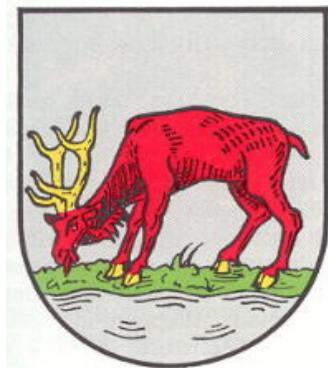


# OG Langenbach

## Bebauungsplan „Wöllmeswiesen“



Textliche Festsetzungen

Vorentwurf

Stand: 10.11.2025

## **Inhaltsverzeichnis**

Rechtsgrundlagen .....	3
Textfestsetzungen .....	4
Hinweise und Empfehlungen .....	7
Gehölzliste .....	10

## **Rechtsgrundlagen**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

### **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**

in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365).

### **Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323).

### **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**

in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283),  
zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).

### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540),  
zuletzt geändert Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

### **Gemeindeordnung Rheinland - Pfalz (GemO)**

in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153),  
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).

## **Textfestsetzungen**

### **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 1.1. Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
  - 1.2. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird Folgendes festgesetzt: Die im Mischgebiet allgemein zulässige Nutzung gem. § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 7 „Tankstellen“ sind nicht zulässig.
  - 1.3. Für das gesamte Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt.
  - 1.4. Die maximale Höhe der Gebäude wird auf eine maximale Firsthöhe von 11,00 m und einer maximalen Traufhöhe von 7,50 m festgesetzt. Bezugspunkte für die Berechnung der maximalen First- und Traufhöhe sind die in der Planzeichnung angegebenen Bezugshöhen mit Höhenangaben in Meter über NHN. Mittig des jeweiligen Gebäudes sind die Bezugshöhen durch Interpolation zwischen den nächstgelegenen Bezugspunkten zu berechnen. (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
  - 1.5. Durch Photovoltaik- / Solarmodule und ihrer zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Firsthöhe überschritten werden.
- 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)**
  - 2.1. Im gesamten Plangebiet sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12, 14 und § 23 BauNVO)

  - 3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO sind durch Baugrenzen bestimmt.
- 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 14 BauNVO)

  - 4.1. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne § 12 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wobei Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht unterschreiten dürfen.
  - 4.2. Im Bereich des 10 m Gewässerschutzstreifens zum Böschungsrand des nördlich gelegenen Gewässers sind alle baulichen Anlagen nur mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde zulässig.
- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
  - 5.1. Aus städtebaulichen Gründen ist im gesamten Plangebiet die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt.

- 
- 6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 BauGB und § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**
    - 6.1. Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen der Mischbauflächen ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Dazu ist ein Mindestrückhaltevolumen von 50 l / m<sup>2</sup> abflusswirksamer Flächen vorzusehen. Der maximale Drosselabfluss darf 1 l / s betragen.
    - 6.2. Oberflächen der Garagenzufahrten, sonstigen Einfahrten und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Splitdecke, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Splittfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen. Ausnahmen sind aus Gründen der barrierefreien Gestaltung möglich.
  - 7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
    - 7.1. Die nicht überbaubaren, unbefestigten Grundstücksflächen, die keine Funktion als Zuwegung, zulässige Nebenanlage oder Ein- und Ausfahrt übernehmen, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine struktur- und artenreiche Gestaltung der Vegetationsflächen ist anzustreben. (z.B. mit Benjeshecke, Gehölzhecken, Bienen-/Schmetterlingswiese).
    - 7.2. Die Ausbildung von artenarmen, großflächig mit Materialschüttungen (Kies, Steine, Schotter oder ähnliche Materialien mit gleicher Beschaffenheit) bedeckten Flächen mit wenig oder ohne Bepflanzung (sog. Schottergärten), sofern sie gärtnerisch angelegt wurden und keine Verkehrsfläche oder Aufenthaltsbereiche (z.B. Terrasse) darstellen, ist unzulässig.
  - 8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
    - 8.1. Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen verbleiben in privatem Eigentum. Die Baumaßnahmen sind auf den Flächen (Breite bis max. 2,00 m) zu dulden.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 88 LBauO)

### **1. Dachform**

- 1.1. Für alle Gebäude sind Pult-, versetzte Pult-, Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie begrünte Flachdächer zugelassen.

### **2. Dachneigung**

- 2.1. Die Dachneigung wird im gesamten Plangebiet auf eine Neigung von 0° bis 25° festgesetzt.

### **3. Dacheindeckung und -aufbauten**

- 3.1. Metalldächer und Dacheindeckungen aus glänzenden, reflektierenden Materialien sind unzulässig.
- 3.2. Photovoltaik- und Solarmodule und ihre zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind auf den Dachflächen zulässig.
- 3.3. Extensive Dachbegrünung als Beitrag zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist zulässig.

### **4. Einfriedungen**

- 4.1. Die straßenseitigen Einfriedungen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m zulässig.

