

## 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Krampel“ der Ortsgemeinde Neunkhausen



## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>19</b>
<b>III.</b>	<b>Fachbeitrag Naturschutz.....</b>	<b>21</b>
<b>IV.</b>	<b>Satzung.....</b>	<b>22</b>

2.Änderung des Bebauungsplanes “ Im Krampel “ für ein Teilgebiet der Ortsgemeinde Neunkhausen, Gemarkung Neunkhausen, Flächen aus der Flur 10,13 und 14 gemäß §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I. S. 1726), gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung §§ 12 und 67, geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21), gemäß § 88 der Landesbauordnung für Rheinland- Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 62 und 67 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).

# I. Textliche Festsetzungen

Rechtsverbindliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe und Schrift gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV vom 18. Dezember 1990) in der zurzeit gültigen Fassung und durch nachstehenden Text festgesetzt:

**Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB**

## **§ 9 Abs. 1 Ziffer 1: Art und Maß der baulichen Nutzung**

---

- a) Gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung, zuletzt geändert durch die 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) in der zurzeit gültigen Fassung wird die 2. Änderung des Bebauungsplangebietes "Im Krampel" als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
  
- b) Gemäß § 17 (1) BauNVO wird beim WA eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bei 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt

Die Zahl der Vollgeschosse (2) wird gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

## **§ 9 Abs. 1 Ziffer 2: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

---

- a) Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser  zulässig.
  
- b) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen --- gekennzeichnet.

#### **§ 9 Abs. 1 Ziffer 4: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

---

- a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind überall auf den Grundstücken unter Beachtung des Bauordnungsrechts zulässig.
- b) Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts überall auf den Grundstücken zulässig. Ausgenommen sind bei a) und b) alle öffentlichen und privaten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

#### **§ 9 Abs. 1 Ziffer 6: Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

---

Es sind max. 2 Wohneinheiten im WA pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern werden maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

#### **§ 9 Abs. 1 Ziffer 10: Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

---

Flächen (Sichtdreiecke), die aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht bebaut werden dürfen, sind an wichtigen Einmündungspunkten im Plangebiet eingezeichnet. Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Sichtdreiecke müssen mit je einem hochstämmigen Baum bepflanzt werden.

#### **§ 9 Abs. 1 Ziffer 11: Verkehrsflächen**

---

Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

#### **§ 9 Abs. 1 Ziffer 12: Versorgungsflächen**

---

Versorgungsflächen im Plan sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Die Versorgungsfläche (Trafostation) mit einseitiger Anbindung an die Erschließungsstrasse wird südlich des Einmündungsbereiches der Planstrasse B in die Planstraße A eingeplant.

Die geplanten Wohnhäuser werden über ein noch zu errichtendes Niederspannungs-Kabelnetz mit elektrischer Energie versorgt, wobei die erforderlichen Anlagen erst erstellt werden können, wenn die erschließungsmäßigen Voraussetzungen gegeben sind.

#### **§ 9 Abs. 1 Ziffer 13: Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

---

Das zum Anschluß der Station notwendige geplante 20 KV-Erdkabel wird entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

#### **§ 9 Abs. 1 Ziffer 15: Grünflächen**

---

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden als öffentliche Grünflächen (ÖGR = öffentliche Grünfläche) und als private Grünflächen (PGR = private Grünflächen) festgesetzt.

#### **§ 9 Abs. 1 Ziffer 16: Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

---

Die Flächen für den Ablauf des Oberflächenwassers – Speicher-Kaskaden-System sowie die Flächen für die Oberflächenwasserpufferung – und versickerung sind im Plan entsprechend gekennzeichnet. Es dürfen keinerlei Grund-, Hang-, Drainage-, oder unbelastetes Oberflächenwasser an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden. Je nach Bauweise kann bei unterkellerten Gebäuden das Schmutzwasser nicht per Freispiegelleitung und das anfallende Drainagewasser nicht abgeleitet werden. Im Zweifelsfall muss dies mit den Verbandsgemeinden geklärt werden.

#### **§ 9 Abs.1 Ziffer 20: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

---

Die laut PlanzV gekennzeichneten Flächen sind gemäß den folgenden Ausführungen zu bepflanzen und zu behandeln.

