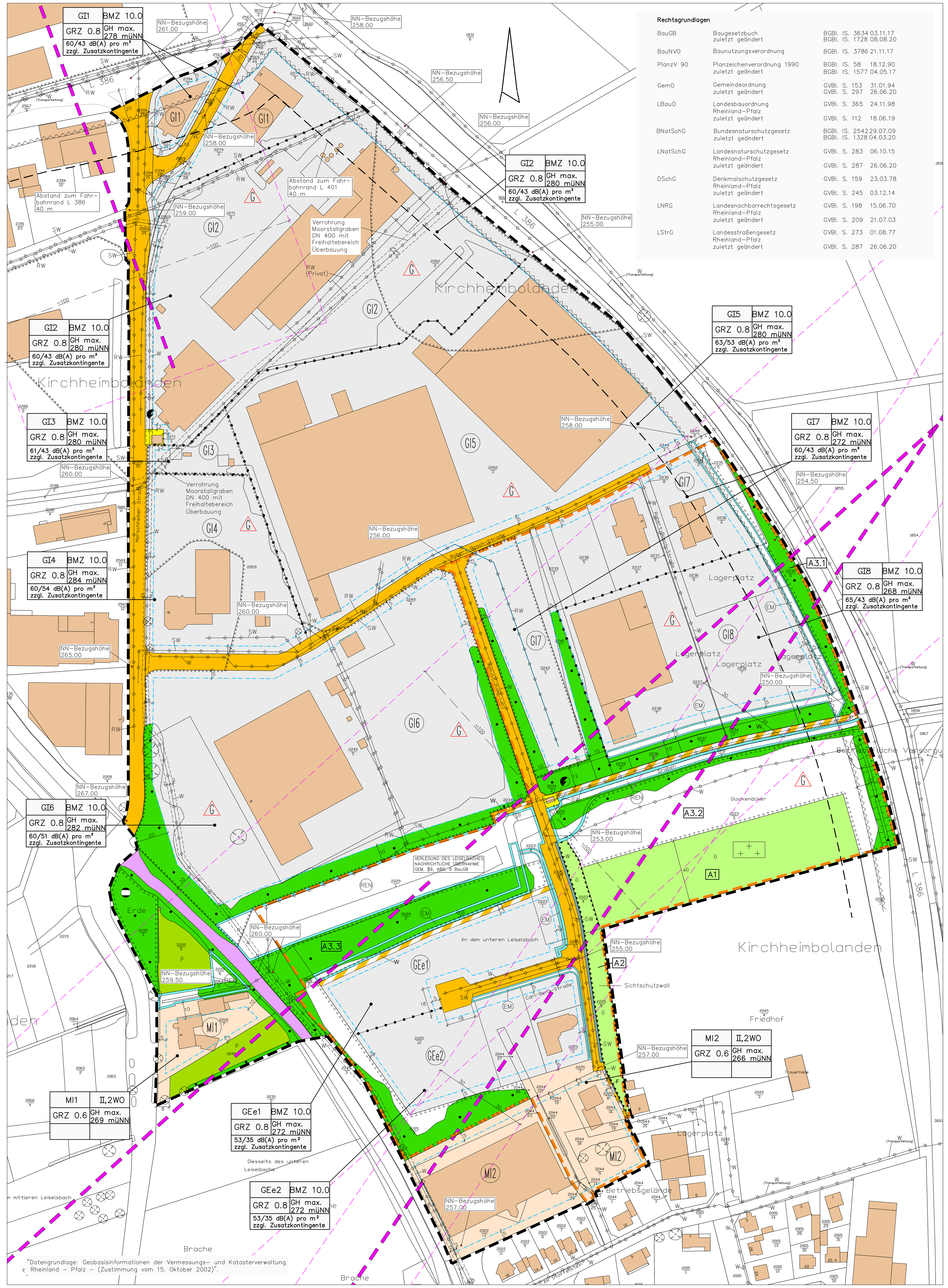
STADT KIRCHHEIMBOLANDEN
BEBAUUNGSPLAN "MORSCHHEIMER STRASSE OST"



Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch zuletzt geändert	BGBl. IS. 3634 03.11.17 BGBl. IS. 1728 08.08.20
BauNVO	Baunutzungsverordnung	BGBl. IS. 3786 21.11.17
PlanzV 90	Planzeichenverordnung 1990 zuletzt geändert	BGBl. IS. 58 18.12.90 BGBl. IS. 1577 04.05.17
GemO	Gemeindeordnung zuletzt geändert	GVBl. S. 153 31.01.94 GVBl. S. 297 26.06.20
LBauO	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zuletzt geändert	GVBl. S. 365 24.11.98 GVBl. S. 112 18.06.19
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz zuletzt geändert	BGBl. IS. 2542 29.07.09 BGBl. IS. 1328 04.03.20
LNatSchG	Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert	GVBl. S. 283 06.10.15 GVBl. S. 287 26.06.20
DSchG	Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert	GVBl. S. 159 23.03.78 GVBl. S. 245 03.12.14
LNRG	Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert	GVBl. S. 198 15.06.70 GVBl. S. 209 21.07.03
LStrG	Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert	GVBl. S. 273 01.08.77 GVBl. S. 287 26.06.20

"Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland – Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)".

Legende Planzeichen (Maßangaben sind nur beispielhaft!)

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 – 11 BauNVO)

- (M) Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- (GE) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- (GI) Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 2 WO — maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 BauNVO)

- GRZ 0.8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- BMZ 10.0 — Baumassenzahl als Höchstgrenze
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 274m — Höhe baulicher Anlagen, maximale Gebäudehöhe über NN

Bauweise und Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- Bahnanlagen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Anschluss anderer Flächen
- W — Wirtschaftsweg
- F — Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Hauptversorgungsleitung unterirdisch mit Schutzzone
- RW — Regenwasserkanal
- SW — Schmutzwasserkanal
- W — Wasserleitung
- G — Gasleitung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- p — private Grünfläche
- ö — öffentliche Grünfläche
- V — Verkehrsbegleitgrün
- Friedhof

für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft,

- (REN) Fläche zur Renaturierung des Leiselsbach
- (EM) Entwässerungsmulden

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern

Landschaftspflegerische Maßnahme; (s.a. textl. Festsetzungen)

- A3.1 — Gehölzerhaltung und natürliche Sukzession
- A3.2 — Gehölzerhaltung und natürliche Sukzession, Anlage Wiesenfläche mit Obstbäumen
- A3.3 — Gehölzerhaltung und natürliche Sukzession

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Bodenschutzkataster RLP)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- G — Grabungen/Symbol für größeren Bereich mit Archäologischen Fundstellen (s. a. textl. Festsetzungen 3.1)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/des Maßes der Nutzung
- 5.50 — Bemaßung (Angaben in Meter)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Böschung
- 248.00 — Höhenlinie
- 1358/4 — Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Grundstücksgrenze
- öffentliche Fläche für Ver- und Entsorgungsleitungen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr. 24 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen gem. FStrG und LStrG (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- Baubeschränkungszone gem. LStrG
- Richtfunkverbindung mit Schutzzone
- 65/55 dB(A) pro m² — Emissionskontingente L am Tag/in der Nacht nach DIN 45691 (§1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO) Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$ gemäß Tabelle in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Bilanzierungsbereich für die Eingriffsregelung entspricht Geltungsbereich Bebauungsplan "An dem Unteren Leiselsbach"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:
-Stand 02-2022 -

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(§ 2 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1, 6, 8 und 9 BauNVO)

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in MI 1 und MI 2 Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten generell unzulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.2 Von den im Gewerbegebiet GEe 1 und GEe 2 gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe aller Art, werden produzierende Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.

Im Gewerbegebiet GEe 1 wird ergänzend gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig sind.

1.1.3 Die Gewerbegebiete (GEe 1 und GEe 2) werden hinsichtlich ihrer Nutzung eingeschränkt. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Tabelle Emissionskontingente GEe 1 und GEe 2			
	Teilflächen gem. Schalltech. Gutachten	$L_{EK, tags}$ in dB (A)/m²	$L_{EK, nachts}$ in dB (A)/m²
GEe 1	TF_{26}	53	35
GEe 2	TF_{26}	53	35

Für die Immissionsorte innerhalb der im Plan dargestellten Gebiete (s. Anhang 6 des Gutachtens) darf in den Gleichungen (6 und 7 der DIN 45691) das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilfläche durch $L_{EK} + L_{EK, zus}$ ersetzt werden:

Tabelle Zusatzkontingente GEe 1 und GEe 2		
Flächenbezeichnung	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB (A)	
	tags	nachts
GE-Nord	23	21
MI-Heubergermühle	12	9
MI-Morschheimer Straße Ost	4	0
MI-Neumayerstraße	8	5
WA-Am Staffelstein	0	0
WA-Im Pelz	11	9
WA-Orbiser Weg	5	3
WA-Zum Geierspiel	4	2

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente an den verschiedenen Immissionsorten erfolgt unter den Bedingungen der freien Schallausbreitung ohne Dämpfungseinflüsse, wie Abschirmung, Boden und Luftdämpfung, wobei eine kugelförmige Schallausbreitung berücksichtigt wird (DIN 45691). Als Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" zu wählen.

