



VG Zweibrücken- Land Ortsgemeinde Kleinbundenbach

Bebauungsplan "Sondergebiet Stampermühle"

Bauleitplanung

Vorentwurf

04.08.2025

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de



VG Zweibrücken- Land Ortsgemeinde Kleinbundenbach

Bebauungsplan "Sondergebiet Stampermühle"

Bauleitplanung

Vorentwurf

04.08.2025

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

07ZSO22035

VG Zweibrücken-Land/ VG Thaleischweiler-Wallhalben

Bebauungsplan „Sondergebiet Stampermühle“

Dem Bebauungsplan „Sondergebiet Stampermühle“ liegen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I Nr. 409), das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58), die Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365), das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287), das Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305), das Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005. (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287), das Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473), das Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473) sowie die Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet Wohnen und Beherbergung (SO1)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Das in der Planzeichnung dargestellte Gebiet **SO1** dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und wird gem. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Zulässig sind im **SO1**:

- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet Wohnmobilstellplatz (SO2)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Das in der Planzeichnung dargestellte Gebiet **SO2** dient vorwiegend der Errichtung von Wohnmobilstellplätzen und wird gem. § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt.

Zulässig sind im **SO2**:

- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- (E-Lade)-Stellplatzflächen mit Erschließung
- Infrastruktureinrichtungen (Wegweiser, Sitzgelegenheiten, Stromversorgung, ...)
- Schranken
- Müllentsorgung
- Parkautomaten

1.1.3 Sonstige Sondergebiete Wohnmobilstellplatz (SO3)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Das in der Planzeichnung dargestellte Gebiet **SO3** dient vorwiegend der Errichtung von Wohnmobilstellplätzen und wird gem. § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt.

Zulässig sind im **SO3**:

- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- (E-Lade)-Stellplatzflächen mit Erschließung
- Infrastruktureinrichtungen (Wegweiser, Sitzgelegenheiten, Stromversorgung, ...)
- Schranken
- Müllentsorgung
- Parkautomaten
- Sanitärgebäude (Toiletten, Duschen, ...)

1.1.4 Sonstige Sondergebiete Forellenzuchtanlage (SO4 und SO5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Die in der Planzeichnung dargestellten Gebiet SO4 und SO5 dienen ausschließlich der Errichtung einer Forellenzuchtanlage und werden gem. § 11 BauNVO als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Forellenzuchtanlage“ festgesetzt.

Das Sondergebiet Forellenzuchtanlage dient vorwiegend einem gewerblich-industriellem Betrieb zur Aufzucht, Haltung und Schlachtung von Fischen einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen.

Zulässig sind im **SO4**:

- Einrichtungen und Anlagen der Aufzucht, Haltung und Schlachtung von Fischen,
- Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung, Lagerung und Verpackung, Labore, Kontroll- und Umkleieräume,
- Stellplätze und deren Zufahrten sowie
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, hierunter insbesondere auch technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie zur Wasseraufbereitung.

Zulässig sind im **SO5**:

- Einrichtungen und Anlagen der Aufzucht von Fischen
- Stellplätze und Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

1.1.5 Sonstiges Sondergebiet Entenzucht (SO6) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Das in der Planzeichnung dargestellte Gebiet SO6 dient ausschließlich der Errichtung einer Entenzucht und wird gem. § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Entenzucht“ festgesetzt.

Zulässig sind im **SO6**:

- Einrichtungen und Anlagen der Aufzucht, Haltung und Schlachtung von Enten
- Stellplätze und deren Zufahrten sowie
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Baugebiet SO1:

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,5. Ergänzend wird bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,75 zulässig ist.

Baugebiete SO2 und SO3:

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,7. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen wird als unzulässig festgesetzt (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

Baugebiet SO4:

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,5. Ergänzend wird bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,6 zulässig ist.

Baugebiet SO5:

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,4. Ergänzend wird bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,6 zulässig ist.

Baugebiet SO6:

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,2. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen wird als unzulässig festgesetzt (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

1.2.2 Grundfläche

Baugebiet SO6:

Die zulässige Grundfläche wird durch Planeintrag festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

1.2.4 Maximale Gebäudehöhe

Baugebiet SO1:

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage beträgt 15,00 m. Die Gebäudehöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Gebäudehöhe ist der untere Abschluss jener Außenwand mit dem Baugrund, die am nächstgelegenen zur fallenden Hangseite liegt (siehe Abbildung 1).

Auf den Dachflächen ist eine Überschreitung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe durch notwendige untergeordnete Bauteile und technische Anlagen um jeweils maximal 1,00 m zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Photovoltaikanlagen.

Baugebiete SO3, SO4, SO5 und SO6:

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage beträgt 10,00 m. Die Gebäudehöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Gebäudehöhe ist der untere Abschluss jener Außenwand mit dem Baugrund, die am nächstgelegenen zur fallenden Hangseite liegt (siehe Abbildung 1).

Auf den Dachflächen ist eine Überschreitung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe durch notwendige untergeordnete Bauteile und technische Anlagen um jeweils maximal 1,00 m zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Photovoltaikanlagen.

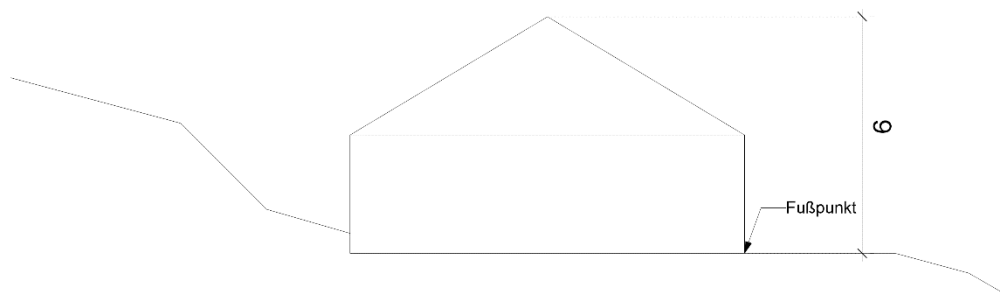


Abbildung 1: Fußpunkt Gebäudehöhe

1.2.5 Maximale Wandhöhe

Baugebiete SO3, SO4, SO5 und SO6:

Die maximale Wandhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die maximale Wandhöhe ist der untere Abschluss jener Außenwand mit dem Baugrund, die am nächstgelegenen zur fallenden Hangseite liegt (siehe Abbildung 1).

Sattel- und Walm- und Zeltdächer

Bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern beträgt die **maximal zulässige Wandhöhe ($WH_{max.}$) 6,50 m.**

Pulldächer

Bei Pulldächern (hier gibt es zwei Wandhöhen, eine untere und eine obere Wandhöhe) beträgt die maximal **zulässige untere Wandhöhe ($WH1_{max.}$) 6,50 m**. Die maximal **zulässige obere Wandhöhe ($WH2_{max.}$) beträgt 10,00 m** (entspricht der max. Gebäudehöhe).

Flachdächer:

Bei Flachdächern beträgt die **maximal zulässige Wandhöhe (WH_{max.}) 7,50 m**, ausnahmsweise kann bei der Errichtung von Geländern und Brüstungsmauern eine Überschreitung der **maximal zulässigen Wandhöhe um 0,50 m** zugelassen werden.

Doppelhäuser

Die Mindestwandhöhe für Doppelhäuser darf maximal 0,5 m unter der im Baugebiet festgesetzten maximalen Wandhöhe liegen.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Baugebiete SO1, SO3, SO5, SO6:

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Baugebiete SO4:

Für das Gebiet SO4 wird die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass die Länge der baulichen Anlage 85 m nicht überschreiten darf.

1.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports), Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Baugebiete SO1, SO3, SO4, SO5 und SO6:

Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Bei der Errichtung von Grenzgaragen und -carports sind die Abstandsbestimmungen der LBauO zu beachten.

Baugebiet SO2:

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der Flächen für Nebenanlagen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

Bei der Errichtung von Grenzgaragen und -carports sind die Abstandsbestimmungen der LBauO zu beachten.

Tiefgaragen werden in den Baugebieten SO1-SO6 als unzulässig festgesetzt, da diese im Kontext des geplanten Ensembles mit dem vorhandenen Landschaftscharakter als nur schwer vereinbar angesehen werden.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerischen Eintrag (Baugrenzen) festgesetzt.

1.6 Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, Abs. 6 BauGB)

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie die Einfahrtsbereiche werden durch Planeintrag festgesetzt.

1.7 Von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.8 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Baugebiete SO1, SO3, SO4, SO5 und SO6:

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO - soweit als Gebäude vorgesehen – sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO - soweit als Gebäude vorgesehen - sind bis zu einer Gesamtkubatur von 50 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen sind die Abstandsbestimmungen der LBauO zu beachten.

Baugebiet SO2:

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO - soweit als Gebäude vorgesehen – sind ausschließlich innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen sind die Abstandsbestimmungen der LBauO zu beachten.

Baugebiet SO5:

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO - soweit als Gebäude vorgesehen – sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen sind die Abstandsbestimmungen der LBauO zu beachten.

1.9 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und einer Speichereinheit zuzuführen. Versickerungsanlagen auf den Grundstücken dürfen auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden. Als Speichereinheit bzw. Rückhalteinrichtungen kommen in Frage:

- Versickerungs- und Rückhaltemulden,
- Zisternen, wobei das Volumen einer Brauchwasserzisterne nicht auf das Retentionsvolumen angerechnet werden kann,
- Begrünte Dächer

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Versickerungsanlagen auf dem Grundstück dürfen auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden.

Weitere Vorgaben zur naturnahen Niederschlagsentwässerung werden im jeweiligen Entwässerungsantrag parallel zum Baugenehmigungsverfahren geregelt. Hierzu ist Ziffer „3.7 Oberflächenwasser und Niederschlagswasserbewirtschaftung“ der Hinweise zu beachten.

1.10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Die Grünfläche **pGr1** wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Angelsee“ festgesetzt.
- Die Grünfläche **pGr2** wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstbauplantage und Mauereidechsenhabitat“ festgesetzt.
- Die Grünfläche **pGr3** wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mauereidechsenhabitat“ festgesetzt.

1.11 Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18, Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen werden als Flächen für Wald festgesetzt.

1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Folgenden werden die wichtigsten Maßnahmen aufgeführt, mit denen die nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden.

Maßnahmen, die den Artenschutz betreffen, sind grundsätzlich und zwingend einzuhalten und unterliegen nicht der Abwägung.

1.12.1 Maßnahme: Baufeldräumung/Rodungsarbeiten

Abrissarbeiten oder Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

1.12.2 Maßnahme: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

1.12.3 Maßnahme: Flächenversiegelung

Der Versiegelungsgrad des Baugrundstücks darf 60 % nicht überschreiten. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplätze für PKW und Wohnmobile und ihre Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengitterstein) herzustellen.

1.12.4 Maßnahme: Beleuchtung

Die Verwendung von Quecksilber-Hochdrucklampen (HQL) wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) oder LED - Licht.

1.13 Befestigte Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Befestigte Flächen (Wege, Stellplätze, Garagenzufahrten usw.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen.

1.14 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.14.1 Dach- und Fassadenbegrünung

Baugebiete SO1, SO3, SO4, SO5 und SO6:

Dachbegrünung:

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden, Nebenanlagen, Garagen, Carports und untergeordneten Gebäudeteilen mit Dächern von 0 bis 10 Grad Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen. Die Mindestsubstratdicke beträgt 12 cm.

Fassadenbegrünung:

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind je Gebäude 30 m² Fassadenfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Die Regelung greift nicht für Garagen, Carports und Nebengebäude. An diesen darf die zu begrünende Fläche jedoch nachgewiesen werden.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig.

2.1.2 Dachform, Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Baugebiete SO1, SO3, SO4, SO5 und SO6:

Als Dachform für Hauptgebäude sind Walm-, Zelt-, Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigungen werden wie folgt festgesetzt:

- Für Walmdächer beträgt die Dachneigung 15° bis 30°
- Für Zeltdächer beträgt die Dachneigung 15° bis 30°
- Für Satteldächer beträgt die Dachneigung 22° bis 45°
- Für Pultdächer beträgt die Dachneigung 15° bis 30°
- Für Flachdächer beträgt die Dachneigung 0° bis 10°

Die Dacheindeckung von Walm-, Zelt-, Pult- und Satteldächern ist in den ortsüblichen Farben rot-rotbraun auszuführen.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind als begrüntes Flachdach mit einer Substratdicke von mindestens 12 cm (Dachneigung 0° - 10°) auszubilden.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bis max. 2/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Vor Erstellung der Einfriedung ist die Genehmigung (formloser Antrag mit Skizze) der Ortsgemeinde einzuholen.

Für Einfriedungen gelten die nachfolgenden Regelungen. Einfriedungen im einsehbaren Bereich an Straßen sind nur bis max. 1,8 m Höhe in Form von:

- verputzten Mauern
- Natursteinmauern aus ortstypischem Gestein (z. B. Sandstein in Rot, Gelb, Graugelb, Ocker oder Backstein in Rot und Ocker)
- Holzzäunen

- schmiedeeisernen Zäunen bzw. Stabgitterzäunen auch in Verbindung mit Mauern
- Busch- oder Heckeneinfriedungen („lebende Zäune“), auch in Verbindung mit eingegrünten Stabgitterzäunen oder Maschendrahtzäunen
- Solarpaneelen

zulässig.

Gabionen, Steinschüttungen in Metall sind nur deutlich untergeordnet bzw. in Verbindung oder im Wechsel mit anderen Materialien, vorzugsweise Bepflanzungen als „lebende Zäune“, zulässig.

Nicht zugelassen sind Einfriedungen in Form von:

- Plastik- und Kunststoffzäunen
- Glas-, Kunststoff-, reine Steinschüttungen in Metall-, Gitternetz- bzw. sonstigen Fassungen.
- Kunststoffgeflecht in Stabgitterzaun

Für Einfriedungen zu den Nachbargrenzen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz und des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Empfehlungsliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d. h. es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sind nicht zulässig.

