



# Ortsgemeinde Freckenfeld

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorderer Dorfwiesenweg"

### Bauleitplanung

Vorentwurf

27.11.2025



BIT Stadt + Umwelt GmbH

Standort Karlsruhe

Am Storrenacker 1 b

76139 Karlsruhe

Tel. +49 721 96232-70

[www.bit-stadt-umwelt.de](http://www.bit-stadt-umwelt.de)



# Ortsgemeinde Freckenfeld

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorderer Dorfwiesenweg"

### Bauleitplanung

Vorentwurf

27.11.2025

### Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

---

**BIT** | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH

Standort Karlsruhe

Am Storrenacker 1 b

76139 Karlsruhe

Tel. +49 721 96232-70

[www.bit-stadt-umwelt.de](http://www.bit-stadt-umwelt.de)

07ZSO25053

Ortsgemeinde Freckenfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Vorderer Dorfwiesenweg“

## **Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen und öffentlichen Bauvorschriften**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) in der Fassung vom 15.06.1970 (GVBl. 1970, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Bedingte Festsetzung (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind entsprechend § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

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

#### **1.2.1 Vorhabenfläche**

Zulässig sind:

- Barrierefreie und barrierearme Wohnungen
- Anlagen für soziale Zwecke
- Büro- Funktions- und Nebenräume (z.B. Sozial-, Personal-, Technik- und Abstellräume, usw.)

Weiterhin zulässig sind die im Rahmen der Nutzung erforderlichen Pkw-/ und Fahrradstellplätze, Nebenanlagen, Zu- und Abfahrten sowie Zuwegungen und Mülltonnenstandplätze.

### **1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)**

#### **1.3.1 Grundflächenzahl**

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,8.

#### **1.3.2 Zahl der Vollgeschosse**

Im Baugebiet „A“ sind Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Im Baugebiet „B“ sind Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.

#### **1.3.3 Firsthöhe**

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Firsthöhe gilt die Höhe der Straßenoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Hauptstraße / L 546), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachhaut (First) des Hauptgebäudes. Technische Aufbauten wie Antennen, Lüftungsgeräte, Aufzugsschächte oder sonstige technische Einrichtungen bleiben bei der Ermittlung der Firsthöhe unberücksichtigt.

Die maximale Firsthöhe (FH) ergibt sich aus dem Höhenunterschied zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt. Die zulässige Firsthöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe durch technische Aufbauten ist zulässig, sofern diese eine Höhe von 1,00 m über den First nicht überschreiten.

#### **1.4 Nebenanlagen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

##### **1.4.1 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **1.5 Bauweise**

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

Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

#### **1.6 Überbaubare Grundstücksflächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **1.7 Zahl der Wohnungen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Im Baugebiet „A“ sind innerhalb des Wohngebäudekomplexes maximal 21 Wohnungen zulässig. Im Baugebiet „B“ ist maximal 1 Wohnung/Wohngebäude zulässig.

#### **1.8 Flächen für Stellplätze**

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

Oberirdische Stellplätze sind sowohl innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St) als auch auf dem Baugrundstück zulässig.

#### **1.9 Zu- und Abfahrten**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In der Planzeichnung ist eine Zu- und Abfahrt eingetragen. Die maximale Breite der Zu- und Abfahrt wird auf 6,00 m festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt ist so anzulegen, dass sie den Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die Erschließung entspricht. Sie ist in ihrer Lage und Ausgestaltung mit der öffentlichen Verkehrsfläche abzustimmen.

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

### **1.10.1 Maßnahme Boden, Oberboden, angrenzende Flächen**

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

### **1.10.2 Maßnahme Flächenversiegelung**

Mindestens 20 % der Fläche des Baugrundstücks sind als gärtnerisch gestaltete Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Flächen sind mit standortgerechter Bepflanzung (z. B. Rasen, Stauden, Sträucher, Bäume) zu versehen. Eine Überbauung, Versiegelung oder anderweitige Zweckentfremdung dieser Flächen ist unzulässig.

### **1.10.3 Vermeidungsmaßnahme: Baufeldräumung / Rodungsarbeiten**

Durch Rodungen können Vögel getötet oder verletzt werden. Um dem vorzubeugen, ist eine zeitliche Regelung für Gehölzentfernungen einzuhalten. Gemäß § 39 (5) BNatSchG sind Gehölzentfernungen und -rückschnitte zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.

## **1.11 Pflanzgebote** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

### **1.11.1 Anpflanzen von Einzelbäumen**

Innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzfläche sind mindestens 8 Einzelbäume gemäß Empfehlungsliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bei der Anpflanzung ist mehrfach verschulte Ware zu verwenden. Die Bepflanzung muss spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationspause abgeschlossen werden. Standorte können frei gewählt werden.

### **1.11.2 Gestaltung der Freiflächen**

Die Freiflächen des Baugrundstücks, sofern nicht für Wege, Stellplätze und Zufahrten genutzt, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Empfehlungsliste zu bepflanzen.

Die Bepflanzung muss spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationspause abgeschlossen werden.

### **1.11.3 Grenzabstände von Pflanzungen**

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten, soweit im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **2.1.1 Dachform**

Für Hauptgebäude sind Sattel-, Pult-, und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile ist auch das Flachdach zulässig.

