



Bebauungsplan | Entwurf

## „Schmittenäcker“ im Ortsbezirk Geinsheim

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

### SATZUNGSTEXT

- I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- III VERMERKE
- IV HINWEISE

Stand: 12. Mai 2026

## I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4)

Allgemeine Zweckbestimmung:

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Wandhöhe und Gebäudehöhe

In WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ist eine Wandhöhe von Hauptanlagen von mindestens 4,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe bemisst sich von der Höhe der für die Erschließung des Grundstücks maßgebenden Straßenverkehrsfläche (Zufahrtbereich) in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand / Außenkante mit der Dachhaut.

In WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ist eine maximale Gebäudehöhe von 125,0 m über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Höhe der für die Erschließung des Grundstücks maßgebenden Straßenverkehrsfläche (Zufahrtbereich) in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.

#### 2.2 Ausnahmsweise Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe

Notwendige technische Aufbauten, die der Hauptnutzung dienen, dürfen die maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschreiten.

In WA 3 ist die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten von Aufzugsanlagen bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m ausnahmsweise zulässig.

Alle die maximale Gebäudehöhe überschreitenden technischen Aufbauten und Gebäudeteile müssen von den Außenwänden um das Maß ihrer größten Höhe zurückversetzt werden.

### 2.3 Grundflächenzahl

In WA 1 und WA 2 ist eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,4 festgesetzt.

In WA 3 und WA 4 ist eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,35 festgesetzt.

Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen (GRZ II). Die zulässige Grundfläche darf in WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.

### 2.4 Zahl der Vollgeschosse

In WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

## 3 Bauweise

In WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand), jedoch sind folgende Hausformen sowie Begrenzungen von Gebäudelängen festgesetzt:

In WA 1 und WA 4 sind nur Einzel- und Doppelhäuser (E/D) bis zu einer Gebäudelänge von maximal 15,0 m zulässig.

In WA 2 sind nur Hausgruppen (H) bis zu einer Gebäudelänge von maximal 30,0 m zulässig.

In WA 3 sind nur Einzelhäuser (E) bis zu einer Gebäudelänge von maximal 30,0 m zulässig.

## 4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Erforderliche Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

## 5 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

Offene und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig, sie haben jedoch einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

Garagenzufahrten sind zwingend als offene Stellplätze oder als überdachte Stellplätze (Carports) auszubilden.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sich diese vollständig unter der Oberkante Straßenniveau befinden, erdüberdeckt und begrünt sind.

## 6 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, soweit als Gebäude vorgesehen, in WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 bis zu einer Kubatur von 50 m<sup>3</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das Wohnen nicht störende Anlagen für Kleintierhaltung sind bis zu einer Kubatur von 8 m<sup>3</sup> zulässig.

Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und zur Entsorgung von Hausmüll dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

## 7 Mindestbreite der Baugrundstücke innerhalb von Hausgruppen

Innerhalb von Hausgruppen muss die Breite der einzelnen Baugrundstücke mindestens 6,0 m betragen.

## 8 Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In WA 1 und WA 2 sind je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

*Hinweis: In WA 3 und WA 4 erfolgt keine Begrenzung der Zahl der Wohnungen.*

## 9 Straßenverkehrsfläche

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist als Verkehrsmischfläche ohne separate Fahrbahn und Bürgersteiganlage anzulegen.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist die Herstellung von Grünflächen, Möblierung (z.B. Sitzgelegenheiten), Müllsammelstellen und Besucherparkplätzen zulässig.

## 10 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### 10.1 Fuß- und Radweg

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung „Fuß- und Radweg“ darf grundsätzlich nicht von Kraftfahrzeugen befahren werden. Ausgenommen hiervon sind Kraftfahrzeuge des Versorgungsträgers, welche den Fuß- und Radweg von der Planstraße aus bis hin zur festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) ausnahmsweise zwecks Wartung oder im Notfall befahren dürfen.

In Ausnahme- (z.B. Straßen- oder Kanalarbeiten) oder Notfällen kann eine vorübergehende Befahrung dieses Fuß- und Radweges durch Kraftfahrzeuge zugelassen werden, wenn die Ein- und Ausfahrt zum Plangebiet über den Hauptzufahrtsbereich an der Duttweilerer Straße nicht möglich ist.

