

# ORTSGEMEINDE MARNHEIM BEBAUUNGSPLAN "IN DEN MÜHLWIESEN"



Rechtsgrundlagen	
BauGB	Baugesetzbuch zuletzt geändert BGBL: IS. 36.34.03.11.17 BGBL: IS. 29.39.16.07.21
BauNVO	Baunutzungsverordnung zuletzt geändert BGBL: IS. 3.786.21.11.17 BGBL: IS. 18.02.14.06.21
PlanZv 90	Planzeichenverordnung 1990 zuletzt geändert BGBL: IS. 58. 18.12.90 BGBL: IS. 15.77.04.05.17
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. 25.42.29.07.09 BGBL: IS. 13.28.04.03.20
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. 543. 28.09.21
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. 21. 02.03.17
FStrG	Bundesfernstraßengesetz zuletzt geändert BGBL: IS. 12.06.28.06.07 BGBL: IS. 41.47.10.09.21

- Legende Planzeichen (Maßangaben sind nur beispielhaft!)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches –BauGB–, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung –BauNVO–)
- Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche

- Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
- GRZ 0.6 Grundflächenzahl als Orientierungswert
- TH 6.50 Höhe baulicher Anlagen, maximale Traufhöhe über Bezugspunkt
- FH 10.00 Höhe baulicher Anlagen, maximale Firsthöhe über Bezugspunkt
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Offene Bauweise
- nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

- Verkehrsrflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung
- Private Stellplätze
- Privatstraße
- Grünflächen** (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
- Private Grünflächen

- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Lärmpegelbereich
- Bemaßung (Angaben in Meter)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Böschung
- Höhenlinie
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Gebäudeabriss
- vorhandene Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelbietern, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**  
– Stand 09–2022 –

**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 und 5a BauNVO)  
Es wird ein Dörfliches Wohngebiet (MDW 1 und MDW 2) festgesetzt.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 – 20 BauNVO)

1.2.1 Der Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl wird in MDW 1 und MDW 2 mit 0,6 festgesetzt.

1.2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse in MDW 1 mit 3 und in MDW 2 mit 2 als Höchstgrenze festgesetzt.

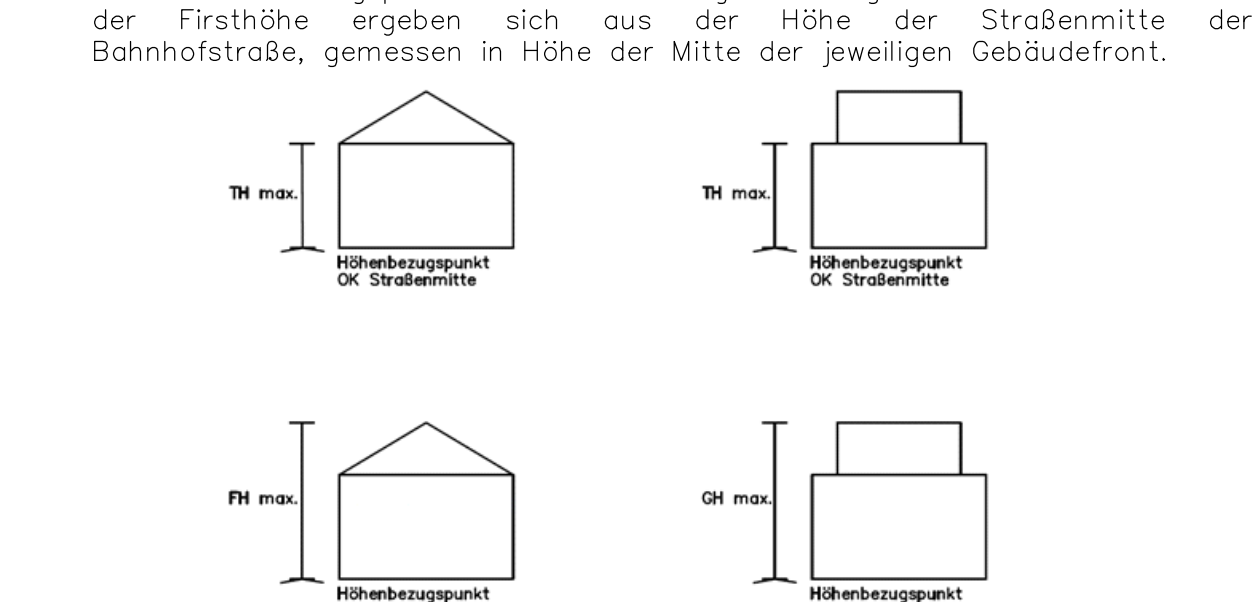
1.2.3 Im MDW 1 wird als Höchstgrenze der Traufhöhe, gemessen in der Mitte der Gebäudefront ab Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie zwischen aufgehendem Mauerwerk und Oberkante Dachstuhl, 10,50 m festgesetzt. Bei giebelständigen Gebäuden bildet die gedachte Verlängerung der Traufhöhenlinie den oberen Bezugspunkt.

