



Bebauungsplan „Auf dem Rain“

im Verfahren nach § 9 BauGB in der Gemeinde Imsbach
Verbandsgemeinde Winnweiler
Donnersbergkreis

Textliche Festsetzungen Entwurf



Mai 2023



Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die Gegenstand des Beschlusses des Ortsgemeinderates Imsbach war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Timo Schultz e. K
Gienanthstraße 10
über die
Gemeindeverwaltung Imsbach

Imsbach,

den

Herr Oliver Krupp
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

iPlan4u consult GmbH
Brunnenstraße 9
67822 Schmalfelderhof

Schmalfelderhof,

im Mai 2023

(Stempel, Unterschrift)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. S. 3634), in der derzeit aktuellsten Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, (BGBl. 1991 I S. 58, in der derzeit aktuellsten Fassung
- Bauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. April 2009 (GVBl. S.162).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

(gem. § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4,5 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ (MI 1 und MI 2) festgesetzt. Es gelten die Zulässigkeiten und Ausnahmen des § 6 BauNVO.

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

Grund- und Geschossflächen

Die Grund- und Geschossflächenzahl dürfen die in der Planzeichnung eingetragenen Höchstmaße nicht überschreiten.

Trauf- und Gebäudehöhen

Die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgesetzten maximalen Traufhöhen (THmax) werden definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei giebelständigen Gebäuden ist für die Ermittlung der Traufhöhe die Verbindungslinie der straßenseitigen Traufhöhen heranzuziehen.

Die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgesetzten max. Gebäudehöhen (GHmax) werden definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei flach geneigten Dächern inklusive Attika).

Unterer Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in sämtlichen Baufeldern ist die Straßenoberfläche der nächstgelegenen Öffentlichen Verkehrsfläche.

Bei Versprüngen in der Fassade ist auf max. 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge eine Überschreitung der in der Nutzungsschablone festgesetzten max. Traufhöhen um bis zu 1,50 m zulässig.

Technische Anlagen für die Gebäudeausrüstung oder Filteranlagen sind bis zu einer Höhe von



15,00 m zulässig bezogen auf die Erschließungsstraße, max.6,0 m über Gebäudehöhe.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Im Mischgebiet MI 1 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Danach werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Im Mischgebiet MI 2 wird gem. § 22 Abs.4 BauNVO abweichende Bauweisen festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise (a) sind analog zur offenen Bauweise die Grenzabstände einzuhalten. Jedoch sind Gebäude in einer unbegrenzten Länge zulässig.

4. **Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 Abs. 2 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nicht errichtet werden.

5. **Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen sind Gemeindestraßen. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind öffentliche Wirtschafts- oder katastermäßig bestehende Waldwege.

6. **Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Wasserflächen sind das Gewässer Imsbach (I) einschließlich des 10,0 m Steifens und der Notablauf (N) als Bypass gemäß Entwässerungskonzept.

7. **Flächen für Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Zugunsten der Versorgungsträger (öffentliche Stromversorgung) und der privaten Nahwärmeversorgung werden Leitungsrechte festgesetzt. In diesen Bereichen ist die Errichtung von Hochbauten nicht zulässig. Die Leitungstrassen werden mit Leitungsrechten gesichert. Zugunsten der Feuerwehr wird ein Fahrrecht festgesetzt zur Erreichung des Brunnens und zur Entnahme von Wasser für Löschwasserzwecke.

8. **Landespflegerische Maßnahmen: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a und b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

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

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Planzeichnung sind zu sichern und zu erhalten. Gehölzbestände im Umfeld des Baugebietes wie die Einzelbäume südlich des Imsbachs, soweit sie nicht durch die Baumaßnahmen unmittelbar betroffen sind, zu erhalten und während der Bauphase entsprechend DIN 18920 zu schützen. Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Es sind einheimische Pflanzen der Artenliste 1 und 2 für Nach- und Ergänzungspflanzungen



zu wählen.

In den Flächen B1 und B2 gelten die Maßnahmenfestsetzungen des Landespflegerischen Begleitplanes.

B1: Die private Grünfläche (Flurstück 478) ist zusätzlich naturnah mit Mulden und Senken entsprechend dem erstellten Entwässerungskonzept zu gestalten und als Streuobstwiese anzulegen.

B2: Waldumbau am Nordrand des bestehenden privaten Waldes.
Im Norden des Waldgebietes ist auf der Breite von 15,0 m eine mehrreihige niederwüchsige Baum- und Strauchhecke anzulegen zum Schutz vor umstürzenden Bäumen.

Die Teilfläche B2 ist in privatem Eigentum. Auf dieser Teilfläche sind Ausgleichsmaßnahmen nach dem Waldgesetz für die Waldinanspruchnahme auf Grund der vorliegenden Planung vorgesehen.

