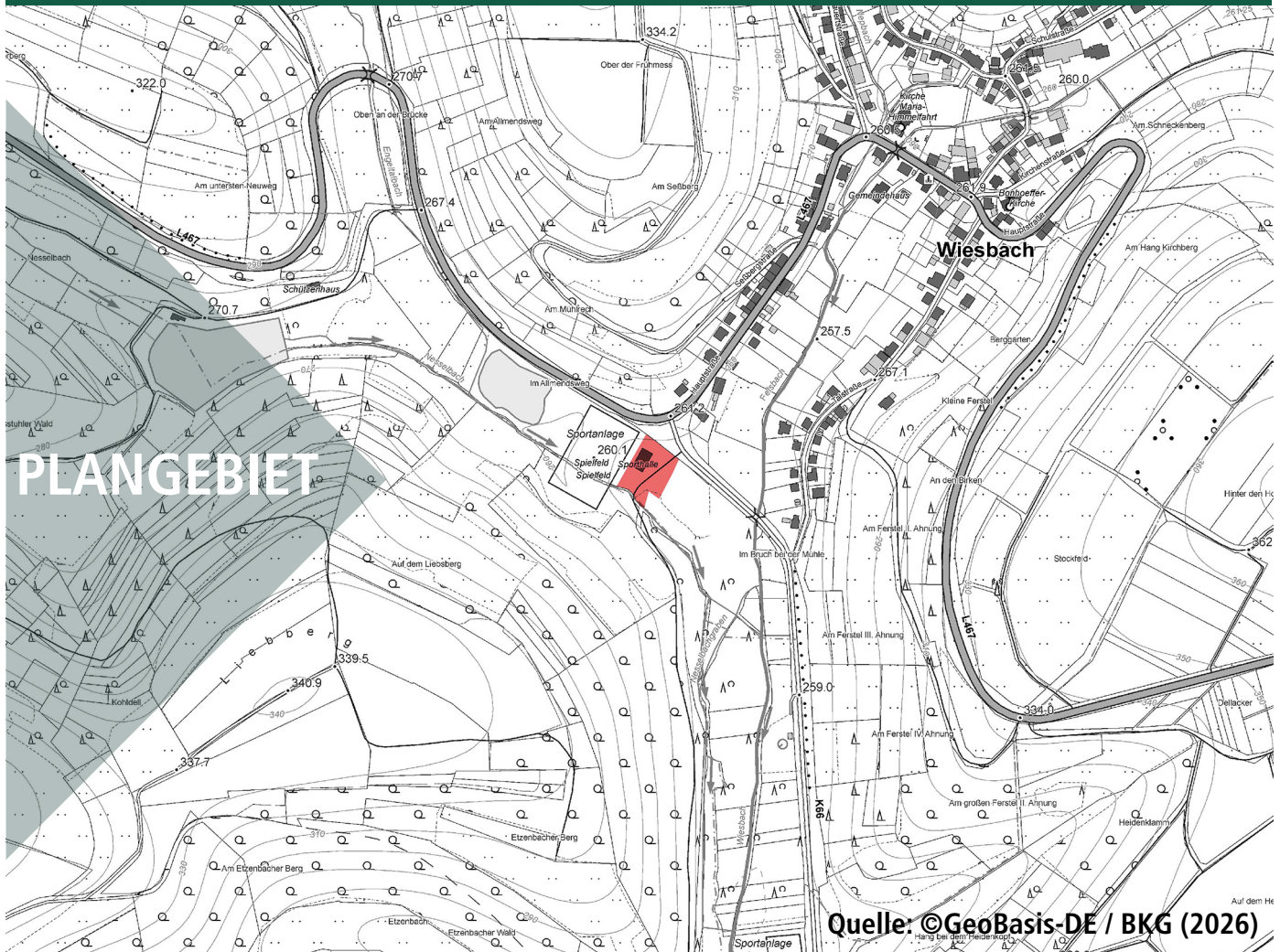


# Teil B: Textteil

## Freizeitgebiet am Sportplatz

Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Wiesbach,  
Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land



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

Stand der Planung: 12.05.2026

### Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Wiesbach, den \_\_\_\_.

Der Ortsbürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und  
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN  
PLAN

Gesellschaft für Städtebau  
und Kommunikation mbH

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
<b>1.1. Sonstiges Sondergebiet, hier: Sport- und Freizeitgebiet</b>	<p>Gemäß § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitgebiet“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für sportliche und freizeitorientierte Aktivitäten sowie der sozialen Begegnung.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vereinsheim,</li> <li>- Jugend- und Begegnungszentrum,</li> <li>- Schank- und Speisewirtschaft inkl. Außenterrasse,</li> <li>- Spielplatz und Bolzplatz,</li> <li>- Sportanlagen / Anlagen für sportliche Zwecke,</li> <li>- Stellplätze,</li> <li>- Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge,</li> <li>- Ver- und Entsorgungseinrichtungen,</li> <li>- Zufahrten und Wege zur internen Erschließung des Gebietes,</li> <li>- sonstige, der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen.</li> </ul>	§ 11 BauNVO
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
<b>2.1. Grundflächenzahl</b>	<p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,</li> <li>- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,</li> <li>- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.</li> </ul> <p>Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) insgesamt bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
<b>2.2. Zahl der Vollgeschosse</b>	Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf II Vollgeschosse begrenzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
<b>3. Bauweise</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Ein Heranbauen an die vorderen, seitlichen und hinteren Grenzen ist zulässig. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind nicht zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
<b>4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
<b>4.1.</b>	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (max. 0,5 m) kann zugelassen werden.	