Im MDW 2 wird als Höchstgrenze der Traufhöhe, gemessen in der Mitte der Gebäudefront ab Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie zwischen aufgehendem Mauerwerk und Oberkante Dachstuhl, 6,50 m festgesetzt. Bei giebelständigen Gebäuden bildet die gedachte Verlängerung der Traufhöhenlinie den oberen Bezugspunkt.

Die Festsetzungen gelten auch für zurückgesetzte Gebäudeteile und Zwerchhäuser.

1.2.4 Im MDW 1 werden als Höchstgrenze der Firsthöhe (höchste Dachkante), gemessen in der Mitte der Gebäudefront ab Höhenbezugspunkt bis zur Firsthöhe, 12,50 m festgesetzt, im MDW 2 10,50 m.

1.2.5 Die unteren Bezugspunkte für die zulässige Höchstgrenze der Traufhöhe und der Firsthöhe ergeben sich aus der Höhe der Straßenmitte der Bahnhofstraße, gemessen in Höhe der Mitte der jeweiligen Gebäudefront.



**1.5 Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)  
Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) sind mit einer Gräsermischung einzusäen und/oder mit Strüchern und Bäumen zu bepflanzen und generell zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

**1.6 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 § 16 Abs. 2 BNatSchG und § 8 LNatSchG)

1.6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft in Stand zu halten. Pro angelegter 300 qm Grundstücksfläche sind ein großkroniger Laubbau oder Obstbaumhochstamm oder 5 Strücher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

1.6.2 Die Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen nicht voll versiegelt werden. Der Anteil nicht versiegelter Flächen muss mindestens 20 % betragen.

1.6.3 In den Gebieten MDW 1 und MDW 2 sind Flachdächer und flach geneigte Dachflächen (0° bis 10° Dachneigung) von Hauptgebäuden auf mindestens 80% der Dachfläche dauerhaft zu begrünen.

Auf den restlichen 20% der Dachflächen sind Terrassen, Einrichtungen für Belichtung, Be- und Entlüftung, Brandschutz oder technische Anlagen, wie beispielsweise Solarthermie- oder Photovoltaik-Module, zulässig.

Wenn die Module zur Solarenergienutzung aufgeständert und die Dachfläche darunter dauerhaft begrünt werden, dürfen auch mehr als 20% der Dachfläche für diese technischen Anlagen genutzt werden.

**1.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Die nördliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im MDW 2 ist einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers/der Eigentümer der Parz. Plannr. 2355 und 2356 zu belasten. Die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind von jeglicher baulichen Nutzung frei zu halten.

**1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Passive Schallschutzmaßnahmen Verkehrsärm  
Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fassadenbereiche sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen gem. DIN 4109 erforderlich. Unterschieden wird in „Lärmpegelbereiche (LPB)“, die einem „maßgeblichen Außenärmpegel“ zugeordnet sind. In den Lärmpegelbereichen I und II bestehen keine Anforderungen, welche über die bei Neubauvorhaben geltenden Standards hinausgehen.

Es ist für alle Fassaden von Aufenthaltsräumen in Wohnungen das nachfolgend genannte Schalldämmmaß (R'w,res, nach DIN 4109) einzuhalten:  
– Innerhalb des LPB III ein Schalldämmmaß (R'w,res) von mind. 35 dB.

Die Einhaltung des Schalldämmmaßes ist im Rahmen der Bauantragung nachzuweisen. Ergänzend müssen in den in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereich III (LPB III) gekennzeichneten Bereichen die Schlafräume mit Be- und Entlüftungseinrichtungen versehen werden, um auch bei zum Schallschutz geschlossenen Fenstern den erforderlichen Luftaustausch zu gewährleisten.

