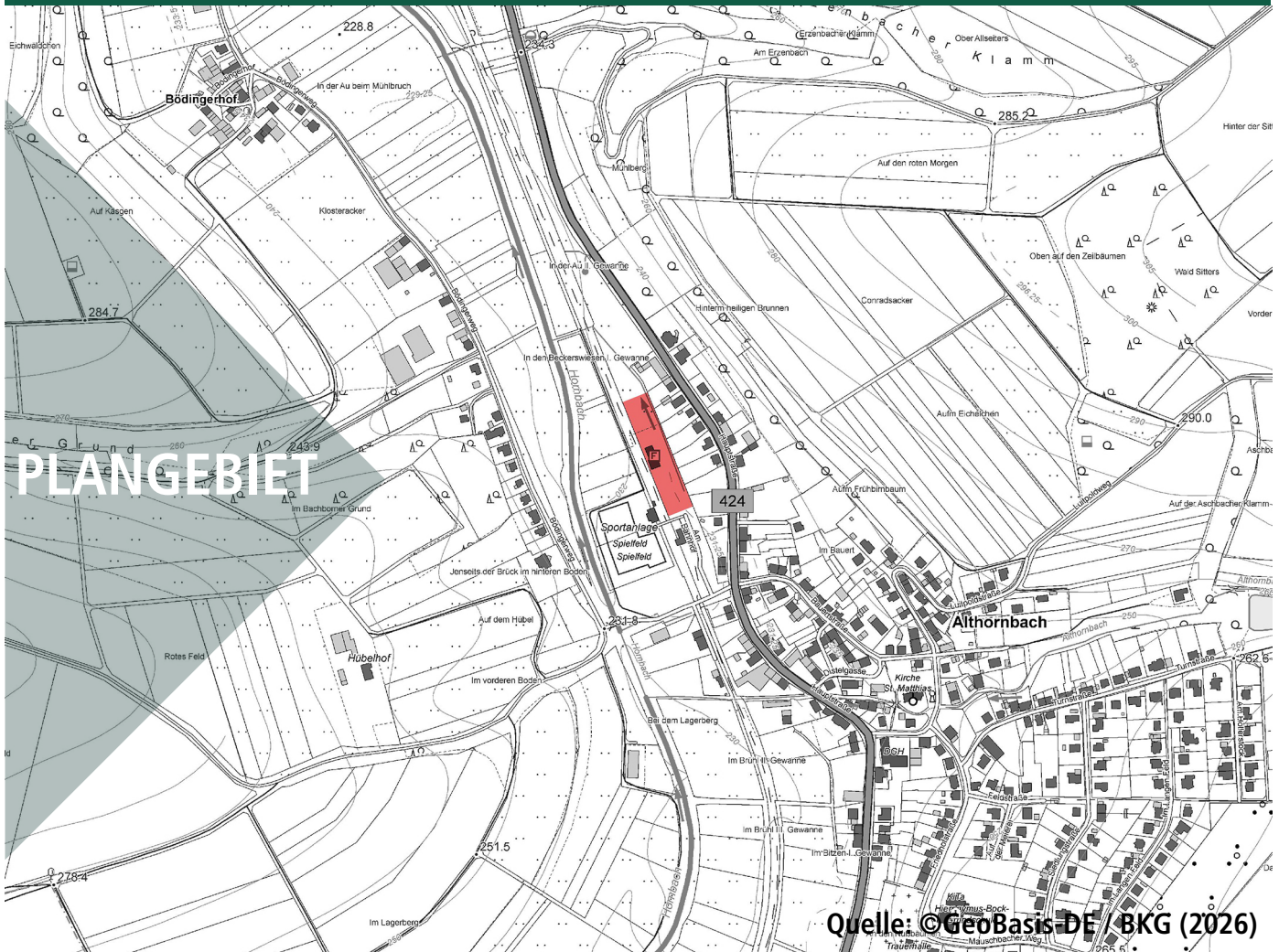


Teil B: Textteil Am Bahnhof

Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Althornbach, Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land



Bearbeitet im Auftrag der
Ortsgemeinde Althornbach
Landauer Straße 18-20
66482 Zweibrücken

Stand der Planung: 27.07.2026

ENTWURF

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Althornbach, den ____.

Der Ortsbürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen

Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70

email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Hugo Kern

Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
1.1. Sonstiges Sondergebiet, hier: Spiel- und Bolzplatz	Gemäß § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Bolzplatz“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für sportliche und freizeitorientierte Aktivitäten sowie der sozialen Begegnung. Zulässig sind: - Spiel- und Bolzplatz, - Sportanlagen / Anlagen für sportliche Zwecke, - Vereinsheim / Gemeinschaftshaus, - Lager- und Abstellgebäude für Vereinsutensilien, - Zufahrten und Wege, - sonstige, der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen.	§ 11 BauNVO
2. Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Bauhof	Siehe Plan. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ dient der Unterbringung einer baulichen Anlage für das Abstellen des gemeindlichen Kraftfahrzeugparks und der Lagerung von Gebrauchsgegenständen für die Daseinsvorsorge (z. B. Schilder, Werkzeug, Material und Gerätschaften für die Grünpflege, Winterdienst u.ä.) einschließlich der dazugehörigen Sozialräume, Hof- und Stellplatzflächen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
3. Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Feuerwehr	Siehe Plan. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die der Sicherheit und Ordnung sowie der Menschenrettung und technischer Hilfeleistung dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen insbesondere Sozialgebäude/-räume, Fahrzeughallen, Stellplätze und Übungsanlagen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
4. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
4.1. Höhe baulicher Anlagen	Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe). Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des angrenzenden Parkplatzes, gemessen an der straßenseitigen bzw. zum Parkplatz ausgerichteten Gebäudemitte. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind Überschreitungen der festgesetzten Gebäudeoberkante (max. 2,00 m) zulässig.	
4.2. Grundflächenzahl		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
4.2.1.	Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO im Bereich des Sondergebiets und der Fläche für Gemeinbedarf, hier: Feuerwehr, auf 0,8 festgesetzt.	