1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten (GEe 1 und GEe 2) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen sind. Zentrenrelevant sind folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Pharmazie, Sanitätswaren
- Schnittblumen
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel, Zeitschriften
- Bücher, Briefmarken
- Spielwaren und Bastelartikel
- Büroorganisationsmittel
- Bekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädieartikel
- Baby- / Kinderartikel
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Wäsche
- Haushaltwaren, Glas / Porzellan / Keramik, Kunst, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotoartikel
- Optik
- Musikalienhandel

Als Randsortimente sind diese zentrenrelevanten Sortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur zulässig, wenn sie branchenüblich sind und insgesamt nicht mehr als 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche ausmachen.

In den Gewerbegebieten können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Handwerksbetriebes oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen und die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche untergeordnet sein. Bei zentrenrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche höchstens 150 qm betragen.

1.1.5 Die Industriegebiete (GI 1 bis GI 8) werden hinsichtlich ihrer Nutzung eingeschränkt. Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Tabelle Emissionskontingente GI 1 – GI 8			
	Teilflächen gem. Schalltech. Gutachten	$L_{EK, tags}$ in dB (A)/m²	$L_{EK, nachts}$ in dB (A)/m²
GI 1	TF_5, $TF_{6 und}$ TF_7	60	43
GI 2	TF_9	60	43
GI 3	TF_{10}	61	43
GI 4	TF_{11}	60	54
GI 5	TF_{12}	63	53
GI 6	TF_{15}	60	51
GI 7	TF_{16}, TF_{17}, $TF_{18 und}$ TF_{19}	60	43
GI 8	TF_{20}	65	43

Für die Immissionsorte innerhalb der im Plan dargestellten Gebiete (s. Anhang 6 des Gutachtens) darf in den Gleichungen (6 und 7 der DIN 45691) das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilfläche durch L_{EK}+ $L_{EK, zus}$ersetzt werden:

Tabelle Zusatzkontingente GI 1 – GI 8		
Flächenbezeichnung	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB (A)	
	tags	nachts
GE-Nord	23	21
MI-Heubergermühle	12	9
MI-Morschheimer Straße Ost	4	0
MI-Neumayerstraße	8	5
WA-Am Stattelstein	0	0
WA-Im Pelz	11	9
WA-Orbiser Weg	5	3
WA-Zum Geierspiel	4	2

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente an den verschiedenen Immissionsorten erfolgt unter den Bedingungen der freien Schallausbreitung ohne Dämpfungseinflüsse, wie Abschirmung, Boden und Luftdämpfung, wobei eine kugelförmige Schallausbreitung berücksichtigt wird (DIN 45691). Als Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" zu wählen.

1.1.6 In den Industriegebieten (GI 1 bis GI 8) sind die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke generell unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)

1.2.1 Die Grundflächenzahl wird in MI 1 und MI 2 mit 0,6 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird in GEe1, GEe2 sowie GI 1 bis GI 8 mit 0,8 festgesetzt.

1.2.2 In GEe1, GEe2 sowie GI 1 bis GI 8 wird die Baumassenzahl mit 10,0 als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.3 Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse in MI 1 und MI 2 als Höchstgrenze mit 2 festgesetzt.

1.2.4 Der Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) wird als NN-Höhe auf den einzelnen Baugrundstücken oder Nutzungsbereichen angegeben.

Ausnahmsweise kann für Sonderbauwerke und -bauteile, welche für zulässige Anlagen erforderlich sind, aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie für untergeordnete Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen, eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden. Bei der Zulassung sind die bestehenden Richtfunkverbindungen zu beachten.

1.3 Bauweise und Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Es wird keine Bauweise festgesetzt.

1.3.2 Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen gemäß § 8 Abs. 5 LBauO bis zu 1,5 m ist ausnahmsweise zulässig.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

1.4.1 Je Wohnung sind in MI 1 und MI 2 1,5 Garagen- bzw. Stellplätze nachzuweisen.

1.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und § 8 LBauO sind in den Bereichen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Ebenso Garagen und Carports. Stellplätze sind zulässig.