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

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

A: Einzelbäume:  
– Il. Ordnung: (Acer campestre)  
– Feldahorn (Carpinus betulus)  
– Birke (Betula pendula)

B: Hochstämmige Obstbäume:  
– Süßkirsche (Prunus avium), alte heimische Sorten (Malus domestica), alte heimische Sorten (Pyrus communis), alte heimische Sorten

C: Strücher:  
– Weißdorn (Crataegus monogyna)  
– Gemeiner Hartrieel (Cornus sanguinea)  
– Hundrose (Rosa canina)  
– Haselnuss (Corylus avellana)  
– Pfaffentüchchen (Euonymus europaea)  
– Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
– Liguster (Ligustrum vulgare)  
– Viburnum opulus (Rhamnus frangula)

D: Bodendecker:  
– Immergrün (Vinca minor)  
– Blutroter Storchschnabel (Geranium sanguineum)  
– Johanniskraut (Hypericum calycinum)  
– Waldsteinie (Waldsteinia ternata)  
– Fingerkraut (Potentilla fruticosa var.)  
– Lavendel (Lavendula angustifolia)  
– Rose (Rosa spec.)

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

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

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

**2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
**2.1.1 Fassadengestaltung**  
Unzulässig ist die Verwendung von blendenden Materialien. Bei einem Anstrich der Außenwände dürfen zur flächenhaften und überwiegenden Farbgestaltung nur gedeckte Farben verwendet werden.

**2.1.2 Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 1,0 qm nicht überschreiten.  
Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht werden, dürfen die Traufkante des Gebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden dürfen eine max. Höhe bezogen auf das umliegende Gelände von 2,0 m nicht überschreiten.

**2.2 Abstandsregelungen und sonstige Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.2.1 Die straßenseitigen Bereiche zwischen Grundstücks- und Baugrenze, sofern nicht als Stellplatzfläche oder Zugang genutzt, sind einzugrünen (mind. 60 % der Fläche sind zu bepflanzen oder einzusäen). Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

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

**2.2.3 Gestaltung unbebauter Flächen**  
(i. V. m. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Strüchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB))  
Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrt, Terrassen o. ä. zulässigerweise genutzt, begrünt gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen / Teilversiegelungen in Form von Kies- / oder Schottergärten, insbesondere sofern auf Folienunterlage, sind unzulässig.

**3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter:**  
**3.1 Immissionsschutz bei der Errichtung von Luftwärmepumpen**  
Aus energetischer und immissionschutzrechtlicher Sicht ist die Errichtung von Luftwärmepumpen zum alleinigen Deckung des Heizbedarfs nur bei Häusern mit reduzierten Heizlasten (Niedrigenergiehäusern) sinnvoll. Bei der Errichtung von Luftwärmepumpenanlagen sind die Grenzwerte der TA-Lärm wie auch die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

3.2 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst für eine Wiederverwendung zu sammeln. Nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswässer, die nicht einer Brauchwassernutzung zugeführt werden können, sind soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und einer Versickerung zuzuführen.

**3.3 Auflagen der Landesarchäologie**  
3.3.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen 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 zulage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit dies möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3.3.2 Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3.3.3 Salten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktor 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.

**3.4 Schutz von Versorgungsleitungen Strom / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**  
Im Plangebiet befindet sich eine oberirdische e 0, 4-kV-Stromversorgungsleitung, die in der Planzeichnung informativ dargestellt ausgewiesen ist. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungsrichtung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.  
Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungsrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.  
Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.  
Ferner werden bei der Erschließung des Baugebietes auch bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer frühzeitig 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.  
Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Strüchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) 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.