Hierfür ist folgende textliche Festsetzung geplant:

Maßnahmen zum Ausgleich für die Inanspruchnahme durch Umwandlung von Wald (§ 14 (1) LWaldG, RLP)

Herstellung einer abgestuften Waldrandbepflanzung sowie Entwicklung naturnaher Waldgesellschaften

Zur naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen der nachteiligen Wirkungen der Umwandlung bisheriger Waldflächen in eine Waldumbaufläche direkt angrenzend an die Siedlungsentwicklung und das festgesetzte MI 2 ist der in der Planzeichnung festgesetzte Wald auf der Teilfläche B2 und der Breite von 15,0 m wie folgt zu unterpflanzen:

- je 25 m² der betreffenden Waldfläche Pflanzung von 1 Baum (Forstbaumschulware) trockenverträglicher Arten wie Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde sowie
- je 1,5 m² Pflanzung eines Strauches heimischer standortgerechter Arten (wie Hasel, Eingeriffelter, Weißdorn, Faulbaum, Purgier-Kreuzdorn, Blutroter Hartriegel und Hundsrose)

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Gestaltungssatzung)

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

Festsetzungen nach LBauO RLP

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen durch die Übernahme in den Bebauungsplan.

9. Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern ist zulässig. Für das Bestandsgebäude im MI 1 Gebiet ist ein geneigtes Dach bis zu 45° zulässig. In dem MI 2 Gebiet sind geneigte Dächer von 0-25° zulässig. Die Begrünung dieser flach geneigten Dächer ist vorgeschrieben und wird festgesetzt. Die Dachbegrünungen müssen eine Schichtdicke von mind. 10 cm haben. Die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den begrüneten Dächern ist zwingend vorzusehen und zulässig.



10. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Bei den Grundstücken in den Mischgebieten darf die Gesamthöhe der Einfriedung das Maß von 2,0 m, bezogen auf das bestehende Gelände, nicht überschreiten.

11. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zuwege, Zufahrten, Stellplätze oder eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als Rasen- / Wiese anzulegen. Der Böschungsfuß von Geländeauffüllungen muss innerhalb der an den Imsbach angrenzenden unbebauten Grundstücksflächen des Mischgebietes MI 2 liegen. Auffüllungen und Böschungen dürfen hier nicht in den 10 m breiten Streifen zur Entwicklung des Imsbachs hineinragen.

C HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Grundwasserschutz

Für die Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung ist die Verbandsgemeinde Winnweiler verantwortlich. Im dargestellten Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Planungen hinsichtlich der öffentlichen Wasserversorgung vor. Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen zunächst in Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die Landesverordnung über Analgen zu Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und der geltenden Anlagenverordnung zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken.

Schutz von Leitungen / Koordination der Erschließungs- und Baumaßnahmen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich folgende Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke AG:

- 20-kV-Starkstromleitung, Ortsnetzversorgung Imsbach (oberirdisch). Der Mast muss versetzt werden und eine Erdverkabelung mit neuer Trassenfindung muss erfolgen.
- Straßenbeleuchtung (Leuchte)

Im Plangebiet befinden sich in der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche unterirdische Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung nachrichtlich nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straße und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur



Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes grundsätzlich frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Schutz vor Hochwasser

Zum Schutz vor Hochwasser und zur Ableitung des Oberflächenwassers während der Starkregenereignisse werden die entsprechenden Vorsorgemaßnahmen (angepasste Bauweise, Objektschutz, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Mulden und Gräben) empfohlen.

Landesarchäologie:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), 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
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

PFLANZLISTE – ARTENLISTE (Anhang)

Artenliste 1

Bäume 1. Ordnung:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Esche (*Fraxinus excelsior*),
Flatterulme (*Ulmus laevis*),
Spitzahorn (*Acer platanoides*),
Winterlinde (*Tilia cordata*),
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Walnuß (*Juglans regia*),
Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Bäume 2. Ordnung:

Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Feldahorn (*Acer campestre*),
Wildapfel (*Malus silvestris*),
Wildbirne (*Pyrus pyaster*),
Vogelkirsche (*Prunus avium*),



Zwetschge (*Prunus domestica*),
Steinweichsel (*Prunus mahaleb*),
Traubekirsche (*Prunus padus*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher:

Kornelkirsche (*Cornus mas*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Waldhasel (*Corylus avellana*),
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Spindelstrauch (*Euo-nymus europaeus*),
Linguster (*Ligustrum vulgare*),
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Heckenrose (*Rosa canina*),
Salweide (*Salix caprea*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Aufgestellt:

iPlan4u consult GmbH
Brunnenstraße 9
67822 Schmalfelderhof

Schmalfelderhof, im Mai 2023

Dipl.-Ing. Uwe E. Franzreb