Die angegebenen Entwicklungsziele sind zu beachten.

Die landespflegerischen Maßnahmen gliedern sich unter dem Begriff

- Ausgleichsmaßnahmen + Ausgleichsflächen (A) -

## **Ausgleichsmaßnahmen**

- Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist in die Regenwasseranlagen zu leiten, die auf den Grundstücken liegen. Die Anlagen sind an das Kanal-Trennsystem anzuschließen. Das unbelastete Oberflächenwasser wird teilweise zur Rückhaltung und Versickerung in die vorhandenen Feuchtwiesenbereiche eingeleitet.
- Terrassen dürfen versiegelt werden, aber das abzuleitende Oberflächenwasser soll, so weit wie möglich, auf dem eigenen Grundstück versickern (über die belebte Bodenzone).
- Private Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Parkflächen sind durchsickerungsfähig auszubilden und mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Ökopflaster zu gestalten.
- Das Bebauungsplangebiet wird an ein geplantes Trennsystem angeschlossen.
- Der Oberboden ist vor Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 Blatt 2 auszubilden und für die örtliche Wiederverwendung zu sichern.

## **Ausgleichsfläche A1**

Öffentliche Grünflächen (9.600 m<sup>2</sup>) mit Bepflanzungen

Gemarkung Neunkhausen  
Flur-Nr. 13 und 14

- Zustand: Die Flächen werden derzeit größtenteils als Wiesen-Weidenflächen genutzt.
- Maßnahmen: Auf den Grünstreifen erfolgt die Begrünung mit einer bodenständigen Landschaftsrasenmischung, sowie die Pflanzung von Hochstämmen und Sträuchern. Die Pflanzung eines Hochstammes erfolgt je lfd. 10 m, Strauchgruppen zu 3 – 5 St., je lfd. 5 m. Die Flächen sind extensiv zu pflegen.
- Ziel: Mit der Festsetzung dieser Grünflächen soll der ländliche Siedlungscharakter der Gemeinde Neunkhausen gesichert werden, sowie eine Einbindung in die umgebende Landschaft erreicht werden.

## **Ausgleichsfläche A2**

Öffentliche Grünfläche (5858 m<sup>2</sup>) mit Streuobstanpflanzungen

Gemarkung Neunkhausen

Flur 10

Flurstück Nr. 3237/1 Grünland

**Zustand:** Die Flächen werden derzeit größtenteils als Wiesen-Weidenflächen genutzt. Ca. 1.000 m<sup>2</sup> wurden mit Streuobst angepflanzt und dem Ökokonto verbucht.

**Maßnahmen:** Von den insgesamt 5.858 m<sup>2</sup> abzüglich 1.000 m<sup>2</sup> bereits als Streuobstwiese angepflanzt, verbleiben 4.858 m<sup>2</sup>.  
Diese werden wie die 1.000 m<sup>2</sup> auch mit hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt. Die Pflanzung erfolgt verstreut und ca. 1 Hochstamm auf 100 m<sup>2</sup>. Die Grünflächen sind extensiv zu pflegen.

**Ziel:** Mit dieser Festsetzung soll die Grünlandfläche aufgewertet werden, um als Ausgleichsfläche herangezogen zu werden.  
Erforderlich sind hierfür noch 2.500 m<sup>2</sup>.  
Die restlichen 2.358 m<sup>2</sup> werden auf dem Ökokonto eingezahlt und für künftige Planungen genutzt.

## **Flächenbilanz „Im Krampel“**

### **OG Neunkhausen**

Gesamtes Plangebiet	5,05 ha
Straßenfläche	0,42 ha
Wohnbauflächen	3,03 ha
x GRZ 0,25	0,76 ha
Bestehende Wohnbauflächen	0,28 ha
ÖGR (Öffentliche Grünflächen)	1,00 ha
PGR (Private Grünflächen)	2.679 m <sup>2</sup>
Fußweg	47 m <sup>2</sup>
Gehweg an L 287	39 m <sup>2</sup>

### Versiegelte Flächen

Wohnbauflächen		0,76 ha
Straßenfläche		0,42 Ha
		—————
Gesamt		1,18 ha
Ausgleichsfläche A1 (ÖGR)	rd.	0,96 ha
Ausgleichsfläche A2 (Streuobstwiese)	rd.	0,35 ha
		—————
	rd.	1,31 ha

### **Zuordnung der Ausgleichsflächen**

Die versiegelten Wohnbau- und Strassenflächen werden im Verhältnis rd. 1 : 1 ausgeglichen, die Strassen- und Wohnbauflächen in den 24-er-Flächen im Verhältnis 1 : 2, da der Eingriff hier erheblich größer ist.