Eine Aufständigung von Solaranlagen ist auf Dachflächen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

#### **2.1.2 Fassadengestaltung**

Die Verwendung von grellen Farben (z. B. Neonfarben) für die Außenfassaden ist unzulässig.

### **2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Zufahrten, Wege und Pkw-Stellplätze sind mit Sicker- oder Porensteinen, Pflastersteinen mit einem Fugenanteil von mindestens 6 % oder mit Vegetationsfugen mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % herzustellen. Barrierefreie PKW-Stellplätze sind von der Festsetzung zum Fugenanteil ausgenommen, um deren uneingeschränkte Nutzbarkeit sicherzustellen.

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Stellplätze und Zufahrten genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Alternativ ist die Anlage von Blühflächen zulässig.

### **2.3 Abfallbehälter**

Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind einzuhausen oder mit einem Sichtschutz zu versehen.

### **2.4 Zahl der Stellplätze**

Es sind mindestens 21 Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen.

## Anhang Empfehlungsliste

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

### Bäume I. Ordnung mit normaler Wasserversorgung

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Castanea sativa	Edelkastanie
Fagus sylvatica	Rothbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix fragilis	Bruch-Weide
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

### Bäume II. Ordnung mit normaler Wasserversorgung

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm oder Heister, Größe 150-200cm

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix rubens	Fahlweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

### Obstbäume

Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm

### Regionaltypische Straucharten

Es sollen bevorzugt Gehölze entsprechend der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV), die im betreffenden Naturraum vorkommen, verwendet werden:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

### **Ziersträucher**

2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch, Höhe 60-100 cm

Amelanchier	Felsenbirne
Deutzia	Deutzie
Hibiscus	Hibiskus
Hydrangaea	Hortensie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus	Falscher Jasmin
Rosa div. spec.	Strauchrose
Spiraea	Spiere

### **Schnitt-Heckenpflanzen**

Berberis	Berberitze*
Buxus arborescens	Buchsbaum**
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum	Liguster**
Spiraea	Spiere
Taxus baccata	Eibe*

### **Ortsrand-Hecke**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball*
Frangula alnus	Faulbaum
Salix fragilis	Bruchweide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Wasserschneeball*

### **Klettergehölze**

Clematis spec.	Clematis
Hedera helix	Efeu*
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera spec.	Heckenkirsche*
Rosa spec.	Kletterrose
Wisteria sinensis	Blauregen**

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.

\*schwach giftig bis giftig

\*\* giftig bis sehr giftig

Genaue Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

Bei allen Bepflanzungen sind Arten mit einer hohen Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel bevorzugt zu verwenden.

### **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **3.1 Altlasten und Altablagerungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.

Jedoch können sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes mir nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden.

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### **3.2 Archäologie und Denkmalpflege**

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (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. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

### Hinweis zu Kleindenkmälern und Grenzzeichen:

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen.

Insbesondere, da die Grenzzeichen noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern.

Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, sind die Kulturdenkmäler zunächst in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

Dieser Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt ist als Rechtsgrundlage im Planungsbeschluss aufzuführen.

Die weitere Vorgehensweise ist in jedem Einzelfall mit der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden, abzustimmen und denkmalrechtlich zu genehmigen.

## **3.3 Geologie**

### **3.3.1 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 1997-1 und -2 wird hierbei verwiesen.

Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

### **3.3.2 Geologiedatengesetz (GeoLDG)**

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 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.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB-Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

### **3.4 Bodenschutz**

#### **3.4.1 Erdaushub**

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei einer anfallenden Aushubmenge von  $> 2.000 \text{ m}^3$  ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Vor erforderlichem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Bei Spurtiefen von  $>15 \text{ cm}$  sind die Arbeiten so lange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht.

Bauwege und -straßen sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Beim Rückbau von Bauwegen muss nach Entfernen des Wegeaufbaus der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

#### **3.4.2 Aufschüttungen**

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei ist die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

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 neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mkuem.rlp.de](http://www.mkuem.rlp.de)) hingewiesen.

### **3.4.3 Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen**

Seit dem 01.08.2023 ist:

- beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung)
- beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung

zu beachten.

### **3.4.4 Abbruchmaterialien**

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt voneinander zu halten.

### **3.5 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung zuzuführen.

### **3.6 Starkregen/Hochwasserschutz**

Aufgrund der Lage und der örtlichen Gegebenheiten des Plangebietes kann es bei Starkregen, Regen auf gefrorenem Boden oder Schneeschmelze zu einer Überlastung des Regenwasserbewirtschaftungssystems kommen. Die Verantwortung für den Hochwasserschutz liegt bei der Verbandsgemeinde Kandel und ist unabhängig von bestehenden Wasserrechten zu beachten.

Zur Bewertung und Vorsorge wird auf das DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge“ (Stand: November 2016) sowie auf die aktuellen Sturzflutkarten des Landes Rheinland-Pfalz verwiesen (abrufbar unter: GDA-Wasserportal).

Zusätzlich ist das Starkregenschutzkonzept der Verbandsgemeinde Kandel bzw. der Ortsgemeinde Freckenfeld zu berücksichtigen. Die darin enthaltenen Daten sollen in die Flächennutzungs- und Bauleitplanung einfließen. Im Zuge der Konzepterstellung kann sich die Gefährdungslage für das Plangebiet und weitere Vorhaben konkretisieren.