4.2.	<p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.</p> <p>Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.</p>	
<b>5. Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.</p> <p>Die Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen dient zudem der Anbindung des im Süden des Plangebietes festgesetzten Feldwirtschaftsweges an die K 66 sowie der fußläufigen Wegeverbindung.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
<b>6. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Feldwirtschaftsweg</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>7. Versorgungsflächen / -anlagen</b>	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
<b>8. Öffentliche Grünfläche</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
<b>9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.1.	<p><b>Reduzierung der Versiegelung:</b> Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind bei Neuanlage ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenesporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Die vorhandene unversiegelte Platzbefestigung (Schotterfläche) gilt als zulässiger wasserdurchlässiger Belag im Sinne dieser Festsetzung. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.</p>	
9.2.	<p><b>Bodenpflege:</b> Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit möglichst gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) oder deren Sorten zu bepflanzen.</p> <p>Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt.</p> <p>Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind außerhalb der Stellplatzflächen nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splittabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z. B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.</p>	

<b>10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<p>Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Flächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze und Wege oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungs- und Landschaftsbild zu erreichen. Für Gehölzanpflanzungen sind einheimische und regionaltypische Arten zu verwenden. Baumpflanzungen sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.</p> <p>Je 5 Stellplätze ist bei der Neuanlage von Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.</p> <p><b>Pflanzenliste:</b>  Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)  Feldahorn (Acer campestre)  Großlaubige Mehlebeere (Sorbus aria)  Silberlinde (Tilia tomentosa)  Spitzahorn (Acer platanoides)  Winter-Linde (Tilia cordata)  Vogelkirsche (Prunus avium)</p> <p>Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind. 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
<b>11. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b>	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freizeitgebiet am Sportplatz“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>12. Abwasserbeseitigung</b>	Das Plangebiet ist wie im Bestand im Mischsystem zu entwässern.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 57-63 LWG
<b>13. Nachrichtliche Übernahme</b>		§ 9 Abs. 6 BauGB
<b>13.1.</b>	<p><b>Bauverbotszone Landesstraße L 467 und Kreisstraße K 66 (§ 22 LStrG)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gem. § 22 Abs. 1 LStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20 m und an Kreisstraßen in einer Entfernung bis 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, und bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.</li> <li>- Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sind in einer Entfernung bis 20 m bei Landesstraßen und bis 15 m bei Kreisstraßen gem. § 22 Abs. 1 LStrG nicht zulässig.</li> </ul>	
<b>13.2.</b>	<p><b>Baubeschränkungszone Landesstraße L 467 und Kreisstraße K 66 (§ 23 LStrG)</b></p>	
<b>13.2.1.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gem. § 23 Abs. 1 LStrG bedürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis 40 m bei Landesstraßen und bis 30 m bei Kreisstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde, soweit nicht § 22 Abs. 1 LStrG anzuwenden ist.</li> <li>- Dies gilt nicht für unter der Erdoberfläche liegende öffentliche Anlagen zur Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität und Wärme sowie für unter der Erdoberfläche liegende öffentliche Abwasseranlagen, wenn die Lage der Anlagen nach anderen gesetzlichen Vorschriften genehmigt oder überprüft wird.</li> </ul>	

13.2.2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zustimmung ist auch erforderlich, wenn bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen sind, wesentlich geändert oder wesentlich anders genutzt werden sollen.</li> </ul>	
13.3.	<b>Gewässerrandstreifen Nesselbach (§ 31 LWG)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, oder von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können, bedürfen gem. § 31 LWG der Genehmigung.</li> </ul>	
14. Hinweise		
14.1.	<b>Erschließung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet wird wie bisher über die bestehende Zufahrt an die K 66 angebunden.</li> </ul>	
14.2.	<b>Artenschutz</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.</li> </ul>	
14.3.	<b>Insektenfreundliche Beleuchtung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i. S. d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.</li> </ul>	
14.4.	<b>Bodenschutz</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.</li> </ul>	
14.5.	<b>Denkmalschutz</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.</li> </ul>	
14.6.	<b>Starkregen / Hochwasserschutz</b>	
14.6.1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet.</li> </ul>	

14.6.2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke.</li> <li>- Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link <a href="https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte">https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte</a> einsehbar.</li> <li>- Es liegt zum aktuellen Zeitpunkt kein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept vor.</li> </ul>	
14.7.	<p><b>Erneuerbare Energien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können.</li> <li>- Insbesondere sind die Pflichten nach dem Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) zu beachten.</li> </ul>	
14.8.	<p><b>Kampfmittel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In Bebauungsplanverfahren erfolgen keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.</li> </ul>	
14.9.	<p><b>Normen, Richtlinien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien und eingegangenen Stellungnahmen ist im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Zweibrücken-Land möglich.</li> </ul>	