2.4 Zahl der Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen:

Je Wohneinheit sind 1,5 PKW-Stellplätze herzustellen.

Angelsee:

Je 250 m² See- und Uferfläche ist ein PKW-Stellplatz herzustellen.

Gaststätten:

Je 9 m² Gastraum ist ein PKW-Stellplatz herzustellen.

Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe:

Je drei Betten ist ein PKW-Stellplatz herzustellen.

Handwerks- und Industriebetriebe:

Ein Stellplatz ist je 60 m² Nutzfläche oder je drei Beschäftigte herzustellen.

Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze:

Ein Stellplatz ist je 90 m² Nutzfläche oder je drei Beschäftigte herzustellen.

3 Anhang Empfehlungsliste

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Bäume I. Ordnung

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm

Spitzahorn	Acer plantanoides
Esskastanie	Castanes sativa
Walnuss	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm oder Heister, Größe 150-200 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-/Rothorn	Crataegus
Magnolie	Magnolia kobus
Zierapfel	Malus
Zierkirsche	Prunus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstbäume

Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm

Ziersträucher

2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch, Höhe 60-100 cm

Felsenbirne	Amelanchier
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Deutzia	Deutzia
Hibiskus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Schnitt-Heckenpflanzen

Berberitze*	Berberis
Buchsbaum**	Buxus arborescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster**	Ligustrum
Spiere	Spieraea
Eibe*	Taxus baccata

Ortsrand-Hecke

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana
Faulbaum	Frangula alnus
Bruchweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix viminalis
Wasserschneeball*	Viburnum opulus

Klettergehölze

Clematis	Clematis spec.
Efeu*	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Heckenkirsche*	Lonicera spec.
Kletterrose	Rosa spec.
Blauregen**	Wisteria sinensis

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.

*schwach giftig bis giftig

** giftig bis sehr giftig

Genaue Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

4 Hinweise

4.1 Altlasten und Altablagerungen

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.2 Archäologische Denkmalpflege

Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Nachfolgende Bedingungen und Auflagen sind zu beachten:

1. Bedingungen

1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterboden-abtrag) 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 uns 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.

2. Auflagen

2.1 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 zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2.2 Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere 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.

2.4 Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

4.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

4.4 Bodenschutz

Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei einer anfallenden Aushubmenge von $> 2.000 \text{ m}^3$ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Vor erforderlichem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Bei Spurtiefen von $>15 \text{ cm}$ sind die Arbeiten, solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht.

Bauwege und -straßen sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Beim Rückbau von Bauwegen muss nach Entfernen des Wegeaufbaus der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Aufschüttungen

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mkuem.rlp.de) hingewiesen.

4.5 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Generell ist es sinnvoll geeignete Maßnahmen auch beim Errichten von Wohngebäuden zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.

Weitere Informationen sind unter: <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/> abrufbar.

4.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie die Kreisverwaltung als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Kreisverwaltung vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

4.7 Oberflächenwasser und Niederschlagswasserbewirtschaftung

Anfallendes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern, in Zisternen zu sammeln oder für die Brauchwassernutzung zurückzuhalten. Der Bau von Brauchwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem örtlichen Wasserversorger zu melden sowie

gemäß § 17 der Allgemeinen Entwässerungssatzung dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Herxheim vor Errichtung anzuzeigen. Jede negative Beeinflussung des Trinkwassers ist auszuschließen.

Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wieder herzustellen.

Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt. Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.

4.8 Starkregen- und Hochwasserschutz

Unter Berücksichtigung den örtlichen Verhältnissen, wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Herxheim und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.

Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.

Auf das vom Land Rheinland-Pfalz erstellte Hochwasser- und Starkregen-Infopaket für die Verbandsgemeinde Herxheim wird verwiesen. Die Daten sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden.

4.9 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung zuzuführen.

4.10 Geothermische Nutzung

Hinsichtlich dem möglichen Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen, wird auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung hingewiesen.

abrufbar unter:

<https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html>

Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detaillierte Auskünfte können Sie über die zuständige Untere Wasserbehörde erhalten.

4.11 Gewässerrandstreifen

Die Gewässerrandstreifen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

....., den

.....
 (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom..... in Kraft.

....., den

.....
 (Bürgermeister)



VG Zweibrücken- Land Ortsgemeinde Kleinbundenbach

Bebauungsplan "Sondergebiet Stampermühle"

Bauleitplanung

Vorentwurf

04.08.2025

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

07ZSO22035

VG Zweibrücken-Land/ VG Thaleischweiler-Wallhalben

Bebauungsplan „Sondergebiet Stampermühle“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart	5
3 Lage und Größe des Plangebietes	5
4 Übergeordnete Planungen	6
4.1 Regionalplan	6
4.2 Flächennutzungsplan	7
5 Bestand	9
6 Planung	10
6.1 Bebauungskonzept	10
6.2 Verkehrliche Erschließung	12
6.3 Technische Erschließung	12
7 Schutzvorschriften und Restriktionen	13
7.1 Schutzgebiete	13
7.2 Gesetzlich geschützte Biotopie	13
7.3 Denkmalschutz	13
7.4 Gewässer- und Hochwasserschutz	14
7.5 Starkregen	14
7.6 Wald	17
7.7 Altlasten	18
8 Gutachten und Untersuchungen	18
8.1 Artenschutzgutachten	18
8.2 Wasserbilanzierung	19
9 Planungsrechtliche Festsetzungen	19
9.1 Art der baulichen Nutzung	19
9.1.1 Sonstiges Sondergebiet Wohnen und Beherbergung (SO1)	19
9.1.2 Sonstige Sondergebiete Wohnmobilstellplatz (SO2 und SO3)	20
9.1.3 Sonstige Sondergebiete Forellenzuchtanlage (SO4 und SO5)	20

9.1.4	Sonstige Sondergebiete Entenzucht (SO6)	21
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
9.2.1	Grundflächenzahl	21
9.2.2	Grundfläche.....	22
9.3	Höhe baulicher Anlagen	23
9.3.1	Maximale Gebäudehöhe	23
9.3.2	Maximale Wandhöhe	24
9.4	Bauweise	25
9.5	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports), Tiefgaragen.....	25
9.6	Überbaubare Grundstücksflächen	25
9.7	Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	26
9.8	Von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltende Flächen	26
9.9	Nebenanlagen	26
9.10	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	27
9.11	Grünflächen.....	28
9.12	Flächen für Wald	28
9.13	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	28
9.13.1	Maßnahme: Baufeldräumung/Rodungsarbeiten.....	29
9.13.2	Maßnahme: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen.....	29
9.13.3	Maßnahme: Flächenversiegelung	29
9.13.4	Maßnahme: Beleuchtung.....	29
9.14	Befestigte Flächen	29
9.15	Pflanzgebote.....	30
9.15.1	Dach- und Fassadenbegrünung.....	30
10	Örtliche Bauvorschriften	30
10.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	30
10.1.1	Fasadengestaltung.....	30
10.1.2	Dachform, Dachneigung.....	30
10.1.3	Dachaufbauten.....	31
10.2	Einfriedungen	31
10.3	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	32
10.4	Zahl der Stellplätze.....	33
11	Städtebauliche Kenngrößen.....	34
12	Quellenangaben	34

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil/Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit beigelegtem Umweltbericht.
- Zusammenfassende Erklärung
- Anlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I Nr. 409).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).

- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005. (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Ein Investor plant innerhalb des Plangebiets die Errichtung einer Forellenzuchtanlage mit einer Jahresproduktion von rund 90 Tonnen. Zudem soll eine Wohnmobil- und PKW-Stellplatzanlage mit rund 50 Wohnmobil- und ca. 40 PKW-Stellplätze hergestellt werden. Zudem ist eine Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsstation für Wohnmobile vorgesehen. Die Stellplatzanlage soll sich in das vorhandene Landschaftsbild einfügen begrünt werden.

Im Plangebiet ist derzeit ein Gastronomiebetrieb sowie ein Wohngebäude im Bestand vorhanden. Für den Gastronomiebetrieb sind von Seiten des Investors umfangreiche Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen vorgesehen, das bestehende Wohnhaus soll umgebaut werden. Im Zuge der Umbaumaßnahmen sind weitere Beherbergungszimmer geplant.

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist ein Anglersee vorhanden, der aufgewertet werden soll. Im Nordosten des Plangebiets ist eine Obstbauplantage geplant, in dessen Zuge der Aushub des Angelsees hierfür verwendet werden soll. Für den südlichen Teil des Plangebiets ist von Seiten des Investors eine Gänsezucht vorgesehen, die sich nach Westen hin entwickelt. Ferner ist die Errichtung einer Wasserkraftanlage mit Wasser des „Mühlbachs“ geplant. Zwischen dem Gastronomiebetrieb „Stampermühle“ und der Forellenzuchtanlage ist eine unterirdische vollbiologische Kläranlage vorgesehen.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Für die das Plangebiet umfassenden Flurstücke existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. An das Plangebiet grenzen keine rechtskräftigen Bebauungspläne an. Die durch die Planung tangierten Flurstücke liegen iSd § 35 BauGB im Außenbereich. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Stampermühle“ wird im Normalverfahren aufgestellt, der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren fortgeschrieben.

3 Lage und Größe des Plangebiete

Das Plangebiet liegt sowohl auf der Gemarkung der Gemeinde Kleinbundenbach (VG Zweibrücken-Land) als auch auf der Gemarkung der Gemeinde Krähenberg (VG Thaleischweiler-Wallhalben). Die Gemarkungsgrenze unterteilt das Plangebiet in einen östlichen (Gemeinde Krähenberg) und in einen westlichen Teil (Gemeinde Kleinbundenbach) (Siehe Anhang).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst vollumfänglich die Flurstücke 1936, 1937, 1938, 1939, 2030, 2045, 2050, 2061, 2062, 2060/3, 2063/8, 2064/1, 2064/2, 2084/2, 2084/3 sowie 2084/4 und teilumfänglich die Flurstücke 2031/6, 2060/3 und 2031/5.

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 4,56 ha. Der Großteil des Plangebiets (ca. 3,76 ha) liegt auf der Gemarkung der Gemeinde Kleinbundenbach. Rund 0,8 ha des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind der Gemeinde Krähenberg zuzuordnen.

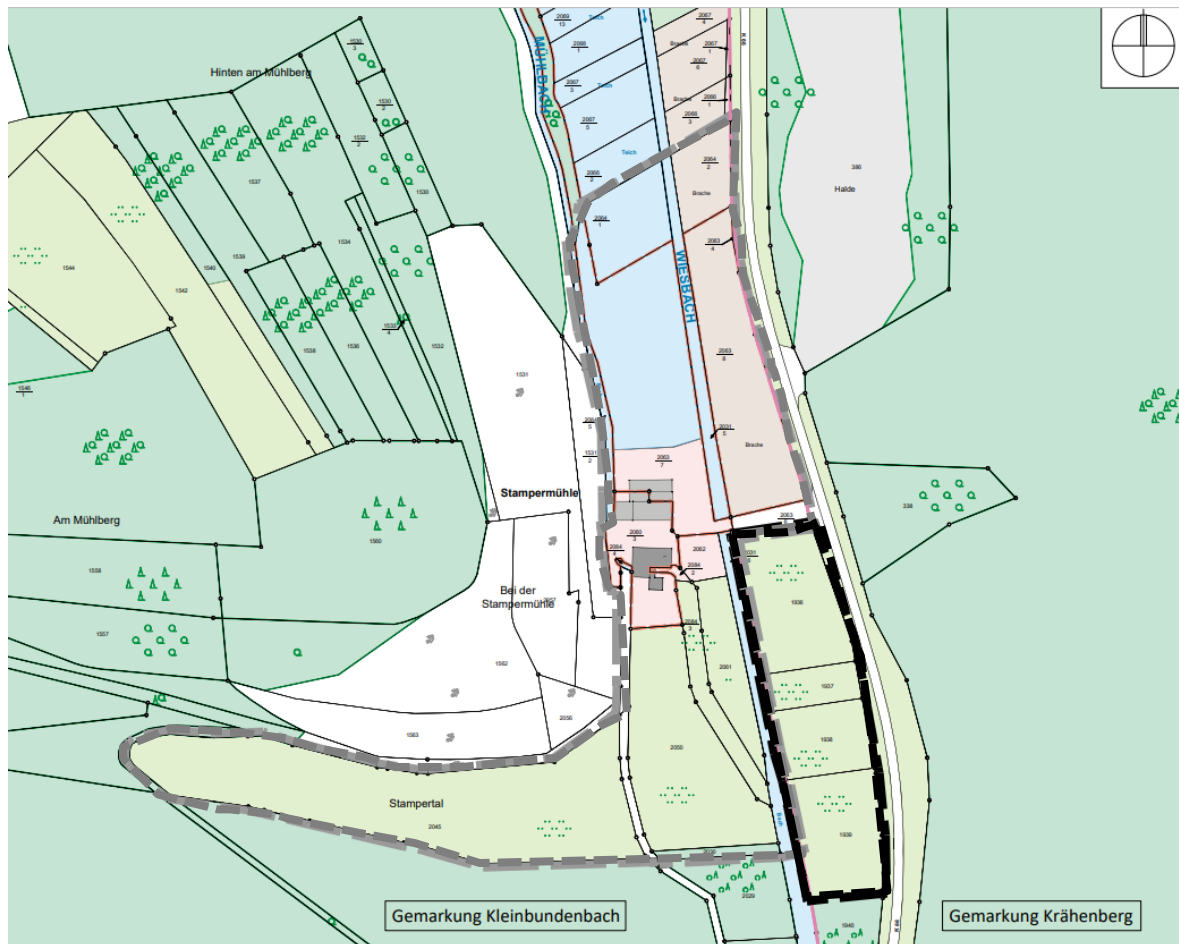


Bild 1: Katastrerauszug mit Geltungsbereich Bebauungsplan „Sondergebiet Stämpermühle“, freier Maßstab

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz weist eine im Zentrum des Änderungsbereichs gelegene Fläche als „Siedlungsfläche Wohnen aus“ aus. Die Übrigen Flächen des Änderungsbereichs wurden im Regionalplan als sonstige Freiflächen ausgewiesen. Von Norden nach Süden verlaufende Flächen im Änderungsbereich sind im Regionalplan als Gewässer dargestellt. Im Norden des Änderungsbereichs befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für die Sicherung des Grundwassers (G 37). Demnach ist *„Innerhalb der Vorbehaltsgebiete für die Wasserwirtschaft, Schwerpunkt: Grundwasserschutz ist bei Nutzungen darauf zu achten, dass hiervon keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Grundwasserqualität und die Grundwasserneubildung ausgehen. Bei künftigen Grundwasserentnahmen ist auf die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie auf die vorhandene grundwasserabhängige Vegetation - vor allem auf Feuchtgebiete - Rücksicht zu nehmen.“*

Die Entnahme von Grundwasser hat sich an der Grundwasserneubildungsrate zu orientieren. Folglich sollten zu hohe punktuelle Grundwasserentnahmen vermieden werden und über Verbundsysteme mehrerer Grundwassergewinnungsgebiete nach deren hydrologischen Gegebenheiten erfolgen. Trotz der Vorteile der Verbundsysteme sollte die Erhaltung und weitere Nutzung der vorhandenen Wassergewinnungsanlagen angestrebt werden.

