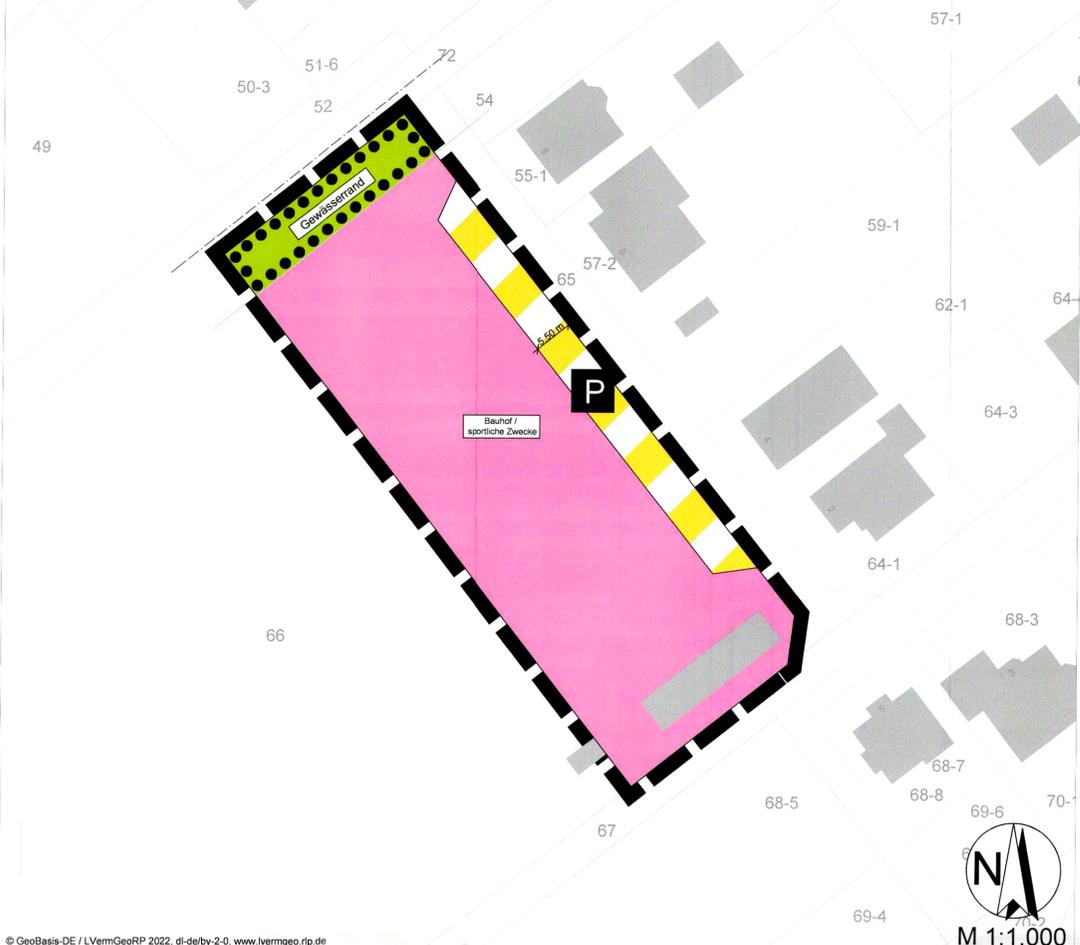


# Bebauungsplan "Am Sportplatz", 4. Änderung

## Legende

## Rechtsgrundlagen

## Verfahrensvermerke



- Planungsrechtliche Festsetzungen nach Planz V90**
- Einrichtungen und Alagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für Gemeinbedarf : Bauhof und sportliche Zwecke
- Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
- Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Private Parkfläche"
- Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Gewässerrand"
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
§ 9 Abs. 7 BauGB
  - Uferkante Bachlauf
  - 10 m Abstand zur Uferkante

- Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Beschluss vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** neugefasst durch Beschluss vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes 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-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** neugefasst durch Beschluss vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** neugefasst durch Beschluss vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)

**1. Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Appenheim hat in öffentlicher Sitzung am 15.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.

**2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.05.2022 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 19/2022.

**4. Beteiligung der Behörden**  
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.05.2022 mit Frist bis einschließlich 24.06.2022.

**5. Auslegung des Planentwurfs**  
Der Planentwurf des Bebauungsplans mit der lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022 aus. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 19/2022 am 12.05.2022.

**6. Prüfung der Anregungen**  
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Appenheim hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.07.2022 behandelt.

**7. Beschluss des Bebauungsplanes**  
Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Appenheim den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 12.07.2022 als Satzung beschlossen.

**8. Ausfertigung**  
Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit gem. § 10 BauGB ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Appenheim, den 19.07.2022

  
Georg Schacht  
Ortsbürgermeister (Dienstsigel)

**9. Bekanntmachung des Bebauungsplanes**  
Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am 28.07.22 im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Appenheim, den 28.07.2022

  
Georg Schacht  
Ortsbürgermeister (Dienstsigel)

## Textliche Festsetzungen

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Fläche für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)**

Allgemeine Zweckbestimmung  
Für die gemäß Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof/sportliche Zwecke“ wird geregelt:

Zulässig ist die Errichtung und der Betrieb eines Bauhofes, sowie die zum Betrieb notwendigen Anlagen und Stellplätze. Weiterhin ist die Errichtung von sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Gebäude zulässig.

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

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

**3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

In der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ ist als private Verkehrsfläche festgesetzt. In der Verkehrsfläche sind auch Grünflächen, Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers sowie technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen zulässig.

**4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Minimierung von Versiegelung  
Stellplätze sowie Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.). Es ist ein Abflussbeiwert von maximal 0,4 zulässig.