1.4.3 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Fernmeldetechnik, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise in den Bereichen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Mischgebiet wird die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohneinheiten pro angefangene 750 qm Grundstücksfläche beschränkt.

1.6 Festsetzungen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20BauGB)

Zur Rückhaltung des verstärkten Oberflächenwasserabflusses sind die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden, naturnah gestalteten und mit EM gekennzeichneten Flächen zu nutzen. Sie dienen dem Sammeln, Versickern und Ableiten von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser. Die Flächen sind zu diesem Zweck in der angegebenen Breite muldenförmig und kaskadenartig mit einer Mindesttiefe von 0,20 m - 0,50 m auszumodellieren.

1.7 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.7.1 Die im Plan dargestellte öffentliche Grünfläche A1, Friedhofserweiterung, ist wegbegleitend mit Bäumen zu bepflanzen. Diese sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

1.7.2 Die im Plan dargestellte öffentliche Grünfläche A2, Sichtschutzwall, ist, sofern nicht Bestand, mit einer Gräsermischung einzusäen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

1.7.3 Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BNatSchG)

1.8.1 Die Verkehrsnebenflächen, z.B. Parkflächen, sowie die Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie müssen einen Mindestanteil von 20 % Grasfläche aufweisen. Sämtliche Fuß- und Wirtschaftswege sollen, sofern es die Geländeverhältnisse zulassen, als Erdwege oder mit einem Schotter-Rasen-Gemisch hergestellt werden.

1.8.2 Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen A3.1, Flächen östlich GI7/GI8, sind, sofern nicht im Bestand bereits mit Gehölzen bewachsen, der natürlichen Sukzession zu überlassen.

1.8.3 Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen A3.2, Flächen nördlich Friedhoferweiterung, sind im Bereich des Erdwalls entlang der L 386 sowie südlich des Leiselsbach, sofern nicht im Bestand bereits mit Gehölzen bewachsen, der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die restliche, ackerbaulich genutzte Fläche, wird mit einer autochthonen Landschaftsrasenmischung eingesät und zukünftig extensiv gepflegt, d.h. maximal 2 x pro Jahr und erstmals erst nach dem 30. Juni eines Jahres gemäht. Ergänzend wird die Wiesenfläche mit Ausnahme der Bereiche in Gewässernähe mit insgesamt 20 Wildobstbäumen oder Obstbaumhochstämmen bepflanzt.

1.8.4 Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen A3.3, Flächen nördlich GEe1, sind einschließlich des alten Leiselsbacheinschnitts, der zusätzlich als Entwässerungseinrichtung für das Oberflächenwasser aus dem südlich angrenzenden GE abschnittsweise reaktiviert wird, der natürlichen Sukzession zu überlassen.

1.8.5 Oberirdische Stellplatzanlagen sind aus Gründen des Klimaschutzes mit Bäumen zu überstellen. Je 5 Parkstände ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

1.9 Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Werden im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen aus dem Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz bei Baumaßnahmen Aushubarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund erforderlich (Gründungen, Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u.ä.), müssen diese Arbeiten durch einen qualifizierten Sachverständigen begleitet und dokumentiert werden. Bauüberwachung und Dokumentation schließen auch die ordnungsgemäße Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) ein.

1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Vegetationsbeständen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB)

1.10.1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

1.10.2 Für die festgesetzten Pflanzungen sind überwiegend folgende, standortgemäße Pflanzen in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

A.: Einzelbäume:

I. Ordnung
- Stieleiche (Quercus robur)
- Feldulme (Ulmus minor)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Esche (Fraxinus excelsior)

II. Ordnung
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Birke (Betula pendula)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)

B.: Wildobstgehölze:
- Wildkirsche (Prunus avium),
- Holzapfel (Malus sylvestris,
- Weinbirne (Pyrus communis), alte heimische Sorten
- Mispel (Mespilus germanica)
- Speierling (Sorbus domestica)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
- Elsbeere (Sorbus torminalis)
- Walnuss (Juglans regia)

C.: Sträucher:
- Schlehdorn (Prunus spinosa)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Wasserschneeball (Viburnum opulus)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)

1.10.3 Zur Sicherung der ökologischen und optischen Mindestwirkung muss es sich bei dem zu verwendenden Pflanzgut um mindestens 2 x verpflanztes Material handeln. Einzelbäume in Straßen- oder Stellplatzbereichen müssen einen Stammumfang von mind. 16 cm haben, an anderen Standorten genügen 12 cm, bei Obstbaumhochstämmen 8 cm. Heister sollten Mindesthöhen von 150 cm, Sträucher von 60 cm haben.

