

# BEBAUUNGSPLAN "BRÜHLLÜCKE - ÄNDERUNG I UND ERWEITERUNG I"

## Zeichnerische Festsetzungen



## Hinweise und Empfehlungen

### Verbandsgemeindeverwaltung Kusel, Betriebsweg Abwasserwerk

- Die eventuell einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. §§ 2,3 und 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), §§ 51ff und 76 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)) sowie die Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Kusel-Altenen vom 07. Juli 2020 sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 9 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder dessen gezielte Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Nutzung des Grundwassers (z.B. Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen).
- Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden; nicht vernünftigerweise Oberflächenwasser ist grundsätzlich dezentral über die belebte Bodenschicht dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Flächenversickerungen über die belebte Bodenschicht (bewachsenen Boden, Rasenflächen) sind erlaubnisfrei.
- Die Ableitung von Drainagewasser in ein Gewässer bzw. in das Kanalsystem ist nicht zulässig.
- Solten die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist muss dies gemäß § 65 LWG der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kusel, angezeigt werden.
- Es wird angeregt und dringend empfohlen, dass für den Ausgleich der Wasserführung Maßnahmen getroffen werden, die dafür sorgen, dass der durch die Versiegelung einfließende Mehrschlupf zurückgehalten wird. Dies kann durch folgende Maßnahmen geschehen:
  - Minimierung der versiegelten Fläche
  - Rückhaltung durch abflusslose Mulden
  - Kleinröhren mit Durchlässen und Abläufen mit Einstau und Versickerung auf dem Grundstück
  - Schaffung von Rigolen u.ä.
  - Regenwasserzisterne
- Falls erforderlich, ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form von wasserdichten Wänden o.ä. auszuführen.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern im Bereich unterschiedlicher Ver-Entsorgungslinien soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammschäfte - Außenrand Leitungs) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, so sind dem Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzuschlagen.

### Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchologie

- Die ausführenden Bauformen sind einknapp auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.10.1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff.) zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 477), hinzuweisen. Danach ist jeder zulässige kulturelle, archaische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle sowie als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Abseits 1 eintrifft Baugraben/Bauern bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der DOK.
- Sollten wirklich archaische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archaischen Forschung, entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzugsgeldern zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Baufrager finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleinräumlichkeiten (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstständig zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planungen o.ä. nicht beirrt oder von ihnen angestammten, historischen Standort entfernt werden.

### Deutsche Telekom Technik GmbH

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsanlagen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationsanlagen jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabel-ziehfahrzeugen angefahren werden können.

### Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB)

- Das Planungsgelände liegt innerhalb der Glan- und Felsbachau. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Bach-/ Fluss- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Abstrichungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf.
- Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgesehen.
- Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- Die einschlägigen DIN-Normen, (u.a. DIN 1054 Baugrund - Sicherheitshinweise, DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1197-1 und -2 Allgemeine Regeln & Erkundung des Baugrunds, DIN 19731 Bodenschichtfaktoren sowie DIN 18915 Bodenarbeiten) sind zu beachten.
- Geologische Untersuchungen - Erderschütterungen (Böhrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - gemäß § 8 Geologiedatenschutz (GeodG) sind spätestens zwei Wochen vor Untersuchungsbeginn unaufgefordert beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz über das Online-Portal (<https://ipg-rgp-nr.de>) anzugeben. Weiterhin sollen die Ergebnisse (Böhrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 8 GeodG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragte Firmen vorzulegen elektronisch zu übermitteln.

### Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

- Zusätzlich zu der in der Begründung bereits betrachteten Gefährdung durch Fluschnachwasser, ist auch eine Gefährdung durch Starkregen zu betrachten. In etwa der nördlichen Hälfte des Planungsbereichs (Bereich des geplanten Freizeitanlagen) sowie dem angrenzenden Straßenbereich ist laut Sturzflutkatastrophenkarte in einem SRF 7 I St. im unbebauten Zustand zu mehreren Wasserläufen. Die dabei zu erwartende Wassertiefe ist zwischen 5 bis < 30 cm, bzw. 30 bis 100 cm im Straßenbereich, bei Fließgeschwindigkeiten zwischen 0 und < 1 m/s.
- Eine Prüfung der tatsächlichen Abflussabnahme vor Ort ist zu überprüfen und die potentielle Gefährdung in der Planung zu berücksichtigen. Zusätzlich wird empfohlen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Werden Gebäude mit schutzbedürftigen Außenbalkonen zum Schutz vor den Straßenverkehrsmaßnahmen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) innerhalb des Gewerbegebietes errichtet, so sind die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

