

## OG Hennweiler – Bebauungsplan Teilgebiet

### Mottelbachsheck

#### Textliche Festsetzungen

#### 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. | S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl.2023 | Nr. 184), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. | S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. | S. 1802), sowie der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).

Des Weiteren:

- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl 2015, 127), zuletzt geändert am 08. April 2022 (Artikel 2)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 bzw. 01.03.2010 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (Artikel 5; BGBl, 2923 | Nr. 176)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502); zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. | S. 306)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) RLP in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. Nr. 11 vom 15.10.2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. | S. 2240)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

#### 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 Gesamtfläche des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet „Landgut“ gekennzeichnet. des Teilraums 1 umfasst 27.220 m<sup>2</sup>. Die max. bebaubare Fläche im Teilraum 1 beträgt insgesamt rd. 3.300 m<sup>2</sup> (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 Gesamtfläche des Teilraums 2 umfasst 17.520 m<sup>2</sup>. Die max. bebaubare Fläche im Teilraum 2 beträgt rd. 2.250 m<sup>2</sup> (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 artverwandten Tieren (z.B. Kleinpferde, Ponys, Esel etc.)
- 2.4 Die Gesamtfläche des Teilraums 3 umfasst 10.000 m<sup>2</sup>. Die max. bebaubare Fläche im Teilraum 3 beträgt rd. 1.550 m<sup>2</sup>. Folgende bauliche Anlagen sind zulässig:
- Wohngebäude mit max. 1 Vollgeschossen 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 Gesamtfläche des Teilraums 4 umfasst 32.650 m<sup>2</sup>. Die max. bebaubare Fläche im Teilraum 4 beträgt insgesamt rd. 14.160 m<sup>2</sup>, davon wurde bereits eine zu bebauende Fläche von rd. 7.030 m<sup>2</sup> (einschließlich Flächenbefestigungen und Zuwegungen) im letzten Jahr genehmigt (Eingriffs- u. Ausgleichsplanung für Reithalle u. Reitplatz). Die verbliebene bebaubare Fläche mit rd. 7.130 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
  - Teilraum 2: rd. 2.000 m<sup>2</sup>
  - Teilraum 3: rd. 450 m<sup>2</sup>
  - Teilraum 4: 0 m<sup>2</sup> (aufgrund d. aktuell vorliegenden Bauanträge)



2.7 Die Innenerschließung erfolgt über die bestehenden Zufahrten innerhalb des Geltungsbereiches sowie den bestehenden Wirtschaftsweg (Römerstraße).

### 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. §§ 88 Abs. 1Nr. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) 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 Kirn-Land in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

4.2 Der Kreisstraße, insbesondere den straßeneigenen 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 von 15m herzustellen.

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 Sichtfeld von 70m im Bereich der Zufahrt zu Teilraum 2 ist zur Verkehrssicherung von Bewuchs zu befreien. Weiterhin sind Spiegel zu installieren, die in Größe und Ausrichtung die Einsicht der Kreisstraße K4 ermöglichen. Die Funktionsfähigkeit der Spiegel ist sicherzustellen.

4.7 Die Sichtdreiecke in den Zufahrtsbereichen sind herzustellen und auf Dauer freizuhalten.

4.8 Hingewiesen wird auf die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die bestehende Erdwärmenutzung.



- 4.9 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.
- 4.10 Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb der festgesetzten Grünflächen entlang der Kreisstraße dürfen nicht sichtbehindernd und verkehrsgefährdend sein.
- 4.11 Gem. § 57 Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Im Teilraum 1 befinden sich bereits drei Zisternen mit einem jeweiligen Volumen von 10,00m<sup>3</sup>, über die anfallendes Niederschlagswasser breitflächig in das angrenzende Gelände als Überlauf abgeleitet wird. Im Teilraum 3 befindet sich eine Zisterne mit einem Volumen von 10,00m<sup>3</sup>. Die Ableitung der Überläufe erfolgt breitflächig in das angrenzende Gelände. Das Wasser der Zisternen wird als Brauchwasser, z.B. für die Bewässerung vor Ort, genutzt. Die Dachflächenwässer in TR4 werden über Zisternen gesammelt, der Überlauf wird dem Löschwasserbehälter zugeführt.
- 4.12 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.
- 4.13 Die Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden sicherzustellen. Falls eine Versorgung über die öffentliche Wasserversorgung nicht möglich ist, kann die Bereitstellung der Löschwassermenge auch durch die Anlage eines Löschteichs, (unterirdische) Löschwasserbehälter oder Löschwasserentnahmestellen an "offenen Gewässern" gewährleistet werden. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach LBauO entsprechend herzurichten. Die Planung sieht die Einrichtung eines Löschwasserbehälters nach DIN 14320 mit einem Nutzvolumen von rd. 150 m<sup>3</sup> (siehe Entwässerungskonzept Ingenieurbüro Petry, Idar-Oberstein; Januar 2017).
- 4.14 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 Kirn-Land anzuzeigen.
- 4.15 Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 4.16 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen



angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Radonmessungen in der Bodenluft im Baubereich sind deshalb als Schutz für die Bevölkerung zu begrüßen. Um Gefährdungen zu vermeiden, ist bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die SGD Nord (Obere Bodenschutzbehörde), die nächste Polizeidienststelle oder die VG Kirn-Land zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

- 4.17 Bestehende genehmigte Gebäude und bauliche Anlagen unterliegen dem Bestandschutz.

## 5. Planungsrechtliche Festsetzungen für landespflegerische Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### *Nummerierung siehe Planunterlage*

- 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 TR3. Im Bereich des Mottelbachs entlang des asphaltierten Weges zwischen TR2 und TR4 ist zudem ein Schutzstreifen 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 Minimierungsmaßnahme im Rahmen des Eingriffs- u. Ausgleichsplans zur Errichtung der Reithalle; Genehmigung von 19.08.2015) sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Lage und Ausdehnung der Gehölzonen wurden der geänderten 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 Weideflächen als Kompensationsflächen festgelegt und in der Planzeichnung **mit der Maßnahmennummer 4** gekennzeichnet. Die intensiv genutzten Weideflächen sollen nach mechanischer Bearbeitung und Ansaat mit einer artenreichen Saatgutmischung in eine extensive Nutzung umgewandelt werden.
- 5.5 Im Rahmen der Aufstellung des aktuellen BPlanes wird zur Kompensation weiterhin die Extensivierung von zwei intensiv genutzten Weideflächen mit der **Maßnahmennummer 5** festgelegt. Die intensiv genutzten Weideflächen sollen nach mechanischer



Bearbeitung und Ansaat mit einer artenreichen Saatgutmischung in eine extensive Nutzung umgewandelt werden.

- 5.6 Im Rahmen der Aufstellung des aktuellen BPlans wird zur Kompensation weiterhin ein 10m breiter Gewässerrandstreifen entlang des namenlosen Gerinnes, das dem Mottelbach zuläuft, ausgewiesen. Innerhalb des 10m-Randstreifens ist die Vegetation der Sukzession zu überlassen. Anlagen (bauliche Anlagen, Mauern, Zäune, Auffüllungen u.ä.) sind innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig. **(Maßnahmennummer 6)**.
- 5.7 Im Rahmen der Aufstellung des aktuellen BPlanes werden zur Kompensation die Ausweisung eines 10m breiten Gewässerrandstreifens und die Herstellung des naturnahen Gewässerverlaufs des Mottelbachs festgelegt. Innerhalb des Gewässerrandstreifens 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 BPlanes 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 Planunterlage gekennzeichnet.

***Die Bepflanzungsmaßnahmen 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 m<sup>2</sup> gesamt, Größe des Teiches: rd. 350 m<sup>2</sup>.
- 6.5 Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Für die Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Befestigungen (z.B. Rasengittersteine, Kies, breitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu verwenden.



## 7. Pflanzliste Arten

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die aufgeführten Arten sind nur beispielhaft angeführt.

Folgende Arten und Qualitäten sind zu verwenden:

Bäume HO 2xv 16-18 (Mindestgröße)

Ap	Acer platanoides	Spitzahorn
App	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Bp	Betula pendula	Birke
Fs	Fagus sylvatica	Buche
Pav	Prunus avium	Vogelkirsche
Qr	Quercus robur	Stieleichen
Soa	Sorbus aucuparia	Eberesche
Tc	Tilia cordata	Linde

Sträucher 2xv 60-100 (Mindestgröße)

Ac	Acer campestre	Feldahorn
Ca	Corylus avellana	Hasel
Cb	Carpinus betulus	Hainbuche
Cm	Crataegus monogyna	Weißdorn
Cs	Cornus sanguinea	Hartriegel
Li	Ligustrum vulgare	Liguster
Ms	Malus sylvestris	Holzapfel
Pyr	Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Rc	Rosa canina	Hundsrose
Rca	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sn	Sambucus nigra	Holunder
Vo	Viburnum opulus	Schneeball