### 10.2 Wirtschaftsweg

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung „Wirtschaftsweg“ dient zur Bewirtschaftung der festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie zur Pflege der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden privaten Hausgärten.

Der Wirtschaftsweg ist grundsätzlich als kräuterreiche Wiese anzulegen. Die Fläche ist mit Regiosaatgut (UG09) mit einem Kräuteranteil von 30% anzusäen und extensiv zu pflegen (zweimalige Mahd, Abräumen des Mahdgutes).

Die Geh- bzw. Fahrspur innerhalb des Wirtschaftsweges ist als Rasenschotterweg aufzubauen, d. h. die oberen 15 cm (= die oberen 50% der Tragschicht) sind als Vegetationstragschicht mit einer Mischung aus Schotter und Oberboden anzulegen. Die Wegedecke wird dann nochmals mit Oberboden abgestreut und dort die Kräutermischung (Regiosaatgut UG 09, Sandrasen, Kräuteranteil mindestens 30%) angesät und angewalzt.

Die Wegefläche kann entsprechend der Wiese nach Bedarf 2-3 x jährlich gemäht werden.

### 10.3 Privater Wirtschaftsweg

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung „Privater Wirtschaftsweg“ dient der Bewirtschaftung der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden privaten Hausgärten.

Die Ein- und Ausfahrt darf ausschließlich von der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, die östlich an den privaten Wirtschaftsweg anschließt, erfolgen.

Der private Wirtschaftsweg ist grundsätzlich als kräuterreiche Wiese anzulegen. Die Fläche ist mit Regiosaatgut (UG09) mit einem Kräuteranteil von 30% anzusäen und extensiv zu pflegen (zweimalige Mahd, Abräumen des Mahdgutes).

Die Geh- bzw. Fahrspur innerhalb des Wirtschaftsweges ist als Rasenschotterweg aufzubauen, d. h. die oberen 15 cm (= die oberen 50% der Tragschicht) sind als Vegetationstragschicht mit einer Mischung aus Schotter und Oberboden anzulegen. Die Wegedecke wird dann nochmals mit Oberboden abgestreut und dort die Kräutermischung (Regiosaatgut UG 09, Sandrasen, Kräuteranteil mindestens 30%) angesät und angewalzt.

Die Wegefläche kann entsprechend der Wiese nach Bedarf 2-3 x jährlich gemäht werden.

## 11 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen durch Angleichen der Geländehöhe an das Straßenniveau ist zulässig. Die Höhe der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche (Oberkante Straßenkörper) darf jedoch nicht überschritten werden.

In WA 1 und WA 2 ist je Baugrundstück eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5,5 m zulässig. Alternativ dürfen maximal zwei Senkrechtparkplätze in Angrenzung zur Erschließungsstraße angelegt werden.

## 12 Öffentliche Grünflächen

### 12.1 Zweckbestimmung „Verkehrswegebegleitgrün“

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrswegebegleitgrün dienen vorwiegend der Aufnahme, Rückhaltung und Versickerung von Straßenoberflächenwasser. Die Anlage von Mulden ist zulässig.

Die Bepflanzung der Grünflächen ist zulässig, sofern dies deren Retentionsfunktion nicht beeinträchtigt. Die Pflege und der Erhalt der Funktion als Retentionsfläche sind dauerhaft sicherzustellen.

Überbauungen, Verfüllungen oder Maßnahmen, welche die Retentionsfunktion beeinträchtigen, sind nicht zulässig.

## 12.2 Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ist ausschließlich für die Freizeiterholung von Kindern bestimmt.

Der Kinderspielplatz ist als naturnaher Spiel- und Erlebnisraum zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Befestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, sofern die Sicherung der Barrierefreiheit nicht andere Befestigungsweisen erfordern.

Es sind mindestens 3 standortgerechte Laubbäume (siehe Hinweis zum Bebauungsplan (IV) Ziffer 6 „Pflanzempfehlungen“) als Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Auswahl der Vegetation ist auf die Eignung und Unbedenklichkeit für Spielplätze zu achten.

## 13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 13.1 Maßnahmenflächen M1: „Begrünung der Retentionsflächen“

Die beiden im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für die Abwasserentsorgung sind zugleich Maßnahmenflächen („M1“). Soweit entwässerungstechnische Belange dem nicht entgegenstehen, sind die Maßnahmenflächen mit einer regionalen Feuchtwiesenmischung mit mind. 30 % Kräuteranteil einzusäen sowie mit lockeren Gehölzbepflanzungen auf max. 10 % der Fläche mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen.