### Zugrundeliegende Lärmpegelbereichen und maßgeblicher Außenlärmpegel gem. DIN 4109-1:2018-01:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80

Die Anforderungen an die Außenbauteile für Gebäude bzw. Räume mit schutzbedürftigen Nutzungen ergibt sich aus den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude / Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudegestaltung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

### Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

- Durch das o.a. Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt.
- Ihr Plangebiet befindet sich:
- in der Nähe von Truppenübungsplatz (TÜP) Baumholder
  - in der Abseitszone (Baumholder Abseitsplatz Kisten WO)
  - im Zuständigkeitsbereich militärischer Luftverkehr (Ramstein)
  - in der TÜP/Baumholder Einflugschneisen
  - in Interessengebiet Luftverteidigungsanlage Erbeskopf
  - in Interessengebiet zum Schutz von Funkstellen der Bundeswehr
  - in Interessengebiet Emissionschutzzone TÜP/Baumholder sowie Standortfunktionsknoten Kusel
  - in Interessengebiet Polygone.
- Die betroffene Erweiterung befindet sich außerhalb des Bodensperrenbereichs des TÜP/Baumholder, aber innerhalb der Flugbeschränkungsgebiete ED-R 116 in ca. 1.000 m Entfernung zur südöstlichen Außengrenze des TÜP/B.
- Direkt über die Fläche liegt eine Ein- und Ausflugschneise für den Lastenabwurf mit Transportfahrzeugen aus niedrigen Höhen.

### Landessatzung Rheinland-Pfalz

- Auf die Vorgaben des Landesgesetzes zur Installation von Solaranlagen in Rheinland-Pfalz wird hingewiesen. Das Landesgesetz von Rheinland-Pfalz schreibt vor, dass auf gewerblich genutzten Neubauten und auf gewerblich genutzten neuen Parkplätzen Photovoltaikanlagen zu installieren sind.
- Hat der Neubau mehr als 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die an ein Stromnetz der öffentlichen Versorgung angeschlossen ist, sind Photovoltaikanlagen zu installieren. Die Mindestgröße der Photovoltaikanlage beträgt 60 v. H. der Solarinstallations-Eignungsfläche (§ 4 Abs. 1 LSolarG).
- Bei der Errichtung von mehr als 50 neuen nicht überdachten Stellplätzen von Kraftfahrzeugen, sind Photovoltaikanlagen zu installieren. Die Mindestgröße der Photovoltaikanlage beträgt 60 v. H. der Solarinstallations-Eignungsfläche (§ 5 Abs. 1 LSolarG).
- Der erzeugte Strom kann zum Eigengebrauch verwendet, an Dritte vermarktet oder in das Netz eingespeist werden. Der Bauherr kann der festgesetzten Pflicht zur Installation der Photovoltaikanlage durch nachträgliche Maßnahmen, dass er die Dachfläche einem Dritten zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Verfügung stellt, nach Auslaufen von Verträgen mit Dritten ist wieder der Bauherr bzw. der jeweilige Grundstückseigentümer selbst zur Erfüllung verpflichtet (§ 4 Abs. 6 LSolarG).
- Abseitsplätze und Verkehrswege zu Anlagen und Einrichtungen auf Dächern, die einer laufenden Wartung bedürfen, sind in den Gefahrenbereichen in einem Abstand von weniger als 2,00 Meter zu Absturzkanten durch geeignete Umwahrungen oder Absperrungen gegen Absturz von Personen zu sichern. Anseitsplätze ist nur bei kurzzeitigen Dacharbeiten zulässig, bei denen der Gesamtumfang der Arbeiten nicht mehr als zwei Prozentanteile ausmacht und wenn geeignete Anzeigeneinrichtungen vorhanden sind.

### Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungsleitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsanbieter abzuklären.

