

**Vorentwurf**

**Ortsgemeinde Ruppertsecken  
Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land  
Donnersbergkreis**

**Aufstellung des Bebauungsplanes  
„Am Schoosberg“, Teilbereich 4  
im Regelverfahren**

Aufgestellt: Rockenhausen, im November 2023

- Auftraggeber** : Ortsgemeinde Ruppertsecken  
vertreten durch Herrn S. Portz (Ortsbürgermeister)  
Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land  
Donnersbergkreis
- Projekt** : Ortsgemeinde Ruppertsecken  
Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schoosberg“, Teilbereich 4“
- Erstellt durch** : mb.ingenieure GmbH  
B.Sc. Soha Hussain (zuständige Projektbearbeiterin)  
Morbacherweg 5  
67806 Rockenhausen

## Inhaltsverzeichnis

<b>Beilage</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Blatt Nr.</b>
<b>1.0</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>1.01</b>
<b>2.0</b>	<b>Begleitheft zum Bebauungsplan</b> Textliche Festsetzungen Begründung mit integriertem Umweltbericht ( <i>Umweltbericht wird ergänzt</i> )	
<b>3.0</b>	<b>Fachbeitrag Naturschutz (<i>wird noch ergänzt</i>)</b>	

**Ortsgemeinde Ruppertsecken**  
**Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land**  
**Donnersbergkreis**

**Aufstellung des Bebauungsplanes**  
**„Am Schossberg“, Teilbereich 4**

**2.0 Begleitheft zum Bebauungsplan**  
**Textliche Festsetzungen und Begründung mit integriertem**  
**Umweltbericht**

**Auftraggeber:**

**Entwurfsverfasser:**

.....  
**S. Portz, Ortsbürgermeister Ruppertsecken**

.....  
**mb.ingenieure GmbH,**  
**Rockenhausen**

## **Beilage 1 - Begleitheft zum Bebauungsplan**

---

### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

---

- A 1. Art der baulichen Nutzung
- A 2. Maß der baulichen Nutzung
- A 3. Bauweise
- A 4. Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- A 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- A 7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 9. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
- A 10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- A 11. Öffentliche und Private Grünflächen
  
- A 12. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen/-leitungen
- A 13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A 14. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

### **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

---

- B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
- B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern

### **C Hinweise**

---

- C 1. Kulturdenkmäler
- C 2. Wassergefährdende Stoffe
- C 3. Baugrund / Radon
- C 4. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation
- C 5. Brandschutz / Trinkwasser
- C 6. Sonstige Unklarheiten
- C 7. Erdwärme
- C 8. Siedlungsentwässerung
- C 9. Kampfmittel
- C 10. Artenschutz

### **D Anhang zum Satzungstext**

---

- D 1. Pflanzliste

**E Begründung**

- E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen – Planungsanlass
- E 2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- E 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Bodenschutz nach § 1a BauGB
- E 4. Planinhalte und Abwägung
- E 5. Flächenangaben
- E 6. Hinweise auf Fachplanungen zum Bebauungsplan
- E 7. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

**F Umweltbericht (wird noch ergänzt)**

- F 1. Einleitung
- F 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- F 3. Zusätzliche Angaben
- F 4. Zusammenfassung

**G Zusammenfassende Erklärung**

- G 1. Ziel des Bebauungsplanverfahrens
- G 2. Verfahrensablauf
- G 3. Ergebnis der Abwägung

## **Textliche Festsetzungen**

### **zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Schoosberg", Teilbereich 4**

**A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB bekannt gemacht am 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung (BGBl. S. 4147) und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung**

#### **A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)**

- a. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wird ein „**Allgemeines Wohngebiet**“ (**WA1 und WA2**) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, welches vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird für das Plangebiet festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO wie
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  3. Anlagen für Verwaltungen,
  4. Gartenbaubetriebe,
  5. Tankstellen
- im Baugebiet unzulässig sind.

## **A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**

---

- a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung für die Bereiche WA1 und WA2 wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:
- |                          |   |                                |
|--------------------------|---|--------------------------------|
| Grundflächenzahl         | : | <b>0,4 (GRZ)</b>               |
| Grundflächenzahl maximal | : | <b>0,6 (GRZ<sub>max</sub>)</b> |
| Geschossflächenzahl      | : | <b>0,6 (GFZ)</b>               |
| Zahl der Vollgeschosse   | : | <b>II</b>                      |
- b. Die maximale **Traufhöhe** wird im Baugebiet mit **5,00 m** ab dem festgelegten unteren Bezugspunkt festgesetzt.
- c. Die maximale Traufhöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunktes und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- d. Die maximale **Firsthöhe** wird im Baugebiet mit **9,00 m** ab dem festgelegten unteren Bezugspunkt festgesetzt.
- e. Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Zur Ermittlung der absoluten First bzw. Gebäudehöhe wird entsprechend vom unteren Bezugspunkt bis zum Scheitel des Gebäudes gemessen.
- f. Die maximale Gebäudehöhe wird im Baugebiet für **Gebäude mit Flachdach** über die Gebäudeoberkante (Attika) auf **7,00 m** (WA 1) ab dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.
- g. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen Planstraße und Baugrundstück. Bei Baugrundstücken mit einer zweiseitigen Anbindung der Planstraße gilt die im Mittel tieferliegende Grundstücksseite (bzw. deren Grenze zwischen Planstraße und Baugrundstück) als unterer Bezugspunkt.
- h. Im Plangebiet darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

## **A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

---

- a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.
- b. Es sind Einzel- und Doppelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 als Hausformen zulässig.

**A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)**

---

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.
- b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sämtliche baulichen Anlagen (u.a. Carports, Garagen, etc.), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt.

**A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12,14, 21a BauNVO)**

---

- a. Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße mindestens um 5,0 m zurückgesetzt werden (Stauraum, gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße). Bei Baugrundstücken mit einer zweiseitigen Anbindung der Planstraße gilt für Garagen ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m zur Planstraße (gemessen von der Längsseite der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) als Freihaltestreifen.
- b. Carports bzw. überdachte Stellplätze müssen einen vorderen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße (gemessen von der Vorderkante bzw. vordersten Ecke der Überdachung bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) als Freihaltestreifen einhalten. Bei Baugrundstücken mit einer zweiseitigen Anbindung der Planstraße gilt für Carports bzw. überdachte Stellplätze zusätzlich ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m zur Planstraße (gemessen von der Längsseite der jeweiligen baulichen Anlage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) als Freihaltestreifen.
- c. Nebenanlagen von denen Emissionen ausgehen (bspw. Luft-Wasser-Wärmepumpen, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, etc.) müssen, mit Ausnahme zur Straßenseite, mindestens einen Abstand von 3,0 m zu den benachbarten Grundstücken einhalten und dürfen nicht auf die Grenze gebaut werden.
- d. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

---

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

---

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (Wohnungen) je Wohngebäude wird auf maximal zwei beschränkt.

