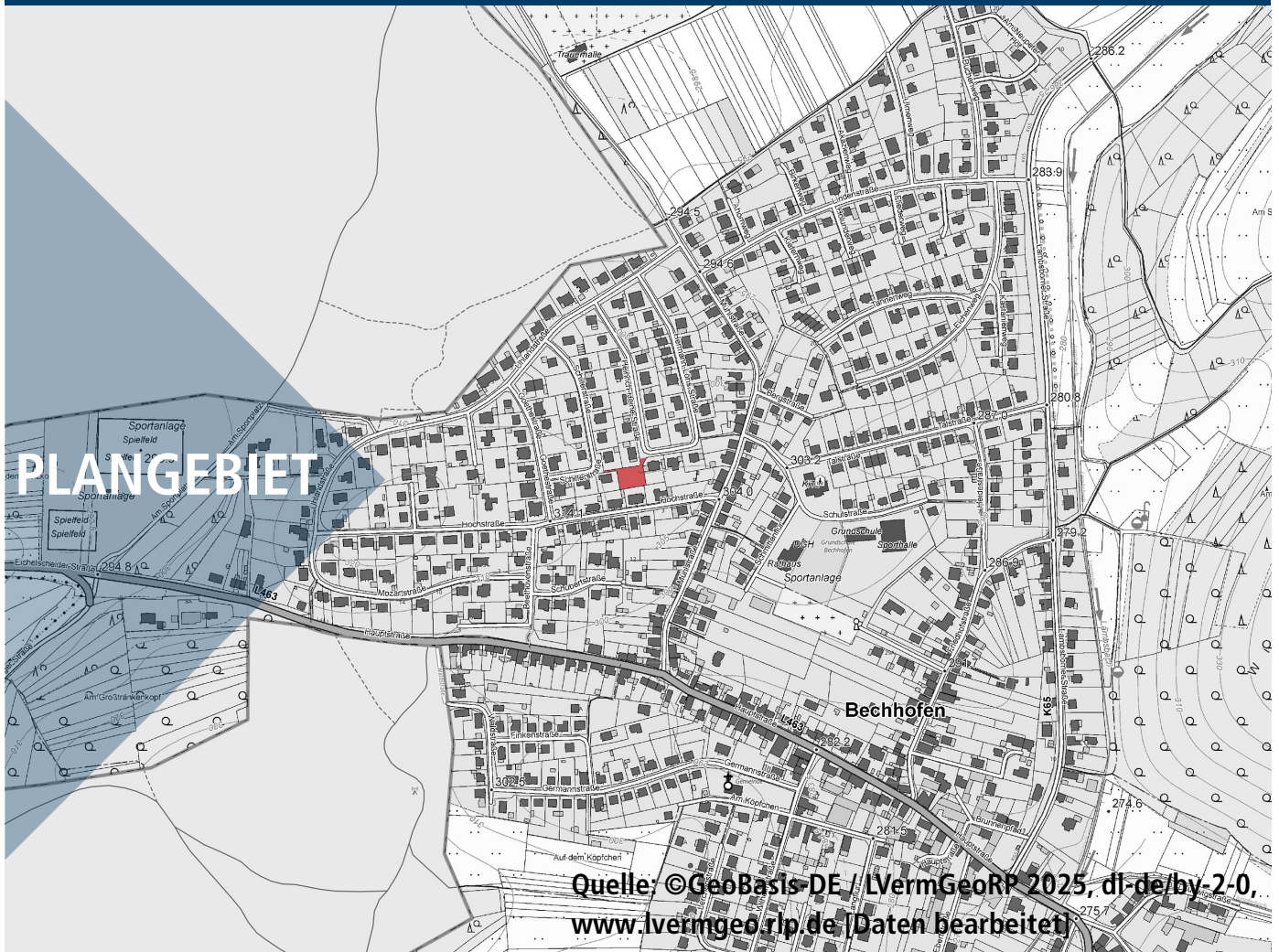


# Teil B: Textteil

## „Auf dem Holzkopf“ Teil II

### 4. Änderung des 1. Änderungsplans zum Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Bechhofen, Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land



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

Stand der Planung: 17.02.2026

#### Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Bechhofen, 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](mailto:info@kernplan.de)

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Hugo Kern

Dipl.-Ing. Sarah End

KERN  
PLAN

Gesellschaft für Städtebau  
und Kommunikation mbH

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO
<b>1.1 Reines Wohngebiet</b>	zulässig sind: gem. § 3 Abs. 2 BauNVO - Wohngebäude.	§ 3 BauNVO
<b>1.2.</b>	nicht zulässig sind: gem. § 3 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 3 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
<b>2.1. Höhe baulicher Anlagen</b>	Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen sind die Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH).  Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).  Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante, etc.). Die Attika des obersten Vollgeschosses entspricht dabei der Traufhöhe.  Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind Überschreitungen der festgesetzten Oberkante zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
<b>2.2. Grundflächenzahl</b>	Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO und auf 0,4 festgesetzt.  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 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die in Nr. 1 - 3 genannten Anlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
<b>3. Bauweise</b>	Siehe Plan. Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.  Es sind nur Einzelhäuser zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