Ebenso ist der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie für Planung und Bau zur Erweiterung/Änderung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsregeln der geltenden technischen Regelwerke (z.B. Merkblatt Bauwesen, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten.

Nicht Einhaltung der dort angegebenen Abstandsangaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

## Planzeichenlegende

### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- GE 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- GFZ 1.4 2.1 Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)  
GRZ 0,7 2.2 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)  
GRZ als Höchstmaß (2.5 PlanZv)  
II 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO, 2.7 PlanZv)  
15,00 2.4 THIGH max. (max. zulässige Trauf-/Geschosshöhe in Metern)

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

- O 3.1 Offene Bauweise (Anlage 3.1 PlanZv)  
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenze (Anlage 3.5 PlanZv)

#### 4. Verkehrsflächen

- 4.1 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung  
4.2 Verkehrsflächen

#### 5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- 5.1 unterirdisch

#### 7. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
6.2 Geländehöhe über Normalhöhen (NN)  
6.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

### B. Nachrichtliche Übernahmen

- Grundstücksgrenzen  
Flurstücknummern  
Bemaßung  
Gebäude mit Nebengebäuden  
Gesetzliches Überschwemmungsgebiet (§ 8 Abs. 1 u 2 LWG)  
Risikogebiet außerhalb vom USG

Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Flur max. maximale Flurhöhe

## Textliche Festsetzungen

### I) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO

Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung in der Fassung vom 13.10.2025.

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO
- Nr. 1: Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solaren Strahlungsenergie oder Lagerbauwerken, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Nr. 2: Geschäftsbüro- und Verwaltungsgebäude,
  - Nr. 3: Tankstellen und
  - Nr. 4: Anlagen für sportliche Zwecke

- 1.1. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:
- Nr. 1: Gewerbebetriebe Wohnungen für Aufsicht- und Beraterschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, die dem Gewerbebetrieb dienen und
  - Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

- 1.1. Alle weiteren in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit ausgeschlossen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Für das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (FHIGH) bestimmt (§ 16 Abs. 2 BauNVO).
- 2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)  
Für das Gewerbegebiet wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,7 festgesetzt (siehe Nutzungspläne in der Planzeichnung).
- 2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)  
Für das Gewerbegebiet wird die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,4 festgesetzt (siehe Nutzungspläne in der Planzeichnung).

- 2.3 Zahl der Vollgeschosse  
Im Gewerbegebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

- 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)  
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes wird gemäß Plangeintrag in der Nutzungspläne als maximale Flurhöhe (FH) / absolute Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

- Fürstöße / absolute Gebäudehöhen als Höchstgrenze, FHIGHmax = 15,0 m

Die jeweils maximale Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung als Hmax angegeben und bezieht sich auf den jeweils höchsten Punkt des oberen Gebäudeabschlusses, bei Stieftürmen beispielsweise auf die maximale Firsthöhe, bei Flachdächern auf die Oberkante der höchsten Antenne. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen oberster Erdgeschossfußboden (EPH) und dem oberen Abschluss der Dachkante. Bei Dächern mit nur einer Fläche (Plattendach) bildet die obere Kante der Dachfläche den Bezugspunkt für die Ermittlung der absoluten Gebäudehöhe. Bei Flachdächern gilt als Gebäudehöhe das Maß zwischen dem tiefsten Punkt des Bodens unterhalb der Dachfläche und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind nach Planminderndes maximal zulässige Gebäudehöhen verbindlich in Metern über Normalhöhen (NN) festzusetzen. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhenfestsetzung ist das Normalhöhen (m üNN). Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximal zulässigen) Höhe baulicher Anlagen (FHIGHmax) ist der jeweils höchste Punkt der baulichen Anlage maßgebend. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bzw. Oberkante Gebäude baulicher Anlagen kann gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen oder Aufzüge überschritten werden. Höhen für Erschließungs- und Baumaßnahmen z.B. Stie, Krananlagen und dgl. werden nicht festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für das Gewerbegebiet ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) an dem Punkt des Straßeneinbaus, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenzugewandten Gebäudehöhe führt.

