

---

# ORTSGEMEINDE PLAIDT

---



## 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN „UNTER DER BEUL“

- TEXTFESTSETZUNGEN -

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (2) BauGB  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Projekt:**

Ortsgemeinde Plaidt  
2. Änderung und Erweiterung  
Bebauungsplan „Unter der Beul“  
Textfestsetzungen

**Stand:**

09.02.2024

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	4
1	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB).....	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	4
3	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB .....	4
4	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) .....	4
5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, Nr. 25a BauGB).....	5
B	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN.....	7
	AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG .....	8

---

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Sie dient der Unterbringung einer Einrichtung für die Betreuung und Förderung von Kindern im Vorschulalter einschließlich eines Angebots für die Tagesbetreuung.

Die dazugehörigen Zubehöranlagen wie etwa Stellplätze für die Mitarbeiter/innen, untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Anlagen für die Unterbringung von Geräten, Außenmöblierung, Fahrradschuppen u.ä.) sind ebenso zulässig wie die Unterbringung von Spiel-, Kommunikations- und Grünflächen für die Altersgruppe der Kinder im Vorschulalter.

Hierzu gehören befestigte Wege und bauliche Anlagen wie z.B. Hinweisschilder, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Abstellplätze für Fahrräder, Spielgeräte, Einfriedungen, Gebäude und Räume für die Unterstellung von Geräten.

Diese Anlagen und Einrichtungen müssen in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen.

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

#### Grundflächenzahl

In der Fläche für den Gemeinbedarf ist die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit  $GRZ = 0,7$  festgesetzt.

### 3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient als öffentlicher Parkplatz für die Kindertagesstätte.

### 4 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

#### (1) Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsgrün“

##### ▪ Maßnahmen i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsgrün“ ist eine Wiesenfläche durchmischt mit Wildkräutern anzulegen.

Die Grünfläche ist als Wiesenfläche durchmischt mit Wildkräutern anzulegen und mit Bäumen I. oder II. Ordnung zu bepflanzen. Zu den anliegenden Baugrundstücksflächen ist die Fläche mit einer mindestens 2 m hohen Hecke aus heimischen Sträuchern der anliegenden Pflanzlisten abzugrünen.

##### ▪ Bauliche Anlagen und Einrichtungen

Bauliche Anlagen und Einrichtungen, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen (wie z.B. Unterstand, Geräteschuppen, Laube), sind im Verhältnis 0,05:1 zulässig.

Die Verhältniszahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Gebäudefläche je m<sup>2</sup> Grünfläche maximal zulässig sind. Als maßgeblicher Wert für die Ermittlung ist die im Bebauungsplan jeweils als Grünfläche festgesetzte Grundstücksfläche heranzuziehen.

Die einzelne baulichen Anlage und Einrichtung darf hierbei eine Grundfläche von höchstens 20 m<sup>2</sup> aufweisen und ist bis zu einem umbauten Raum von höchstens 50 m<sup>3</sup> zulässig.

Die Höhe von baulichen Anlagen und Einrichtungen darf eine Höhe von höchstens 3 m aufweisen.

Unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von baulichen Einfriedungen ist die gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) Landesbauordnung vom 24. November 1998.

▪ Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Strauchhecke und/ oder offenen Zäunen wie z.B. Maschendrahtzaun, Latten- und Pfahlzaun u.ä.) zulässig.

Vollflächige bzw. geschlossene Einfriedigungen aus Holz, Plastik oder Mauerwerk sind unzulässig.

Die Höhe von baulichen Einfriedungen (Zäunen) an der jeweiligen Grundstücksgrenze darf eine Höhe von höchstens 2 m aufweisen. Über der jeweils angrenzenden Geländeoberfläche ist bei Zäunen ein Abstand von mind. 20 cm freizuhalten.

Unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von baulichen Einfriedungen ist die gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) Landesbauordnung vom 24. November 1998.

Hinweis:

Für die Bestimmung der Höhe von lebenden Einfriedungen (Hecken, Bäumen und sonstige Pflanzen) an der jeweiligen Grundstücksgrenze gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz.

(2) Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Bewegungsfläche“

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Bewegungsfläche“ dient der Unterbringung von Spiel-, Bewegungs- und Kommunikationsflächen für das Kinderspiel.

Bauliche Anlagen und Einrichtungen, die im funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen, sind zulässig (wie z.B. Spielhügel, Abstellplätze für Fahrräder, Spielgeräte, Einfriedungen, Schuppen für die Unterstellung von Geräten, Unterstand).

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

(1) Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Stellplätze, innergebieliche Wege sowie Kommunikations- und Aufenthaltsflächen sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden.

(2) Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO

Die nicht baulich genutzten Teilflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch als unverseigelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu sind Raseneinsaat, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig.

Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbar Materialschütterungen sind unzulässig.

Bei Verwendung von mineralischem Mulch müssen je m<sup>2</sup> mind. 7 Pflanzen gepflanzt werden.

Abgängige Pflanzen sind anzupflanzen. Um in den Wintermonaten hier keine strukturlose Ödflächen entstehen zu lassen, muss die Pflanzung bei mineralischer Mulchung zudem Gräser und Stauden enthalten, die nicht einziehen und ganzjährig oberirdisch wachsen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die Herstellung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbaumaßnahme zu erfolgen.

Es sollen Pflanzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden.

Liste– Bäume I. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

<b>Apfelsorten</b>	<b>Birnensorten</b>	<b>Süßkirschen</b>	<b>Pflaumen</b>
Krügers Dickstiel	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Gravensteiner	Gute Luise	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Goldparmäne	Köstliche aus Charneux	Schneiders	Ersinger
James Grieve	Conference	Späte Knorpel	Frühzwetsche
Prinz Albrecht von Preußen	Madame Verté	Büttners rote Knorpelkirsche	Wangenheimer
Schöner von Herrenhut			Frühzwetsche
Dülmener Rosenapfel	Frühe aus Trévoux		Zwetsche Hanita
			Mirabelle von Nancy
			Quillins Renekode

Sträucher:

Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis Medik
Kornelkirsche	Cornus mas
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Echte Mispel	Mespilus germanica
Gewöhnliche Mehlbeere	Sorbus aria
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Heidelbeere	Vaccinium myrtillus

---

## **B HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**

---

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).
2. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermög-licht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bau-ausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu be-rücksichtigen.  
  
Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.
3. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den An-forderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen (Bezugsquelle der DIN-Vorschrift: [www.beuth-verlag.de](http://www.beuth-verlag.de)).  
  
Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regel-werke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.
4. Das Rodungsverbot gemäß § 39 (5) BNatSchG ist zu beachten. Die Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel und der aktiven Zeit der Fledermäuse (= in den Wintermonaten) durchzuführen.  
  
Außerdem sind unnötige Licht- und Lärmemissionen zu vermeiden. Die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen wird empfohlen.
5. Die in den Textfestsetzungen angeführten DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu Jedermanns Einsicht bei der Verbandsgemeindeverwaltung Pellenz, Rathausstraße 2-4, 56637 Plaidt bereitgehalten.

---

## AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG

---

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte der des Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Plaidt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Peter Wilkes, Ortsbürgermeister)