---

**A 7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

---

- a. Die Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne des § 1 Abs. 3 LStrG mit einer Gesamtstraßenraumbreite von 6,0 m festgesetzt und entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde dimensioniert.
- b. Gemäß Planeintrag wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt.
- c. Gemäß Planeintrag wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

---

**A 8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

---

- a. Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Garten mit heimischen Laub- bzw. Obstbäumen, Hecken und Sträuchern sowie mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.
- b. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- c. Um die Versiegelung im überplanten Bereich zu begrenzen, sind zur Befestigung von privaten Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.
- d. Flächenhafte Kies- / Schotter- / Splitt- und Steingärten oder -schüttungen sind unzulässig.
- e. Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß dem BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- f. Als **Ausgleichsmaßnahme A 1** ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze auf den privaten Grundstücksflächen eine Strauchhecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzgruppen zu pflanzen. Der natürliche Habitus ist zu erhalten und Formschnitte sind nicht zulässig. Es ist eine Mindesthöhe von 2,00 m für die

Strauchhecke aufzuweisen. Die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Fläche soll als Ortsrandeingrünung fungieren. Diese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Bereiche dürfen nicht eingefriedet werden.

- g. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist zwischen der Gehölzpflanzung (Eingrünung des Baugebietes) und der landwirtschaftlichen Nutzfläche (außerhalb des Geltungsbereiches) ein 2,00 m breiter „Grasweg“ anzulegen. Dieser Weg ist ohne Befestigung und als Grasweg anzulegen.
- h. Für Flachdächer ist eine Dachbegrünung (bspw. *Sedum*-Gras-Schicht) der nicht begehbaren Flächen grundsätzlich aufzuweisen. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ersetzen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss mindestens eine extensive Begrünung mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 15 cm ermöglichen. Flachdächer, welche begrünt werden, werden hierbei mit einer Dachneigung von 0°-5° definiert.
- i. Als **Ausgleichsmaßnahme A2** sind die nicht bebauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu nutzen, sowie mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Ordnung (STU 12-14 cm) oder 5 Sträucher zu pflanzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.
- j. Zu dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, in welchem auch insbesondere Geländeänderungen und Bepflanzungsmaßnahmen dargestellt werden.
- k. Die Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist als naturnaher Retentionsraum herzustellen.

## **A 9. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 25 a BauGB)**

---

Das Entwässerungskonzept, welches ergänzend zum Bebauungsplan durch die mb.ingenieure GmbH aus Rockenhausen, aufgestellt wird, orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten des geplanten Baugebietes sowie an der Lage der bestehenden Anschlussmöglichkeiten. Die Grundkonzeption des Entwässerungskonzepts wird nachfolgend zusammenfassend beschrieben.

*(Hinweis: Entwässerungskonzept wird im Rahmen der förmlichen Offenlage entsprechend ergänzt und vorgelegt. )*

Im Geltungsbereich befindet sich ein bestehender Schmutzwasserkanal. Demnach kann das anfallende Schmutzwasser über den bestehenden Schmutzwasserkanal abgeleitet werden. Das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken im Bereich von WA 1 ist breitflächig auf den Grundstücken unter Einschluss des Pflanzstreifens zu versickern.

Das anfallende Oberflächenwasser im Bereich des WA 2 und der geplanten Straßenverkehrsfläche wird über den geplanten Regenwasserkanal im Wirtschaftsweg abgeführt und in die geplante Rückhaltefläche östlich des Plangebietes (Flurstück-Nr. 192 teilweise) eingeleitet.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit der Böden wird ein entsprechendes Baugrundgutachten empfohlen.

Als dezentrales Rückhaltevolumen auf den privaten Grundstücken ist ein Volumen von 25 l/ m<sup>3</sup> abflusswirksamer Fläche bereitzustellen. Das Volumen kann durch Rasen- / Erdbecken, unterirdische Speicherblöcke, Dachbegrünungen, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Ab- und Überläufe der privaten Regenwassersysteme sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen. Der Systemablauf zur Entleerung des Rückhaltevolumens muss auf 0,1 bis 0,6 l/s je 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche gedrosselt werden. Eine Entleerung innerhalb von 48 Stunden muss gewährleistet sein, sodass das Volumen für nachfolgende Regenereignisse wieder vollständig zur Verfügung steht. Ein ungedrosselter Abfluss von Oberflächenwasser von den Grundstücken ist auch im Bauzustand zu vermeiden. Hierzu sind entsprechende Vorkehrungen (Mulden / Wälle) zu treffen.

#### **A 10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

---

Abböschungen und erforderliche Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers notwendig werden, sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung von 1 : 1,5 anzulegen. Die Böschungflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.

#### **A 11. Öffentliche und Private Grünflächen**

---

Gemäß Planurkunde wird eine „Private Grünfläche“ festgesetzt. Die Grünfläche dient als „Ortsrandeingrünung“ und wird den Grundstücksflächen angerechnet.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist zwischen der Gehölzpflanzung (Eingrünung des Baugebietes) und der landwirtschaftlichen Nutzfläche (außerhalb des Geltungsbereiches) ein 2,00 m breiter „Grasweg“ anzulegen. Dieser Weg ist ohne Befestigung und als Grasweg anzulegen.

#### **A 12. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

---

Im Plangebiet können unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Strom, Telefon) befinden, die in der Planurkunde nicht dargestellt werden. Die tatsächliche Lage der Leitungen ergibt sich aus den Bestandsplänen der zuständigen Versorger sowie allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen sowie Berücksichtigung weiterer technischer Belange im Zusammenhang mit geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig vom Bauherr bzw. Grundstückseigentümer im Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Unterirdische Leitungsanlagen dürfen nur nach Zustimmung der zuständigen Versorger überbaut werden.

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücken verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.

Innerhalb des Plangebietes führt ein bestehender Schmutzwasserkanal, der im Rahmen der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt wird.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in

Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

### **A 13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

---

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze auf den privaten Grundstücksflächen ist eine Strauchhecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzgruppen zu pflanzen. Der natürliche Habitus ist zu erhalten und Formschnitte sind nicht zulässig. Es ist eine Mindesthöhe von 2,00 m für die Strauchhecke aufzuweisen. Die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Fläche soll als Ortsrandeingrünung fungieren. Diese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Bereiche dürfen nicht eingefriedet werden.

### **A 14. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

---

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke an der Einmündung im Bereich der K 34 und der Planstraße sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art (bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Zaunanlagen, Einfriedungen etc.) freizuhalten. Die gekennzeichneten Flächen sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.**

### **Hinweis:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

### **B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**

#### **a. Dachform und Dachneigung**

Im Bereich **WA2** sind für Hauptgebäude alle Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigungen von 0° — 45° (Mindestmaß–Höchstmaß) im Plangebiet zugelassen außer Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer) und Tonnendächer.

Im Bereich **WA1** sind für Hauptgebäude alle Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigung von 22° — 45° (Mindestmaß – Höchstmaß) im Plangebiet zugelassen.

Für Hauptgebäude mit Flachdächer wird eine Dachneigung von 0°— 5° (Mindestmaß-Höchstmaß) im Plangebiet zugelassen.

#### **b. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen; Materialien**

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft und überwiegend mit grellen Farben, glänzenden Oberflächenstrukturen und / oder Effektputzen (kontrastierende Farbeinstreuung, Glimmer- und Glaseinschlüsse etc.) gestaltet werden. Es sind ortstypische Materialien wie Putz, Holz, Klinker und Edelstahl zur Verkleidung der Außenwandflächen zu verwenden.