#### **Straße:**

Der Versiegelung der Straße von 0,42 ha (davon rd. 950 m<sup>2</sup> in 24-er-Fläche) wird teilweise die Ausgleichsfläche A 1 zugeordnet (4.200 m<sup>2</sup> + 950 m<sup>2</sup> = 5.150 m<sup>2</sup>).

#### **Wohnbauflächen:**

Der Versiegelung der Wohnbauflächen von 0,76 ha (davon 1.350 m<sup>2</sup> x GRZ 337,50 m<sup>2</sup> in 24-er-Fläche) werden teilweise die Ausgleichsflächen A 1 (4.850 m<sup>2</sup>) und A 2 (3.500 m<sup>2</sup>) zugeordnet.

### **§ 9 Abs. 1 Ziffer 21: Leitungsrecht**

---

Die mit Leitungsrechten, zugunsten der Verbandsgemeinde Bad Marienberg und der KEVAG zu belastenden Flächen sind im Plan entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

## **§ 9 Abs. 1 Ziffer 24: Schutzflächen, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

---

Die im Rahmen der passiven Lärmschutzmaßnahmen (lt. gutachterlicher Stellungnahme) getroffenen Maßnahmen werden wie folgt festgesetzt:

In einer Entfernung bis zu 70 m von der Landesstraße Nr. 287 (L 287) sind Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie Außenwohnbereiche ausschließlich auf der zur Landesstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Nebenräume wie Bäder, Flure, Hauszugänge, Kochküchen, Abstellräume und Lagerräume sind straßenseitig zulässig. Für Öffnungen im Dachraum wie Loggien gelten die Festsetzungen für Außenwohnbereiche entsprechend. Es wird empfohlen, Baulücken durch Garagenanbauten zu schließen.

Für den Fall, dass Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer im bezeichneten Nahbereich der Landesstraße angeordnet werden, sind diese Räume mit Schallschutzfenstern auszustatten, die mindestens der Schallschutzklasse 2 ( $R_w = 30 - 34$  dB) genügen. Da ein Schallschutz nur bei geschlossenen Fenstern realisiert werden kann, sind diese Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen zu versehen.

Für die ersten beiden Baugrundstücke im Einmündungsbereich der Planstraße in die L 287 gilt zusätzlich, dass Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie die Außenwohnbereiche sowohl von der Landstraße als auch von der Plangebietszufahrt abgewandt anzuordnen sind. Hierzu ist ggf. eine Winkelbauweise für die ersten beiden Wohnhäuser zu empfehlen. Für den Fall, dass dennoch Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer in Richtung Landesstraße oder Plangebietszufahrt angeordnet werden, sind diese Räume mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen sowie mit Fenstern auszurüsten, die im eingebauten Zustand mindestens der Schallschutzklasse 3 ( $R_w = 35 - 39$  dB) entsprechen.

## **§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a + b: Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen**