<b>4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>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 kann zugelassen werden.</p> <p>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.</p> <p>Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
<b>5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports</b>	Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den Abstandsflächen nach Landesrecht zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
<b>6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
<b>7. Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>8. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>9. Versorgungsflächen / -anlagen</b>	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und/oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs 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
<b>10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>10.1.</b>	<p><b>Artenschutz:</b></p> <p>Nach § 39 Abs. 5 S. 1 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 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.</p>	
<b>10.2.</b>	<p><b>Reduzierung der Versiegelung:</b></p> <p>Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versicherungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.</p>	
<b>10.3.</b>	<b>Bodenpflege:</b>	
<b>10.3.1.</b>	Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen.	

10.3.2.	<p>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.</p> <p>Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z. B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.</p>	
10.4.	<p><b>Insektenfreundliche Beleuchtung:</b></p> <p>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.</p>	
10.5.	<p><b>Nisthilfen:</b></p> <p>Je Gebäude sind mind. 2 Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen.</p>	
11. Maßnahmen für erneuerbare Energien	<p>Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere solare Strahlungsenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u. a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.1	<p>Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen 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 Siedlungsbild zu erreichen.</p>	
12.2.	<p>Pflanzliste:</p> <p>Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)  Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)  Großlaubige Mehlsbeere (<i>Sorbus aria</i>)  Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)  Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)  Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)  Hochstämmige Obstbäume</p> <p>Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018) (<a href="https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf">https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf</a>) in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (<a href="https://www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/streuobst/obstwiesen/empfehlenswerte-streuobstsorten">https://www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/streuobst/obstwiesen/empfehlenswerte-streuobstsorten</a>) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.</p> <p>Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen die trocken-/hitzetoleranten Sorten zu verwenden.</p>	

12.3.	Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind. 16-18 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.	
12.4.	<b>Dachbegrünung:</b> Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von bis zu 10 ° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.	
13. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen	Die 4 Bäume innerhalb des Plangebietes sind nach Möglichkeit in die Planung zu integrieren und zu erhalten. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, sind die jüngeren Bäume an eine andere Stelle umzupflanzen oder es ist eine Ersatzanpflanzung erforderlich.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
14. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des 1. Änderungsplans zum Bebauungsplan „„Auf dem Holzkopf“ Teil II“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
15. Abwasserbeseitigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern.</li> <li>- Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Herrmann-Löns-Straße zu entsorgen.</li> <li>- 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. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und über einen Regenwasserkanal gedrosselt der vorhandenen Kanalisation in der Herrmann-Löns-Straße zuzuführen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.</li> </ul>	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.M. §§ 57-63 Landeswassergesetz
16. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.M. § 88 LBauO
16.1.	<b>Herstellung von Stellplätzen und Garagen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personennahverkehrs ist im Zuge der Planverwirklichung Zu- und Abfahrtsverkehr durch Kraftfahrzeuge zu erwarten. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die nachzuweisen sind, wird daher wie folgt festgesetzt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 Stellplätze je Wohneinheit</li> </ul> </li> </ul>	
16.2.	<b>Dach</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zulässig sind Dachneigungen von 0 bis 35 Grad für Hauptgebäude. Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind Dachneigungen von 0 bis 10 Grad zulässig.</li> <li>- Dacheindeckungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig. Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.</li> </ul>	
16.3.	<b>Fassade</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien.</li> <li>- Fassaden der Wohngebäude können zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas begrünt werden.</li> </ul>	
17. Hinweise		
17.1.	<b>Verfahren:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die 4. Änderung des 1. Änderungsplans zum Bebauungsplan „„Auf dem Holzkopf“ Teil II“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan „„Auf dem Holzkopf“ Teil II“.</li> </ul>	

17.2.	<b>Bodenschutz:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	
17.3.	<b>Denkmalschutz:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. §§ 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.</li> </ul>	
17.4.	<b>Starkregen / Hochwasserschutz:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- Bei Starkregenereignisse 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 Sturzflutengefahrenkarten sind unter dem Link <a href="https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte">https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte</a> einsehbar.</li> <li>- Da bislang kein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept existiert, sind aktuell keine weitergehenden Maßnahmen durch die Kommune geplant. Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die Informationskarten des Landes, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen.</li> </ul>	
17.5.	<b>Erneuerbare Energien:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	

17.6.	<b>Kampfmittel:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	
17.7.	<b>Normen, Richtlinien:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien und eingegangenen Stellungnahmen ist im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Zweibrücken-Land möglich.</li> </ul>	