Während der Bedarf an Trinkwasser im wesentlichen über die Entnahme aus dem Grundwasser gedeckt werden soll, soll der Brauchwasserbedarf vor allem über die vermehrte Nutzung von Regenwasser, Entnahme aus Oberflächenwässern und/oder eine verstärkte Mehrfachnutzung (Kreislaufnutzung) gedeckt werden“ (Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz III (2004), S. 34).

Die Ausweisung der „Sondergebietsflächen Stampermühle“ wird als vereinbar mit den Darstellungen des Regionalplans angesehen.

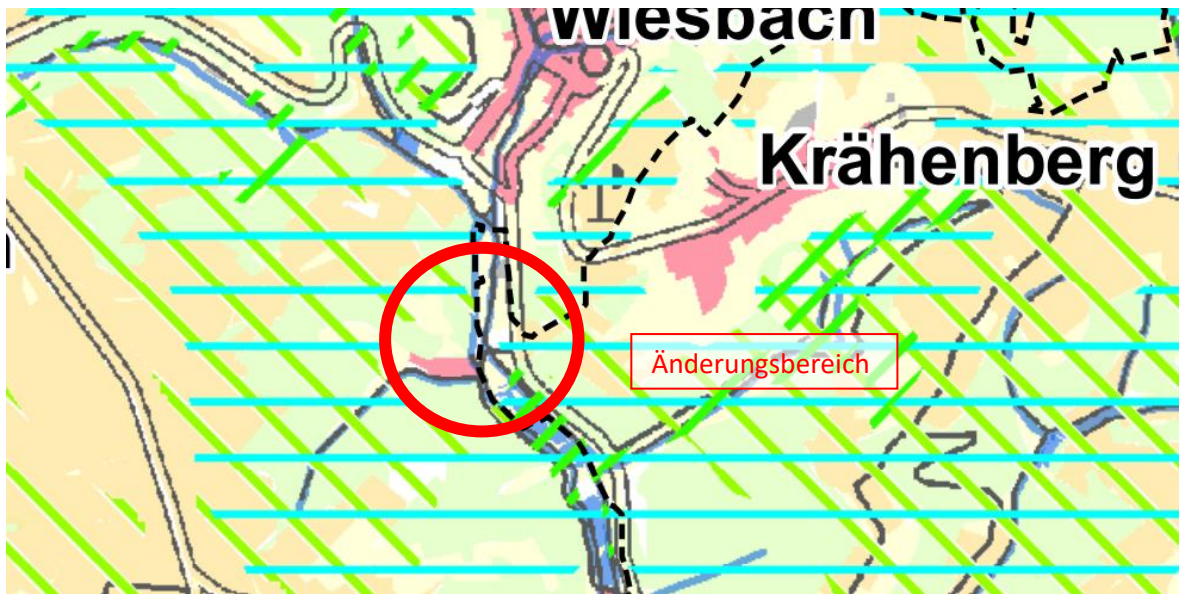


Bild 2: Auszug Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV mit 1. Teilfortschreibung 2014, 2. Teilfortschreibung 2016, 3. Teilfortschreibung 2018, freier Maßstab

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land ist der in diesem Bereich liegende Teil des Plangebiets gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB als Grünfläche ausgewiesen (siehe Bild 3). Darin befindet sich eine durch § 5 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB in den FNP nachrichtlich übernommene nach § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfIG) geschützte Fläche. Das LPfIG wurde jedoch mit Wirkung vom 13.05.2005 durch § 67 Landesnaturschutzgesetz vom 28.9.2005 (GVBl. S. 387) aufgehoben.

Im rechtskräftigen FNP der VG Thaleischweiler-Wallhalben ist das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen (siehe Bild 5).

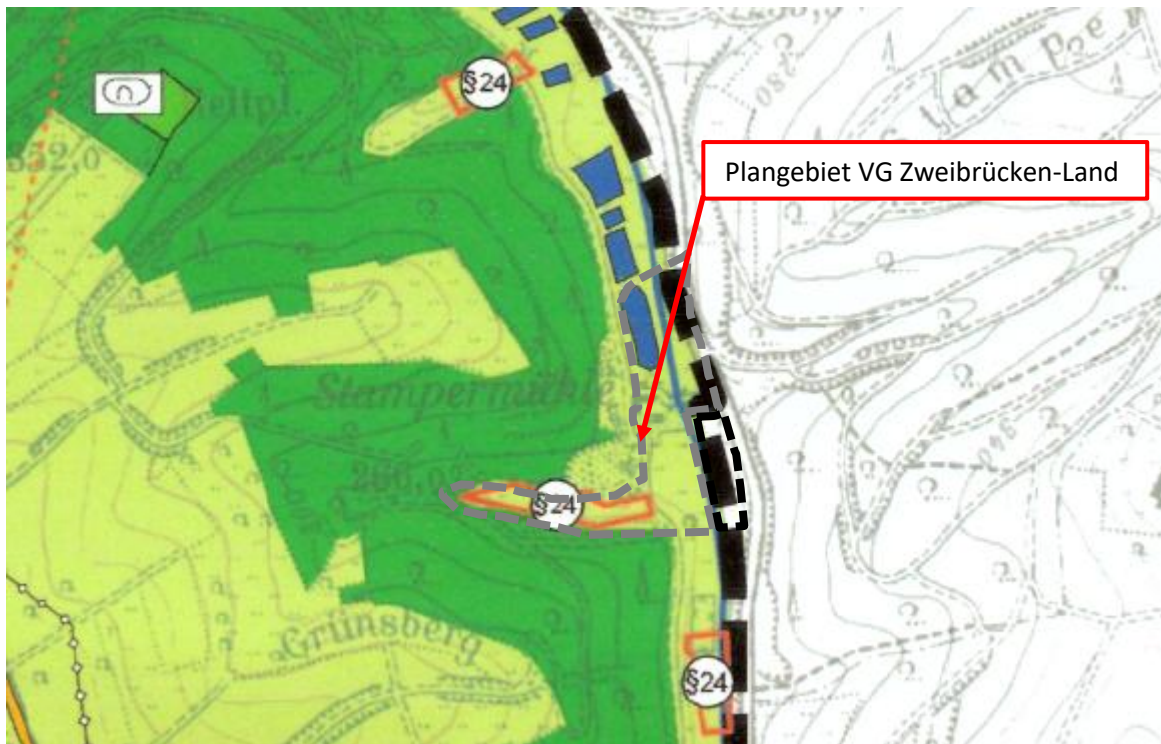


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land

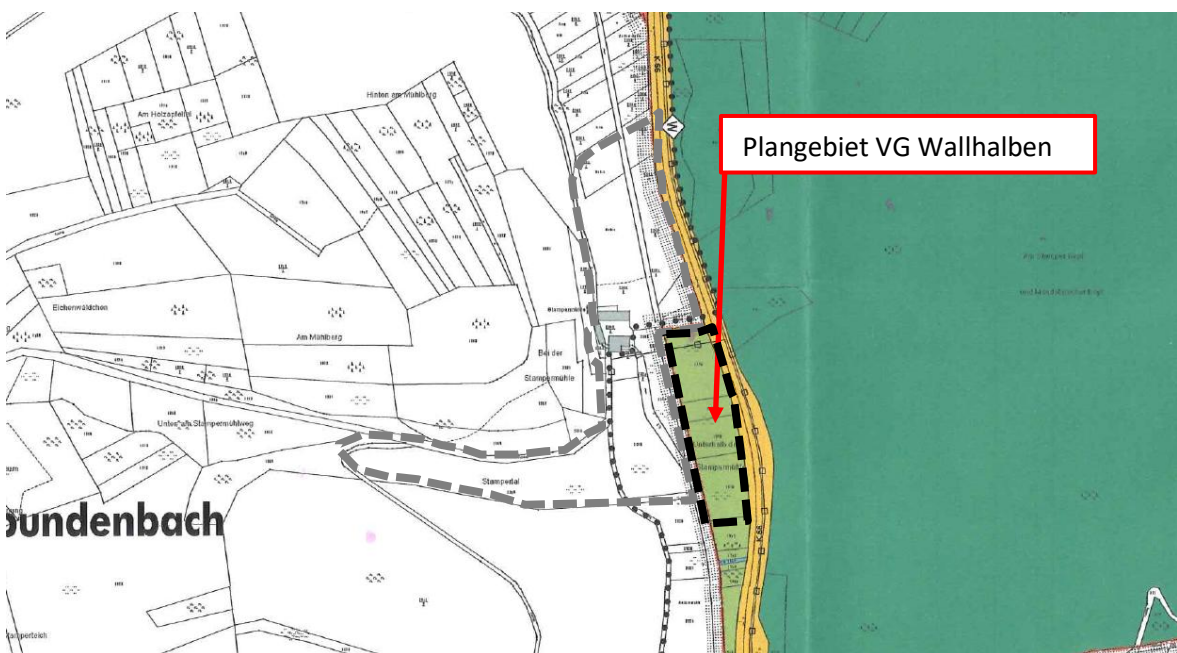


Bild 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Wallhalben

5 Bestand

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Gemeinde Kleinbundenbach (ca. 1,3 km Entfernung) und südöstlich der Gemeinde Krähenberg (ca. 1,5 km Entfernung). Das Plangebiet wird von Osten durch die Kreisstraße K66 begrenzt, durch welche das Plangebiet verkehrlich erschlossen wird. Nördlich, südlich und westlich grenzt das Plangebiet an Grün- und Waldflächen an.

Derzeit werden Teile des Plangebiets durch den Forellenhof Stampermühle genutzt. Bei diesem handelt es sich um ein geschütztes Denkmal. Der Forellenhof verfügt über zwei Gebäude mit Satteldach sowie über Nebenanlagen und Garagen, die unmittelbar an die Gebäude angrenzen. Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Angelsee. Zudem sind Mähwiesen im Nordosten, Osten und Süden vorhanden. Durch das Plangebiet verläuft von Norden nach Süden der Wiesbach, an dessen Uferrandzonen sowie am östlichen Ufer des Angelsees Baumreihen vorhanden sind. Im Osten und Süden des Plangebiets verdichten sich diese Baumreihen zu Baumgruppen. Des Weiteren ist der südliche Teil des Plangebiets durch eine hohe Dichte an Bestandsbäumen geprägt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Tals. Von Osten nach Westen fällt das Gelände von der Kreisstraße K66 von 253,3 m ü. NN bis auf 252,5 m ü. NN (Hof Stampermühle) bis auf den Tiefpunkt von 250,00 m ü. NN im südlichen Bereich des Plangebiets?



Bild 5: Luftbild mit Geltungsbereich und Kataster, Quelle Geoportal RLP, freier Maßstab



Bild 6: Stampermühle Wirtshaus Bestand



Bild 7: Fläche Wohnmobilstellplatz geplant

6 Planung

6.1 Bebauungskonzept

Innerhalb des Plangebiets sind mehrere neue Nutzungen geplant, bereits bestehende Nutzungen sollen verbessert und ausgebaut werden.

Im Plangebiet ist derzeit ein Gastronomiebetrieb und ein Wohngebäude im Bestand vorhanden. Für den Gastronomiebetrieb sind von Seiten des Investors umfangreiche Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen vorgesehen. Konkret ist die Renovierung der Dachkonstruktion, der Abriss, Neubau und Erweiterung der Sanitäranlagen (Toiletten, Duschen) sowie die Optimierung der Energienutzung geplant. Die Optimierung der Energieversorgung soll durch eine Heizungsanlage mit Wärmepumpe, Fußbodenheizung, modernen Heizkörpern und durch die Nutzung von Solarenergie erzielt werden.

Des Weiteren soll auch das bestehende Wohnhaus umgebaut werden. Durch die Umbaumaßnahmen soll das Wohngebäude optisch an die Stampermühle angepasst werden. An die nördliche Außenwand des Wohngebäudes grenzen Garagen an. Für diese sind Sanierungsmaßnahmen im Innern geplant. Diese sollen zukünftig als Bruthaus zur Aufzucht von Fischen dienen. Ferner ist eine eigene Quellwasserversorgung geplant. Im Zuge der gesamten Umbaumaßnahmen sollen weitere Beherbergungsunterkünfte/-zimmer entstehen.

Auf der Fläche zwischen dem Gastronomiebetrieb und dem Wohngebäude ist eine begrünte Außen gastronomie geplant.