Gemäß § 40 Abs.4 BNatSchG ist auf die autochthone Herkunft der Gehölze und des Saatgutes zu achten.

1.10.4 Die nicht für eine Bepflanzung mit Gehölzen vorgesehenen Flächen für das Sammeln oder die Versickerung und Verdunstung des Oberflächenwassers sind mit einer Gräsermischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit die Planurkunde keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB festgesetzt.

Diese können bis zu einem Höhenunterschied von 1 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke für die Straße oder Bürgersteige ein.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 2 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer und geneigte oder gewölbte Dächer.

In GI- und GE-Gebieten beträgt die maximale Dachneigung für Hauptgebäude 30 Grad.

Reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung/-haut unzulässig; Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

In den MI dürfen Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchhäuser) nicht breiter als 1/3 der Trauflänge sein. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten auf einer Dachseite darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten muss mindestens die Hälfte ihrer Breite betragen. Von den Giebelseiten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

2.1.2 Fassadengestaltung

Unzulässig ist die Verwendung von blendenden Materialien. Bei einem Anstrich der Außenwände dürfen zur flächenhaften und überwiegenden Farbgestaltung nur gedeckte Farben verwendet werden.

2.1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich zum Zweck der Eigenwerbung und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen entweder an Gebäuden angebracht werden, wobei der Abstand zur Gebäudeaußenhülle nicht größer als 1,00 m sein darf, oder an Pylonen und Masten, wobei eine Höhe von 8,00 m über GOK nicht überschritten werden darf. An Gebäuden dürfen Werbeanlagen generell nur unterhalb der Traufe angebracht werden. Auch hier darf eine Höhe von 8,00 m über GOK nicht überschritten werden.

Je Gebäude dürfen maximal zwei Ansichtsseiten mit Werbeanlagen versehen werden. Je Ansichtsfläche dürfen höchstens 10 % der Fläche dieser Gebäudeseite und maximal 20 qm von Werbeanlagen eingenommen werden.

Bei freistehenden Werbeanlagen darf eine Größe von 10 qm nicht überschritten werden.

Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein und die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein. Blink-, Reflex- oder Wechselbeleuchtung sowie Lichtprojektionen auf Außenwänden und auf den Boden, außerdem in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen, sind unzulässig.

Innerhalb der 20 m Bauverbotszone gem. § 22 LStrG dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

Innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone gem. § 23 LStrG dürfen keine beleuchteten oder angestrahlten Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden, die auf die Verkehrsteilnehmer der Landesstraßen ausgerichtet sind bzw. von den Verkehrsteilnehmern eingesehen werden können. Sonstige Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der Landesstraße ausgerichtet sind bzw. von den Verkehrsteilnehmern werden können, bedürfen der Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität.

2.2 Abstandsregelungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.2.1 Die straßenseitigen Bereiche zwischen Grundstücks- und Baugrenze, sofern nicht als Stellplatzfläche oder Zugang genutzt, sind einzugrünen. Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

2.2.2 Garagen sind in den MI mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

3.1 Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer:

3.1.1 Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche ist die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, bei allen Planungen zu beteiligen ist, da bei Entsiegelung und Neubebauung der Flächen weitere archäologische Funde und Befunde zutage kommen können.

Auf den unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist vor jeglicher Bebauung eine durch die Direktion Landesarchäologie Speyer überwachte Sondage durchzuführen. Für die Sondage ist seitens des Bauherrn ein Bagger mit schwenkbarem Grabenräumlöffel / Böschungslöffel und Maschinenführer zu beauftragen. Die Ergebnisse der Sondage dienen als Grundlage für die Bewertung der tatsächlichen archäologischen Betroffenheit sowie für die Beurteilung des weiteren Vorgehens, die gegebenenfalls zur Ausgrabung des Bereichs oder einer archäologisch betroffenen Teilfläche führen kann.

3.1.2 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der GDKE zu gegebener Zeit **(mind. 4 Wochen im Voraus)** die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

3.1.3 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.

3.1.4 Die Punkte 3.1.2 und 3.1.3 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.

3.1.5 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre 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.

3.1.6 Die GDKE weist extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

3.1.7 Die Punkte 3.1.2 - 3.1.6 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

3.2 Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen und bei allen Bodenarbeiten die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten sind.

