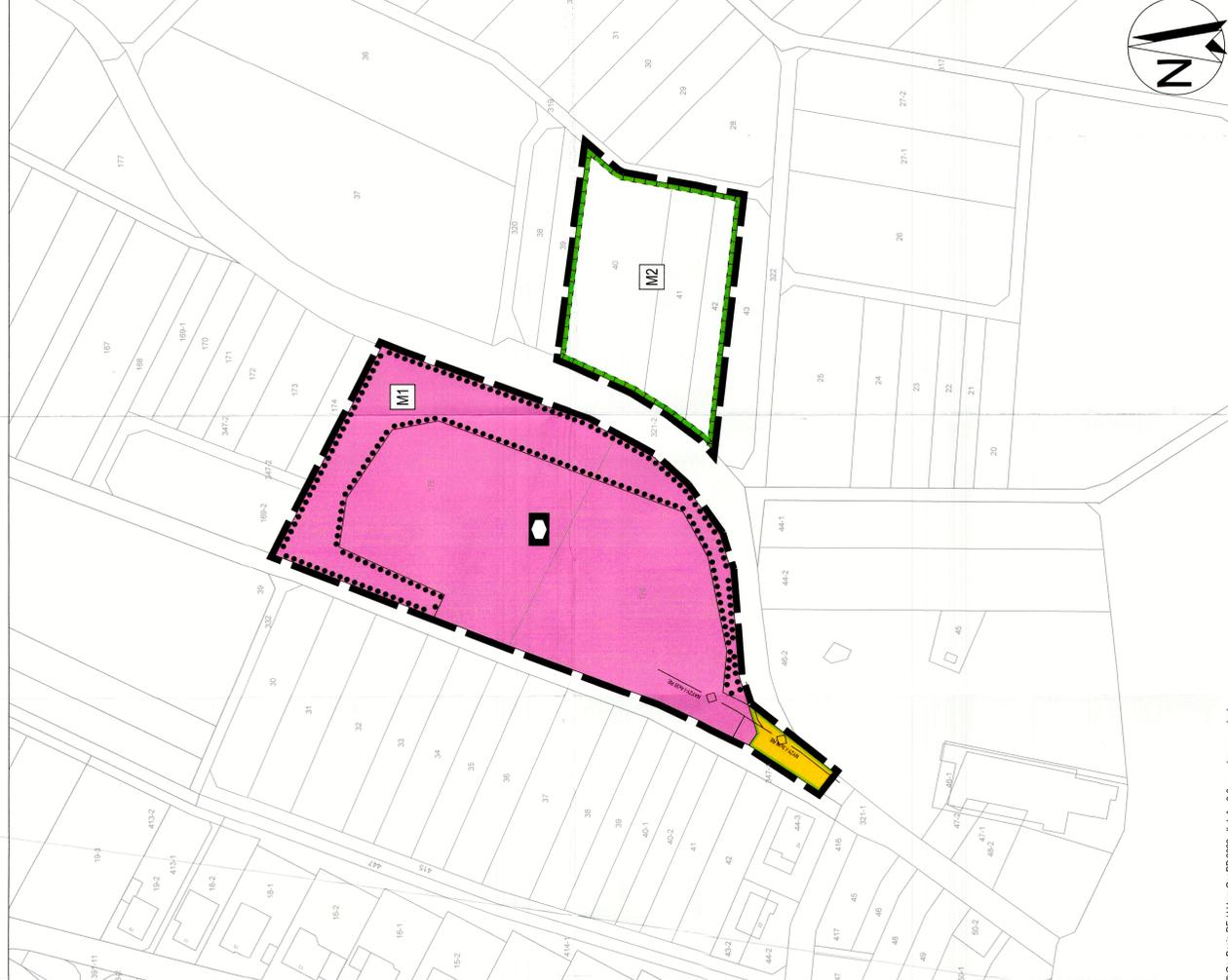


Bebauungsplan "Am Sportplatz" - Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim



Rechtsgrundlagen

- Der Bauungsplan stützt sich auf folgende Rechtsgrundlagen, in der hier angegebenen Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Beschluss vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung, BauNVO)** neugefasst durch Beschluss vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeileverordnung - PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1980 (BGBl. 1981 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO)** in der Fassung vom 24. November 1988 (BGBl. 1988 S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. September 2025 (GVBl. S. 478, 475)
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
 - Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG)** in der Fassung vom 22. September 2002 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
 - Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)** in der Fassung vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
 - Bundes-Immisionschutzgesetz (ImSchG)** in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
 - Landesumweltschutzgesetz (LNUmSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2543), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (GGBl. 2024 I Nr. 233)
 - Landesumweltschutzgesetz (LNUmSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** neugefasst durch Beschluss vom 19. März 2024 (BGBl. 2024 I S. 346), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (GGBl. 2024 I Nr. 323)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
 - Landeswasserhaushaltsgesetz (LWVG)** in der Fassung vom 14. Juni 2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Juli 2025 (GVBl. S. 305)

Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 BauVO)

- M3 Dachbegrenzung**
Flachdächer bis 10° Neigung sind auf mindestens 2/3 ihrer Dachfläche zu begrünen. Als Mindestmaß ist dabei eine Substratdicke von 12 cm herzustellen. Als Dachbegrüner sind Solaranlagen (thermisch und elektrisch) oder haustechnische Einrichtungen und sonstige Begrüner zu verwenden, die geeignet sind. Die Begrüner sind nach der Installation von Solaranlagen zu bepflanzen und sind zu erhalten.
- Fassadengestaltung**
Geele und stark reflektierende Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind zu vermeiden. Die Fassaden sind mit einem Anteil von mindestens 20% durchsichtige, durchlässige Oberflächen (z. B. Erdbehang, Aluminium, Glas oder Folien mit hoher Lichtreflexion).
Benannte Solaranlagen oder beschichtete Materialien mit geringer Lichtreflexion.
3. **Gestaltung unbauträger Flächen baulicher Grundstücke**
Verwegrungen sind auf das für die Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Nicht genutzte Flächen sind wasseranleitend zu bepflanzen oder zu begrünen.

Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 BauVO)

- M3 Dachbegrenzung**
Flachdächer bis 10° Neigung sind auf mindestens 2/3 ihrer Dachfläche zu begrünen. Als Mindestmaß ist dabei eine Substratdicke von 12 cm herzustellen. Als Dachbegrüner sind Solaranlagen (thermisch und elektrisch) oder haustechnische Einrichtungen und sonstige Begrüner zu verwenden, die geeignet sind. Die Begrüner sind nach der Installation von Solaranlagen zu bepflanzen und sind zu erhalten.
- Fassadengestaltung**
Geele und stark reflektierende Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind zu vermeiden. Die Fassaden sind mit einem Anteil von mindestens 20% durchsichtige, durchlässige Oberflächen (z. B. Erdbehang, Aluminium, Glas oder Folien mit hoher Lichtreflexion).
Benannte Solaranlagen oder beschichtete Materialien mit geringer Lichtreflexion.
3. **Gestaltung unbauträger Flächen baulicher Grundstücke**
Verwegrungen sind auf das für die Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Nicht genutzte Flächen sind wasseranleitend zu bepflanzen oder zu begrünen.

Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 BauVO)

- M3 Dachbegrenzung**
Flachdächer bis 10° Neigung sind auf mindestens 2/3 ihrer Dachfläche zu begrünen. Als Mindestmaß ist dabei eine Substratdicke von 12 cm herzustellen. Als Dachbegrüner sind Solaranlagen (thermisch und elektrisch) oder haustechnische Einrichtungen und sonstige Begrüner zu verwenden, die geeignet sind. Die Begrüner sind nach der Installation von Solaranlagen zu bepflanzen und sind zu erhalten.
- Fassadengestaltung**
Geele und stark reflektierende Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind zu vermeiden. Die Fassaden sind mit einem Anteil von mindestens 20% durchsichtige, durchlässige Oberflächen (z. B. Erdbehang, Aluminium, Glas oder Folien mit hoher Lichtreflexion).
Benannte Solaranlagen oder beschichtete Materialien mit geringer Lichtreflexion.
3. **Gestaltung unbauträger Flächen baulicher Grundstücke**
Verwegrungen sind auf das für die Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Nicht genutzte Flächen sind wasseranleitend zu bepflanzen oder zu begrünen.

Hinweise

Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung
Grundwasserzuzug (Brunnen)
Ständig des Gebietes befindet sich die Quelle Pfingstborn. Es ist sicherzustellen, dass eine Bemessung der Quelle, soweit quantativ als auch qualitativ unbeeinträchtigt.
Baumfällbeschränkungen
Bauliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen
Sollten während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Grundwasserentnahme ein Absinken des Grundwasserstandes zu erwarten ist, sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.
Niederschlagswassernutzung/Bauchwasseranlagen
Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.
Bei einer Errichtung von Zisternen für die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung (u. a. für die Toilettenspülung) ist zu beachten:
Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Auftrittsfrühwarnschicht „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1989 und DIN 2001 zu beachten.
Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
Gemäß TrinkwV besteht eine Anzeigepflicht für Regenwasserzunehmungen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.
Auch gegenüber dem Abwasserentsorgungsbereich für Regenwasserzunehmungen besteht eine Anzeigepflicht (die Abwasserentsorgung ist z. B. bei Nutzung des Brauchwassers für die Toilettenspülung gebührenpflichtig).