#### **c. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von eine Größe von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern oder an Hausgiebeln.

## **B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern**

---

- a. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Nutzung als Arbeits- und Lagerplatz ist untersagt.
- b. Flächenhafte Kies- / Schotter- / Splitt- und Steingärten oder –schüttungen sind unzulässig.
- c. Die Grundstücke können eingefriedet werden. Im Bereich zwischen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sind Einfriedungen aus Baustoffen nur bis zu einer max. Höhe von 1,25 m über Oberkante (OK) Straße zulässig, soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der Erschließungsstraße gewährleistet ist. Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen, soweit sie nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, bis 2,0 m OK Gelände eingefriedet werden. Einfriedungen sind im Pflanzstreifen (private Grünfläche) in Richtung offener Landschaft nicht zulässig.

## C Hinweise

### C 1. Kulturdenkmäler

In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes sind folgende Belange zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger / Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die

Generaldirektion Kulturelles Erbe  
Direktion Landesarchäologie  
Außenstelle Speyer  
Kleine Pfaffengasse 10  
67346 Speyer

rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt bereits für vorbereitende Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) der Baumaßnahmen.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Punkt 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden könnten. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

## **C 2. Wassergefährdende Stoffe**

---

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und des § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1.000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis eine durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

## **C 3. Baugrund / Radon**

---

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten. Für das Baugebiet wird eine Baugrunduntersuchung mit allgemeinen Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen empfohlen. Es werden grundsätzlich objektbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten mit Baugrunderkundung für jede Einzelmaßnahme empfohlen. In diesem Zuge sind die entsprechenden geotechnischen Berechnungen für die Angabe der Bemessungswerte der Gründung zu erstellen. Dabei ist auch der genauere Schichtenaufbau in Abhängigkeit von der Berechnung festzulegen.

Radon ist ein in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommendes Edelgas, das vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft aufweist. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumlufte von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

#### **C 4. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation**

---

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer / Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Die von der Erschließung berührten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke unterirdisch verlegt. Die Anschlussleitungen stehen unter elektrischer Spannung und sind in der Planurkunde nicht dargestellt.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen sowie das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Anschlussleitungen zu klären, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der „Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und "GW 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989 ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistungen der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

## **C 5. Brandschutz / Trinkwasserversorgung**

---

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß §13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (14 Tage vorher) anzuzeigen.

## **C 6. Sonstige Unklarheiten**

---

Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land empfohlen.

## **C 7 Erdwärme**

---

Gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in Verbindung mit § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis bedarf.

## **C 8 Siedlungsentwässerung**

---

Das Entwässerungskonzept, welches ergänzend zum Bebauungsplan durch die mb.ingenieure GmbH in Rockenhausen, aufgestellt wird, orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten des geplanten Baugebietes sowie an der Lage der bestehenden Anschlussmöglichkeiten. Die Grundkonzeption des Entwässerungskonzepts wird nachfolgend zusammenfassend beschrieben:

*(Hinweis: Entwässerungskonzept wird im Rahmen der förmlichen Offenlage entsprechend ergänzt und vorgelegt. )*

Im Geltungsbereich befindet sich ein bestehender Schmutzwasserkanal. Demnach kann das anfallende Schmutzwasser über den bestehenden Schmutzwasserkanal abgeleitet werden. Das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken im Bereich von WA 1 ist breitflächig auf den Grundstücken unter Einschluss des Pflanzstreifens zu versickern.

Das anfallende Oberflächenwasser im Bereich des WA 2 und der geplanten Straßenverkehrsfläche wird über den geplanten Regenwasserkanal im Wirtschaftsweg abgeführt und in die geplante Rückhaltefläche östlich des Plangebietes (Flurstück-Nr. 192 teilweise) eingeleitet.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit der Böden wird ein entsprechendes

Baugrundgutachten empfohlen.

Für eine genauere Beschreibung wird auf das Entwässerungskonzept verwiesen (wird noch ergänzt !)

### **C 9. Kampfmittel**

---

Im Geltungsbereich der Satzung kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Durchführung einer grundstücksbezogenen, historischen Recherche einschl. Bewertung oder eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine qualifizierte Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

### **C 10. Artenschutz**

---

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände“ (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z.B. Biologe o.ä.) der Tötungsstatbestand auf jeden Fall auszuschließen ist.

Im Plangebiet werden insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert.

Ergänzend ist auf den § 24 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)- Nestschutz- hinzuweisen. Dieser gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, wie ggf. Abrissmaßnahmen von Gebäuden. Insbesondere ist gemäß § 24 Abs. 3 vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die bauliche Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der

Lebensstätten oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Nach dem BNatSchG sind dauerhafte Lebensstätte, wie Fledermausquarteire, Schwalben-, Saatkrähen oder Mauerseglerniststätten das ganze Jahr über geschützt.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

**Ruppertsecken, den .....**

**Für die Ortsgemeinde**

.....  
**S. Portz, Ortsbürgermeister**

**Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung Bestandteile des Bebauungsplanes.**

## D Anhang zum Satzungstext

### D 1. Pflanzliste

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-) Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

#### Bäume

- Hochstämme I. Ordnung sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Hochstämme II. Ordnung sind im Mindestabstand von 8,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme (Laubbäume): 2 x verpflanzt, STU 12 - 14 cm
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme (Obstbäume): 2 x verpflanzt, STU 10 - 12 cm
- Baumpflanzungen sind mittels Dreibock und ggf. geeigneten Verbisschutz zu sichern

#### Sträucher

- Mindestpflanzabstand: 1,5 x 1,5 m
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 2 x verpflanzt, 3 - 5 Triebe, H 100 - 125 cm

#### Saatgut

- Als Saatgut ist zertifiziertes und gebietseigenes Regiosaatgut der Herkunftsregion Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland (HK 9/UK 9) mit dem Begrünungsziel „Grundmischung“ zu verwenden.

#### ◆ **Bäume 1. Ordnung (großkronige Bäume)**

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Roskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Edel-Kastanie	(Castanea sativa)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Walnuss	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Trauben-Eiche	(Quercus robur)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)

#### ◆ **Bäume 2. Ordnung**

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)

◆ **Sträucher**

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna, Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

- ◆ **Äpfel (Beispiele):** Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammtter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Gravemsteiner, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Onario, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour
- ◆ **Kirschen (Beispiele):** Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella
- ◆ **Birnen (Beispiele):** Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seitersbirne
- ◆ **Zwetschgenartige (Beispiele):** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklude, Wildpflaumen

### ◆ Saatgut

Als Saatgut ist ausschließlich zertifiziertes und gebietseigenes Regiosaatgut der Herkunftsregion Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland (HK 9/UK 9) zu verwenden.

#### Beispiele für Baum- und Straucharten mit lärmindernder Wirkung:

Bäume: Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn und Rotbuche.

Sträucher: Wolliger Schneeball, Hasel und Holunder.

#### Beispiele für Baum- und Straucharten mit staubbinder Wirkung:

Bäume: Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Rosskastanie, Schwarzerle, Birke, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Stieleiche, Salweide und Sommerlinde.