### **3.7 Grundwasser**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gern. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

### **3.8 Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Grundsätzlich gelten für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser folgende Prioritäten: Versickerung und Verdunstung vor Rückhalt (Retention) vor Ableitung.

Die Vorgaben nach den technischen Regelwerken der DWA und hier insbesondere dem DWA-A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung [ISiE]“ neben der Arbeits- und Merkblattreihe DWA-/M 102 sind in den Vordergrund zu stellen.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.

Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt und im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung auch Gesichtspunkt der Verdunstungskühlung betrachtet. Zielsetzung ist selbstverständlich auch in Bestandsgebieten die Transformation zu einer wasserbewussten Stadt anzugehen. Innerhalb der bestehenden Bebauung sollte eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt angestrebt werden. Das Arbeitsblatt DWA-A 100 formuliert als übergeordnete Zielsetzung, die Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist.

Für die Beseitigung von nichtschädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Nur die ungefasste breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone ist erlaubnisfrei.

Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung/ Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit entsprechenden Antragsunterlagen bei der zuständigen Wasserbehörde nach § 19 LWG zu beantragen.

---

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt in der Fassung vom ..... mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Freckenfeld, den .....

Marc Ulm  
(Ortsbürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom ..... treten die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom ..... in Kraft.

Freckenfeld, den .....

Marc Ulm  
(Ortsbürgermeister)



# Ortsgemeinde Freckenfeld

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorderer Dorfwiesenweg"

### Bauleitplanung

Vorentwurf

27.11.2025

### Begründung

---

**BIT** | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH

Standort Karlsruhe

Am Storrenacker 1 b

76139 Karlsruhe

Tel. +49 721 96232-70

[www.bit-stadt-umwelt.de](http://www.bit-stadt-umwelt.de)

07ZSO25053

Ortsgemeinde Freckenfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Vorderer Dorfwiesenweg“

## Inhalt

1	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes .....	5
2	Bebauungsplanverfahren .....	6
2.1	Verfahrensart .....	6
2.2	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	6
3	Lage und Größe des Plangebietes .....	7
4	Überörtliche Planung .....	8
4.1	Regionalplan .....	8
4.2	Flächennutzungsplan .....	9
5	Schutzvorschriften und Restriktionen .....	9
5.1	Naturschutzgebiete und Naturdenkmäler .....	9
5.2	Biotop .....	10
5.3	Landschaftsschutzgebiet .....	10
5.4	Natura2000 – Gebiete .....	10
5.5	Denkmalschutz .....	11
5.6	Gewässerschutz und Hochwasserschutz .....	12
5.7	Starkregen .....	12
5.8	Wald .....	13
5.9	Altlasten .....	13
5.10	Kampfmittel .....	13
6	Bestandssituation .....	13
7	Bebauungskonzept .....	15
7.1	Verkehrliche Erschließung .....	18
7.2	Technische Erschließung .....	18
7.2.1	Strom .....	18
7.2.2	Schmutzwasser .....	18
7.2.3	Wasserversorgung .....	18
7.2.4	Wasserhaushaltsbilanzierung .....	18
8	Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	19
8.1	Allgemeine Vorschriften .....	19
9	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	19
10	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen .....	20

10.1	Bedingte Festsetzung .....	20
10.2	Art der baulichen Nutzung .....	20
10.3	Maß der baulichen Nutzung .....	21
10.3.1	Grundflächenzahl .....	21
10.3.2	Zahl der Vollgeschosse .....	22
10.3.3	Firsthöhe .....	22
10.4	Nebenanlagen .....	23
10.4.1	Nebenanlagen .....	23
10.5	Bauweise .....	23
10.6	Überbaubare Grundstücksflächen .....	23
10.7	Zahl der Wohnungen .....	24
10.8	Flächen für Stellplätze .....	24
10.9	Zu- und Abfahrten .....	25
10.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	25
10.10.1	Maßnahme: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen .....	25
10.10.2	Maßnahme: Flächenversiegelung .....	25
10.10.3	Vermeidungsmaßnahme: Baufeldräumung / Rodungsarbeiten .....	26
10.11	Pflanzgebote .....	27
10.11.1	Anpflanzen von Einzelbäumen .....	27
10.11.2	Gestaltung der Freiflächen .....	27
10.11.3	Grenzabstände von Pflanzungen .....	28
11	Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....	28
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	28
11.2	Gestaltung der unbebauten Flächen .....	29
11.3	Zahl der Stellplätze .....	30
12	Städtebauliche Kennzahlen .....	30
13	Quellenangaben .....	30