Soweit entwässerungstechnische Belange dem nicht entgegenstehen, sind die Flächen extensiv zu pflegen (Zweimalige Mahd, Abräumen des Mahdgutes, nicht mulchen). Stellenweise ist auch eine freie Vegetationsentwicklung zulässig.

### 13.2 Niederschlagswasser auf den Grundstücken

Das auf dem eigenen Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist zu mindestens 80% auf demselben zu verwerten oder zu versickern. Siehe hierzu auch den Hinweis zum Bebauungsplan (IV) Ziffer 5 „Umgang mit Niederschlagswasser“.

Die Verwendung einer Zisterne sowie die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung oder als Spülwasser für die Toiletten, werden empfohlen.

### 13.3 Flächenbefestigungen

Flächenbefestigungen auf den Baugrundstücken, so auch nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (bevorzugt mit Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen), sofern die Sicherung der Barrierefreiheit nicht andere Befestigungsweisen erfordern.

### 13.4 Dacheindeckung

Metalldacheindeckungen, Kupferdachrinnen und -fallrohre sowie Bitumendachabdichtungen sind nicht zulässig.

### 13.5 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Straßen und Außenbeleuchtung sind insektendicht eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von  $\leq 3.000$  Kelvin (warmweiß, mit nur geringem kurzwelligem / blauem Strahlungsanteil gelten als insektenfreundlich) zu verwenden.

Eine flächenhafte Beleuchtung der Fassade ist nicht zulässig.

Für die Straßenbeleuchtung sind LED-Module mit einstellbarer Lichtstromreduzierung mit folgender Programmierung zu verwenden bzw. auszuschreiben:

- Einschaltlichtstrom: 100%,
- Dimmung Stufe 1 (22:00 - 00:00 Uhr): 70%,
- Dimmung Stufe 2 (00:00 - 05:00 Uhr): 40%,
- Dimmung Stufe 3 (05:00 - Abschaltung): 70%.

### 13.6 Bauzeitenregelung

Die Baufeldvorbereitung, die die Entfernung von Gehölzen, als Neststandort oder Quartier geeignete Gebäude und Sonderstrukturen umfasst, darf nur in den durch § 39 BNatSchG bestimmten Zeiten (vom 1. Oktober bis 28./29. Februar) erfolgen.

Zum Schutz potentiell quartiernehmender Fledermausarten ist dieser Zeitraum zumindest für Gebäude auf November bis Februar einzuschränken.

Im Ausnahmefall sind solche Strukturen durch Fachpersonal auf den Besatz mit Brutvögeln, ggf. auch auf Fledermäuse, zu prüfen.

### 13.7 Reptilien-Vergrämung

In der Aktivitätszeit von April bis Mitte Juni (bis etwa Beginn der Eiablage) sind alle Habitatrequisiten, die als erhabene Sonnungsplätze oder Verstecke dienen können (Holzstapel, Steinhäufen, Geräte, Schrott, Bauwagen etc.), aus dem Geltungsbereich zu entfernen. Die Aufnahme des Materials erfolgt händisch in eine Ladeschaufel oder auf ein Ladefahrzeug. Zutage kommenden Reptilien ist die Flucht zu ermöglichen, ggf. ist die Materialaufnahme anzupassen oder zu verlangsamen.

Nach Entfernung dieses Materials ist der bislang einzig bekannte Lebensraum gegen das Baufeld abzuzäunen. Der Zaun ist einseitig von innen nach außen überwindbar zu errichten, z.B. durch Übersteighilfen in Form einzelner Erdanschüttungen bis Oberkante Zaun. Der Zaun verbleibt bis zum Abschluss der Tiefbauarbeiten.