Sträucher: Hasel, Zweigriffliger Weißdorn und Holunder.

#### Dachbegrünung:

a. Mindestens eine Substratschicht von 12 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung

b. Begrünung von mindestens 50 % bei einer Dachgröße von 10 m<sup>2</sup>

c. Geeignet für Flachdächer in der Neigung 0- 5 °

d. Artenauswahl:

- *Anchusa officinalis* - Gemeine Ochsenzunge
- *Anthemis tinctoria* – Färberkamille
- *Aquilegia vulgaris* – Gewöhnliche Akelei
- *Echium vulgare* – Gewöhnlicher Natternkopf
- *Eryngium campestre* – Feld-Mannstreu
- *Geranium sanguineum* – Blutroter Storchschnabel
- *Gypsophila repens* – Polsterschleierkraut
- *Hieracium pilosella* – Kleines Habichtskraut
- *Jasione montana* – Berg-Sandglöckchen
- *Ononis spinosa* – Dorniger Hauhechel
- *Origanum vulgare* – Echter Dost
- *Pulsatilla vulgaris* – Gewöhnliche Küchenschelle
- *Saxifraga paniculata* – Rispen- Steinbrech
- *Sedum acre* – Scharfer Mauerpfeffer
- *Sedum album* – Weißer Mauerpfeffer
- *Sedum reflexum* – Felsen-Fetthenne
- *Sedum telephium* - Große Fetthenne
- *Sempervivum tectorum* – Gewöhnliche Hauswurz
- *Thymus praecox* – Frühblühender Thymian

- Thymus serpyllum – Sand Thymian

## E Begründung

### E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen - Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Ruppertsecken beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schoosberg“, Teilabschnitt 4 (A = ca. 1,4 ha), um hier zukünftig die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauflächen („Allgemeines Wohngebiet“) zu schaffen. Die Gemeinde Ruppertsecken möchte somit die Nachfrage an Wohnflächen decken und zukünftig Planungsrecht schaffen. Das zukünftige Planvorhaben stellt eine Erweiterung des Siedlungsrandes in südöstlicher Richtung dar und grenzt unmittelbar nördlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schoosberg“, Teilabschnitt 3 an, welche ebenfalls aktuell der Wohnnutzung unterliegt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Rockenhausen ist der räumliche Geltungsbereich derzeit im genehmigten einheitlichen Flächennutzungsplan als geplantes und potentielles „Dorfgebiet“ (MD) ausgewiesen. Die geplante Fläche wird im vorliegenden Bebauungsplan allerdings als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Berichtigung anzupassen (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2, 2.Halbsatz BauGB). Der räumliche Geltungsbereich umfasst entsprechend der aktuellen Katasterdaten die Flurstücks-Nummern 163/2 (teilweise), 176 (teilweise), 192 (teilweise), 193 (teilweise), 194, 196/6, 198/1, 199, 200 und 202/1 entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs begründet sich aus den Planungs- bzw. Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde, der Flächenverfügbarkeit, den Katastergrenzen und den angrenzenden Nutzungsstrukturen. Relevante und attraktive Baulandkapazitäten innerhalb der Ortslage, welche kurzfristig aktiviert werden könnten, stehen nicht zur Verfügung. Verkehrstechnisch erschlossen wird das Gebiet zum einem über eine neue Zufahrt abgehend der Kreisstraße K 34 und im Norden über die bestehende Gemeindestraße „Kirchweg“.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt:

- nachfrageorientierte Nutzungs-, Parzellierungs- und Bebauungsmöglichkeiten,
- funktionsgerechte und flächensparende Erschließung unbebauter Ortsteile sowie
- angepasste Baulandentwicklung unter Berücksichtigung der Geländemorphologie.

Die Plangebietsfläche wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Östlich und südlich schließen sich weitere ackerbaulich genutzte Offenlandflächen an. Im Nordwesten sind Bestandsgebäude und Gartenflächen aufzufinden.

Aus der vorgenannten Planungsabsicht wird für die Ortsgemeinde Ruppertsecken ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB abgeleitet. Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Plangebietes soll sich in die wohnbaulich genutzte Bestandssituation der angrenzenden Bereiche einfügen und eine nachhaltige Gebietsentwicklung ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Normalverfahren (zweistufiges Verfahren) gemäß §§ 3 und 4 BauGB. Dem Bebauungsplan ist nach § 2a BauGB eine städtebauliche Begründung und ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beizufügen. Der Bebauungsplan bedarf nach § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 BauGB einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB beizufügen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes, der Begleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie der Ausarbeitung des Umweltberichtes mit dem dafür grundlegenden Fachbeitrag Naturschutz wurden die mb.ingenieure GmbH, Rockenhausen von der Ortsgemeinde Ruppertsecken beauftragt. Prozessbegleitend wird zudem ein Entwässerungskonzept mit Aussagen zur Schmutz- und Oberflächenentwässerung einschl. der wasserwirtschaftlichen Ausgleichserfordernisse gemäß § 28 LWG von mb.ingenieure GmbH, Rockenhausen erarbeitet.

Die Bodenordnung für die Flächen erfolgt auf privatrechtlichem Weg (notarielle Kaufverträge) zwischen den jetzigen Eigentümern (Privatpersonen) und der Ortsgemeinde Ruppertsecken.

## **E 2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

---

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Schoosberg" umfasst entsprechend den Katasterdaten die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 163/2 (teilweise), 176 (teilweise), 192 (teilweise), 193 (teilweise), 194, 196/6, 198/1, 199, 200 und 202/1 entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes begründet sich aus den Planungs- bzw. Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde sowie der Flächenverfügbarkeit. Zudem werden u.a. die angrenzende Bebauungsstruktur, die Nutzungsstruktur im Plangebiet, die topographischen Gegebenheiten, die Katastergrenzen und vorhandenen Zäsuren berücksichtigt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha.

## **E 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Bodenschutz nach § 1a BauGB**

---

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Rockenhausen (nach Fusion Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land) ist der räumliche Geltungsbereich derzeit im genehmigten einheitlichen Flächennutzungsplan als geplantes „Dorfgebiet“ (MD) ausgewiesen. Die geplante Fläche wird im vorliegenden Bebauungsplan allerdings als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der weiteren Fortschreibung des Flächennutzungsplans der neuen Fusion der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land entsprechend zu berichtigen und anzupassen (vgl.§ 13a Abs. 2 Nr. 2, 2.Halbsatz BauGB).

