Geltungsbereiches wurden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsplanung für die Errichtung einer Reithalle mit Reitplatz und der dazugehörigen Zuwegung mit Genehmigung vom 19.08.2015 zwei Weidflächen als Kompensationsflächen festgelegt und in der Planzeichnung mit der Maßnahmennummer 4 gekennzeichnet. Die intensiv genutzten Weidflächen sollen nach mechanischer Bearbeitung und Ansaat mit einer artenreichen Saatgutmischung in eine extensive Nutzung umgewandelt werden.
- 5.5 Im Rahmen der Aufstellung des aktuellen B-Planes wird zur Kompensation weiterhin die Extensivierung von zwei intensiv genutzten Weidflächen mit der Maßnahmennummer 4 festgelegt. Die intensiv genutzten Weidflächen sollen nach mechanischer Bearbeitung und Ansaat mit einer artenreichen Saatgutmischung in eine extensive Nutzung umgewandelt werden.
- 5.6 Im Rahmen der Aufstellung des aktuellen B-Planes wird zur Kompensation weiterhin ein 10m breiter Gewässerandrang entlang des namenlosen Gewässers, das dem Mottelbach zulauft, ausgewiesen. Innerhalb des 10m-Randstreifens ist die Vegetation der Sukzession zu überlassen. Anlagen (bauliche Anlagen, Mauern, Zäune, Auffüllungen u.ä.) sind innerhalb des Schutzbereichs nicht zulässig (Maßnahmennummer 6).
- 5.7 Im Rahmen der Aufstellung des aktuellen B-Planes werden zur Kompensation die Ausweisung eines 10m breiten Gewässerandrang und die Herstellung des naturnahen Gewässerbettes des Mottelbachs festgelegt. Innerhalb des Gewässerandrangs sind Anlagen (bauliche Anlagen, Zäune, Mauern, Auffüllungen etc.) nicht zulässig. Die Vegetation ist der Sukzession zu überlassen (Maßnahmennummer 7).
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
- 6.1 Die im Planungsraum (Teilraum 1) gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen.
- 6.2 Zur Eingrünung der Flächen werden im Rahmen des B-Planes zudem Flächen zur Anlage von Gehölzstrukturen festgelegt (mindestens 3-reihig, 1 m Pflanzabstand). Zur Verwendung kommen ausschließlich standortgerechte Gehölze. Die Flächen wurden mit der Maßnahmennummer 1 in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- Die Befreiungsmaßnahmen wurden vollständig den aktuell vorliegenden Bauanträgen für verschiedene Bauteile in TR4 zugeordnet.**
- 6.3 Auf dem Flurstück 79 soll als Kompensationsmaßnahme die Umwandlung von Nadelforst in standortgerechten Laubbestand erfolgen.
- Die Maßnahme wurde den aktuell vorliegenden Bauanträgen für verschiedene Bauteile in TR4 zugeordnet und wird hier nur nachrichtlich erwähnt.**
- 6.4 Anlage eines naturnahen Teiches (Nutzung zur Regenrückhaltung) sowie freie Entwicklung d. umgebenden Fläche auf dem Flurstück 82/2. Flächengröße: 730 m² gesamt, Größe des Teiches: rd. 300 m².
- 6.5 Die Verriegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Für die Verriegelung sind wasserundurchlässige Befestigungen (z.B. Rasengittersteine, Kies, breitflächig verlegtes Pflaster, wasserundurchlässige Decke, Schotterterrassen) zu verwenden.

Zeichenerklärung

- Geltungsbereich BPlan Sondergebiet „Landgut“
- Abgrenzung Teilräume BPlan
- bestehende Gebäude
- befestigte Flächen
- Verkehrsfläche
- Schneise Versorgungsleitung
- private Grünfläche
- Biotopkartierte Fläche gem. Lanis BT-6110-0552-2009 Magenwiese süd. Sportplatz

zu erhaltende prägende Einzelbäume

Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gem. textl. Festsetzung

Fläche mit Bindung für Bepflanzung u. Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern sowie Gewässer gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Kompensationsmaßnahmenflächen für EAP (Eingriffs- u. Ausgleichsplanung) d. vorliegenden Bauanträge; nur nachrichtlich in BPlan übernommen

Bilanzfläche EAP (Genehmigung vom 19.08.2015 für Reithalle, Reitplatz, Flächenbefestigung); Gesamtgröße: 7.030 m²

geplante Bauteile (Bauanträge liegen bereits vor)

geplante Flächenbefestigungen

Pflanzliste Arten	
In gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die aufgeführten Arten sind nur beispielhaft angeführt.	
Erlaubte Arten und Qualitäten sind zu vermeiden:	
Bäume HO 20-18 (Mindestgröße)	
Ap	Acer platanoides
Ap	Acer pseudoplatanus
Bp	Betula pendula
Fs	Fagus sylvatica
Fr	Fraxinus excelsior
Gr	Quercus robur
Soa	Sorbus aucuparia
Tc	Tilia cordata
Sträucher Zw 60-100 (Mindestgröße)	
Ac	Acer campestre
Ca	Cornus avellana
Ca	Carpinus betulus
Ca	Crataegus monogyna
Co	Cornus sanguinea
Li	Ligustrum vulgare
Ma	Malus sylvestris
Pr	Prunus spinosa
Ra	Rosa canina
Rc	Rhamnus cathartica
Sn	Sambucus nigra
Vo	Viburnum opulus
Sp	Sparganium angustifolium
Ber	Berberis vulgaris
Bu	Buxus sempervirens
Co	Cornus sanguinea
Li	Ligustrum vulgare
Ma	Malus sylvestris
Pr	Prunus spinosa
Ra	Rosa canina
Rc	Rhamnus cathartica
Sn	Sambucus nigra
Vo	Viburnum opulus

Teilraum 3 - A= rd. 10.000 m²
bestehende Bebauung: 1.100 m²
zusätzl. max. bebaubare Fläche: 450 m²

Teilraum 2 - A= rd. 17.520 m²
bestehende Bebauung: 260 m²
zusätzl. max. bebaubare Fläche: 2.000 m²

Teilraum 1 - A= rd. 27.220 m²
bestehende Bebauung: 2.310 m²
zusätzl. max. bebaubare Fläche: 1.000 m²

Teilraum 4 - A= rd. 32.650 m²
bestehende / genehmigte Bebauung (einschl. Flächenbefestigung): 7.030 m²;
Genehmigung vom August 2015; zusätzl. max. bebaubare Fläche: 7.130 m²;
Bauanträge für Stallung, Futterhalle, Gestütsleitung, Dunglege
sowie übrige Flächenbefestigung auf insg. 7.130 m² liegen aktuell vor;
Keine weitere Bebauung möglich.

OG Hennweiler
In Ambrach 5 55619 Hennweiler

GABRIELE DITTER
Büro für Landschafts- und Gewässerökologie
Karl-Marx-Straße 5 • 63526 Erlensee
Tel: 06183 / 73551 • Fax: 06183 / 73571

Bebauungsplan Teilgebiet
Mottelbachsheck - Landgut Lang

Lageplan

Projektnummer: **1666** gefertigt: Erlensee im November 2023 Maßstab: **1:1000**

bearbeitet: Gabriele Ditter Blatt-Nr.: **L 1**

gezeichnet: Dr. Melanie Marx