



# BEBAUUNGSPLAN

*'AM SPORTPLATZ'*

(5. ÄNDERUNG)

**Ortsgemeinde Appenheim**

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 12.07.2022

**SATZUNGSTEXT**

Stand: 12.07.2021

1. AUSFERTIGUNG



**DÖRHÖFER & PARTNER**

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt  
Telefon: 06130/91969-0, Fax: 06130/91969-18  
e-mail: [info@doerhoefer-planung.de](mailto:info@doerhoefer-planung.de)  
internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

---

**Inhalt:**

*Seite*

<b>I. RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>3</b>
<b>II. SATZUNGSTEXT.....</b>	<b>4</b>
<b>III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER).....</b>	<b>5</b>
<b>IV. VERFAHRENSVERMERKE.....</b>	<b>8</b>

---

## **I. RECHTSGRUNDLAGEN**

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

## **II. SATZUNGSTEXT**

### **zur 5. Änderung des Bebauungsplanes 'Am Sportplatz' der Ortsgemeinde Appenheim gemäß § 1 Abs. 8 BauGB**

Der Ortsgemeinderat von Appenheim beschließt auf Grundlage des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in seiner aktuellen Fassung die folgende Satzung.

### **§ 1 Geltungsbereich / Festsetzungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Am Sportplatz' in der rechtskräftigen Fassung seiner 1. Änderung vom 29.03.1984 werden wie folgt geändert.

#### **1. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ umfasst die Flurstücke 51/5, 51/6, 51/8, 51/14 und 51/15 in Flur 6 der Gemarkung Appenheim.

#### **2. Änderung zeichnerischer Festsetzungen**

Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ bleiben unverändert.

#### **3. Änderung textlicher Festsetzungen**

Von den Änderungen der textlichen Festsetzungen sind nur die oben, unter 1., genannten Flurstücke des Geltungsbereichs betroffen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden für dieses Teilgebiet wie folgt geändert:

- 3.1 Die in der rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes unter „2. Gestalterische Nutzung gem. BBauG, BauNVO, LBauO“ unter Ziffer 2.1 getroffene Festsetzung

*„Die straßenseitige mittlere Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden beträgt max. 4,25 m, bei zweigeschossigen 6,50 m, gemessen von Oberkante Straße“*  
entfällt.

Dafür gilt künftig folgende Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen:

*Es gilt für die Hauptgebäude, unabhängig von der Geschossigkeit, eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 10,50 m.*

*Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche „Am Sportplatz“, gemessen jeweils in der Mitte des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche hin).*

- 3.2 Die an gleicher Stelle getroffenen Festsetzungen
- 2.2 „Gauben nur sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig“  
und
- 2.3 „Drempelausbildung ist nur bei eingeschossiger Bauweise bis max. 0,75 m  
zulässig“  
entfallen.

#### **4. Gültigkeit sonstiger Festsetzungen für den Geltungsbereich**

Über die unter Ziffer 3f. aufgeführten Änderungen hinaus bleiben sämtliche planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie die „Hinweise, ohne Festsetzungscharakter“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Am Sportplatz' unverändert gültig.

### **III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)**

#### **1. Bewirtschaftung von Niederschlagswasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen aus dem öffentlichen als auch dem privaten Bereich sollte zurückgehalten und möglichst versickert werden, sofern keine Altlasten o.ä. diesem entgegenstehen. Die Versickerung sollte über die belebte Bodenzone (mindestens 20 cm Oberbodenschicht) z.B. mittels flacher Mulden, erfolgen. Niederschlagswasser von Straßen, Wegen und Hofflächen darf nur über die belebte Bodenzone versickert werden. Das Niederschlagswasser von Dachflächen kann u.U. auch über Rigolen versickert werden.

Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung in ein Fließgewässer (direkt oder über eine Regenwasserkanalisation) vorzunehmen. Die Zwischenschaltung von Zisternen wird empfohlen.

Nur die breitflächige Versickerung über flache Mulden kann als erlaubnisfrei angesehen werden. Für die gezielte Versickerung (tiefe Mulden und Becken, Rigolen, Schächte, etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Entsprechende Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde, einzureichen.