Im Süden des Plangebiets ist unterhalb der Bestandsgebäude die Errichtung einer Forellenzuchtanlage vorgesehen. Diese soll eine Jahresproduktion von rund 90 Tonnen erzielen können. Hierbei handelt es sich um eine Aquakulturanlage mit Überdachung zum Schutz vor Temperaturveränderungen. Auf der Aquakulturanlage ist eine Photovoltaikanlage mit 350.000 kWp geplant. Die Aquakulturanlage verfügt über einen geschlossenen Wasserkreislauf, die Anlage strebt einen Futterkoeffizienten von 1,0 an (1 kg Fütterung = 1 kg Fisch). Die in der Anlage entstehenden Fest- und Filterstoffe sollen in der geplanten Obstbaumplantage sowie der Entenzucht landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Herstellung einer Wohnmobil- und PKW-Stellplatzanlage ist im Osten des Plangebiets, an die Kreisstraße K66 angrenzend, geplant. Die Stellplatzanlage wird durch den bereits bestehende Erschließungsweg erschlossen. Dieser grenzt an die K66 und verläuft von Osten nach Westen über den Wiesbach auf die Bestandsgebäude der Stampermühle zu. Insgesamt sind rund 50 Wohnmobil- und ca. 40 PKW-Stellplätze vorgesehen. Zudem ist eine Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsstation für Wohnmobile geplant. Biologische Toilettenabwässer sollen in einer eigenen Kläranlage aufbereitet werden, nichtbiologische Abwässer separat gelagert und anschließend in einer für diese geeigneten Kläranlage entsorgt werden. Die bauliche Ausgestaltung der Stellplätze soll mit Rasengittersteinen, die Zufahrten zu den Stellplätzen über wassergebundene Beläge erfolgen. Auf der Stellplatzanlage sind sechs E-Ladesäulen mit Strom aus eigener Erzeugung geplant, die Gesamtanlage fügt sich durch Baumpflanzungen in das vorhandene Landschaftsbild ein.

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist ein Angelsee vorhanden und soll im Zuge der Gesamtmaßnahme aufgewertet werden. Der See ist derzeit durch starke Verlandung geprägt, die Wassertiefe liegt aktuell bei ca. einem Meter und somit ca. zwei Meter unter der ursprünglichen Wassertiefe des Sees.

Weiterhin ist im nördlichen Teil des Planungsgebietes, östlich des Wiesbachs die Anlage einer Obstbaumplantage geplant, für die der Aushub des Angelsees verwertet werden soll. Zudem dient diese Fläche dem Abbau von Feststoffen und Rückständen aus der Aquakulturanlage.

Für den südlichen Teil des Plangebiets ist von Seiten des Investors eine Entenzucht mit ca. 100 Enten für die Gastronomie der Stampermühle geplant.

Ferner ist die Errichtung einer Wasserkraftanlage mit Wasser des „Mühlbachs“ vorgesehen. Zwischen dem Gastronomiebetrieb „Stampermühle“ und der Forellenzuchtanlage ist eine unterirdische vollbiologische Kläranlage vorgesehen. Deren Machbarkeit wird fachtechnisch geprüft.



7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

Bei dem nächstgelegenen Schutzgebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet Nr. FFH-7000-110 „Zweibrücken-Land“.

7.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende gesetzlich geschützte Biotope:

- Feuchtwiesen im Wiesbach-Tal zwischen Stampermühle und Ölmühle (GB-6610-0197-2008)
- Feuchtwiesenbrachen im Wiesbach-Tal zwischen Stampermühle und Ölmühle (GB-6610-0195-2008)
- Quellbach südlich Stampermühle nordöstlich Kleinbundenbach (GB-6610-0191-2008)

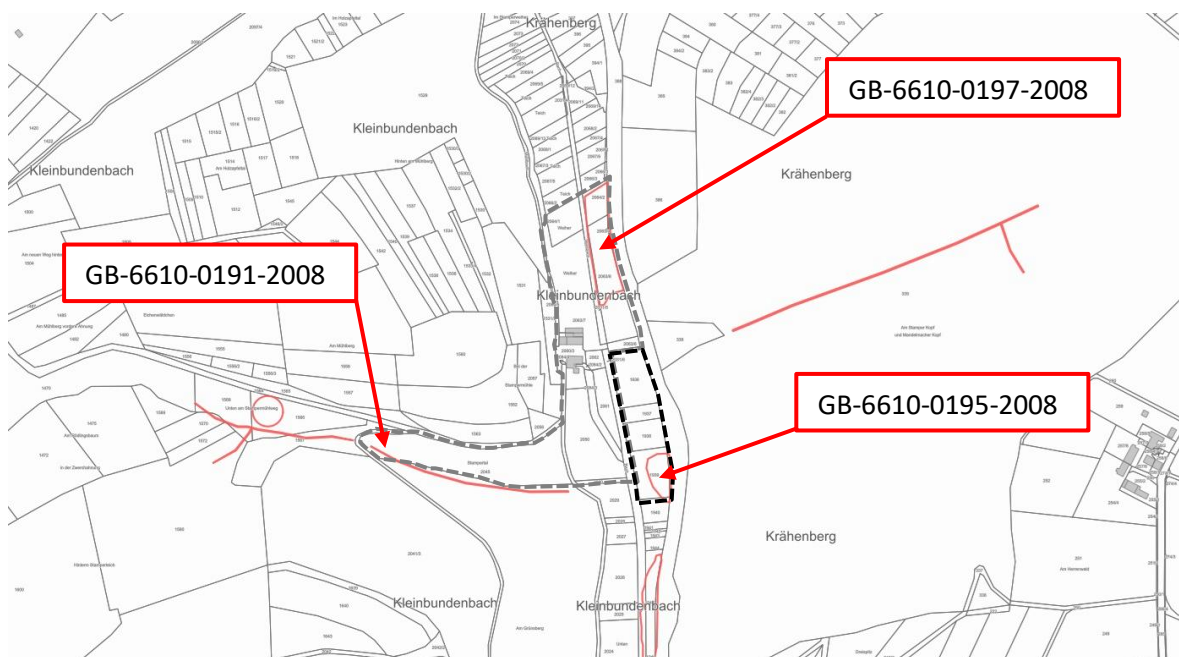


Bild 9: Gesetzlich geschützte Biotope des § 30 BNatSchG innerhalb des Plangebiets, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) Rheinland-Pfalz

7.3 Denkmalschutz

Im Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE) ist die Stampermühle (sechssachsiges klassizistisches Wohnhaus, bez. 1829; Sandstein-Ziehbrunnen). Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine weiteren Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen. Um- und Erweiterungsmaßnahmen sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

7.4 Gewässer- und Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.5 Starkregen

Teile des Plangebiets befinden sich innerhalb eines Sturzflut-Entstehungsgebietes Bergland. Zudem befinden sich Teile des Plangebiets innerhalb von Wirkungsbereichen potenzieller Überflutungen an Tiefenlinien.

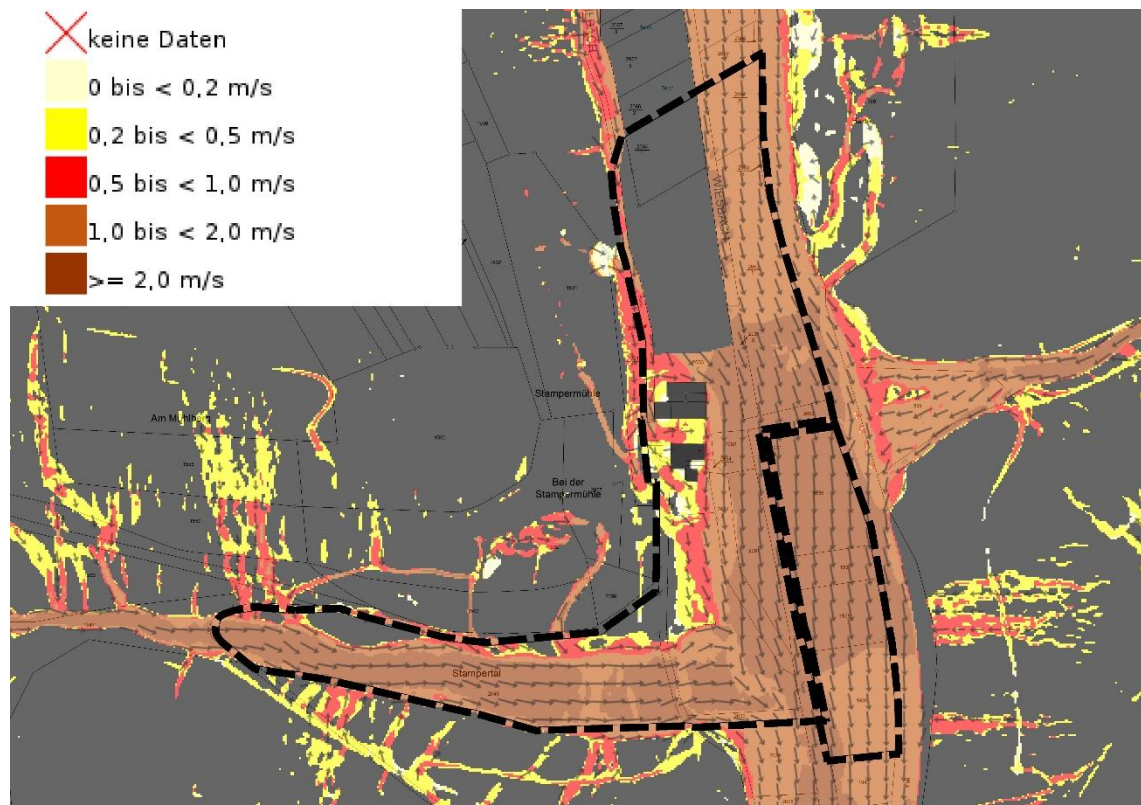


Abbildung 1: Extremer Starkregen Fließrichtung/ Fließgeschwindigkeit (SRI10, 4 Std.), eigene Darstellung nach Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) Abteilung Wasserwirtschaft

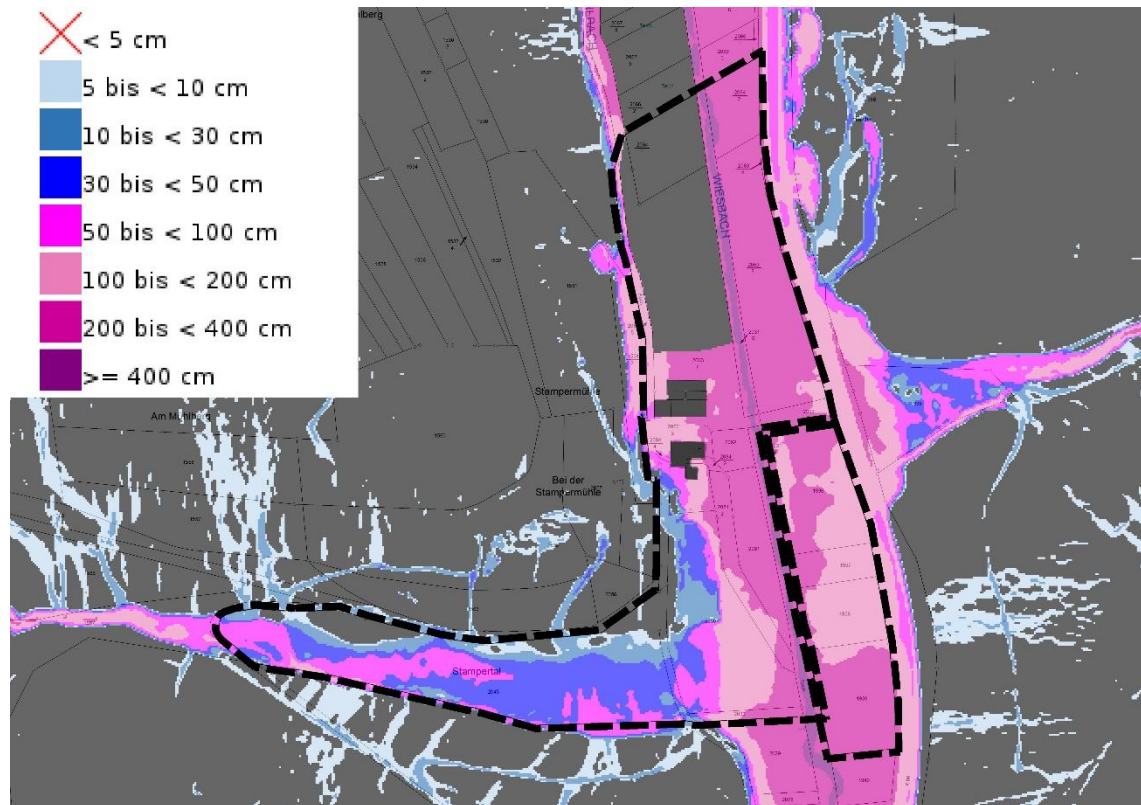


Abbildung 2: Extremer Starkregen Wassertiefen (SRI10, 4 Std.), eigene Darstellung nach Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) Abteilung Wasserwirtschaft

