

OG Hennweiler – Bebauungsplan Teilgebiet

Mottelbachsheck

Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998, mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBL. S. 77).

Des Weiteren:

- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 30. Juli 2015 (GVBI 2015, 127)
- 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 durch Gesetz vom 24.05.2016 (BGBl. I S. 1217) m.W.v. 01.06.2016
- 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 Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBI. Nr. 11 vom 15.10.2015 S. 283)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBI. S. 159)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet „Landgut“ gekennzeichnet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde in vier Teilräume mit verschiedenen Arten der Nutzung gemäß § 8 BauNVO gegliedert sowie eine max. bebaubare Fläche je Teilraum festgesetzt.

- 2.2 Die Gesamtfläche 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 Gesamtfläche 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 artverwandten Tieren (z.B. Kleinpferde, Ponys, Esel etc.)
- 2.4 Die Gesamtfläche 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 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 m². Die max. bebaubare Fläche im Teilraum 4 beträgt insgesamt rd. 14.160 m², davon wurde bereits eine zu bebauende Fläche von rd. 7.030 m² (einschließlich Flächenbefestigungen und Zuwegungen) im letzten Jahr genehmigt (Eingriffs- u. Ausgleichsplanung für Reithalle u. Reitplatz). Die verbliebene 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 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 Hingewiesen wird auf die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die bestehende Erdwärmenutzung.

4.3 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

4.4 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. Die Dachflächenwässer in TR4 werden über Zisternen gesammelt, der Überlauf wird dem Löschwasserbehälter zugeführt.

4.5 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.

4.6 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 m³ (siehe Entwässerungskonzept Ingenieurbüro Petry, Idar-Oberstein; Januar 2017).



- 4.7 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.
- 4.8 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. 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.
- 4.9 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.
- 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 Gehölzzonen 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 Weidefläche 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 BPlanes werden zur Kompensation die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens und die Anlage von Grabentaschen am Mottelbach festgelegt (**Maßnahmennummer 6**).

6. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b 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 m² gesamt, Größe des Teiches: rd. 350 m².
- 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