### **5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

- 5.1. Garagenzufahrten, Stellflächen, Hauszugänge und Gartenwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster etc.).
- 5.2. Die unbebauten und unversiegelten Grundstücksflächen sind als Garten bzw. Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Sträucher sind gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

## **Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Hinweise Niederschlagswasser**

- 1.1. Wasserrechtliche Vorschriften: Die gesetzlichen Vorgaben des Wasserrechts (z.B. §§ 8, 9, 36, 55, 62 und 68 WHG) sowie die Entwässerungssatzung der VG-Werke Oberes Glantal sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 8 und 9 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder dessen gezielte Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzung des Grundwassers (z.B. Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen).
- 1.2. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.
- 1.3. Die Ableitung von Drainagewasser in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
- 1.4. Maßnahmen, die dafür sorgen, dass der durch die Versiegelung anfallende Mehrabfluss zurückgehalten wird:
  - Minimierung der versiegelten Flächen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, wasserdurchlässige Materialien bei Stellplätzen),
  - Dachbegrünung,
  - Rückhaltung durch Sammelzisternen zur Bewässerung der Grünflächen,
  - Regenwassernutzung als Brauchwasser,
  - Schaffung von Retentionszisternen, Versickerungsrigolen, Versickerungsmulden.

### **2. Hinweis wassergefährdende Stoffe**

- 2.1. Wassergefährdende Stoffe: Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (BGBl. I Teil 1, Nr. 22, S. 905) wird hingewiesen.  
Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen.

### **3. Hinweis Erdwärmesonden**

- 3.1. Gemäß der §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 WHG und § 49 LWG stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf.

### **4. Hinweis Schmutzwasser**

- 4.1. Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß an die gemeindliche Kanalisation (Mischwasserkanal) anzuschließen.

## 5. Hinweis Starkregengefährdung

- 5.1. Die Hinweise zur Starkregenvorsorge der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern sind zu beachten. Unter dem Link <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/> können die aktuellen Sturzflutgefahrenkarten eingesehen werden. Bei potenzieller Gefährdungslage wird angeraten den Abflussweg im Bereich der Tiefenlinie zu erhalten und von einer Bebauung freizuhalten. Es wird empfohlen gegebenenfalls entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen (z.B. angepasste Bauweise, Objektschutz, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen).

## 6. Hinweise Bodenschutz, Geologie und Bergbau

- 6.1. Nach § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) hat eine Verwertung von Bodenmaterial als Auffüllmaterial ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind auch die Bestimmungen des Bodenschutzrechts zu beachten.
- 6.2. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß den §§ 6 – 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten. Weitere Grundlage für behördliche Entscheidungen bildet die von der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erstellte Vollzugshilfe.
- 6.3. Für die Dauer der Baumaßnahmen sind die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 und DIN 19731 geltenden Schutzvorgaben des Oberbodens einzuhalten. Der Oberboden ist bei Änderungen der Bodengestalt abzutragen, fachgerecht zu lagern und möglichst im Plangebiet wieder zu verwenden. Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in das Erdreich zum Schutz des Grundwassers und des Bodens.
- 6.4. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 402, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen dringend empfohlen.
- 6.5. Falls erforderlich, ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden.
- 6.6. Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzugeben. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz. Unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

## 7. Artenschutzrechtliche Hinweise

- 7.1. Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Vegetationszeit durchzuführen und sind damit vom 01. März bis zum 30. September untersagt.

## **8. Hinweis Dachbegrünung**

- 8.1. Flachgeneigte und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° sind nach Möglichkeit mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke sollte hierbei mindestens 8 cm zu betragen (bei Sedum-Begrünung). Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt ist autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.
- 8.2. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ ([www.fll.de](http://www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung sind bei der Realisierung einer Dachbegrünung einzuhalten.
- 8.3. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. In solch einem Fall sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen zu verwenden.

## **9. Hinweise zur Außenbeleuchtung**

- 9.1. Verwendung von Lampen mit geeignetem Farnton im insektenfreundlichen Spektralbereich für die Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet.  
Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und ggf. Fledermäuse sowie zur Reduzierung von Beeinträchtigungen von Lichtverschmutzung sind im Plangebiet zur Außenbeleuchtung nur energiesparende, blendfreie, streulichtarme sowie tierfreundliche Lampen zu verwenden und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

## **10. Hinweise Archäologische Funde und Kulturdenkmäler:**

- 10.1. Nach § 17 und 18 DSchG ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 10.2. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, nach den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen zu 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.
- 10.3. Außerdem können sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

## Gehölzliste

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl von Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

<u>Laubbäume</u>		Obstgehölze (Auswahl alter robuster Sorten): Apfelsorten: Sternrenette Boskoop Brettacher Goldrenette aus Blenheim Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Roter Boskoop Birnensorten Felsenbirne Kirschen: Hedelfinger Riesenkirsche Schneiders Späte Knorpelkirsche Rote Straußkirsche Schattenmorelle Süßkirsche Zwetschge: Hauszwetschge Nussbaum. Walnuss
<u>Sträucher:</u> standortheimische Straucharten		
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna-		Weißendorn
Euonymus europaeus-		Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	-	Weichsel-Kirsche
Rosa rugosa	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Salix caprea	-	Salweide