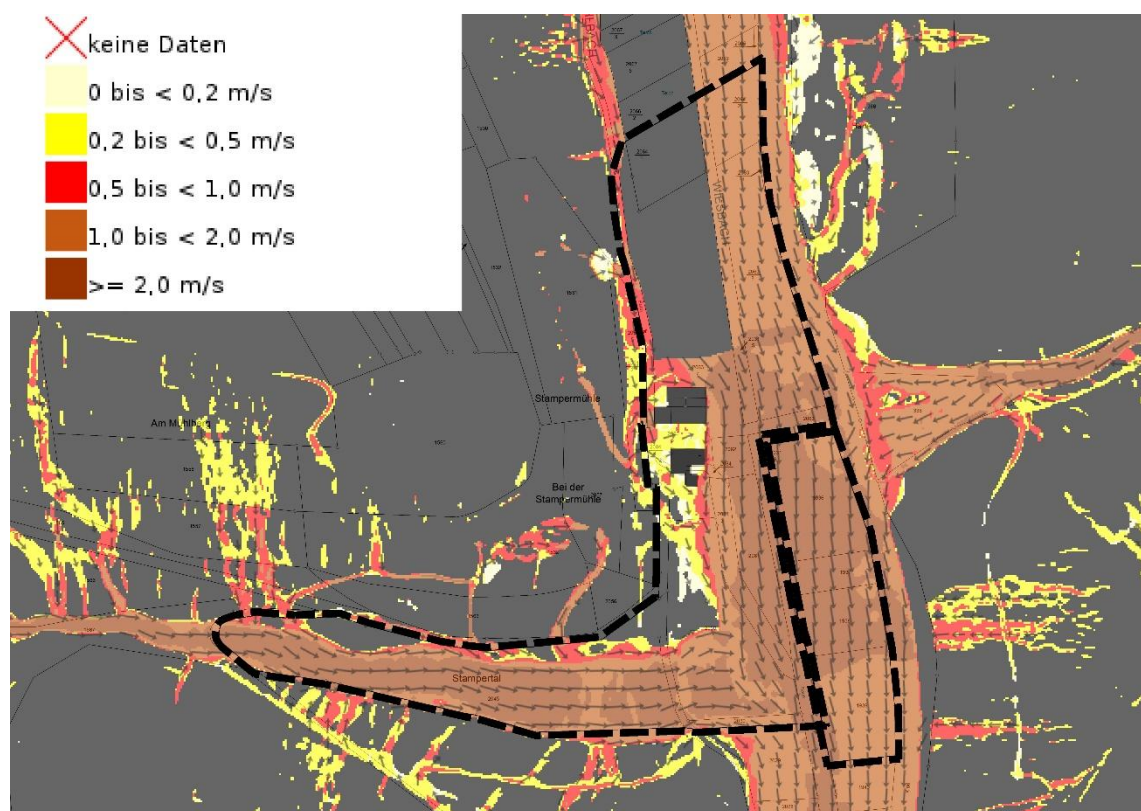


Abbildung 3: Extremer Starkregen Fließrichtung/ Fließgeschwindigkeit (SRI10, 1 Std.), eigene Darstellung nach Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) Abteilung Wasserwirtschaft

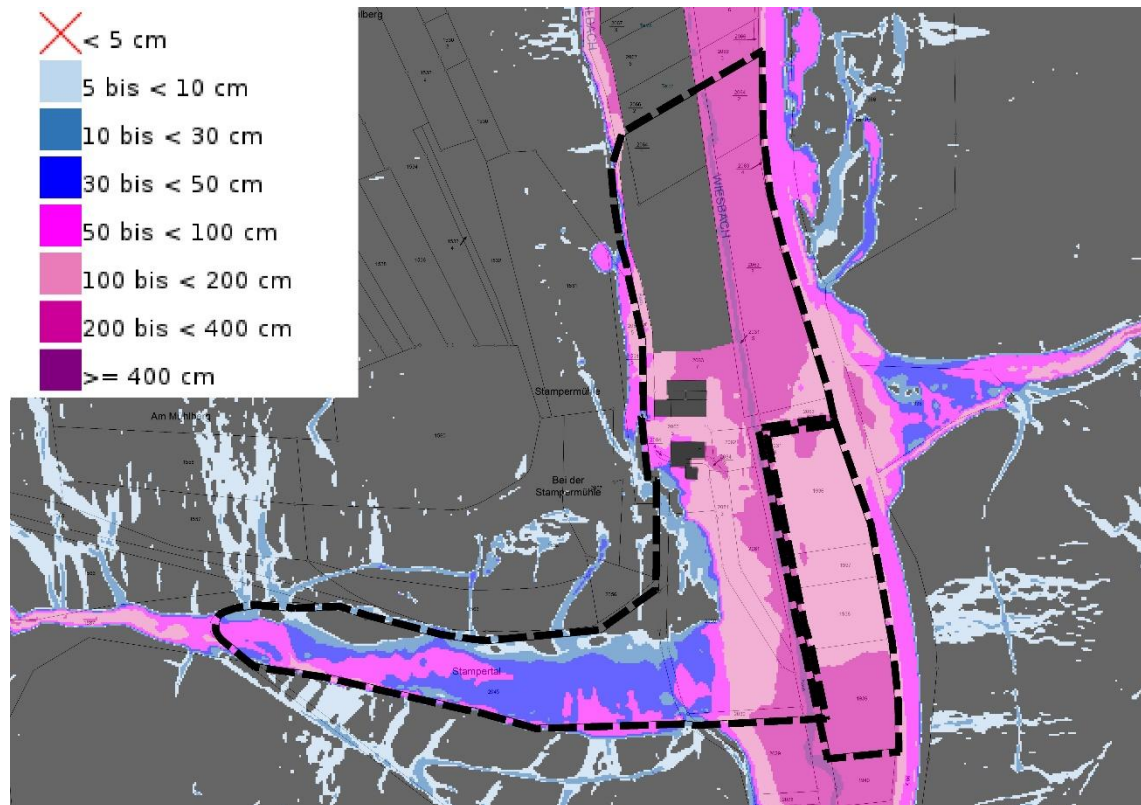


Abbildung 4: Extremer Starkregen Wassertiefen (SRI10, 1 Std.), eigene Darstellung nach Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) Abteilung Wasserwirtschaft

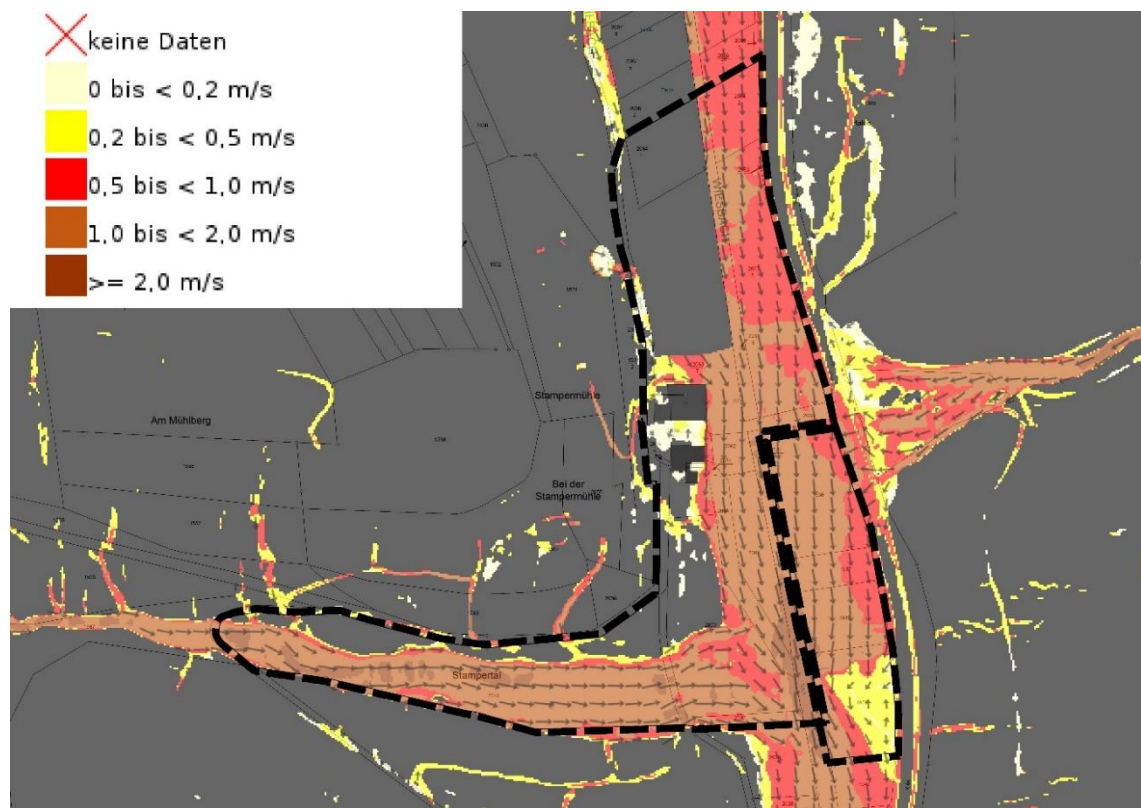


Abbildung 5: Außergewöhnlicher Starkregen Fließrichtung/ Fließgeschwindigkeit (SRI7, 1 Std.), eigene Darstellung nach Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) Abteilung Wasserwirtschaft

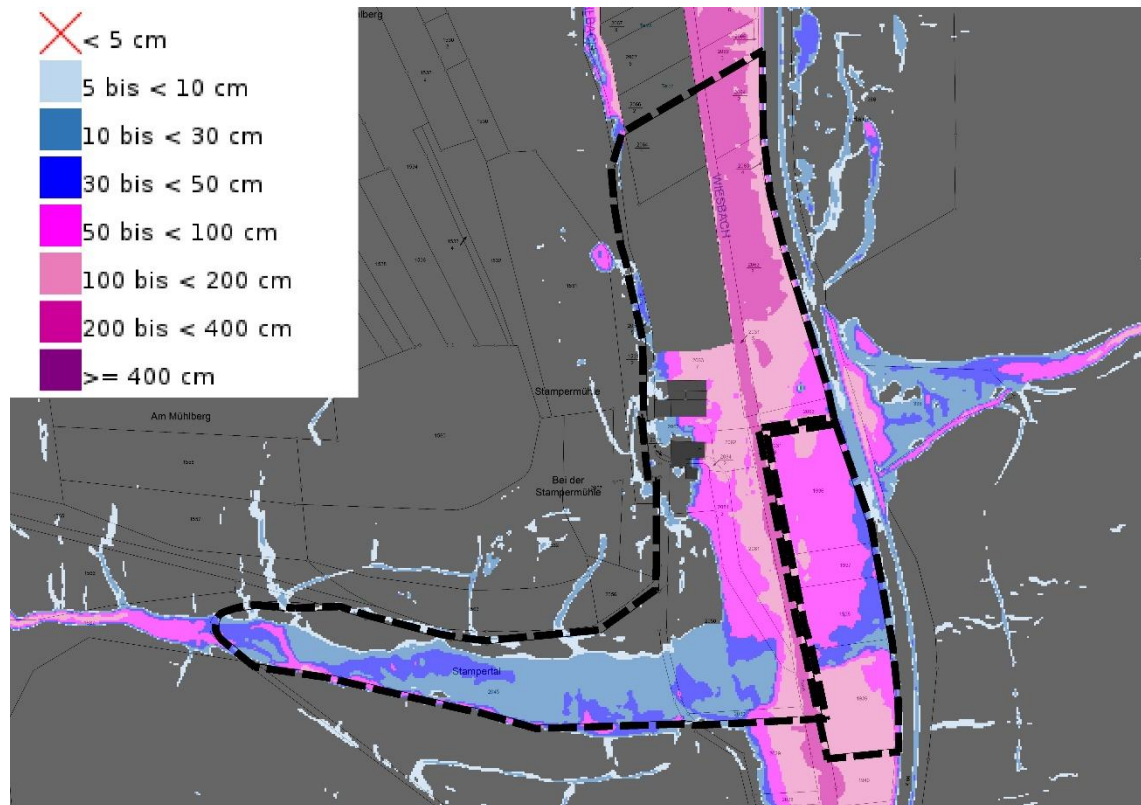


Abbildung 6: Außergewöhnlicher Starkregen Wassertiefen (SR17, 1 Std.), eigene Darstellung nach Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) Abteilung Wasserwirtschaft

7.6 Wald

Das innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Grundstück (FLnr. 2030) ist als Waldfläche deklariert. Zudem grenzt das Plangebiet im Süden sowie zu einem geringen Teil im Norden an Waldflächen an.

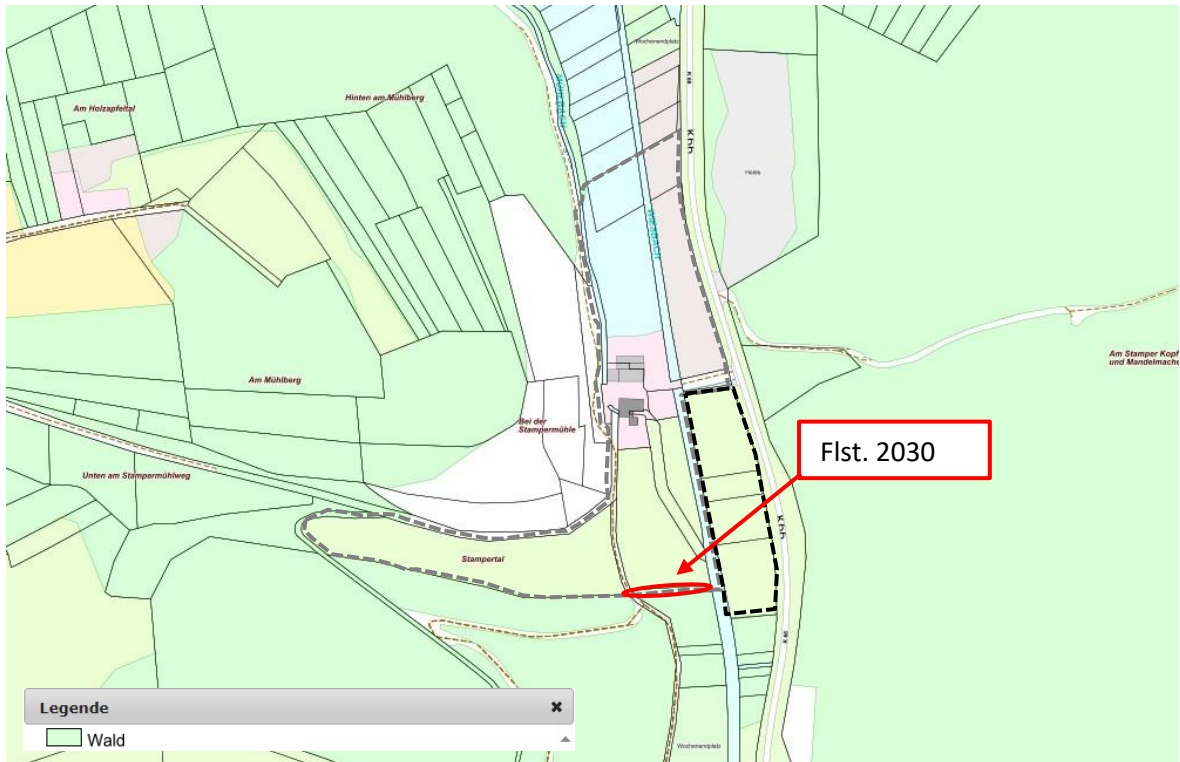


Abbildung 7: Waldflächen, Quelle: Geoportal RLP

7.7 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

8 Gutachten und Untersuchungen

8.1 Artenschutzgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) durch das Unternehmen Ökologische Leistungen Fußer – Dr. Moritz Fußer erarbeitet. Die wesentlichen Erkenntnisse der SaP können wie folgt zusammengefasst werden:

Im Zuge der Planaufstellung ergeben sich Betroffenheiten für Vögel, Reptilien, Amphibien sowie für Fledermäuse. Baubedingt können Tötungen und Störungen nicht ausgeschlossen werden, zudem entfallen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Reptilien.