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich, ohne Maßstab, Quelle: LANIS RLP .....	7
Abbildung 2: Auszug Regionalplan, ohne Maßstab, Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar - Raumnutzungskarte Blatt West .....	8
Abbildung 3: Auszug Regionalplan, ohne Maßstab, Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar - Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt Blatt West .....	8
Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kandel, ohne Maßstab.....	9
Abbildung 5: Auszug „Geschützte Landschaft“, ohne Maßstab, Quelle: LANIS RLP .....	9
Abbildung 6: Auszug „Geschützte Biotope“, ohne Maßstab, Quelle: LANIS RLP .....	10
Abbildung 7: Auszug „Landschaftsschutzgebiet“, ohne Maßstab, Quelle: LANIS RLP .....	10
Abbildung 8: Auszug „Vogelschutzgebiet“, ohne Maßstab, Quelle: LANIS RLP .....	11
Abbildung 9: Auszug „Fauna-Flora-Habitate“, ohne Maßstab, Quelle: LANIS RLP .....	11
Abbildung 10: Auszug Sturzflutkarte. Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.). Fließrichtung, Fließgeschwindigkeit mit Geltungsbereich Bebauungsplan, ohne Maßstab, Quelle: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz - Sturzflutgefahrenkarten .....	12
Abbildung 11: Auszug Sturzflutkarte. Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.). Wassertiefen mit Geltungsbereich Bebauungsplan, ohne Maßstab, Quelle: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz - Sturzflutgefahrenkarten .....	13
Abbildung 12: Luftbild mit Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Vorderer Dorfwiesenweg“, Quelle: Datenlizenz Deutschland - ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP 2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].....	14
Abbildung 13: Blick auf die Fläche nach Osten (links) und Westen (rechts) Richtung Hauptstraße, Quelle: Dr. Moritz Fußer .....	14
Abbildung 14: Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025.....	15
Abbildung 15: Gebäudekomplex Grundriss EG, ohne Maßstab, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025.....	16
Abbildung 16: Bungalows Grundriss EG, ohne Maßstab, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025.....	16
Abbildung 17: Gebäudekomplex Grundriss 1.OG, ohne Maßstab, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025.....	17
Abbildung 18: Gebäudekomplex Schnitt A-A und Ansicht Süd-West, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025.....	17
Abbildung 19: Bungalows Schnitt A-A und Ansicht Süd-West, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025.....	17
Abbildung 20: Gebäudekomplex Ansicht Nord-West, ohne Maßstab, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025.....	18

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) in der Fassung vom 15.06.1970 (GVBl. 1970, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

## **1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes**

Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB). Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

Anlass für die Einleitung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist die konkrete Planungsabsicht eines privaten Investors, auf dem Plangebiet barrierefreie und barrierearme Wohnbebauung zu errichten. Das Bauvorhaben umfasst ein Gebäudekomplex aus drei Baukörpern mit 21 Wohnungen sowie zusätzlich vier freistehende Bungalows. Insgesamt entstehen damit 25 Wohneinheiten. Ergänzend hierzu sind im Plangebiet auch Anlagen für soziale Zwecke sowie Büro-, Funktions- und Nebenräume (z. B. Sozial-, Personal-, Technik- und Abstellräume) erlaubt. Darüber hinaus sind die für die Nutzung erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze, Nebenanlagen, Zu- und Abfahrten, Zuwegungen sowie Mülltonnenstandplätze zulässig.

Die Einbeziehung dieser ergänzenden Nutzungen dient der funktionalen Abrundung des geplanten Wohnensembles und trägt zu einer ganzheitlichen, sozial orientierten und barrierefreien Wohnform bei. Anlagen für soziale Zwecke ermöglichen Betreuungs- oder Gemeinschaftseinrichtungen, die insbesondere älteren oder mobilitätseingeschränkten Bewohner\*innen zugutekommen. Büro- und Funktionsräume schaffen die Voraussetzungen für organisatorische und technische Abläufe, die mit der Wohnnutzung in engem Zusammenhang stehen, und gewährleisten so einen reibungslosen Betrieb der Anlage. Die vorgesehenen Stellplätze und Nebenanlagen sichern die notwendige infrastrukturelle Erschließung.

Gleichzeitig wird die Zulässigkeit der Nutzungen bewusst auf wohnbezogene und sozial verträgliche Funktionen beschränkt, um eine klare Gebietscharakteristik und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Dadurch wird einer übermäßigen gewerblichen Nutzung vorgebeugt und die angestrebte ruhige, dem Wohnen dienende Struktur gesichert. Die Festsetzungen schaffen damit ein ausgewogenes Maß an Flexibilität, das eine nachhaltige und sozial orientierte Quartiersentwicklung ermöglicht, ohne die Zielsetzung des Vorhabens – die Schaffung von barrierefreiem und barrierearmem Wohnraum – zu beeinträchtigen.

Die Ortsgemeinde Freckenfeld begrüßt die Schaffung von zusätzlichem, an den Bedürfnissen älterer und mobilitätseingeschränkter Menschen orientiertem Wohnraum im Gemeindegebiet. Hiermit wird ein Beitrag zur bedarfsgerechten und inklusiven Wohnraumversorgung geleistet, wobei gleichzeitig die demografischen Entwicklungen berücksichtigt werden.

Für das Plangebiet besteht gegenwärtig kein Bebauungsplan. Um das Bauvorhaben in der vom Vorhabenträger geplanten Form zu ermöglichen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kandel als Mischbaufläche dargestellt. Daher kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen:

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- Bereitstellen von Flächen für seniorengerechtes, barrierearmes und barrierefreies Wohnen,
- ortsnahe Siedlungsentwicklung zur Stärkung der vorhandenen städtebaulichen und infrastrukturellen Strukturen.

Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB.