4.2.2.	Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) im Bereich des Sondergebiets und der Fläche für Gemeinbedarf, hier: Feuerwehr, insgesamt bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.	
4.3. Zulässige Grundfläche	Eine Erweiterung der festgesetzten Grundfläche um bis zu 10 % im Rahmen von Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen ist zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
4.4. Zahl der Vollgeschosse	Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Sondergebiet und im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf, hier: Feuerwehr, auf II Vollgeschosse begrenzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
5. Bauweise	Siehe Plan. Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Ein Heranbauen an die vorderen, seitlichen und hinteren Grenzen ist zulässig. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind nicht zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (max. 0,5 m) kann zugelassen werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
7. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
8. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkplatz	Siehe Plan. Der Parkplatz dient als Wendemöglichkeit für Kraftfahrzeuge.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
9. Versorgungsflächen / -anlagen	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
10. Öffentliche Grünfläche	Siehe Plan. Im Bereich der Öffentlichen Grünflächen sind Anlagen zur Entwässerung von Niederschlagswasser und zum Rückstau des Hornbachs zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
11.1.	Reduzierung der Versiegelung: Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind bei Neuanlage ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenesporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Die vorhandene unversiegelte Platzbefestigung (Schotterfläche) gilt als zulässiger wasserdurchlässiger Belag im Sinne dieser Festsetzung. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.	
11.2.	Bodenpflege: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit möglichst gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) oder deren Sorten zu bepflanzen. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind außerhalb der Stellplatzflächen nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splittabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z. B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.	
12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Flächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze und Wege oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungs- und Landschaftsbild zu erreichen. Für Gehölzanpflanzungen sind einheimische und regionaltypische Arten zu verwenden. Baumpflanzungen sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Je 5 Stellplätze ist bei der Neuanlage von Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Pflanzenliste: Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) Feldahorn (Acer campestre) Großblaubige Mehlbeere (Sorbus aria) Silberlinde (Tilia tomentosa) Spitzahorn (Acer platanoides) Winter-Linde (Tilia cordata) Vogelkirsche (Prunus avium) Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind. 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

13. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	Siehe Plan. Die alten in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume (Spitz-Ahorne und Eichengruppe) sind nach Möglichkeit zu erhalten. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, ist eine Ersatzanpflanzung erforderlich. Der mesophile Saum einschließlich des Grabens im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
14. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
15. Abwasserbeseitigung	- Das Plangebiet ist im Bereich der potenziellen Neubauten im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Im Übrigen ist weiterhin wie bisher zu entwässern. - Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Erschließungsstraße des Feuerwehrgerätehauses zu entsorgen. - Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern und / oder zu verdunsten. Sollte eine Versickerung / Verdunstung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Retentionszisternen, Mulden etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und einem Vorfluter zuzuleiten oder über einen Regenwasserkanal gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 57-63 LWG
16. Nachrichtliche Übernahme		§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB
16.1.	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (§ 83 LWG) - Das Plangebiet liegt zum Teil in einem per Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 83 Abs. 1 und 2 LWG. Dieses Überschwemmungsgebiet wurde durch Bekanntmachung seiner Verbindlichkeit im Staatsanzeiger am 10.02.2025 festgesetzt.	§ 9 Abs. 6a BauGB
16.2.	Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) - Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedrigerer Wahrscheinlichkeit, „HQ extrem“). Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.) sollen beachtet werden. - Gem. § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 WHG verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.	§ 9 Abs. 6a BauGB
17. Hinweise		
17.1.	Artenschutz - Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.	
17.2.	Fällung erhaltenswerter Bäume - Sollten die zum Erhalt festgesetzten Bäume gefällt werden, sind diese vorher durch einen fachkundigen Tierökologen auf Nester, Horste, Spalten und Höhlen zu untersuchen.	

17.3.	Eingriff erhaltenswerter Saum einschließlich Graben - Sollte in den zum Erhalt festgesetzten Saum einschließlich Graben eingegriffen werden, sind Amphibien und Reptilien dort in Form eines Screenings zu untersuchen. - Sollten artenschutzrechtlich relevante Arten gefunden werden, ist die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen.	
17.4.	Insektenfreundliche Beleuchtung - Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i. S. d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.	
17.5.	Bodenschutz - Gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.	
17.6.	Denkmalschutz - Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. §§ 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.	
17.7.	Starkregen / Hochwasserschutz	
17.7.1.	- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet. - Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke. - Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte einsehbar.	

17.7.2.	- Es existiert ein Örtliches Starkregen- und Hochwasserschutzkonzept der Ortsgemeinde Althornbach. Dieses sieht innerhalb des Geltungsbereiches keine Maßnahme vor.	
17.8.	Erneuerbare Energien - Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können. - Insbesondere sind die Pflichten nach dem Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) zu beachten.	
17.9.	Kampfmittel - In Bebauungsplanverfahren erfolgen keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.	
17.10.	Normen, Richtlinien - Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien und eingegangenen Stellungnahmen ist im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Zweibrücken-Land möglich.	