

Ortsgemeinde Leimersheim

Bebauungsplan „Im Niederhorst 1 – 1. Änderung und Erweiterung“

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 5a BauNVO)

1.1. Im Dörflichen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Stromtankstellen für elektrisch angetriebene Fahrzeuge aller Art.

1.2. Im Dörflichen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Gartenbaubetriebe.

1.3. Im Dörflichen Wohngebiet sind unzulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Tankstellen mit der Ausnahme von Stromtankstellen für elektrisch angetriebene Fahrzeuge aller Art.

1.4. In den Teilflächen des dörflichen Wohngebiets, die von der nachrichtlichen Darstellung der Grenzen eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses überlagert sind, steht die Zulässigkeit baulicher Anlagen unter dem Vorbehalt der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § § 78 Abs. 5

Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

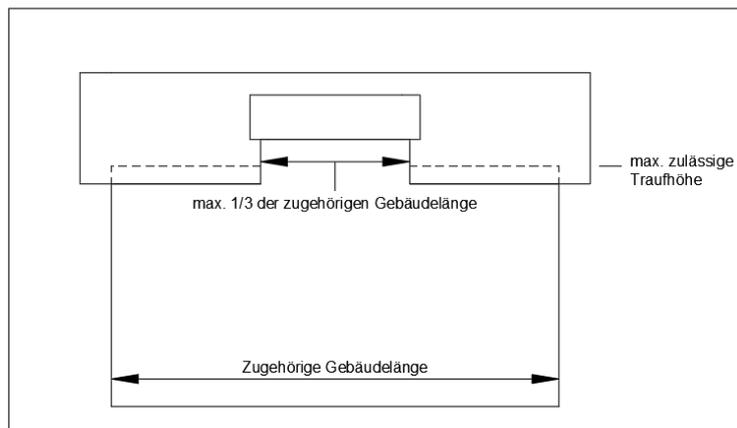
2.1 Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Höhe der Gehweghinterkante der jeweils tatsächlich zur Erschließung des Baugrundstücks genutzten Verkehrsfläche an der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze bestimmt. Bei Baugrundstücken ohne Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der tatsächlichen Zufahrt heranzuziehen.

2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt

- bei Gebäuden mit geneigtem Dach 6,8 m.
- bei Gebäude mit Flachdach: 7,5 m

Sie wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut bzw. der Oberkante Attika. Bei Pultdächern gilt die tiefer liegende Schnittlinie der Gebäudewand mit der Dachhaut als Traufhöhe.

2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe darf bei Gebäuden mit geneigten Dächern auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.



2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe baulicher Anlagen beträgt 10,5 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Hinweis: Bei Gebäuden mit Flachdach ergibt sich die Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudehöhe aus der Festsetzung zur Traufhöhe.

2.5 Beim Anbau an bestehende Gebäude, bei der Erweiterung, beim Umbau oder beim Ersatz bestehender genehmigter bzw. rechtmäßig errichteter Gebäude, die bereits eine höhere Gebäude- und / oder Traufhöhe aufweisen, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Gebäude- und

Traufhöhe bis auf die bisherige Gebäude- und Traufhöhe des Bestandes zuzüglich 0,3 m zugelassen werden.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)**

Die Zulässigkeit baulicher Nutzungen innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen beidseitig der vorhandenen Freileitung steht unter dem bedingenden Vorbehalt einer Zustimmung durch den Leitungsbetreiber.

4. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die erstmalige Herstellung von Garagen und Stellplätzen sowie gemäß LBauO genehmigungspflichtigen Nebenanlagen nach Rechtskraft des Bebauungsplans ist

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sowie
- innerhalb der Flächen seitlich der überbaubaren Grundstücksflächen bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen

zulässig. Für die Zulässigkeit genügt es, wenn eine der drei Voraussetzungen erfüllt ist.

Der Ersatz von vor Rechtskraft des Bebauungsplans zulässigerweise hergestellten Garagen, Stellplätzen und bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtigen Nebenanlagen bleibt hiervon unberührt.

5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Es sind maximal drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen einschließlich Aufschüttungen und bauliche Einfriedungen unzulässig.
- 6.2 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 6.3 Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude – die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.