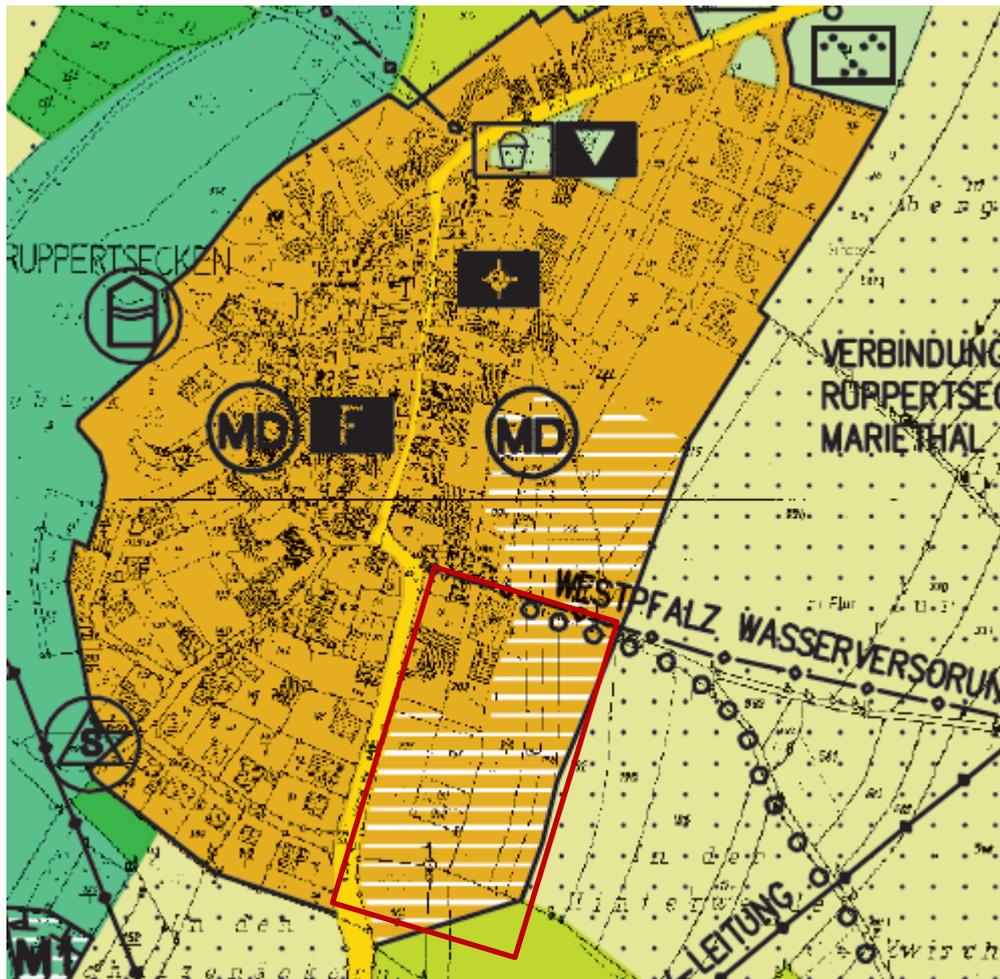


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplans der ehemaligen VG Rockenhausen

#### E 4. Planinhalte und Abwägung

##### E 4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Entwicklung des Baugebietes, das sich in den bebauten räumlichen Zusammenhang des Umfeldes einordnet, wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sollen die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO unzulässig sein. Demnach sind Vergnügungsstätten im Sinne § 4a im Plangebiet unzulässig. Mit diesen Nutzungen werden immissionsschutzrechtliche Bedenken, ein erhöhter Quell- und Zielverkehr sowie eine umfangreiche Bewerbung verbunden, die auch zur Störung der Nachtruhe im geplanten Wohngebiet sowie in den angrenzenden Strukturen führen könnten. Zudem können mit diesen Nutzungen ortsuntypische Baukubaturen verbunden sein, die sich am Ortsrand nachteilig auf die Wahrnehmung des Ortsbildes auswirken können.

##### E 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höchstzahl der Wohnungen

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß wurde unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandssituation, dem Entwicklungswillen der Gemeinde und landschaftspflegerischen Erfordernissen (vermindertes Höchstmaß der GRZ im Sinne des mb.ingenieure GmbH, Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen, Tel. 06361 9215-0, info@mbingenieure-gmbh.de

Bodenschutzes, Einschränkungen der Bauhöhe im Sinne des Landschaftsbildes) ausgewiesen. Die Obergrenzen von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO werden mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ 0,6) nicht erreicht. Das abschließende Maß für die zusätzliche Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO ( $GRZ_{max} = 0,6$ ) wurde im Sinne des nachhaltigen Schutzes des Boden(-verbrauches) sowie um die städtebauliche Struktur des Gebietes zu steuern, festgelegt.

Da die zulässige Höhe der Hauptgebäude, als ortsbildprägende Bebauung, lediglich über die maximale Traufhöhe (5,00 m) sowie die maximale Firsthöhe von 9,00 m und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (II) gesteuert wird und hier, unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschossflächenzahl, somit eine 2,5-geschossige Bauweise möglich wird, wird zur Wahrung und Entwicklung der ortstypischen Bebauung einschränkend noch festgesetzt, dass nach § 20 Abs. 3 BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen künftig in die Geschossflächenzahl eingerechnet werden müssen. Darüber hinaus ist im Bereich WA 1 auch ein Flachdach mit maximaler Gebäudehöhe von 7,00 m zulässig.

#### **E 4.3 Bauweise**

Im Sinne der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Umfeld des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt sowie, dass nur Einzel- und Doppelhäuser als Hausformen zulässig werden.

#### **E 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Festsetzungen zur Bebauung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung weitgehend offen formuliert, das heißt es sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, jedoch nur in eingeschossiger Bauweise zulässig. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (u.a. Carports, Garagen, überdachte Stellplätze, etc.).

Bei Garagen muss ein Stauraum von mind. 5,0 m zur Erschließungsstraße (Planstraße) eingehalten werden. Somit soll den Erfordernissen von insgesamt mindestens zwei Kfz-Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück entsprochen werden sowie einer einheitlichen Strukturierung der vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Flächen.

Um die Verkehrssicherheit und den Durchgangsverkehr in der Erschließungsstraße (Planstraße) zu gewährleisten sollen Carports grundsätzlich einen vorderen Freihaltestreifen von 1,0 m einhalten. Bei Eckgrundstücken gilt für Garagen und Carports jeweils ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m zur Erschließungsstraße (Planstraße).

Zum besseren Verständnis wird angemerkt, dass Stellplätze als bloße Abstellflächen von Kraftfahrzeugen definiert werden, Carports als überdachte Stellplätze (ohne Seitenwände) jedoch offene Garagen im Sinne der rheinlandpfälzischen Landesverordnung über den Bau und Betrieb

von Garagen (Garagenverordnung vom 13.07.1990) darstellen und mit „geschlossenen“ Garagen (mit Seitenwänden) gleichzusetzen sind.

Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, deren Flächenumfang durch die maximale Grundflächenzahl ( $GRZ_{max}$ ) ausreichend geregelt ist und die einen untergeordneten Charakter gegenüber Hauptgebäuden aufweisen müssen, wird nur die zulässige Geschossigkeit (max. ein Geschoss) im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

#### **E 4.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Für eine gesicherte öffentliche bzw. verkehrstechnische Erschließung im Plangebiet wird eine öffentliche Verkehrsfläche als Planstraße festgesetzt. Verkehrstechnisch erschlossen wird das Baugebiet über die von der „Hauptstraße“ bzw. der Kreisstraße K 34 abgehenden Straße in östlicher Richtung, welche eine Straßenbreite von 6,00 m aufweisen soll. Zudem ist abgehend der bestehenden Gemeindestraße im Norden „Kirchweg“ die neu geplante Planstraße und das Neubaugebiet ebenfalls zu erreichen. Mit einer Mindestbreite von 6,0 m können im öffentlichen Verkehrsraum die Anforderungen für eine fußläufige Anbindung der Bauplätze, eine ausreichenden Dimensionierung der Verkehrsfläche für den motorisierten Individualverkehr (einschl. 3-achsiges Müllfahrzeug) und die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs beachtet werden.