### 13.8 Orchideen-Umsiedlung

Die auf den Flurstücken Nrn. 50/1 und 51 nachgewiesenen 22 Individuen und ggf. noch weitere, hinzukommende Einzelpflanzen sind mit einem ausreichend großen Erdballen (mind. Spatenbreite und -tiefe) auszustecken, auszupflanzen und an einem geeigneten Standort wieder einzupflanzen. Die Umpflanzung bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Günstiger Zeitraum ist die Blütezeit von Mai bis Anfang Juli. Die Orchideen-Umsiedlung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 14 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bei der Errichtung von Gebäuden auf mindestens 60 % der Solarinstallations-Eignungsflächen – im Sinne des Landesgesetzes Rheinland-Pfalz – eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf Dachflächen kann ersatzweise – ganz oder anteilig – auch durch Installation von Photovoltaikanlagen auf sonstigen zur Solarnutzung geeigneten Dach- oder Außenflächen einer baulichen Anlage (z.B. Carport-Dach, Gebäudefasaden) oder durch entsprechende Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung erfüllt werden.

## 15 Pflanzgebote

### 15.1 Einzelpflanzgebot für Baugrundstücke

Je Baugrundstück ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (siehe Hinweis zum Bebauungsplan (IV) Ziffer 6 „Pflanzempfehlungen“) als Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die für die Baumpflanzungen vorgesehenen Baumgruben müssen ein Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> besitzen und sind mit Baums substrat aufzufüllen. Die Pflanzscheiben sind in einer Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup> von jeglicher Versiegelung freizuhalten und von Befahren zu sichern.

Bei kleineren Baugrundstücken bis 250 m<sup>2</sup> ist es möglich, auf einen standortgerechten kleinkronigen Laubbaum oder Großstrauch / Heister auszuweichen.

### 15.2 Einzelpflanzgebot für offene Stellplätze

Mindestens alle 6 oberirdisch angelegte offene Stellplätze und am Beginn und am Ende einer Stellplatzreihe ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (siehe Hinweis zum Bebauungsplan (IV) Ziffer 6 „Pflanzempfehlungen“) als Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die gemäß Textliche Festsetzung (I) Ziffer 15.1 „Einzelpflanzgebot für Baugrundstücke“ vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

Die für die Baumpflanzungen vorgesehenen Baumgruben müssen ein Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> besitzen und sind mit Baums substrat aufzufüllen. Die Pflanzscheiben sind in einer Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup> von jeglicher Versiegelung freizuhalten und von Befahren zu sichern.

### 15.3 Dachbegrünung

Dächer von Hauptanlagen mit einer Neigung bis zu (einschließlich) 20 Grad sind zu mindestens 80 % zu begrünen. Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie auf Dächern sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

Die Begrünungsflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen und mit Staudengruppen zu ergänzen oder zu bepflanzen. Die Substratdicke muss mindestens 10 cm betragen. Dachterrassen, verglaste Dachteile, Be- und Entlüftungsöffnungen, sowie sonstige technische Aufbauten sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.

---

**16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

## II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### 1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist nicht zulässig.

#### 1.2 Dachformen und -eindeckungen

Als Dachformen von Hauptanlagen sind das Flachdach oder das Pultdach mit einer Dachneigung bis zu einschließlich 20 Grad zulässig.

Untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen oder Garagen können mit jeweils abweichenden Dachformen vorgesehen werden.

Dachbegrünungen und Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auf Gebäuden mit Pultdächern integriert oder dachparallel anzubringen.

### 2 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Bei der Gestaltung von Außenanlagen durch Auffüllungen und Abgrabungen sind die Grundformen des natürlichen Geländes (siehe hierzu den Hinweis zum Bebauungsplan (IV) Ziffer 2), insbesondere an den Grundstücksgrenzen, zu erhalten. Bodenmodellierungen sind zulässig, wobei die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen sind. Das natürliche Gelände an Grundstücksgrenzen darf nicht verändert werden. Die Verwendung von Stützmauern (z.B. L-Steine) entlang der Grundstücksgrenzen ist unzulässig. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche (Gartenbereiche) sind gegebenenfalls zu terrassieren oder anzuschragen. Nachbargrundstücke dürfen durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht beeinträchtigt werden, insbesondere ist dabei § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken (bspw. Wurzelschutzfolien - Trennvliese, Unkrautfolien), sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Eine Abdeckung von Freiflächen mit einer Auflage aus Schotter, Splitt, Steinen inkl. eines Trennvlies sind nicht zulässig.

### 3 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedung zur Erschließungsstraße darf maximal 1,20 m betragen.

Zu anderen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis maximal 2,00 m Höhe zulässig.