Bei Einleitung in ein Fließgewässer und einer abflusswirksamen Fläche von weniger als 300 m<sup>2</sup> (8 m<sup>3</sup>/d) ist eine schriftliche Anzeige inkl. der erforderliche Pläne Und Unterlagen bei der Unteren Wasserbehörde ausreichend. Bei Versickerung, insbesondere über Rigolen und Sickerschächte, ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

Bei direkter oder indirekter Einleitung in ein Fließgewässer ist hinsichtlich der Abflussverschärfung ein Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG erforderlich, d.h. das Niederschlagswasser darf nur gedrosselt eingeleitet werden, wobei der erforderliche Rückhalteraum für ein 50-jährliches Regenereignis zu bemessen ist. Dieses ist nicht erforderlich, wenn die betreffenden Grundstücke bereits in dem Ausgleich für die Einleitungen aus der Ortskanalisation enthalten sind. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist dieselbe Jährlichkeit anzuwenden.

## **2. Einleitung von Niederschlagswasser**

Das gem. § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz zu versickernde Niederschlagswasser muss ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bei den derzeit noch unbebauten Grundstücken muss mit einer Einleitbeschränkung für Niederschlagswasser gerechnet werden, die im Rahmen eines Entwässerungsgenehmigungsverfahrens festgelegt wird.

## **3. Bodenschutz**

Für den Planungsbereich sind keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Altstandorte (stillgelegte Anlagen und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) für diesen Bereich noch nicht erhoben wurden.

Sollten bei der Kreisverwaltung, Verbandsgemeinde oder Ortsgemeinde abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, wird um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise gebeten.

Anzeigepflicht nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG):

Nach § 5 Abs. 1 LBodSchG vom 25.7.2005 (GVBl. vom 02.08.2005, S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

Diese Stellungnahme enthält keine Bewertung der sich eventuell aus den Untergrundverhältnissen ergehenden bautechnischen Probleme, insbesondere einer möglichen Hangrutschgefahr. Aufgrund der Nähe zu einem vermuteten Rutschgebiet laut Hangstabilitätskarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau; kurz LGB, wird empfohlen, sich direkt an das LGB in Mainz zu wenden.

## **4. Denkmalschutzrechtliche Vorgaben**

Aus dem betroffenen Areal sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt; ein Vorhandensein kann aber deswegen nicht ausgeschlossen werden. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei ggf. das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme.

## § 2 Ausfertigung

Die Satzung, bestehend aus dem vorliegenden Satzungstext und der Begründung, stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Appenheim überein.

Das für das Bauleitplanverfahren gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Appenheim, den 29.07.2022

  
.....  
(Georg Schacht, Ortsbürgermeister)



## § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim in Kraft.

Appenheim, den 04.08.2022

  
.....  
(Georg Schacht, Ortsbürgermeister)



## **IV. VERFAHRENSVERMERKE**

### **Aufstellungsbeschluss und Informationen für die Öffentlichkeit**

- Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung Verfahren gemäß § 13a BauGB durch den Rat der Ortsgemeinde Appenheim am **15.03.2022**.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **28.04.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

### **Billigung des Entwurfs**

- Billigung des Bebauungsplan-Entwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Form einer Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und über die Beteiligung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Form einer Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch den Ortsgemeinderat am **15.03.2022**.

### **Öffentliche Auslegung**

- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB für die Dauer von 1 Monat vom **06.05.2022** bis einschließlich zum **08.06.2022**, nach ortsüblicher Bekanntmachung vom **28.04.2022**.
- Die Beschlussfassung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung erfolgte am **12.07.2022**.

### **Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

- Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB und Information über die Öffentliche Auslegung mit Schreiben vom **03.05.2022**.
- Die Beschlussfassung über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am **12.07.2022**.

### **Satzungsbeschluss**

Gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO und § 24 GemO hat der Rat der Ortsgemeinde Appenheim am **12.07.2022** die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ als Satzung beschlossen.

Appenheim, den 12.07.2022

  
.....  
(Georg Schacht, Ortsbürgermeister)



### **Ausfertigungsvermerk**

Die Bebauungsplanung wird hiermit ausgefertigt.

Es wird bezeugt, dass der Satzungstext mit dem Willen der Ortsgemeinde Appenheim als Rechtssetzungsberechtigte übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Umstände beachtet worden sind.

Appenheim, den 29.07.2022

  
.....  
(Georg Schacht, Ortsbürgermeister)



**Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Inkraftsetzung**

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB  
und damit Eintreten der Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplanes

„Am Sportplatz“ am

04.08.2022

Appenheim, den 04.08.22

.....  
(Georg Schacht, Ortsbürgermeister)



(Siegel)