Für eine sichere fußläufige Anbindung entlang der „Hauptstraße“ bzw. Kreisstraße, wird ein Teil des öffentlichen Straßenraumes der Kreisstraße K 34 als „Gehweg“ ausgewiesen. Über den geplanten Gehwegbereich können die Grundstücke, die in Richtung der „Hauptstraße“ ausgerichtet werden, angebunden werden (Bauplatz 17).

Abgehend der Planstraße wird ein 4,00 m breiter „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Im Bereich des Wirtschaftsweges wird der geplante Regenwasserkanal neu verlegt, um das anfallende Oberflächenwasser aus dem WA 2 sowie von der Verkehrsfläche verzögert in die geplante Regenrückhaltefläche abzuleiten. Der Wirtschaftsweg ist ebenfalls als Grasweg anzulegen und darf nicht befestigt werden.

#### **E 4.7 Öffentliche und private Grünflächen**

Als Ortsrandeingrünung soll im nord- und südöstlichen Teil des Plangebietes ein 7,00 m breiter Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft angelegt werden. Die Ortsrandeingrünung wird als private Grünfläche an den angrenzenden Baugrundstücken festgesetzt und ist von den privaten Grundstückseigentümern entsprechend dem Pflanzengebot unter „D 1“ mit heimischen Gehölzen als Strauchecke (mit einer Mindesthöhe von 2,00 m) anzulegen und zu unterhalten. Darüber hinaus ist entlang des äußeren Randes ein entsprechender Grasweg anzulegen.

#### **E 4.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Im Planbereich können sich, vor allem nach der Erschließung des Baugebietes, unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung befinden, die insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung der Bauplätze zu berücksichtigen sind, um Sach- und Personenschäden zu vermeiden. Die Aufnahme dieser textlichen Festsetzung soll vor allem auf aktuelle Sicherheitsbelange für die Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen hinweisen und die Belange der verschiedenen Versorger ausreichend städtebaulich zu würdigen.

#### **E 4.9 Von Bebauung freizuhaltenden Fläche**

Aufgrund der örtlichen Gegebenheit im geplanten Einmündungsbereich wurde im vorliegenden Bebauungsplan ein entsprechendes Sichtdreieck mit aufgenommen, um das notwendige Sichtfeld für die Verkehrsteilnehmer darzustellen. In Richtung des Ortseinganges wurde für die Eintragung des Sichtdreieckes mit einer Geschwindigkeit von 70 km/ h (Sichtweite 110 m) gerechnet. Im Ortsbereich ist die Geschwindigkeit von 50 km/ h (Sichtweite 70 m) berücksichtigt worden.

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke an der Einmündung im Bereich der K 34 und der Planstraße sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art (bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Zaunanlagen, Einfriedungen etc.) freizuhalten. Die gekennzeichneten Flächen sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Die von Bebauung freizuhaltende Fläche verläuft teilweise in das Baugrundstück Nr. 1. Um weitere Sichtbehinderungen im privaten Bereich zu vermeiden, wurde ein 5,00 m breiter Streifen, welcher von baulichen Anlagen freizuhalten ist, entsprechend eingetragen. Nördlich verläuft das Sichtdreieck in den öffentlichen Raum, weshalb mit keinen größeren Sichtbehinderungen zu rechnen ist.

#### **E 4.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange wird planbegleitend ein Umweltbericht basierend auf einem Fachbeitrag Naturschutz erarbeitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 zu äußern.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und Änderungen des Kleinklimas (lokalklimatische Erwärmung). Aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung hat die hinzuziehende Bevölkerung die typischen Beeinträchtigungen (Gerüche, saisonale Staubbelastungen) hinzunehmen. Zudem wird durch die

geplante Bebauung das Landschaftsbild neu geprägt und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft entwickelt.

Mit dem Planvorhaben sind voraussichtlich folgende landschaftspflegerische Eingriffe zu verbinden:

**Eingriffs- und Ausgleichsberechnung:**

<b>Ermittlung des Biotopwerts vor dem B-Plan (Bestand)</b>						
<b>Grundwert</b>			<b>Auf-/Abwertung &amp; Zu-/Abschlag</b>		<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Biotopwert gesamt [BW]</b>
<b>Biotoptyp</b>	<b>Eigenschaft</b>	<b>Wert [BW/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Eigenschaft</b>	<b>Wert [BW/m<sup>2</sup>]</b>		
HA0 - Ackerflächen	Intensiv bewirtschaftet	6			<b>13.818</b>	<b>82.908</b>
HJ2- Nutzgarten	strukturarm	9			<b>215</b>	<b>1.935</b>
FN1- Graben mit intakter Fließgewässervegetation	Naturnahe Bildung	9			<b>157</b>	<b>1.413</b>
HC3- Straßenrand	Mit artenarmer Krautschicht	8			<b>57</b>	<b>456</b>
BF3 a – Einzelbaum	Alte Ausprägung (Bestand) STU 40 cm= 40 m <sup>2</sup> 1 Baum x 40 m <sup>2</sup> = 40 m <sup>2</sup>	14			40	<b>560</b>
				<b>Summe</b>	<b>14.247</b>	<b>87.272 BW</b>

Ermittlung des Biotopwerts nach dem B-Plan (Planung)						
Grundwert			Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Biotopwert gesamt [BW]
Biototyp	Eigenschaft	Wert [BW/m <sup>2</sup> ]	Eigenschaft	Wert [BW/m <sup>2</sup> ]		
HN1 – Gebäude (z.B. Wohngebäude, Schuppen, Stallungen, Gewächshäuser)	8.979 m <sup>2</sup> x 0,6 = 5.387 m <sup>2</sup>	0			5.387	0
HJ2 – Nutzgarten (gärtnerische Nutzung)	8.979 m <sup>2</sup> 0,4 = 3.592 m <sup>2</sup>	9			3.592	32.328
VA0 – Verkehrsstraßen	keine Differenzierung	0			1.140	0
VB3 – Land forstwirtschaftlicher Weg	Unbefestigt (Gras-/Wirtschaftsweg)	9			114	1.026
VB5 - Fußweg	Versiegelt (Gehweg)	0			182	0
BD2a – Strauchhecke (aus überwiegend autochthonen Arten)	junge Ausprägung (Ausgleichsmaßnahme A 1)	11			1.052	11.572
VB3 – Land forstwirtschaftlicher Weg	Unbefestigt (Grasweg von 2,00 m im Pflanzstreifen)	10			430	4.300
BF3 a – Einzelbaum	Junge Ausprägung (Ausgleichsmaßnahme A 2)	11			108	1.188