## **2 Bebauungsplanverfahren**

### **2.1 Verfahrensart**

Der Bebauungsplan wird im sog. Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, sowie frühzeitiger Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange werden diese aufgefordert, Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu tätigen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, sowie in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Gemäß des § 1a Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen.

### **2.2 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der vorliegende Bebauungsplan „Vorderer Dorfwiesenweg“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt.

Zentrales Regelungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Planzeichnung mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, die auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) erstellt werden. Die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet ein konkretisierter Bebauungsvorschlag vom Büro AP+M Architekten GmbH aus Karlsruhe.

Im VEP werden die Details des Vorhabens und der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen festgelegt. Demzufolge umschreibt der VEP das, zu dessen Realisierung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten muss. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan als städtisches Satzungsinstrument greift folglich die durch den VEP vorgegebenen Details auf und schafft damit die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Der Durchführungsvertrag ist ebenfalls Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. In diesem verpflichtet sich der Träger des Vorhabens gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB dazu, das im VEP beschriebene Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer näher bestimmten Frist durchzuführen.

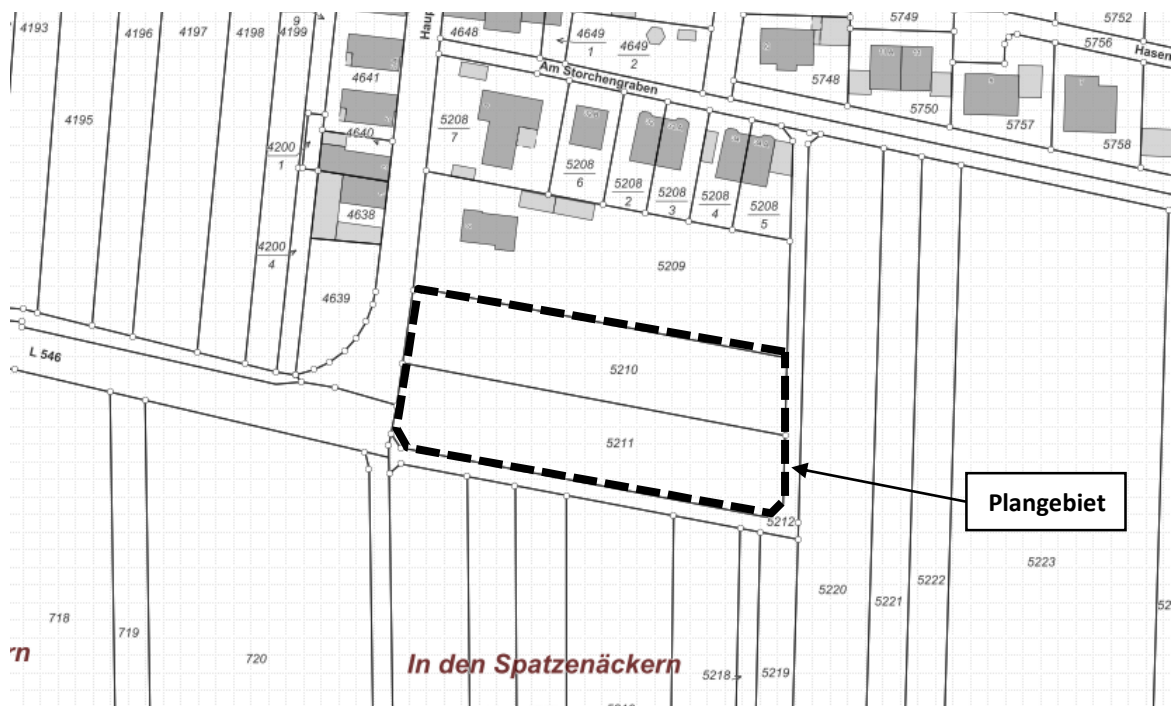
Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss vom Vorhabenträger unterzeichnet und nach Satzungsbeschluss durch die Ortsgemeinde Freckenfeld gegengezeichnet.

### 3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke 5210 und 5211 der Ortsgemeinde Freckenfeld. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.930 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück 5209.
- Im Osten und Süden durch einen Landwirtschaftsweg (Flurstück 5212).
- Im Westen durch die Hauptstraße (L 546).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem nachfolgenden Katasterauszug zu entnehmen.



## 4 Überörtliche Planung

### 4.1 Regionalplan

Der Planbereich ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als sogenannte „Weißfläche“ ausgewiesen.