---

- a) Entlang der Erschließungsstraßen A + B erfolgt alle 25 m die Pflanzung eines Laubbaumes I. Ordnung.
- b) Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 großkroniger Laubbaum oder 1- halb bis hochstämmigen Obstbaum zu pflanzen. Davon ist mindestens 1 Baum zur Erzielung eines ländlichen Siedlungscharakters als Hausbaum zwischen Erschließungsstraße und Hausfront zu pflanzen. Die restlichen Bäume müssen einen Pflanzabstand von mind. 7 m zum Hausbaum einhalten. Die Grundstücke, die an die freie Landschaft grenzen, müssen, um einen geschlossenen Grüngürtel zur freien Landschaft zu schaffen, je lfd. 10 m einen großkronigen Laubbaum pflanzen und je lfd. 2 m einen Strauch.
- c) Die Bepflanzung erfolgt unter Berücksichtigung der Pflanzenliste (Anlage 1).  
Es dürfen nur Gehölze verwendet werden, die der potenziellen, natürlichen Vegetation entsprechen. Die DIN 18916 muß eingehalten werden.
- d) Im Bebauungsplan gekennzeichnete Gehölze sind zu erhalten. Hierbei dürfen Flächen unter Kronenbereichen nicht für Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen in Anspruch genommen werden. Die vorgenannten Bereiche sind daher vor Baubeginn auf geeignete Weise wirksam zu schützen.
- e) Die Anliegergrundstücke entlang der freien Strecke der L 287 sind lückenlos anzupflanzen, d.h. je lfd. 10 m 1 großkroniger Laubbaum und je lfd. 2 m ein Strauch.
- f) Der einzuhaltende Abstand für Neuanpflanzungen beträgt vom Fahrbahnrand der L 287 4,50 m.

## Pflanzenliste

Verbindliche Pflanzenliste als Pflanzbindungen der zu verwendenden Pflanzen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Grünflächen, biotopgestaltende und vernetzende Maßnahmen in Bebauungsplangebiet „Im Krampel“ der Ortsgemeinde Neunkhausen gem. § 9 (1) Ziffer 25a + b BauGB.

### a) Bäume 1. Ordnung

Bergahorn	-	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	-	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Vogelkirsche	-	<i>Prunus avium</i>
Winterlinde	-	<i>Tilia cordata</i>
Walnuß	-	<i>Juglans regia</i>

### b) Bäume 2. Ordnung

Eberesche	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	-	<i>Acer campestre</i>

### c) Sträucher

Hartriegel	-	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	-	<i>Corylus avellana</i>
Holunder	-	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	-	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	-	<i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose	-	<i>Rosa canina</i>
Salweide	-	<i>Salix caprea</i>
Besenginster	-	<i>Sarothamnus scoparius</i>
Schneeball	-	<i>Viburnum opulus</i>
Johannisbeere	-	<i>Ribes sanguineum</i>

### d) Wandbegrünung

Efeu	-	<i>Hedera helix</i>
Geißblatt Arten	-	<i>Lonicera spec.</i>
Schlingknöterich	-	<i>Polygonum aubertii</i>
Wilder Wein	-	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Dreilappiger Wein	-	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>

e) Bodendecker

Efeu	-	Hedera helix
Rosen-Arten	-	Rosa spec.
Spierstrauch-Arten	-	Spiraea spec.
Potentilla-Arten	-	Fingerstrauch

f) Obstbäume

Apfel-Sorten	z. B. Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm
Birnen-Sorten	z. B. Gellerts Butterbirne
Kirschen-Sorten	z. B. Hedelfinger Riesenkirsche
Pflaumen-Sorten	z. B. Hauszwetsche

Hinweis zu Sortimentsgrößen

Hochstamm/ Stammbüsche: 3 x v. 16/18 oder 18/20 cm StU

Heister: 2 x v. 100/125, 150/175 cm

Sträucher: 2 x v. 60/100

Leichte Heister: 1 x v. 100/150 cm (Erle, Eberesche)

Leichte Sträucher: 1 x v. 70/90 (Schw. Holunder, Schneeball)

**§ 9 Abs. 2: Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die zulässige Gebäudehöhe wird im Rahmen des Landesrechtes ( LBauO Rheinland-Pfalz ) durch die hier erlaubte Zahl der Vollgeschosse II, sowie die maximale Gebäudehöhe festgelegt.

Diese ist mit 7,80m über OKFF des 1. Vollgeschosses bestimmt.