	HJ2 →3.592 m <sup>2</sup> / 400 m <sup>2</sup> = 9 Bäume → Jeweils STU von 12 cm pro Baum = 12 m <sup>2</sup> pro Baum → 9 Bäume x 12m <sup>2</sup> = 108 m <sup>2</sup>					
FS0- Rückhaltebecken ***		9			2.350	21.150
				<b>Summe</b>	<b>14.247</b>	<b>71.564 BW</b>
<b>DEFIZIT</b>	<b>71.564 BW-87.272 BW</b> <b>= - 15.708 BW</b>					<b>- <u>15.708 BW</u></b>

Nach Gegenüberstellung und Ermittlung des Biotopwertes vor und nach der Aufstellung des Bebauungsplanes ist anhand der beiden ermittelnden Biotopwerte **„Biotopwerte vor dem B-Plan“ = ..... BW** und **„Biotopwerte nach dem B-Plan = ..... BW** zu erkennen, dass der Biotopwert nach Aufstellung des B-Plans durch die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wieder deutlich höher liegt, da der Eingriff entsprechend vollumfänglich kompensiert wurde. **(Hinweis: wird noch ergänzt / angepasst!)**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die nachfolgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt, die den verursachten Eingriff vollumfänglich kompensieren soll:

**Ausgleichsmaßnahmen :**

Die östlich gelegenen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als **private Grünfläche** ausgewiesen und soll somit als „Ortsrandeingrünung“ sowie „Grasweg“ fungieren.

Als **Ausgleichsmaßnahme A 1** ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze auf den privaten Grundstücksflächen eine Strauchhecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzgruppen zu pflanzen. Der natürliche Habitus ist zu erhalten und Formschnitte sind nicht zulässig. Es ist eine Mindesthöhe von 2,00 m für die Strauchhecke aufzuweisen. Die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Fläche soll als Ortsrandeingrünung fungieren. Diese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Bereiche dürfen nicht eingefriedet werden.

Als **Ausgleichsmaßnahme A 2** sind die nicht bebauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu nutzen, sowie mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Ordnung (STU 12-14 cm) oder 5 Sträucher zu pflanzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

Für Flachdächer ist eine Dachbegrünung (bspw. *Sedum*-Gras-Schicht) der nicht begehbaren Flächen grundsätzlich aufzuweisen. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ersetzen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss mindestens eine extensive Begrünung mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 15 cm ermöglichen. Flachdächer, welche begrünt werden, werden hierbei mit einer Dachneigung von 0°-5° definiert.

Die Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist als naturnaher Retentionsraum herzustellen. \*\*\* (Hinweis: Aufwertungsmaßnahmen werden noch ergänzt)

### **Ersatzmaßnahmen:**

Das Flurstück-Nr. 176 (teilweise) wird für die weiteren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verwendet. Genauere Maßnahmen werden bis zur förmlichen Beteiligung festgesetzt.

**Hinweis:**

Für die Grenzabstände der Bepflanzung wird auf das Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz verwiesen. Die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität ist der Pflanzenliste zu entnehmen.

Zusammenfassend sichert der Bebauungsplan die Umsetzung folgender Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen (Tankstellen/Gartenbaubetriebe) im Plangebiet
- Vermeidung der Eingriffe in die natürliche Geländetopographie durch eine angepasste Baulandentwicklung mit einer Ringerschließung
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Beschränkung der GRZ unterhalb des Höchstmaßes gemäß § 17 BauNVO und der  $GRZ_{max}$  unterhalb des Höchstmaßes gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Firsthöhe, Traufhöhe max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen
- Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen, Stützmauern und Geländeregulierung auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zu Kulturlandschaft (Offenland)
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Begrünung nicht bebauter Flächen) und eines privaten Pflanzgebotes
- Extensive Entwicklung der Fläche für Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswasser als naturnaher Retentionsraum durch Bepflanzung
- Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser gemäß der Entwässerungskonzeption
- Ortsrandeingrünung
- Flachdachbegrünung zur Förderung des Klimas innerhalb des Gebietes

#### **E 4.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Die textliche Festsetzung soll insbesondere bei der Herstellung des erforderlichen öffentlichen Verkehrsraumes die Belange des Erschließungsträgers (Ortsgemeinde) sichern, um ggf. erforderliche bautechnische Erfordernisse (u.a. Anböschungen des Straßenkörpers) umsetzen zu können.

#### **E 4.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zur gestalterischen Definition des Plangebietes und Konkretisierung der städtebaulichen Gestalt werden im Sinne des § 88 LBauO Rheinland-Pfalz diverse bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die eine städtebauliche Integration des Baugebietes in die bestehende Nachbarschaft erlauben und gleichzeitig offene Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauwilligen schaffen sollen. Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden zulässige Dachformen und Dachneigungen abschließend festgesetzt.

Zudem erfolgen gestalterische Festsetzungen als wesentliche Merkmale der Gebäudegestaltung auf Basis der Ermächtigungsgrundlage LBauO nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde.

## E 5. Flächenangaben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die zulässigen Nutzungsarten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m <sup>2</sup>	% des Brutto- baulandes
<b>1. Bruttofläche</b>	<b>14.247 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
<b>2. Nettobauland</b>	<b>8.979 m<sup>2</sup></b>	<b>63,02 %</b>
a) Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4	3.592 m <sup>2</sup>	25,21 %
b) Allgemeines Wohngebiet mit GRZ <sub>max</sub> 0,6	5.387 m <sup>2</sup>	37,81 %
<b>3. Verkehrsfläche („Planstraße“)</b>	<b>1.140 m<sup>2</sup></b>	<b>8,00 %</b>
<b>4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>296 m<sup>2</sup></b>	<b>2,08 %</b>
Wirtschaftsweg	114 m <sup>2</sup>	0,80 %
Gehweg	182 m <sup>2</sup>	1,28 %
<b>5. Private Grünfläche – „Ortsrandeingrünung“</b>	<b>1.482 m<sup>2</sup></b>	<b>10,40 %</b>
Davon Strauchhecke = 1.052 m <sup>2</sup>		
Davon Grasweg = 430 m <sup>2</sup>		
<b>6. Fläche für Abwasserbeseitigung (extern)</b>	<b>2.350 m<sup>2</sup></b>	<b>16,49 %</b>

Hinweis: Durch Überlagerung und Rundung der Flächen ergibt die Addition der Einzelflächen einen Wert knapp 100 %.

Die o.g. Flächenermittlung beruht auf den vorliegenden Plangrundlagen und hat einen orientierenden Maßstab zur Bewertung des Planverfahrens. Bei einer abschließenden Flächenermittlung gelten die Flächenangaben der Katastervermessung.

## **E 6. Hinweise auf Fachplanungen zum Bebauungsplan**

---

### **Umweltbericht (wird noch ergänzt)**

Die Berücksichtigung landespflegerischer Belange erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes gemäß § 2 Abs.4 BauGB i.V.m. § 2a Abs. 2 BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB zum Bebauungsplan. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden erforderliche Flächen und Maßnahmen festgesetzt.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird durch die mb.ingenieure GmbH aus Rockenhausen erarbeitet.