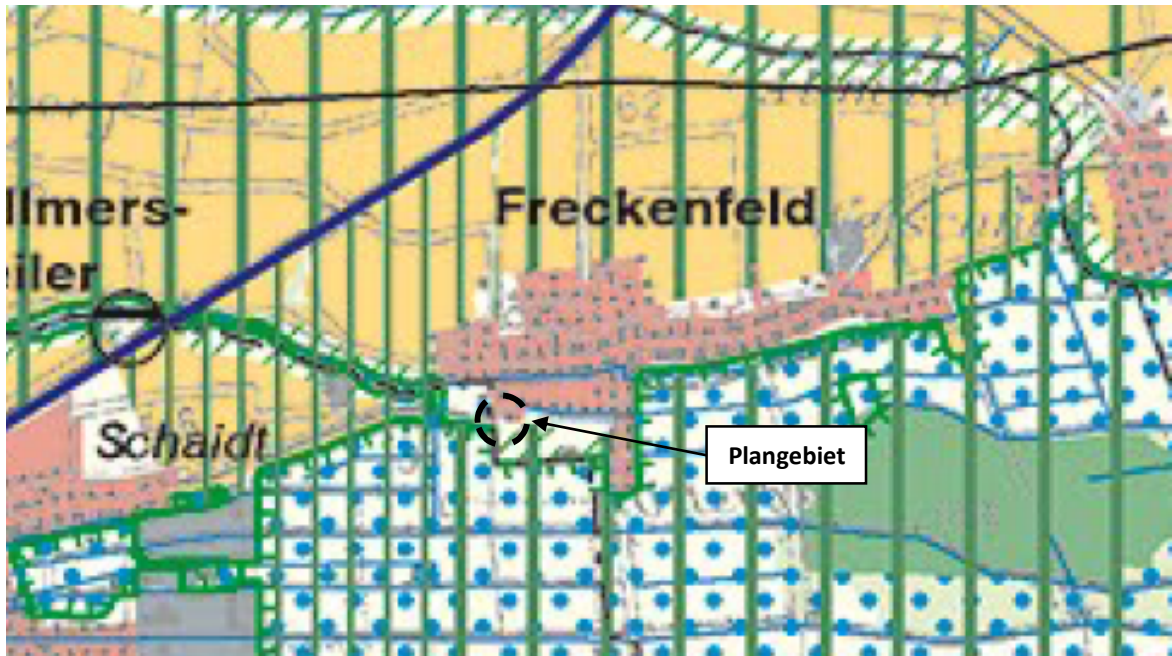


Abbildung 2: Auszug Regionalplan, ohne Maßstab, Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar - Raumnutzungskarte Blatt West

In der Erläuterungskarte „Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt West“ des Regionalplans ist der Geltungsbereich vollumfänglich als Bereich mit besonderer Bedeutung für Naherholung als auch für einen bedeutenden Raum für den regionalen Biotopverbund ausgewiesen.

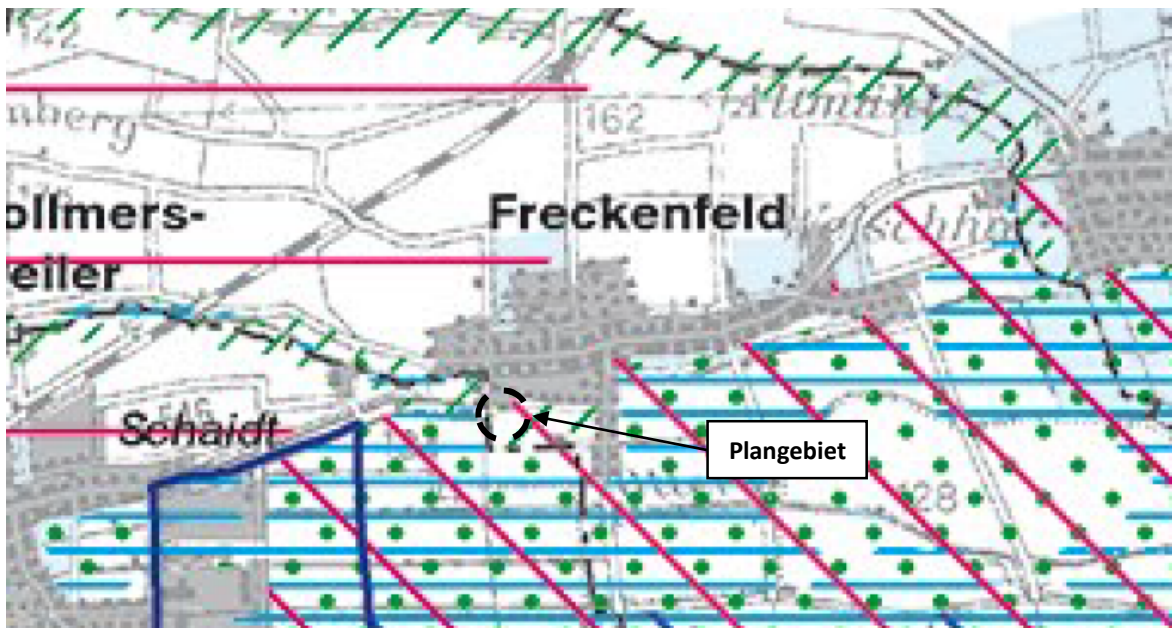


Abbildung 3: Auszug Regionalplan, ohne Maßstab, Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar - Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt Blatt West

## 4.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kandel derzeit als Mischbaufläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Realisierung des Vorhabens ist daher nicht erforderlich.



Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kandel, ohne Maßstab

## 5 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 5.1 Naturschutzgebiete und Naturdenkmäler

Naturschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert. Südlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 220 m das Naturschutzgebiet „Bruchbach-Otterbachniederung“ (NSG-7300-103).