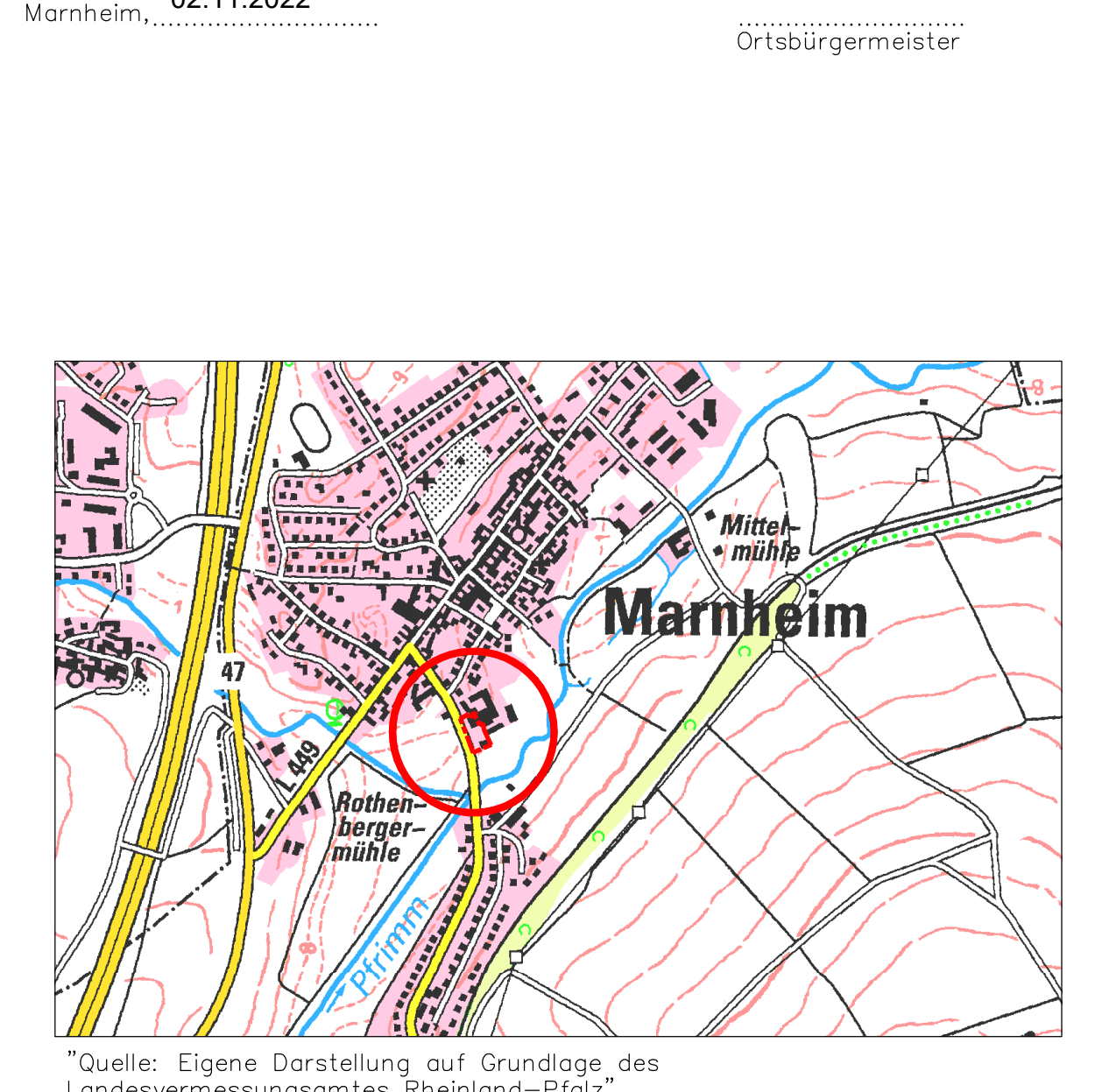
Verfahrensverlauf	
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	09.03.2022
2. Öffentl. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbalden	25.03.2022
3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbalden	25.03.2022
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	von: 04.04.2022 bis: 05.05.2022
5. Öffentl. Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	von: 04.04.2022 bis: 05.05.2022
6. Prüfung der während der öffentl. Auslegung eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB	05.10.2022
7. Beschluss über den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB und über die Gestaltungsatzung gem. § 88 LBauO	05.10.2022
8. Ausfertigung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB	
9. Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

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

Marnheim	20.10.2022	Mühlbach
		Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am **28.10.2022** im Amtsblatt mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Marnheim	02.11.2022	Mühlbach
		Ortsbürgermeister



ÜBERSICHTSLAGEPLAN  
M 1: 25 000  
"Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz"

Projektnr.: 2021-12	Anlage:	Blatt:
Projektbezeichnung: <b>ORTSGEMEINDE MARNHEIM</b>		
Bezeichnung: <b>BEBAUUNGSPLAN "IN DEN MÜHLWIESEN"</b>		
Darstellung: <b>PLANFASSUNG</b>		
Maßstab: 1:500	Datum: 09/2022	Bearbeitet: SCHÜ
Zeichnet: LA		
Auftraggeber:		
<b>BREHM &amp; CO. GMBH</b>		
Emil-Kiefer-Strasse 9 67292 Kirchheimbalden Telefon: 06352/705870 Telefax: 06352/705880		