- 6.4 Bei Einfriedung ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 20 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.
- 6.5 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin mit vollständig gekapseltem und nur nach unten abstrahlenden Lampengehäuse verwendet werden. Außenbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Ausleuchtung der im Bebauungsplan festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen vermieden wird.
- 6.6 PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig innerhalb des Plangebiets versickert wird.
- 7. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**
- 7.1 Es sind mindestens 50 % der Solarinstallations-Eignungsflächen im Sinne von § 3 Nr. 11 Landessolargesetz Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 30.09.2021, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2023, mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- 7.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- 8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 8.1 Die in den öffentlichen Grünflächen ÖG 1 vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.
- 8.2 In der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 ist eine Baumreihe aus standortgerechten und heimischen Laubbäumen in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander muss mindestens 8 m und darf maximal 12 m betragen. Die Erhaltung bestehender Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.
- 8.3 Bei Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm zu begrünen. Auf die Dachbegrünung kann verzichtet werden, soweit die betreffenden Dachflächen als Terrasse, Oberlichter, Dachausstiege oder in einer anderen Weise genutzt werden, die nicht mit einer Dachbegrünung verträglich ist.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf begrünten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

- 8.4 Tür- und fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite von über 5 m sind – soweit sie nicht grenzständig sind - mit je einer standortgerechten und heimischen Kletter- oder Rankpflanzen je 2 m Fassadenlänge zu begrünen.
- 8.5 Je 6 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, in unmittelbarer Nähe der Stellplätze anzupflanzen.
- 8.6 Die Pflanzungen sind dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 9.1 Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit bis zu 35° Neigung.
- 9.2 Ausnahmsweise sind abweichend von Festsetzung 9.1 auch andere Dachneigungen zulässig, wenn das Bauvorhaben der Erweiterung oder dem Ersatz eines bereits bestehenden und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Gebäudes mit anderer Dachneigung dient und die im Bestand bereits vorhandene Dachgestaltung weitergeführt oder in gleicher Weise ersetzt wird.

10. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bauliche Einfriedungen ausschließlich bis zu einer Höhe von maximal 1,6 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

11. Zahl der notwendigen Stellplätze (§88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Für nach der Rechtskraft des Bebauungsplans neu hergestellte Wohnungen ist mindestens die folgende Anzahl notwendiger Stellplätze nachzuweisen:

- für Wohnungen bis 60 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz
- für sonstige Wohnungen mit 60 – 90 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
- für sonstige Wohnungen mit mehr als 90 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze

Bei nicht ganzem Ergebnis ist die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

B. HINWEISE

Überschwemmungsgefährdung

Teile des Bebauungsplangebiets befinden sich in einem Bereich, der gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz bei einem 100-

jährlichen Hochwasserereignis überflutungsgefährdet ist.

Gemäß § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in fachtechnisch festgestellten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Nach § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 4 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Sturzflutgefährdung

Bei Starkregenereignissen ist punktuell mit Wassertiefen bis zu 30 cm zu rechnen.

Um Schäden an privatem Eigentum sowie die Gefährdung von Personen zu vermeiden, wird empfohlen, entsprechende bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser zu treffen (z.B. Einbau einer Rückstauklappe, hochgezogene Kellerfenster, höher gelegene Türschwellen etc.).

Bauliche Anlagen im Gewässerrandbereich

Die Errichtung von baulichen Anlagen – hierzu gehören auch Auffüllungen - innerhalb des 40 m Bereiches entlang des Michelsbachs (Gewässer II. Ordnung) bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 Landeswassergesetz (LWG). Zuständig ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Germersheim.

Umgang mit Niederschlagswasser

Die anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert oder als Brauchwasser genutzt werden.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Alle Eingriffe in den Boden müssen unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden, damit diese gegebenenfalls entsprechend überwacht werden können.

Sollten tatsächlich archäologische Zeugnisse zu Tage treten, so ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Bodenschutz

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder auf gefahrverdächtige

*Ortsgemeinde Leimersheim, Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Im
Niederhorst 1 – 1. Änderung und Erweiterung“* *Entwurf vom 25.08.2025*

Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.