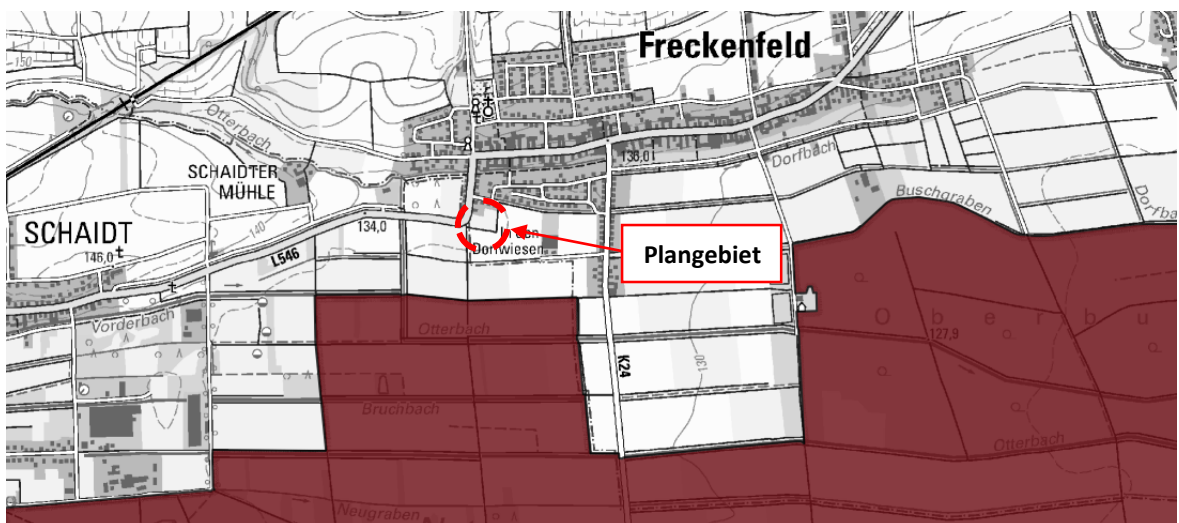


Abbildung 5: Auszug „Geschützte Landschaft“, ohne Maßstab, Quelle: LANIS RLP

## 5.2 Biotope

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich weder innerhalb noch direkt angrenzend an den Geltungsbereich.

Südlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 220 m das gesetzlich geschützte Biotop „Nass- und Feuchtwiesen südlich Freckenfeld“ (GB-6914-0036-2013).

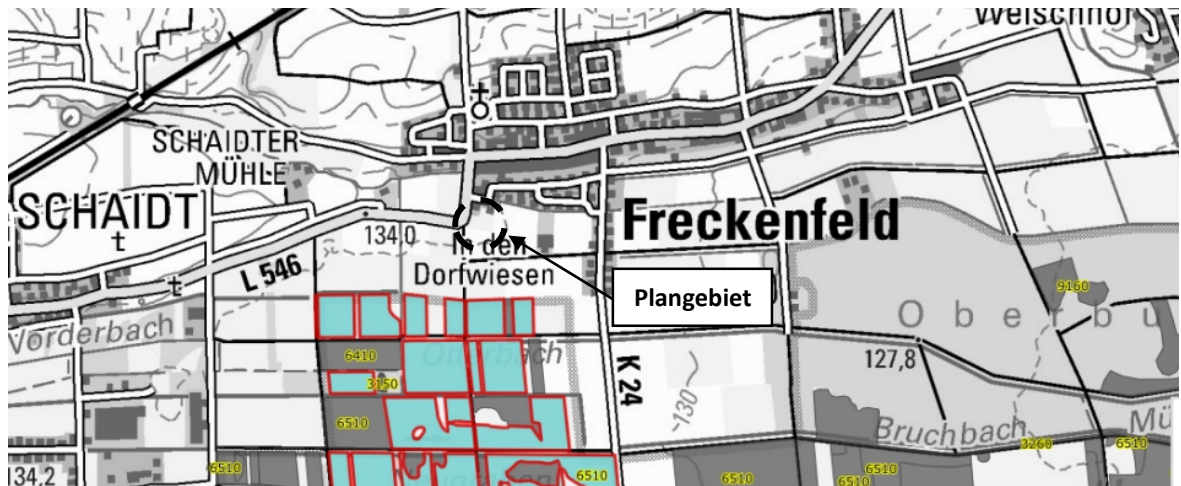


Abbildung 6: Auszug „Geschützte Biotope“, ohne Maßstab, Quelle: LANIS RLP

## 5.3 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bienwald“ (LSG-7300-035, Bienwald).



Abbildung 7: Auszug „Landschaftsschutzgebiet“, ohne Maßstab, Quelle: LANIS RLP

## 5.4 Natura2000 – Gebiete

Natura 2000 – Flächen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Vogelschutzgebiet „Bienwald und Viehstrichwiesen“ (VSG-7000-054, Bienwald und Viehstrichwiesen) grenzt jedoch an dessen südwestliche Ecke.