### **Fachbeitrag Naturschutz (wird noch ergänzt)**

Die Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Eingriffsregelung nach §§ 14-17 BNatSchG (u.a. Ort, Art, Umfang und zeitlicher Ablauf des Eingriffes sowie landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen einschl. Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Flächenverfügbarkeit) i.V.m. § 9 Abs. 3 LNatSchG (Text mit Karten) wird in Form eines Fachbeitrag Naturschutz als Grundlage für den Umweltbericht durch die mb.ingenieure GmbH aus Rockenhausen erstellt.

### **Entwässerungskonzept (wird noch ergänzt)**

Die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange erfolgt im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind erforderliche Flächen und Maßnahmen für einen entsprechenden Regenrückhalt festgesetzt.

Das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan wird durch die mb.ingenieure GmbH aus Rockenhausen erarbeitet.

## **E 7. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

---

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesbauordnung Rheinland- Pfalz (LBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, in der derzeit gültigen Fassung
- **Planzeichenverordnung (PlanZVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der derzeit gültigen Fassung
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** vom 31. Januar 1994, in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)** vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), in der derzeit gültigen Fassung
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit gültigen Fassung
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
- **TA Lärm:** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)** vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung

- **Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)** vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), in der derzeit gültigen Fassung
- **Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)**: Hinweise zur Ermittlung und Beurteilung der optischen Immissionen von Windenergieanlagen (WEA-Schattenwurf-Hinweise) von 2022

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

## **F Umweltbericht**

**Hinweis: Wird im Rahmen der 2. Offenlage entsprechend mit dem Fachbeitrag Naturschutz ergänzt.**

## **G Zusammenfassende Erklärung**

### **G 1. Ziel des Bebauungsplanverfahrens**

Die Ortsgemeinde Ruppertsecken beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schoosberg“, Teilabschnitt 4 (A = ca. 1,4 ha), um hier zukünftig die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauflächen („Allgemeines Wohngebiet“) zu schaffen. Die Gemeinde Ruppertsecken möchte somit die Nachfrage an Wohnflächen decken und zukünftig Planungsrecht schaffen. Das zukünftige Planvorhaben stellt eine Erweiterung des Siedlungsrandes in südöstlicher Richtung dar und grenzt unmittelbar nördlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schoosberg“, Teilabschnitt 3 an, welche ebenfalls aktuell der Wohnnutzung unterliegt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Rockenhausen ist der räumliche Geltungsbereich derzeit im genehmigten einheitlichen Flächennutzungsplan als geplantes und potentielles „Dorfgebiet“ (MD) ausgewiesen. Die geplante Fläche wird im vorliegenden Bebauungsplan allerdings als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Berichtigung anzupassen (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2, 2.Halbsatz BauGB). Der räumliche Geltungsbereich umfasst entsprechend der aktuellen Katasterdaten die Flurstücks-Nummern 163/2 (teilweise), 176 (teilweise), 192 (teilweise), 193 (teilweise), 194, 196/6, 198/1, 199, 200 und 202/1 entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs begründet sich aus den Planungs- bzw. Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde, der Flächenverfügbarkeit, den Katastergrenzen und den angrenzenden Nutzungsstrukturen. Relevante und attraktive Baulandkapazitäten innerhalb der Ortslage, welche kurzfristig aktiviert werden könnten, stehen nicht zur Verfügung. Verkehrstechnisch erschlossen wird das Gebiet zum einem über eine neue Zufahrt abgehend der Kreisstraße K 34 und im Norden über die bestehende Gemeindestraße „Kirchweg“.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt:

- nachfrageorientierte Nutzungs-, Parzellierungs- und Bebauungsmöglichkeiten,
- funktionsgerechte und flächensparende Erschließung unbebauter Ortsteile sowie
- angepasste Baulandentwicklung unter Berücksichtigung der Geländemorphologie.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt:

- nachfrageorientierte Nutzungs-, Parzellierungs- und Bebauungsmöglichkeiten,
- funktionsgerechte und flächensparende Erschließung unbebauter Ortsteile sowie
- angepasste Baulandentwicklung unter Berücksichtigung der Geländemorphologie.

Aus der vorgenannten Planungsabsicht wird für die Ortsgemeinde Ruppertsecken ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB abgeleitet. Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Plangebietes soll sich in die wohnbaulich genutzte Bestandssituation der angrenzenden Bereiche einfügen und eine nachhaltige Gebietsentwicklung ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Normalverfahren (zweistufiges Verfahren) gemäß §§ 3 und 4 BauGB. Dem Bebauungsplan ist nach § 2a BauGB eine städtebauliche Begründung und ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beizufügen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes, der Begleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie der Ausarbeitung des Umweltberichtes mit dem dafür grundlegenden Fachbeitrag Naturschutz wurde die mb.ingenieure GmbH aus Rockenhausen von der Ortsgemeinde Ruppertsecken beauftragt. Prozessbegleitend wird zudem ein Entwässerungskonzept mit Aussagen zur Schmutz- und Oberflächenentwässerung einschl. der wasserwirtschaftlichen Ausgleichserfordernisse gemäß § 28 LWG von mb.ingenieure GmbH aus Rockenhausen erarbeitet.

## **G 2.    Verfahrensablauf**

---

- |     |  |                  |
|-----|--|------------------|
| 1.  | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB  | am               |
| 2.  | Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB   | am               |
| 3.  | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB  | am               |
| 4.  | Beteiligung der Bürger (frühzeitige Bürgerbeteiligung)   | am               |
| 5.  | Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB   | am<br>vom<br>bis |
| 6.  | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 1 BauGB  | vom<br>bis       |
| 7.  | Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen und Abwägungsbeschlüsse § 1 Abs.7 BauGB der Träger öffentlicher Belange und Verbände | am               |
| 8.  | Mitteilung des Prüfungsergebnisses   | am               |
| 9.  | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  | am               |
| 10. | Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3Abs. 2 BauGB  | am               |
| 11. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats   | vom<br>bis       |
| 12. | Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen und Abwägungsbeschlüsse § 1 Abs.7 BauGB  | am               |
| 13. | Dieser Plan wurde vom Ortsgemeinderat Ruppertsecken als Satzung beschlossen  | am               |

- |     |  |    |
|-----|--|----|
| 14. | Mitteilung des Prüfungsergebnisses gem. § 3 Abs. 2 BauGB                               | am |
| 15. | Bekanntmachung im Amtsblatt  | am |
| 16. | Anzeige des Bebauungsplanes bei<br>Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Kirchheimbolanden | am |

### **G 3. Ergebnis der Abwägung**

---

Nachfolgend wird das Beteiligungsverfahren gemäß §3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Abwägungsprozesses dokumentiert.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schoosberg“, Teilabschnitt 4, in der Gemarkung von Ruppertsecken gebeten.

Am \_\_\_\_\_ wurde die Offenlage gemäß § 3 II BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ lag der o. g. Bebauungsplanentwurf zur Einsichtnahme aus.

Belange, die von den Trägern öffentlicher Belange nicht innerhalb der angemessenen Frist vorgetragen wurden, müssen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB von der Gemeinde nicht berücksichtigt werden. Dies gilt jedoch nicht, wenn später von einem Träger öffentlicher Belange vorgebrachte Belange der Gemeinde, auch ohne sein Vorbringen bekannt sind oder hätten bekannt sein müssen oder sie für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.