Gehölze sind zwischen Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Brutperiode zu fällen, um eine Tötung von hecken- und gehölzbrütenden Vögeln zu verhindern. Bauarbeiten an Gebäuden sind ebenfalls außerhalb der Brutperiode durchzuführen, um eine Tötung von gebäudebrütenden Vögeln zu verhindern. Für den Wegfall von Höhlenbäumen sind Nistkästen anzubringen.

Zur Vermeidung der Verletzung / Tötung von Reptilien und Amphibien, ist vor Baubeginn eine Umsiedlung von Reptilien durchzuführen und ein Schutzzaun zu stellen, welcher das Einwandern von Reptilien und Amphibien in Baufelder verhindern soll. Ebenfalls zur Vermeidung der Verletzung/Tötung von Eidechsen sind Gehölze zuerst oberirdisch zu fällen. Nach Beendigung der Umsetzung der Reptilien, können Wurzeln aus dem Boden entfernt werden.

Um eine Störung von Fledermäusen zu verhindern, sind Bauarbeiten vor Sonnenaufgang und nach Sonnenuntergang zu unterlassen (von April bis Oktober) und es wird die Installierung einer fledermausfreundlichen/ insektenfreundlichen Beleuchtung vorgeschrieben.

Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hat sich gezeigt, dass das geplante Vorhaben unter Beachtung und Umsetzung der als verbindlich geltenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zum Ausgleich unter den Gesichtspunkten der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG als zulässig einzustufen ist.

8.2 Wasserbilanzierung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Wasserbilanzierung erstellt, um gewährleisten zu können, dass durch die Planung keine signifikante Verschlechterung des Wasserhaushalts innerhalb des Plangebiets entsteht.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

9.1.1 Sonstiges Sondergebiet Wohnen und Beherbergung (SO1)

Das Sondergebiet SO1 wird gemäß § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt und dient der Unterbringung von Wohnnutzungen sowie nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen, insbesondere solchen aus dem Bereich der Beherbergung und der Nahversorgung. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO.

Die Lage des Plangebiets im ländlichen Raum erfordert eine besonders sensible städtebauliche Einordnung. Ziel ist es, eine maßvolle Entwicklung, die sich harmonisch in die umgebende Landschaft und die bestehende Siedlungsstruktur einfügt, zu ermöglichen. Die Festsetzung als Sondergebiet erlaubt eine flexible Nutzungsmischung, die über die typisierten Baugebietskategorien der §§ 2–10 BauNVO hinausgeht und den spezifischen Anforderungen des Standorts gerecht wird.

Die Zulässigkeit von Wohngebäuden trägt zur Stärkung der lokalen Wohnfunktion bei und unterstützt die Entwicklung eines lebendigen, durchmischten Quartiers. Die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetrieben fördert die Versorgung der Bevölkerung und kann zur touristischen Attraktivität des ländlichen Raums beitragen. Gerade im Kontext von Naherholung und sanftem Tourismus bieten solche Nutzungen eine wertvolle Ergänzung zur bestehenden Infrastruktur. Insbesondere wird die Festsetzung die bereits bestehende Gastronomienutzung gesichert.

Die Aufnahme sonstiger Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, eröffnet Perspektiven für kleinteilige wirtschaftliche Nutzungen, wie z. B. Handwerksbetriebe, Dienstleister oder kreative Arbeitsformen, die sich gut in das ländliche Umfeld integrieren lassen. Damit wird eine wirtschaftliche Belebung des Gebiets angestrebt, ohne die Wohnqualität zu beeinträchtigen.

Insgesamt dient die Festsetzung des Sondergebiets SO1 der Förderung einer nachhaltigen, ortsverträglichen Entwicklung im ländlichen Raum, die sowohl Wohnbedürfnisse als auch wirtschaftliche und touristische Potenziale berücksichtigt.

9.1.2 Sonstige Sondergebiete Wohnmobilstellplatz (SO2 und SO3)

Die im Bebauungsplan dargestellten Sondergebiet SO2 und SO3 werden gemäß § 11 BauNVO als „Sonstige Sondergebiete“ mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines geordneten und funktional ausgestatteten Bereichs zur Unterbringung von Wohnmobilen im ländlichen Raum. Der zunehmende Bedarf an wohnmobilmgerechten Übernachtungsmöglichkeiten – insbesondere im Zuge des wachsenden Inlandtourismus und der Bedeutung naturnaher Reiseformen – macht eine gezielte Steuerung solcher Nutzungen erforderlich. Durch die Festsetzung eines Sondergebiets wird eine klare städtebauliche Ordnung geschaffen, die sowohl den Anforderungen der Nutzer als auch den Belangen der Umgebung gerecht wird.

In den Sondergebieten SO2 und SO3 sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die dem Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes unmittelbar zugeordnet sind. Hierzu zählen insbesondere Stellplatzflächen mit entsprechender Erschließung, Ver- und Entsorgungsanlagen, E-Ladeinfrastruktur, Schrankenanlagen, Müllentsorgungseinrichtungen sowie ergänzende Infrastrukturelemente wie Sitzgelegenheiten, Wegweiser oder Parkautomaten. Diese Einrichtungen gewährleisten einen funktionalen, sicheren und komfortablen Betrieb des Stellplatzes und tragen zur Aufenthaltsqualität bei.

Die Lage im ländlichen Raum ermöglicht eine naturnahe Erholung und bietet gleichzeitig Potenziale zur Stärkung der lokalen Wirtschaft, etwa durch die Inanspruchnahme regionaler Gastronomie-, Freizeit- und Versorgungsangebote. Die Festsetzung als Sondergebiet stellt sicher, dass die Nutzung auf den vorgesehenen Zweck beschränkt bleibt und keine städtebaulich unerwünschten Entwicklungen erfolgen. Gleichzeitig wird durch die klare Zweckbestimmung eine konfliktfreie Einbindung in die umgebende Landschaft und Siedlungsstruktur ermöglicht.

Ergänzend sind im Sondergebiet SO3 Sanitärgebäude zulässig, die der Errichtung von Toiletten-, Dusch- und ggf. Waschmöglichkeiten dienen. Die bauliche Ausgestaltung erfolgt in einfacher, funktionaler Bauweise unter Berücksichtigung landschaftlicher Einbindung und ortsbildverträglicher Gestaltung. Die Trennung vom Stellplatzbereich ermöglicht eine flexible Anordnung im Gelände und erleichtert die technische Erschließung, insbesondere hinsichtlich Wasserver- und -entsorgung sowie Stromversorgung.

Die Maßnahmen dienen der Förderung eines sanften, steuerbaren Tourismus, der mit den Zielen einer nachhaltigen Ortsentwicklung vereinbar ist.

9.1.3 Sonstige Sondergebiete Forellenzuchtanlage (SO4 und SO5)

Die in der Planzeichnung dargestellten Gebiet SO4 und SO4 dienen ausschließlich der Errichtung einer Forellenzuchtanlage und werden gem. § 11 BauNVO als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Forellenzuchtanlage“ festgesetzt.

Das Sondergebiet Forellenzuchtanlage dient vorwiegend einem gewerblich-industriellem Betrieb zur Aufzucht, Haltung und Schlachtung von Fischen einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen.

Als zulässig festgesetzt werden im SO3 Einrichtungen und Anlagen der Aufzucht, Haltung und Schlachtung von Fischen, Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung, Lagerung und Verpackung, Labore, Kontroll- und Umkleideräume, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, hierunter insbesondere auch technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie zur Wasseraufbereitung.

Im SO4 sind Einrichtungen und Anlagen zur Aufzucht von Fischen vorgesehen. Um diese Nutzung zu ermöglichen, werden diese als zulässig festgesetzt.

9.1.4 Sonstige Sondergebiete Entenzucht (SO6)

Das im Bebauungsplan dargestellte Sondergebiet SO6 wird gemäß § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Entenzucht“ festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines klar abgegrenzten Bereichs zur Errichtung und zum Betrieb einer Entenzuchtanlage im ländlichen Raum. Die Festsetzung als Sondergebiet ermöglicht eine gezielte Steuerung dieser spezialisierten landwirtschaftlichen Nutzung, die sich nicht in die typisierten Baugebietskategorien der §§ 2–10 BauNVO einordnen lässt. Durch die Zweckbestimmung „Entenzucht“ wird sichergestellt, dass die Nutzung ausschließlich auf die Aufzucht, Haltung und Schlachtung von Enten beschränkt bleibt und damit eine klare funktionale Ausrichtung erhält.

Die Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung und Schlachtung berücksichtigt die betrieblichen Anforderungen einer modernen Entenzucht. Ergänzend sind Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, um den betrieblichen Ablauf und die Erschließung sicherzustellen. Die Festsetzung trägt damit zur Rechtssicherheit und zur geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.

Die Lage im ländlichen Raum bietet geeignete Rahmenbedingungen für eine tierhaltende Nutzung, insbesondere hinsichtlich Flächenverfügbarkeit, Immissionsschutz und landschaftlicher Einbindung. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung als Sondergebiet eine klare Trennung zu sensiblen Nutzungen wie Wohnen oder Erholung gewährleistet, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Die Maßnahme dient der Förderung landwirtschaftlicher Betriebsformen und trägt zur wirtschaftlichen Entwicklung des ländlichen Raums bei. Sie ermöglicht eine nachhaltige und ortsverträgliche Nutzung, die mit den Zielen des Baugesetzbuchs und der BauNVO vereinbar ist.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Grundflächenzahl

Zur Steuerung der baulichen Dichte und zur Sicherstellung einer orts- und nutzungsverträglichen Bebauung werden für die im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete SO1 bis SO6 jeweils differenzierte Grundflächenzahlen (GRZ) gemäß § 16 BauNVO festgesetzt. Die GRZ bestimmt, welcher Anteil der Grundstücksfläche überbaut werden darf, und ist ein wesentliches Instrument zur Sicherung städtebaulicher Qualität, zur Begrenzung von Versiegelung sowie zur Wahrung funktionaler und gestalterischer Anforderungen.

Für das Baugebiet SO1 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Diese ermöglicht eine maßvolle bauliche Dichte, die sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen wie Beherbergung und Gastronomie zulässt. Zur Flexibilisierung der baulichen Nutzung wird ergänzend bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Nebenanlagen (z. B. Garagen und Stellplätze) bis zu einem Wert von 0,75 zulässig ist. Dies trägt den funktionalen Anforderungen gemischt genutzter Grundstücke Rechnung und ermöglicht eine angemessene Ausstattung mit notwendigen Nebenanlagen.

Für die Baugebiete SO2 und SO3 wird jeweils eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Diese vergleichsweise hohe GRZ ist aufgrund der funktionalen Anforderungen gerechtfertigt, da insbesondere Stellplatzflächen und technische Infrastruktur einen hohen Flächenbedarf aufweisen. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausdrücklich ausgeschlossen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO), um eine klare Begrenzung der baulichen Versiegelung sicherzustellen und die landschaftliche Einbindung zu gewährleisten.

Für das Sondergebiet SO4 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen ist bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Diese moderate Erhöhung ermöglicht eine funktionale Ergänzung der Hauptnutzung, ohne die bauliche Dichte wesentlich zu steigern.

Für das Sondergebiet SO5 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen ist bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Die niedrigere GRZ trägt einer geringeren baulichen Intensität Rechnung, während die begrenzte Überschreitung eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Nebeneinrichtungen erlaubt.

Die differenzierte Festsetzung der GRZ für die einzelnen Sondergebiete berücksichtigt die jeweilige Nutzungsart, die funktionalen Anforderungen sowie die städtebauliche und landschaftliche Einbindung. Sie dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Vermeidung von Übernutzung und Versiegelung. Die festgesetzten Grundflächenzahlen bleiben die Baugebiete unterhalb den Orientierungswerten für sonstige Sondergebiete (vgl. § 17 BauNVO).

9.2.2 Grundfläche

Für das Sondergebiet SO6 mit der Zweckbestimmung „Entenzucht“ wird die zulässige Grundfläche durch zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan (Planeintrag) bestimmt. Diese Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

Die zeichnerische Festlegung der maximal zulässigen Grundfläche dient der präzisen Steuerung der baulichen Ausnutzung innerhalb des Sondergebiets. Im Gegensatz zur Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), die sich auf das Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche bezieht, ermöglicht der Planeintrag eine absolute Begrenzung der zulässigen Grundfläche in Quadratmetern. Dies ist insbesondere bei Sondergebieten mit spezifischer Nutzung – wie hier der Entenzucht – sinnvoll, da die baulichen Anforderungen klar umrissen und in ihrer Dimension begrenzt sind.