Insektenfreundliche Leuchtmittel  
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung (ULR 0 %) und mit gelbem Lichtspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulicht- und UV-Anteil im Farbspektrum ist zu achten. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und Außenbereich (z.B. durch nächtliches Dimmen der Beleuchtung zwischen 22:00 und 05:00 Uhr).

**5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Flächen für Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Nr. 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

In der Planzeichnung ist eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gewässerrand“ festgesetzt. Dieser Teil der Fläche dient zum Einen der Erhaltung des vorliegenden Gewässerrandbereichs und andererseits der hier vorhandenen Gehölzbestände.

Die Gehölzbestände innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind zu erhalten und dauerhaft als Gehölzbestand weiterzuentwickeln. Die bestehenden Großbäume sind dauerhaft zu erhalten.

## Hinweise

**Behandlung Oberflächenwasser**  
Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteanlagen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u. a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten:

Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;  
Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.

Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.

Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

Gemäß TrinkwV bestehe eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.

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. Dieses gilt auch für die Privatgrundstücke.

Der Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG ist zu überprüfen.

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-jähriges Regenerereignis zu bemessen ist. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist dieselbe Jährlichkeit anzuwenden.

Es wird empfohlen, sich bei konkreten Planung vorzeitig mit dem Abwasserzweckverband „Untere Selz“ in Verbindung zu setzen.

**Boden und Baugrund**  
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und 18915 zu berücksichtigen.

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.

**Nachbarrechtsgesetz**  
Die Abstände von Einfriedungen und/oder Begrünungen gem. Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz sind einzuhalten.

**Archäologische Funde**  
Zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gem. §§ 16 - 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte - Niederberger Höhe 1, D -56077 Koblenz, 0261-6675 3033, Fax 0261-6675-3010. 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.

**Leitungen**  
Vor Baubeginn sind aktuelle Bestandspläne bei der EWR Netz GmbH, Postfach 1223, 55220 Alzey, netzplanung@ewr-netz.de anzufordern.

**Artenschutzrechtliche Hinweise**  
Das Plangebiet bietet Habitatpotenzial für Vertreter der Artengruppen Vögel (Höhlen- und Freibrüter) und Fledermäuse (Leitstruktur, Höhlen-/Spaltenbewohner). Ein Vorkommen von streng geschützten Reptilien, Insekten und Säugetieren kann hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Sofern in den Bachlauf inklusive Uferbereiche nicht eingegriffen wird, kann auch eine Beeinträchtigung von Amphibien hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

Die alten Gehölze im Nordwesten zwischen Wethbach und Sportplatz stellen Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen dar. Zudem können sie eine wichtige Leitstruktur für Fledermäuse sein. Bei einem Eingriff in diese Gehölze kommt es zu einem Eintreten der Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 BNatSchG (Zerstörung, Tötung).

Die jüngeren Gehölze zwischen der Straße „Am Sportplatz“ und dem Sportplatz sind artenschutzrechtlich nicht relevant. Diesbezüglich sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Dennoch muss darauf geachtet werden, dass die Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit entfernt werden, da sonst die Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

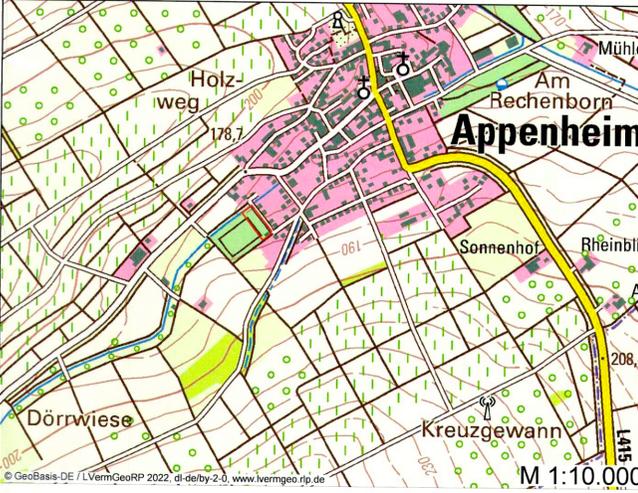
Während der Bauzeit sind zur Vermeidung einer gem. §44 Abs. 1 BNatSchG relevanten Störung von Fledermäusen und/oder Vögeln möglicherweise besondere Vorgaben zu beachten. Dies wird im weiteren Verlauf der Planung untersucht.

Artenschutzrechtliche Verbote bei Anbau-/Umbau-/Sanierungs-/Abrissmaßnahmen sind zu beachten, damit die späteren Maßnahmen gegen artenschutzrechtliche des § 44 BNatSchG verstoßen. Es wird empfohlen, für Straßenbeleuchtung eine Leistungsreduzierung (Dimmung) zu berücksichtigen um vom Licht angezogene Insekten vor verbrennen zu schützen.

Der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Gehölzbestand ist bauzeitlich durch einen fest installierten Zaun zu schützen, es dürfen weder Baustelleneinrichtung noch Lagerplatz dort errichtet werden. Eventuell erforderliche Rückschnitte oder Einkürzungen von Gehölzen sind in der dafür vorgesehenen Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres und nur nach Rücksprache mit der UNB und der unterhaltungspflichtigen Stelle des Gewässers 3. Ordnung bei der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim möglich.

**Geothermie**  
Sollte die Nutzung von Geothermie vorgesehen werden, ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchzuführen.

## Übersichtskarte



**Bebauungsplan**  
**"Am Sportplatz", 4. Änderung**

 **AUSFERTIGUNG**

**Planurkunde**

gutschker & dongus GmbH  
Hauptstraße 34, 55571 Odernheim  
Tel.: (06755) 96936-0 Fax 96936-60  
E-Mail: info@gutschker-dongus.de  
www.gutschker-dongus.de