Einfriedungen sind

- als Holzzäune mit senkrechter Lattung,
- als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten Gehölzen (siehe Hinweis zum Bebauungsplan (IV) Ziffer 6 „Pflanzempfehlungen“) oder
- als Zäune aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer Hinterpflanzung

zulässig.

---

Massive Einfriedungen und immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z.B. Thuja) sind allgemein unzulässig.

Einfriedungen, insbesondere Stabgitterzäune oder Drahtgeflechtzäune sind mit 10 cm Abstand zur Geländeoberkante anzubringen (also mit 10 cm Lücke), sodass Kleinsäuger (wie Igel etc.) die Grundstücke passieren können.

### III VERMERKE

#### 1 Grabungsschutzgebiet „Frühmittelalterliches Gräberfeld Schmittenäcker“ (Ausweisung beantragt)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise innerhalb eines Bereiches, in dem mit erheblichen archäologischen Funden und Befunden aus der mittleren Bronzezeit und dem Frühmittelalter zu rechnen ist.

Im nordöstlichen Bereich der „Schmittenäcker“ konnten bei einer im Jahr 2025 durchgeführten Sondage sechs Gräber aufgedeckt werden, bei vier weiteren Befunden scheint es sich ebenfalls um Gräber gehandelt zu haben. Die Gräber sind West-Ost ausgerichtet und scheinen in Reihen nebeneinander zu liegen. Wenngleich keine datierenden Funde entnommen wurden, ist davon auszugehen, dass die Gräber in unmittelbarem Zusammenhang mit den frühmittelalterlichen ebenfalls grob West-Ost ausgerichteten Bestattungen stehen, welche weiter nördlich und östlich gefunden wurden. Für das frühmittelalterliche Gräberfeld kann nach derzeitigem Stand eine Ausdehnung von mindestens 1,3 Hektar angenommen werden.

Das Denkmal erfüllt den Tatbestand des § 3 Abs. 1 DSchG und soll daher als Grabungsschutzgebiet gemäß § 22 DSchG mit der Bezeichnung „Frühmittelalterliches Gräberfeld Schmittenäcker“ ausgewiesen werden. Ein entsprechender Antrag der Direktion Landesarchäologie innerhalb der GDKE Rheinland-Pfalz vom 08.09.2025 liegt vor.

Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer ist an die Übernahme der folgenden Bedingungen und Auflagen gebunden:

##### 1 Bedingungen

- 1.1 Die archäologischen Befunde im nördlichen Teil des Geltungsbereichs müssen im Vorgriff jeglicher Erschließungs- oder Baumaßnahme durch eine archäologische Ausgrabung gesichert und ausgegraben werden. Auf die Regelungen der §§ 19 und 21 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz wird verwiesen.
- 1.2 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 2 DSchG sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der GDKE zu gegebener Zeit (mindestens 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Das Referat Grabungstechnik der Direktion Landesarchäologie Speyer wird die Bauarbeiten überwachen.

##### 2 Auflagen

- 2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 2.2 Punkte 1.2 und 2.1 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

- 2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- 2.4 Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Sich im Planungsgebiet befindende, aber bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

## IV HINWEISE

Die nachfolgenden, unverbindlichen Hinweise zum Bebauungsplan dienen der Vorsorge, Information und Klarstellung, um einen reibungslosen Ablauf des Bauvorhabens zu gewährleisten und spätere Konflikte zu vermeiden.

### 1 Artenschutz

Neben den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (siehe Textliche Festsetzungen (I) Ziffern 13.6 „Bauzeitenregelung“, 13.7 „Reptilien-Vergrämung“ und 13.8 „Orchideen-Umsiedlung“) werden in der artenschutzrechtlichen Untersuchung (Stand: 2025) folgende weitere Maßnahmen gutachterlich empfohlen:

- Umsetzung des Totholzhaufens auf Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs und damit Erhalt einer Sonderstruktur für Vögel und Kleinsäuger (Rückzugs- und Überwinterungsquartier z.B. für den Igel).
- In den neuen Gebäuden sollten jeweils ein bis zwei sog. „Fledermausziegel“ eingebaut werden. Damit kann dem schleichenden Quartierverlust, der durch Sanierung oder Abriss alter Gebäude entsteht und einer der Hauptgefährdungsursachen für unsere Fledermausarten ist, entgegengewirkt werden.