Die Festsetzung trägt dem Umstand Rechnung, dass im Sondergebiet SO6 eine intensive bauliche Nutzung nicht vorgesehen ist. Vielmehr steht die Haltung und Aufzucht von Enten im Vordergrund, wofür ein hoher Anteil an Freiflächen erforderlich ist. Die Begrenzung der zulässigen Grundfläche durch Planeintrag stellt sicher, dass die bauliche Entwicklung auf das notwendige Maß beschränkt

bleibt und sich in die umgebende Landschaft einfügt. Gleichzeitig wird eine übermäßige Versiegelung vermieden und die naturräumliche Funktion des Standorts gewahrt.

Die Festsetzung dient somit der Sicherung einer ortsverträglichen, funktional angemessenen baulichen Nutzung im Einklang mit den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung im ländlichen Raum.

Die festgesetzte Grundfläche bleibt nach Umrechnung in die Grundflächenzahl weit unterhalb den Orientierungswerten für sonstige Sondergebiete (vgl. § 17 BauNVO).

9.3 Höhe baulicher Anlagen

9.3.1 Maximale Gebäudehöhe

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe dient der städtebaulichen Ordnung und der Sicherung eines verträglichen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der Sondergebiete SO1, SO3, SO4, SO5 und SO6. Sie trägt dazu bei, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung, Freiraum und Umgebung zu gewährleisten und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

Für das Baugebiet SO1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 15,00 m festgesetzt. Diese Höhe berücksichtigt die besondere Funktion des Gebietes sowie die dort vorgesehenen Nutzungen, die ein höheres bauliches Volumen erfordern können. Die Definition des Hochpunkts erfolgt über den Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut, bei Flachdächern über die Oberkante der Attika. Als Bezugspunkt für die Höhenmessung wird der untere Abschluss jener Außenwand mit dem Baugrund gewählt, die der fallenden Hangseite am nächsten liegt. Diese Regelung stellt sicher, dass die Höhenentwicklung der Gebäude sich an der natürlichen Topografie orientiert und eine einheitliche sowie nachvollziehbare Messweise gewährleistet ist.

Für die Baugebiete SO3, SO4, SO5 und SO6 wird eine geringere maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Diese Differenzierung trägt dem unterschiedlichen städtebaulichen Charakter und der geringeren baulichen Dichte dieser Gebiete Rechnung. Auch hier erfolgt die Höhenmessung analog zur Regelung im Gebiet SO1, um eine konsistente Anwendung sicherzustellen.

Zur Ermöglichung technischer Notwendigkeiten wird eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen um jeweils bis zu 1,00 m zugelassen. Diese Ausnahme berücksichtigt die Erfordernisse moderner Gebäudetechnik, wie z. B. Lüftungsanlagen oder Aufzugsschächte, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich zu beeinträchtigen. Photovoltaikanlagen sind von dieser Beschränkung ausdrücklich ausgenommen, um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Insgesamt gewährleistet die Festsetzung der Gebäudehöhen eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sowohl funktionale Anforderungen als auch gestalterische und ökologische Belange berücksichtigt.



Abbildung 8: Fußpunkt Gebäudehöhe

9.3.2 Maximale Wandhöhe

Die Festsetzung der maximalen Wandhöhen in den Baugebieten SO3, SO4, SO5 und SO6 dient der Sicherstellung einer städtebaulich verträglichen Höhenentwicklung der Gebäude und trägt zur Einfügung der baulichen Anlagen in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Durch die Differenzierung nach Dachformen wird den unterschiedlichen architektonischen Ausprägungen Rechnung getragen und eine gestalterische Vielfalt ermöglicht, ohne die städtebauliche Ordnung zu gefährden.

Die Wandhöhe wird als vertikaler Abstand zwischen dem Fußpunkt – definiert als der untere Abschluss jener Außenwand mit dem Baugrund, die der fallenden Hangseite am nächsten liegt – und dem Hochpunkt, also dem Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut, bestimmt. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich. Diese einheitliche Definition gewährleistet eine klare und nachvollziehbare Messweise, insbesondere in Hanglagen.

Für Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Zeltdächern wird eine maximale Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt. Diese Höhe orientiert sich an der typischen Proportion solcher Dachformen und ermöglicht eine angemessene Geschossigkeit, ohne die Maßstäblichkeit der Umgebung zu übersteigen.

Bei Pultdächern, die konstruktionsbedingt zwei unterschiedliche Wandhöhen aufweisen, wird die untere Wandhöhe ebenfalls auf maximal 6,50 m begrenzt. Die obere Wandhöhe darf bis zu 10,00 m betragen, was der maximal zulässigen Gebäudehöhe entspricht. Diese Regelung trägt den besonderen baulichen Anforderungen von Pultdächern Rechnung und ermöglicht deren Einsatz, ohne die Höhenentwicklung unverhältnismäßig zu steigern.

Für Flachdächer wird eine maximale Wandhöhe von 7,50 m festgesetzt. Um gestalterische Elemente wie Geländer oder Brüstungsmauern zu ermöglichen, kann diese Höhe ausnahmsweise um bis zu 0,50 m überschritten werden. Diese Ausnahme ist funktional und gestalterisch begründet und beeinträchtigt das städtebauliche Erscheinungsbild nicht wesentlich.

Für Doppelhäuser wird eine Mindestwandhöhe eingeführt, die maximal 0,50 m unter der im jeweiligen Baugebiet festgesetzten maximalen Wandhöhe liegen darf. Diese Regelung dient der Sicherstellung einer gestalterischen Einheitlichkeit und verhindert unverhältnismäßige Höhenunterschiede zwischen zusammengebauten Gebäudeteilen.

Insgesamt gewährleistet die differenzierte Festsetzung der Wandhöhen eine ausgewogene Höhenentwicklung, die sowohl funktionale Anforderungen als auch gestalterische und städtebauliche Belange berücksichtigt.

9.4 Bauweise

Für die Baugebiete wird grundsätzlich eine offene Bauweise festgesetzt, um die geplanten Nutzungen möglichst flexibel realisieren zu können.

Für das Gebiet SO3 wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass die Länge der baulichen Anlage 85 m nicht überschreiten darf. Hierdurch wird Errichtung der Forellenzuchtanlage ermöglicht. Ferner wird durch die Festsetzung der Umfang der Anlage geregelt.

9.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports), Tiefgaragen

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten SO1, SO3, SO4, SO5 und SO6 dient der städtebaulichen Ordnung und der Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes innerhalb des Plangebiets. Durch die Beschränkung auf die überbaubaren Flächen wird eine klare Strukturierung der Grundstücksnutzung erreicht und eine Zersiedelung der Freiflächen vermieden. Dies trägt zur Wahrung der gestalterischen Qualität des geplanten Ensembles bei und verhindert eine visuelle Überfrachtung durch freistehende Stellplatzanlagen.

In Baugebiet SO2 wird differenziert zwischen Garagen und Carports, die ausschließlich innerhalb der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig sind, und Stellplätzen, die sowohl innerhalb der Nebenanlagenflächen als auch innerhalb gesondert ausgewiesener Stellplatzflächen errichtet werden dürfen. Diese differenzierte Regelung berücksichtigt die Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße K66. Hierdurch wird sichergestellt, dass diese von Hochbauten freigehalten werden kann.

Die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß Landesbauordnung (LBauO) bei der Errichtung von Grenzgaragen und -carports stellt sicher, dass Belichtung, Belüftung und Brandschutz der Nachbarbebauung gewährleistet bleiben und nachbarrechtliche Konflikte vermieden werden.

Die Festsetzung der Unzulässigkeit von Tiefgaragen in allen Baugebieten (SO1 bis SO6) erfolgt aus gestalterischen und landschaftsbezogenen Gründen. Die geplante Bebauung soll sich harmonisch in den vorhandenen Landschaftscharakter einfügen. Tiefgaragen würden durch ihre bauliche Ausprägung und die damit verbundenen Eingriffe in den Untergrund sowie die erforderlichen Zufahrtsbauwerke das Ensemble stören und sind daher mit dem angestrebten städtebaulichen Konzept nicht vereinbar.

9.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Steuerung der baulichen Nutzung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch zeichnerischen Eintrag von Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festlegung der Baugrenzen dient der gezielten Lenkung der Be-

bauung hinsichtlich ihrer Lage und Ausdehnung auf dem Grundstück. Sie schafft klare Rahmenbedingungen für die Positionierung der Hauptgebäude und gewährleistet damit eine einheitliche städtebauliche Struktur innerhalb des Plangebiets.

Durch die Begrenzung der Bebauung auf bestimmte Flächen wird eine übermäßige Versiegelung vermieden, Freiflächen werden gesichert und gestalterische sowie funktionale Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung der Baugrenzen ein angemessener Abstand zu Nachbargrundstücken, öffentlichen Verkehrsflächen und Grünstrukturen sichergestellt. Dies trägt zur Wahrung der Belichtung, Belüftung und des nachbarschaftlichen Miteinanders bei.

Die Baugrenzen ermöglichen zudem eine flexible Gebäudeanordnung innerhalb des festgesetzten Baufensters, ohne die städtebaulichen Zielsetzungen zu gefährden. Sie stellen somit ein geeignetes Instrument dar, um sowohl gestalterische als auch funktionale Anforderungen an die Bebauung in Einklang zu bringen.

9.7 Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zur Sicherung einer geordneten verkehrlichen Erschließung des Plangebiets und zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit der angrenzenden Kreisstraße K66 werden die Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie die Bereiche ohne Zufahrtsmöglichkeit durch zeichnerischen Planeintrag im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 sowie Abs. 6 BauGB und dient der Steuerung der verkehrlichen Anbindung des Plangebiets.

Die Festlegung der Einfahrtsbereiche sichert die bestehende Zufahrt von der Kreisstraße K66 und gewährleistet damit eine funktionale und verkehrssichere Erschließung des Plangebiets. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung ausgeschlossen, dass weitere Zufahrten zur K66 entstehen, um den Verkehrsfluss auf dieser übergeordneten Straße nicht zu beeinträchtigen. Die Kreisstraße K66 erfüllt eine wichtige Verbindungsfunktion im regionalen Verkehrsnetz, weshalb ihre Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit durch eine Begrenzung der Zufahrten geschützt werden muss.

9.8 Von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltende Flächen

Zur Sicherung verkehrlicher und gestalterischer Belange sowie zur Wahrung der Funktionalität der angrenzenden Infrastruktur werden bestimmte Flächen innerhalb des Plangebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltende Bereiche festgesetzt. Diese Flächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans eindeutig dargestellt und betreffen die Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße K66.

9.9 Nebenanlagen

Zur Sicherung einer funktionalen und gestalterisch geordneten Grundstücksnutzung werden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO – soweit sie als Gebäude ausgeführt werden – in den Baugebieten SO1 bis SO6 differenziert zugelassen. Die Festsetzungen berücksichtigen sowohl die städtebaulichen Zielsetzungen des Plangebiets als auch die Anforderungen an die Nutzung und Gestaltung der privaten Grundstücksflächen.

In den Baugebieten SO1, SO3, SO4, SO5 und SO6 sind Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Regelung gewährleistet eine klare räumliche Zuordnung der baulichen Nebenanlagen zum Hauptgebäude und vermeidet eine unkontrollierte Ausbreitung baulicher Nutzungen. Um jedoch eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, wird zusätzlich festgesetzt, dass Nebenanlagen mit einer Gesamtkubatur von bis zu 50 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese Ausnahme trägt dem Bedarf an kleineren funktionalen Gebäuden wie Geräteschuppen oder Müllhäuschen Rechnung, ohne die städtebauliche Ordnung zu gefährden.

Im Baugebiet SO2 erfolgt eine restriktivere Regelung: Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Diese Festsetzung dient der Sicherung eines klar gegliederten und gestalterisch hochwertigen Siedlungsbildes, das durch eine gezielte Platzierung der Nebenanlagen unterstützt wird.

Für das Baugebiet SO5 wird eine kombinierte Zulässigkeit festgesetzt: Nebenanlagen dürfen sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen errichtet werden. Diese Regelung trägt der besonderen Struktur und Nutzungsmischung dieses Teilbereichs Rechnung und ermöglicht eine flexible, aber dennoch geordnete Integration der Nebenanlagen.

In allen Baugebieten ist bei der Errichtung von Nebenanlagen die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung (LBauO) sicherzustellen. Dies dient dem Schutz nachbarlicher Belange, der Gewährleistung von Belichtung und Belüftung sowie der Einhaltung brandschutztechnischer Anforderungen.

Die differenzierten Festsetzungen ermöglichen eine bedarfsgerechte Nutzung der Grundstücke, sichern die gestalterische Qualität des Plangebiets und tragen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten bei.

9.10 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und einer Speichereinheit zuzuführen. Versickerungsanlagen auf den Grundstücken dürfen auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden. Als Speichereinheit bzw. Rückhalteanlagen kommen in Frage:

- Versickerungs- und Rückhaltemulden,
- Zisternen, wobei das Volumen einer Brauchwasserzisterne nicht auf das Retentionsvolumen angerechnet werden kann,
- Begrünte Dächer

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Versickerungsanlagen auf dem Grundstück dürfen auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden.

Weitere Vorgaben zur naturnahen Niederschlagsentwässerung werden im jeweiligen Entwässerungsantrag parallel zum Baugenehmigungsverfahren geregelt. Hierzu ist Ziffer „3.7 Oberflächenwasser und Niederschlagswasserbewirtschaftung“ der Hinweise zu beachten.

Die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken dient der Einhaltung der natürlichen Wasserbilanz. Zudem kann durch die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser der Oberflächenabfluss reduziert und somit z.B. Fließgewässer entlastet werden.

9.11 Grünflächen

Zur Sicherung ökologischer, gestalterischer und nutzungsbezogener Zielsetzungen werden im Plangebiet drei private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit jeweils spezifischer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Grünfläche G1 wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Angelsee“ festgesetzt. Die Grünfläche G2 wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstbauplantage“ festgesetzt. Die Grünfläche G3 wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumerhalt“ festgesetzt. Die Grünflächen G4.1 und G4.2 werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Fließgewässerrenaturierung“ festgesetzt. Die Grünflächen G5 und G6 werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ festgesetzt.