**A. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan  
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.v. m. § 86 LBauO § 86 Abs.1 Ziff.1:  
Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen**

- a) Sämtliche Dächer im Plangebiet sind als Satteldach ( SD ), Walmdach ( WD), Pultdach ( PD ), Zeldach ( ZD ) oder als Flachdach ( FD ) auszubilden.  
Sattel – oder Walmdächer mit höhenmäßig versetzten Dachflächen einschließlich unterschiedlicher Dachneigungen sind ebenfalls zulässig.
- b) Die Dachneigung darf 0° - 45° betragen. Nebengebäude sind mit flachgeneigten oder Flachdächern zulässig.
- c) Dachgauben müssen zur Giebelseite einen Mindestabstand von 2,5 m aufweisen.
- c) Bei talseits freistehenden Kellergeschossen, die nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, ist die Aussenansicht wie die eines Wohngeschosses zu gestalten.
- e) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, in Sichtdreiecken 0,80 m.
- f) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht bzw. sonstigen Stufen -/ oder Intervallschaltungen sind unzulässig.  
Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7 m ab Grundstücksniveau nicht überschreiten.

**§ 9 Abs. 7: Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend der Signatur in der Planzeichenverordnung (PlanzV) festgelegt.

## **Hinweise und Empfehlungen:**

a.) Bistlang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Planbereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Trotzdem wird der Planbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft.

Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen muss dieser Sachstand genau überprüft und der Beginn der Erdarbeiten frühzeitig mindestens 2 Wochen vorher der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, per Mail oder telefonisch mitgeteilt werden. Hierfür ist der Vorhabenträger auf die Anzeige – Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DschG RLP) hinzuweisen.

Daher muss der Erdbaubeginn frühzeitig mindestens 2 Wochen vorher per Email über – landesarchäologie-koblenz@gdke.rlp.de – oder telefonisch unter 0261 / 66753000 angezeigt werden.

Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach §33 Abs. 1 Nr. 13 DschG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000€ geahndet werden können (§33 Abs. 2 DschG RLP)

b.) Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz weist auf die Analyse zur Starkregengefährdung hin, nach der der Wasserspiegel des namenlosen Gewässers III. Ordnung nach einem Starkregen unerwartet ansteigen könnte. Es wird empfohlen, dies bei der weiteren Planung sowie bei der privaten Hochwasservorsorge der bestehenden Bebauung zu beachten.

Vor allem wird darauf hingewiesen, dass weitere Schutzmaßnahmen bzgl. der zukünftigen Bebauung durch die Bauherren und ihren Architekten eigenverantwortlich erörtert

und bei Bedarf auch ausgeführt werden müssen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im Zuge einer 3. Änderung des Bebauungsplanes ein Entwässerungskonzept erstellt wird, in welchem auch die Starkregenereignisse bei der Abführung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet Beachtung finden werden.

c.) Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass für das bereits erloschene Bergwerksfeld „Fortuna II“ in den Akten ein ca. 18,5m tiefer „Schürfschacht“ sowie eine Versuchsbohrung dokumentiert ist. Die genaue Lage ist den Dokumentationen nicht zu entnehmen.

Weiterhin wird darauf verwiesen, dass die Unterlagen des Bergamtes keinen Anspruch auf Vollständigkeit besitzen, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, dessen Unterlagen nicht überliefert wurden oder verloren gegangen sind. Sollte bei zukünftigen Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Bei Eingriffen in den Baugrund wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen sind. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Krampel“ bleiben unberührt, soweit sie von dieser 2. Änderung nicht erfaßt werden.

## Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ortsgemeinde Neunkhausen, den

Neufurth  
Ortsbürgermeister

2.Änderung des Bebauungsplanes “ Im Krampel “ für ein Teilgebiet der Ortsgemeinde Neunkhausen, Gemarkung Neunkhausen, Flächen aus der Flur 10,13 und 14 gemäß §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBL. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBL. I. S. 1726), gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBL. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung §§ 12 und 67, geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBL. S. 21), gemäß § 88 der Landesbauordnung für Rheinland- Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBL. S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 62 und 67 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBL. S. 543), gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBL. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBL. I. S. 1802).

## II. Begründung

(Gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches)

### **Städtebauliche Zielvorstellungen bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Krampel“**

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Im Krampel“ wurde für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine maximal zulässige Anzahl von einem Vollgeschoss festgesetzt, was in Verbindung mit der vergleichsweise niedrigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und den teilweise relativ kleinen Baugrundstücken (Größe < 550 m<sup>2</sup>) unter Umständen dazu führte, dass Interessenten und Bauwillige ihre Kaufabsichten nicht weiter verfolgten.