3.3 Die Hinweise in den der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Gutachten (Anhang B) sind zu beachten.

3.4 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu sichern. Anfallender Erdaushub, sofern abfallrechtlich unbedenklich, soll im Baugebiet selbst durch Geländemodellierung verwertet werden.

3.5 Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollten zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt nicht voll versiegelt werden.

3.6 Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen sollte nach Möglichkeit gesammelt und verwendet werden (z.B. Grünflächenbewässerung).

3.7 Radonbelastung in der Bodenluft

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes liegt das Plangebiet in einer Region, in der ein erhöhtes (40-100 kBq/cbm) mit lokal hohem (>100 kBq/cbm) Radonpotenzial in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs. Es wird daher eine Radonmessung in der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Sollten hierbei tatsächlich erhöhte Werte (über 100 kBq/cbm) festgestellt werden, wird geraten, bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern; hierzu zählen insbesondere:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke ≥ 15 cm)
- Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien
- Abdichten von Kellertüren
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen sowie
- häufiges intensives Lüften.

Grundsätzlich sind zum Schutz gegen Radon in der Bodenluft eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte zu empfehlen. Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (Oppenheim) sowie folgender Seite zu entnehmen:

http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

3.8 Abstandsflächen zur Bahnlinie

Die R.P. Eisenbahn GmbH weist darauf hin, dass die Abstandsflächen bei einer Bebauung zu den Grundstücksgrenzen bzw. zu den Grundstücksflächen hinsichtlich der einschlägigen eisenbahnrechtlichen Gesetze und Bestimmungen, zu beachten und einzuhalten sind. Die jeweiligen Abstandserfordernisse bei Neu- oder Umbau von Gebäuden und Anlagen sind im Einzelfall und objektbezogen unmittelbar mit der R.P. Eisenbahn GmbH in Bad Dürkheim zu regeln.

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

Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB — 16.03.2016
2. Öffentl. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden — 24.03.2016
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB — von: 14.05.2018 bis: 15.06.2018
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB — von: 14.05.2018 bis: 15.06.2018
5. Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB — 20.02.2019
6. Beschluss über die öffentl. Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB — 20.02.2019
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden — 26.03.2021
8. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB — von: 06.04.2021 bis: 07.05.2021
9. Öffentl. Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB — von: 06.04.2021 bis: 07.05.2021
10. Prüfung der während der öffentl. Auslegung eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB — 16.02.2022
11. Beschluss über den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB und über die Gestaltungssatzung gem. § 88 LBauO — 16.02.2022
12. Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist in der Kreisverwaltung Donnersbergkreis gem. § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung vorgelegt worden. — 11.05.2022
13. Die Kreisverwaltung Donnersbergkreis hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom
    Az.: - genehmigt. -
14. Ausfertigung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB

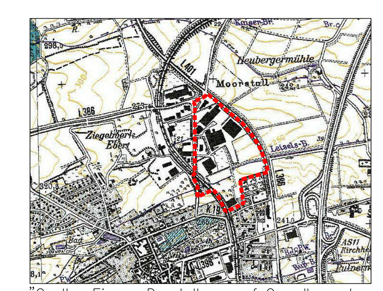
    Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planurkunde vom Februar 2022, sowie den textlichen Festsetzungen, stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden angeordnet.

    Kirchheimbolanden, 24.01.2023 — gez. Muchow, Stadtbürgermeister

15. Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB

    Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am 27.01.23 im Amtsblatt mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von jederman eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

    Kirchheimbolanden, 31.01.2023 — gez. Muchow, Stadtbürgermeister



"Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M 1: 25 000

Projektnr.: 2016-03	Anlage:	Blatt:
Projektbezeichnung:	STADT KIRCHHEIMBOLANDEN BEBAUUNGSPLAN "MORSCHHEIMER STRASSE OST"	
Darstellung:	PLANFASSUNG	
Maßstab: 1:1000	Datum: 02/2022	Bearbeitet: SCHÖ / Gezeichnet: HA/ZI
Auftraggeber:		

IDEAL BREHM & CO. GMBH
Ernst-Kiefer-Straße 9
67292 Kirchheimbolanden
Telefon: 06352/705870
Telefax: 06352/705880

Mitglied der Kammer der Beratenden Ingenieure des Landes Rheinland-Pfalz 1044

Blattgröße: 1.500 x 0.880 = 1.320 m2

G:\Projekte\2016---\2016-03 Kibo B-Plan Morsch-Str. Ost\Solid-Bebauungsplan-Planfassung.dwg

Ing.-Büro Brehm & Co GmbH, 67292 Kirchheimbolanden