Die Festsetzungen der privaten Grünflächen sind integraler Bestandteil des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesamtkonzepts und dienen der ökologischen Aufwertung, der Sicherung von Freizeit- und Erholungsfunktionen sowie dem Schutz besonders geschützter Arten. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Plangebiets.

9.12 Flächen für Wald

Zur Sicherung ökologischer Funktionen, zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets sowie zur Erfüllung naturschutzfachlicher und klimatischer Zielsetzungen werden bestimmte Bereiche innerhalb des Plangebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB als Flächen für Wald festgesetzt. Die entsprechenden Flächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans eindeutig dargestellt und unterliegen einer dauerhaften Zweckbindung als Waldflächen.

Die Festsetzung dient insbesondere der Erhaltung und Entwicklung standortgerechter Gehölzstrukturen, die einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität, zur Luftreinhaltung und zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas leisten. Waldflächen übernehmen darüber hinaus eine bedeutende Funktion im Wasserhaushalt, indem sie zur Versickerung und Verdunstung beitragen und damit die Grundwasserneubildung fördern.

Aus landschaftsplanerischer Sicht tragen die Waldflächen zur Einbindung der baulichen Nutzungen in die umgebende Landschaft bei und schaffen einen Übergang zwischen Siedlungsstruktur und freier Landschaft. Sie dienen zudem als visuelle und funktionale Pufferzone gegenüber angrenzenden Nutzungen und stärken die Erholungsfunktion des Gebiets.

9.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Im Folgenden werden die wichtigsten Maßnahmen aufgeführt, mit denen die nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden.

Maßnahmen, die den Artenschutz betreffen, sind grundsätzlich und zwingend einzuhalten und unterliegen nicht der Abwägung.

9.13.1 Maßnahme: Baufeldräumung/Rodungsarbeiten

Abrissarbeiten oder Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Durch die Maßnahmen wird der Schutz der brütenden Vögel gewährleistet.

9.13.2 Maßnahme: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern. Mit der Festsetzung wird dem Schutz des Oberbodens Rechnung getragen.

9.13.3 Maßnahme: Flächenversiegelung

Der Versiegelungsgrad des Baugrundstücks darf 60 % nicht überschreiten. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Durch die Maßnahme wird abgesichert, dass der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke das notwendige Maß nicht übersteigt.

Stellplätze für PKW und Wohnmobile und ihre Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengitterstein) herzustellen. Wasserdurchlässige Beläge begünstigen die Versickerung von Niederschlagswasser und somit die Grundwasserneubildung. Diese Maßnahme dient somit u.a. dem Erhalt einer ausgeglichenen Wasserbilanz.

9.13.4 Maßnahme: Beleuchtung

Die Verwendung von Quecksilber-Hochdrucklampen (HQL) wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) oder LED - Licht. Diese Maßnahme dient insbesondere dem Schutz von Insekten.

9.14 Befestigte Flächen

Befestigte Flächen (Wege, Stellplätze, Garagenzufahrten usw.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen. Wasserdurchlässige Beläge begünstigen die Versickerung von Niederschlagswasser und somit die Grundwasserneubildung. Diese Maßnahme dient somit u.a. dem Erhalt einer ausgeglichenen Wasserbilanz.

9.15 Pflanzgebote

9.15.1 Dach- und Fassadenbegrünung

Zur Förderung einer klimaangepassten und ökologisch nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden in den Baugebieten SO1, SO3, SO4, SO5 und SO6 Pflanzgebote in Form von Dach- und Fassadenbegrünungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Die Verpflichtung zur extensiven Dachbegrünung bei Neubauten mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad – einschließlich Nebenanlagen, Garagen, Carports und untergeordneten Gebäudeteilen – dient der Verbesserung des Mikroklimas, der Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie der Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum. Durch die Festlegung einer Mindestsubstratdicke von 12 cm wird sichergestellt, dass die Begrünung dauerhaft funktionsfähig ist und einen ökologisch wirksamen Beitrag leisten kann. Die Dachbegrünung wirkt zudem temperaturnausgleichend, reduziert die Aufheizung versiegelter Flächen und trägt zur Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen bei.

Ergänzend wird bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden eine Fassadenbegrünung in einem Umfang von mindestens 30 m² je Gebäude vorgeschrieben. Diese Maßnahme dient der Verbesserung der Luftqualität, der Staubbindung sowie der optischen Aufwertung der Gebäude. Kletter- und Rankpflanzen gemäß einer im Bebauungsplan enthaltenen Pflanzliste sorgen für eine gestalterisch hochwertige und ökologisch wirksame Begrünung. Die Regelung gilt nicht für Garagen, Carports und Nebengebäude, erlaubt jedoch, die Begrünungsfläche an diesen untergeordneten Baukörpern nachzuweisen, um eine flexible Umsetzung zu ermöglichen.

Die Festsetzungen tragen zur Umsetzung der Klimaanpassungsstrategie auf lokaler Ebene bei und unterstützen die Zielsetzungen des integrierten Umwelt- und Freiraumkonzepts. Sie fördern eine flächensparende, multifunktionale Nutzung von Gebäudehüllen und leisten einen Beitrag zur städtebaulichen Qualität und ökologischen Aufwertung des Plangebiets.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.1.1 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig. Auf diese Weise kann ein adäquates Erscheinungsbild der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild erzielt werden.

10.1.2 Dachform, Dachneigung

Die Festsetzung der zulässigen Dachformen und Dachneigungen in den Baugebieten SO1, SO3, SO4, SO5 und SO6 dient der Sicherstellung einer gestalterisch einheitlichen und ortsbildverträglichen Bebauung. Sie trägt zur Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung bei und ermöglicht gleichzeitig eine angemessene architektonische Vielfalt.

Zulässig sind Walm-, Zelt-, Sattel-, Pult- und Flachdächer. Diese Auswahl berücksichtigt sowohl traditionelle als auch moderne Bauformen und erlaubt eine flexible Gestaltung der Hauptgebäude unter Berücksichtigung funktionaler und gestalterischer Anforderungen. Die Differenzierung der Dachneigungen nach Dachform stellt sicher, dass die Gebäude sich harmonisch in die vorhandene Bebauungsstruktur und das Landschaftsbild einfügen.

Für Walmdächer und Zeltdächer wird eine Dachneigung von 15° bis 30° festgesetzt. Diese Neigungsbereiche entsprechen den typischen Proportionen dieser Dachformen und gewährleisten eine ausgewogene Höhenentwicklung. Satteldächer, die in der Region häufig vorkommen und das Ortsbild prägen, erhalten eine steilere Dachneigung von 22° bis 45°, um die traditionelle Bauweise zu unterstützen und eine angemessene Dachraumnutzung zu ermöglichen.

Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 15° bis 30° ebenfalls gestalterisch und funktional gut integrierbar. Für Flachdächer wird eine Dachneigung von 0° bis 10° festgesetzt, was den technischen Anforderungen an die Entwässerung entspricht und gleichzeitig eine moderne Bauweise ermöglicht.

Zur Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes wird die Dacheindeckung bei geneigten Dächern (Walm-, Zelt-, Pult- und Satteldächer) auf die ortsüblichen Farben rot bis rotbraun beschränkt. Diese Farbwahl orientiert sich an der regionalen Bautradition und trägt zur Identitätsbildung und Wiedererkennbarkeit des Quartiers bei.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude wird die Ausbildung als begrüntes Flachdach mit einer Substratdicke von mindestens 12 cm und einer Dachneigung von 0° bis 10° festgesetzt. Diese Maßnahme dient der ökologischen Aufwertung der Nebenanlagen, verbessert das Mikroklima, fördert die Regenwasserrückhaltung und trägt zur Biodiversität bei. Gleichzeitig wird durch die Begrünung eine gestalterische Zurückhaltung erreicht, die die Hauptgebäude in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt.

Insgesamt gewährleistet die Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen eine gestalterisch hochwertige, funktional durchdachte und ökologisch verträgliche Bebauung, die sich in das bestehende Umfeld integriert und den Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung entspricht.

10.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bis max. 2/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig. Durch die Festsetzung werden Dachaufbauten ein flexibler Handlungsrahmen bei der Umsetzung eingeräumt.

10.2 Einfriedungen

Zur Sicherung eines ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes und zur Wahrung gestalterischer und funktionaler Anforderungen an die Grundstückseinfriedung werden gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO Regelungen zur Art und Ausführung von Einfriedungen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Einfriedung stellt ein wesentliches Element der Grundstücksgestaltung dar und beeinflusst sowohl die visuelle Qualität des Straßenraums als auch die nachbarschaftlichen Beziehungen.

Die Festsetzung sieht vor, dass Einfriedungen im einsehbaren Bereich an öffentlichen Straßen eine maximale Höhe von 1,8 m nicht überschreiten dürfen und nur in bestimmten, gestalterisch verträglichen Ausführungen zulässig sind. Hierzu zählen verputzte Mauern, Natursteinmauern aus ortstypischem Gestein (z. B. Sandstein in Rot, Gelb, Graugelb, Ocker oder Backstein in Rot und Ocker), Holzzäune, schmiedeeiserne bzw. Stabgitterzäune – auch in Kombination mit Mauern – sowie Busch- und Heckeneinfriedungen („lebende Zäune“), ggf. ergänzt durch begrünte Stabgitter- oder Maschendrahtzäune. Auch die Integration von Solarpaneelen als Teil der Einfriedung ist zulässig und unterstützt die Ziele einer nachhaltigen Energiegewinnung.

Diese Auswahl an Materialien und Bauformen orientiert sich an der regionalen Bautradition und trägt zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes bei. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Höhe und die Auswahl gestalterisch hochwertiger Materialien eine harmonische Einbindung in den Straßenraum gewährleistet.

Gabionen und Steinschüttungen in Metallfassungen sind nur in untergeordneter Form oder in Kombination mit anderen Materialien – vorzugsweise mit Begrünung – zulässig. Diese Einschränkung dient der Vermeidung einer dominanten, technisch geprägten Gestaltung, die dem angestrebten landschaftsbezogenen Charakter des Plangebiets widersprechen würde.

Nicht zulässig sind Einfriedungen aus Plastik, Kunststoff, Glas sowie reine Steinschüttungen in Metall- oder Gitternetzfassungen und Kunststoffgeflechte in Stabgitterzäunen. Diese Materialien entsprechen weder den gestalterischen Anforderungen noch dem ortstypischen Erscheinungsbild und können zu einer optischen Beeinträchtigung des Straßenraums führen.

Vor Errichtung einer Einfriedung ist ein formloser Antrag mit Skizze bei der Ortsgemeinde einzureichen. Diese Regelung ermöglicht eine individuelle Prüfung im Einzelfall und stellt sicher, dass die Einfriedung mit den örtlichen Gegebenheiten und den gestalterischen Zielsetzungen des Bebauungsplans in Einklang steht.

Für Einfriedungen zu Nachbargrenzen gelten ergänzend die Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sowie des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz. Diese Regelungen dienen dem Schutz nachbarlicher Belange und der Vermeidung von Konflikten im privaten Bereich.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen leisten somit einen wichtigen Beitrag zur gestalterischen Qualität, zur sozialen Verträglichkeit und zur nachhaltigen Entwicklung des Plangebiets.

10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Empfehlungsliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d. h. es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sind nicht zulässig. Durch die Festsetzung wird eine naturnahe Gestaltung der unbebauten Flächen gewährleistet. Zusätzliche Flächenversiegelungen werden durch den Ausschluss von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten vermieden.

10.4 Zahl der Stellplätze

Die Zahl der herzustellenden PKW-Stellplätze wurde auf Basis der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150-4533) (MinBl. S. 231) „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ festgesetzt. Die Verwaltungsvorschrift räumt einigen Variablen der Stellplatzzahlberechnung gewisse Anwendungsspielräume ein. In diesen Fällen wurde grundsätzlich der gemittelte Wert für die Berechnung zu Grunde gelegt.

Für die innerhalb des Plangebiets zu erwartenden Nutzungen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäude mit Wohnungen sind je Wohneinheit 1,5 PKW-Stellplätze herzustellen.

Für Angelseen ist je 250 m² See- und Uferfläche ein PKW-Stellplatz herzustellen. Hierbei wurde angenommen, dass Angelseen mit „Sportplätze[n] ohne Plätze für Besucherrinnen und Besucher“ (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150-4533) (MinBl. S. 231), S. 5) gleichzusetzen sind.

Bei Gaststätten ist je 9 m² Gastraum ist ein PKW-Stellplatz herzustellen.

Für Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe ist je drei Betten ein PKW-Stellplatz herzustellen.

Bei Handwerks- und Industriebetrieben ist ein Stellplatz ist je 60 m² Nutzfläche oder je drei Beschäftigte herzustellen.

Für Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze ist ein Stellplatz ist je 90 m² Nutzfläche oder je drei Beschäftigte herzustellen.

11 Städtebauliche Kenngrößen

Geltungsbereich	ca. 4,56 ha	100 %
Wohnmobilstellplatzfläche	ca. 0,27 ha	6 %
PKW-Stellplatzfläche	ca. 0,04 ha	1 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,16 ha	4 %
private Grünfläche	ca. 2,70 ha	59 %
Wasserfläche (stehende und fließende Gewässer)	ca. 0,50 ha	11 %
Wege und Zufahrten	ca. 0,57 ha	13 %
Hofflächen	ca. 0,04 ha	1 %
Grundflächen baulicher Anlagen	ca. 0,28 ha	6 %

12 Quellenangaben

- Lanis rlp
- Geoportal Rheinland-Pfalz
- Regionaler Raumordnungsplan „Westpfalz IV“
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land
- FNP der Verbandsgemeinde Wallhalben
- Hydrologischer Atlas der Bundesanstalt für Gewässerkunde
- Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150-4533) (MinBl. S. 231).
- Ökologische Leistungen Fußer – Dr. Moritz Fußer. Bebauungsplan Sondergebiet Stampermühle. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand: 11.09.2024.