Um Bauwilligen eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen und mehr gestalterischen Spielraum zu schaffen, soll die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse für das gesamte WA-Gebiet auf II erhöht werden. Im gleichen Zug ist es notwendig, die Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls anzupassen und auf 0,5 festzusetzen.

Gleichzeitig wird die maximale Gebäudehöhe mit 7,80 m über OKFF des 1. Vollgeschosses festgelegt. Außerdem werden bei den gestalterischen Festsetzungen der Dachformen neben den Sattel- und Walmdächern zukünftig auch Pult-, Zelt-, und Flachdächer zugelassen.

Die bestehende Festsetzung der Mindestgröße der Grundstücke von 550 m<sup>2</sup> wird dagegen ersatzlos gestrichen, da diese Mindestgröße von Grundstücken in einigen Fällen aufgrund der wirklichen Größe gar nicht mehr erreicht wurde.

Durch die Änderung dieses Bebauungsplans und den darin getroffenen Festsetzungen entstehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die entsprechend den Hinweisen in § 18 BNatSchG auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern sind. Insbesondere bleiben die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen unverändert erhalten, auch die Grundflächenzahl (Überbaubarkeit von Grundstücken) oder der Umfang der Herstellung der Erschließung werden nicht erweitert. Artenschutzrechtliche Belange werden ebenfalls nicht durch die geänderten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung betroffen. Aufgrund dieser Sachverhalte ist im Rahmen dieses Verfahrens die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich.

Ansonsten bleibt die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Im Krampel“ vollumfänglich bestehen.

## Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ortsgemeinde Neunkhausen, den

Neufurth  
Ortsbürgermeister

### III. Fachbeitrag Naturschutz

Durch die Änderung dieses Bebauungsplans und den darin getroffenen Festsetzungen entstehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die entsprechend den Hinweisen in § 18 BNatSchG auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern sind. Insbesondere bleiben die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen unverändert erhalten, auch die Grundflächenzahl (Überbaubarkeit von Grundstücken) oder der Umfang der Herstellung der Erschließung werden nicht erweitert. Artenschutzrechtliche Belange werden ebenfalls nicht durch die geänderten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung betroffen. Aufgrund dieser Sachverhalte ist im Rahmen dieses Verfahrens die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich.

Ansonsten bleibt der Landespflegerische Beitrag gemäß §17 LPflG des ursprünglichen Bebauungsplanes „Im Krampel“ vollumfänglich bestehen.

#### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ortsgemeinde Neunkhausen, den

Neufurth  
Ortsbürgermeister

## **IV. Satzung**

2.Änderung des Bebauungsplanes „ Im Krampel “ für ein Teilgebiet der Ortsgemeinde Neunkhausen, Gemarkung Neunkhausen, Flächen aus der Flur 10,13 und 14 gemäß §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBL. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBL. I. S. 1726), gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBL. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung §§ 12 und 67, geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBL. S. 21), gemäß § 88 der Landesbauordnung für Rheinland- Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBL. S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 62 und 67 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBL. S. 543), gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBL. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBL. I. S. 1802), hat die Gemeindevertretung von Neunkhausen in Ihrer Sitzung am 10.10.2022 die folgende Satzung über die 2.Änderung des Bebauungsplans „Im Krampel“ beschlossen:

## **§ 1**

### **Satzungsgegenstand**

Satzungsgegenstand sind die anliegende Bebauungsplanurkunde im Maßstab 1 : 1.000 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Krampel“, sowie die textlichen Festsetzungen und die Begründung dazu.

## **§ 2**

### **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Krampel“ umfasst die in der Planzeichnung i.M. 1 : 1.000 mit unterbrochenen schwarzen Linien umgrenzte Fläche.

## **§ 3**

### **Satzungsbestandteil**

Bestandteil dieser Satzung ist die in § 1 genannte 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Krampel“, der dazugehörige Text und die Begründung dazu.

## **§ 4**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Entgegenstehende Vorschriften wie Ortsrechtsnormen treten gleichzeitig außer Kraft.

## Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ortsgemeinde Neunkhausen, den

Neufurth  
Ortsbürgermeister