### 2 Natürliche Geländeoberfläche

Das neue, bauaufsichtlich genehmigte Höhenniveau stellt die natürliche Geländeoberfläche dar.

### 3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

### 4 Bodenschutz

#### Erdaushub:

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzen durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumen, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu Beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

#### Aufschüttungen:

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 Boden für Feststoffe im Eulat einzuhalten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA- TR M 20 „Anforderungen an die Stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX- Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

## 5 Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind bis zu 50 m<sup>3</sup> Behälterinhalt und bis zu drei Meter Höhe genehmigungsfrei.

Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig und unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) am Ort des Anfalles dem Grundwasser zugeführt werden.

Die gezielte Versickerung z.B. über Schluckbrunnen, Rigolen, Mulden-Rigolensysteme u.a.m. bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist ebenfalls wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Erlaubnisfrei ist dagegen die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone auf dem eigenen Grundstück.

## 6 Pflanzempfehlungen

Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sollten in Abhängigkeit vom konkreten Standort ausgewählt werden. Es werden Arten aus den nachfolgenden Listen empfohlen.

Darüber hinaus bieten sich weitere klimaresistente Baum- und Straucharten (bspw. aus der GALK-Straßenbaumliste) an.

An Stellplätzen, Spielplätzen oder Wegen sollten keine stark fruchttragenden Bäume (= **F!**) gepflanzt werden.

### Arten für trockenere bis mittlere Standorte

#### Bäume

Acer campestre (Feldahorn)	Quercus cerris (Zerreiche)
Betula pendula (Birke)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Prunus avium ssp. avium (Vogelkirsche)	Sorbus torminalis (Elsbeere)
Pyrus pyraaster (Wildbirne) <b>F!</b>	Tilia x euchlora (Krim-Linde)

#### Obstbäume

Juglans regia (Walnuss) <b>F!</b>	Prunus avium ssp. juliana (Süßkirsche)
Mespilus germanica (Echte Mispel)	Prunus mahaleb (Weichselkirsche)
Morus alba (Weißer Maulbeerbaum) <b>F!</b>	Prunus dulcis (Mandel)
Morus nigra (Schwarzer Maulbeerbaum) <b>F!</b>	Prunus persica (Pfirsich) <b>F!</b>
Pyrus communis (Birne) <b>F!</b>	Sorbus domestica (Speierling)

#### Sträucher

Acer campestre (Feldahorn)	Prunus mahaleb (Felsenkirsche)
Acer monspessulanum (Frz. Maßholder)	Prunus spinosa (Schlehe, Schwarzdorn)
Amelanchier ovalis (Felsenbirne)	Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Berberis vulgaris (Berberitze, Sauerdorn)	Rosa caesia (Blaugrüne Rose)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Rosa canina (Hunds-, Heckenrose)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Rosa jundzillii (Rauhblättrige Rose)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Rosa nitidula (Glanzrose)
Crataegus monogyna (Eingriffl. Weißdorn)	Rosa obtusifolia (Stumpfbblättrige Rose)
Hippophaë rhamnoides (Sanddorn)	Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rose)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	Rosa rubiginosa (Weinrose)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	Rosa tomentosa (Filzrose)
Prunus cerasifera (Kirschpflaume, Wildform)	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

## 7 Einholung aktueller Leitungsauskünfte

Insbesondere die Pfalzwerke Netz AG weist darauf hin, dass deren Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt und es daher erforderlich ist, dass Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei den Trägern der leitungsgebundenen Infrastruktur einholen.

Die Pfalzwerke Netz AG verweist auf ihre Online-Planauskunft unter: <https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft>

## 8 Geologiedatengesetz

Nach dem Geologiedatengesetz (GeoldG) ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens zwei Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen.

Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

## 9 Kampfmittelbelastung

Die Luftbildauswertung hat den Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln für den westlichen Teil des Erkundungsgebietes bestätigt. Folglich muss davon ausgegangen werden, dass, aufgrund der Befunde und unter Berücksichtigung des behördlich genutzten 50 Meter-Radius, in Teilen des Erkundungsgebietes noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Für die betroffene Fläche wird eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen (Kampfmittelsondierung) empfohlen. Es wird dringend empfohlen, vor einer weiterführenden technischen Untersuchung in diesen Teilbereichen des Erkundungsgebiets keine Eingriffe in den Untergrund vorzunehmen.