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim hat in öffentlicher Sitzung am 07.04.2023 die Aufstellung dieses Bauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**
Der Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 27.10.2022 durch Veröffentlichung im Amtsblatt.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.10.2023 bis einschließlich 14.11.2023.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs zum Bauungsplan vom 13.10.2023 bis einschließlich 14.11.2023. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am 05.10.2023.
- Prüfung der Anträge**
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim hat die festgestellten eingegangenen Anträge gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB in öffentlicher Sitzung am 06.02.2024 behandelt.
- Beschluss über den Planentwurf**
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim hat in öffentlicher Sitzung am 06.02.2024 den Planentwurf des Bauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim hat in öffentlicher Sitzung am 06.02.2024 den Planentwurf des Bauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Beteiligung der Behörden**
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.08.2025 bis einschließlich 08.09.2025.
- Auslegung des Planentwurfs**
Der Planentwurf des Bauungsplans mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits festgestellten Änderungen des Bauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist ab dem 01.08.2025 bis einschließlich 08.09.2025 aus. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte zunächst im Amtsblatt am 31.07.2025 mit Beteiligungszeitraum bis zum 08.09.2025 und wurde aufgrund von Ergänzungen der Unterlagen im Amtsblatt am 07.08.2025 mit Beteiligungszeitraum bis zum 08.09.2025 wiederholt.
- Prüfung der Anträge**
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim hat die festgestellten eingegangenen Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.10.2025 behandelt.
- Beschluss des Bauungsplans**
Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 6 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim den Bauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen (Grünliche Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO in seiner Sitzung am 16.10.2025 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung**
Der Bauungsplan besteht aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und allen Begründungen und hiermit gemäß § 10 BauGB ausfertigt. Der Bauungsplan stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

12 Bekanntmachung des Bauungsplans
Der Bauungsplan ist nach § 10 BauGB am **12.03.2026** im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bauungsplan in Kraft getreten.

Ober-Hilbersheim, den 04.02.2026
Hilko Bieser
Ortsbürgermeister (Dienststempel)

Ober-Hilbersheim, den 12.03.2026
Hilko Bieser
Ortsbürgermeister (Dienststempel)

1. AUSFERTIGUNG

Übersichtskarte

Bebauungsplan "Am Sportplatz" - Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim

© GeoBasis-DE / ViewOptim 2022, dls/bjby-2.0, www.viewoptim.de

Planurkunde

Bearbeitet: sec	Zeichnung: fsc	Maßstab: 1:750	Layout: A0	Datum: 09.10.2025
-----------------	----------------	----------------	------------	-------------------

Hauptstraße 34, 55571 Odenheim
Tel.: 06755 2008-0, Fax: -750
E-Mail: info@enviro-plan.de
Internet: www.enviro-plan.de

Enviro-Plan

1. Ausfertigung

Übersichtskarte

Bebauungsplan "Am Sportplatz" - Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim

© GeoBasis-DE / ViewOptim 2022, dls/bjby-2.0, www.viewoptim.de

Planurkunde

Bearbeitet: sec	Zeichnung: fsc	Maßstab: 1:750	Layout: A0	Datum: 09.10.2025
-----------------	----------------	----------------	------------	-------------------

Hauptstraße 34, 55571 Odenheim
Tel.: 06755 2008-0, Fax: -750
E-Mail: info@enviro-plan.de
Internet: www.enviro-plan.de

Enviro-Plan

1. Ausfertigung

Übersichtskarte

Bebauungsplan "Am Sportplatz" - Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim

© GeoBasis-DE / ViewOptim 2022, dls/bjby-2.0, www.viewoptim.de

Planurkunde

Bearbeitet: sec	Zeichnung: fsc	Maßstab: 1:750	Layout: A0	Datum: 09.10.2025
-----------------	----------------	----------------	------------	-------------------

Hauptstraße 34, 55571 Odenheim
Tel.: 06755 2008-0, Fax: -750
E-Mail: info@enviro-plan.de
Internet: www.enviro-plan.de

Enviro-Plan