Höhe baulicher Anlagen für die Gewerbegebiete (KTA-Standart)  
Im Gewerbegebiet beträgt die maximale Gebäudehöhe 21,25 m Normalhöhen (NN), der Bezugspunkt ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

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

Im Gewerbegebiet wird die Bauweise festgesetzt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudehöhe festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist dadurch charakterisiert, dass die Bebauung mit seitlichen Grenzabstand gemäß des § 8 Landesbauordnung festgesetzt ist und die Gebäudehöhe von 50,0 m überschritten darf.

## Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind nachfolgende gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung:

**Baugesetz (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung 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 Inhalts (Planzeichenverordnung - PlanZv)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1980 (BGBl. 1981 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. September 2025 (GVBl. S. 549)

**Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

**Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)** in der Fassung vom 05. 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)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

**Wasserhaushaltsgesetz Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung vom 14. Juli 2025 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Juli 2025 (GVBl. S. 305)

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

**Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandslass Rhd.-Pf.)**, Az.: 10615-83 150-3, Mainz, 16. Februar 1992

**Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG)** vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)

**Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1986 (BGBl. I S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

**Landesbodenschutzgesetz (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)

**Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. I Nr. 56)

**Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.07.1999 I 1554

**DIN 19005 Schallschutz im Städtebau**, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung - Ausgabe Juli 2023, Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schallschneidungswerte für die Stillebühnenplanung - Ausgabe Juli 2023, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

**DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** - Ausgabe Januar 2018, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

**DIN 45 691 Geräuschkontingenterierung in der Bauleitplanung** - Ausgabe Dezember 2006, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

**Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)**, sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 28. August 1986 (GVBl. Nr. 28/1986, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Batz 47 08.2017 BS)

**16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. S. 2334)

**VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzleistungen** - Ausgabe August 1987

**Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA Mitteilung Nr. 20)**: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen vom 06. November 2003

Gemäß § 1 BauGB wird die raumbegrenzende, formliche Planung der Gemeinden als Bauleitplanung bezeichnet. Die Planungshoheit der Gemeinde steht dabei im Vordergrund. Ziel der Bauleitplanung ist die geordnete, städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sowie die Beseitigung und Vermeidung städtebaulicher Missstände.

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.

#### 5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind auch in nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es sind so viele Stellplätze herzustellen wie nach landesrechtlichen und anderen Vorschriften für die Nutzung des Flurstücks erforderlich ist.

Eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum muss gewährleistet werden. Nichtüberbaute Stellplätze sind mit versicherungsfähigem Belag auszubilden.

#### 6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Der Versorg des Gebietes dienende untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Nebenanlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

#### 7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche entsprechend der Planzeichnung festgesetzt, diese sind durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

#### 8. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

#### 9. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

**Bodenschutz:**  
Dacheneindeckungen aus Blei, Zink, Kupfer oder anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zu zulässig. Neue Anlagen für Dacheneindeckungen mit „Lotusseffekt“, bei denen schwermetallhaltige Beschichtungen wie Zink zur Anwendung kommen, Dachstationen wie Regenrinnen, Kahlbleche und Fallrohre können aus Kunststoff, beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl ausgeführt werden.

**Hochwasserschutz:**  
Das Plangebiet ist teilweise als Überschwemmungsgebiet bzw. hochwassergefährdeter Bereich gekennzeichnet. Die Errichtung neuer Heizungsverbrauchsanlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ist gem. § 76 WHG verboten. Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen müssen nach § 50 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (AwV) gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Aufwind, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

#### Hochwasserschutz:

Fahr-, Stellplatz-, Hof- und Wegflächen außerhalb des Straßenverkehrsraumes sind möglichst in wasserundurchlässiger Bauart (Oberflächen und Unterbau) auszuführen (z.B. Fugenpflaster, Platten, Drainspalt, wasserundurchlässige Decke, Schutzmatte). Die Verwendung von dämmenden (wasserundurchlässigen) Asphalt ist nur in den Bereichen zulässig, in denen durch starke Frequentierung des Risiko eines Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser zu groß ist oder soweit zwingende Gründe (z.B. für eine Versickerung ungünstige Bodenverhältnisse) für eine Wasser undurchlässige Versiegelung vorliegen.

#### 10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für das innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehende 20-kV-Mittelspannungsgebiet wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte Leitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Innerhalb der Schutzstreifen des Mittelspannungs