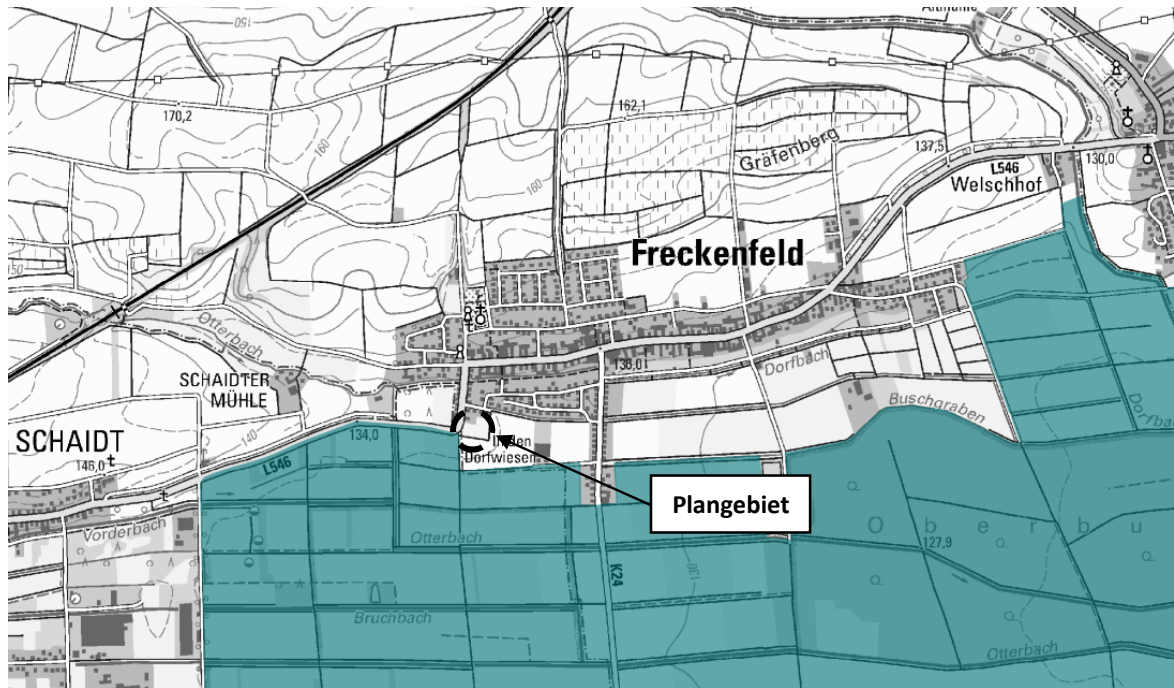


Abbildung 8: Auszug „Vogelschutzgebiet“, ohne Maßstab, Quelle: LANIS RLP

Südlich des Plangebietes mit einer Entfernung von ca. 220 m befindet sich das Flora-Fauna-Habitat „Bienwaldschwemmfächer“ (FFH-7000-119).

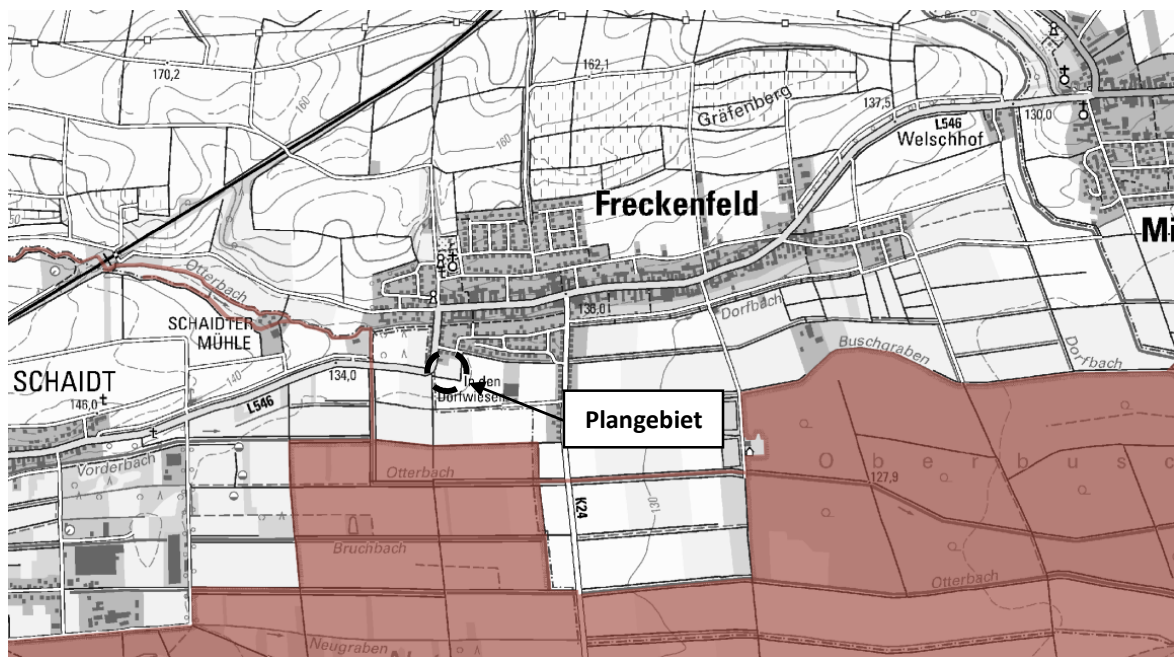


Abbildung 9: Auszug „Fauna-Flora-Habitate“, ohne Maßstab, Quelle: LANIS RLP

## 5.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

## 5.6 Gewässerschutz und Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

## 5.7 Starkregen

Innerhalb des Plangebiets ist im Fall von Starkregenereignissen (außergewöhnlicher Starkregen, 1 Std.) in größeren Bereichen des Plangebietes mit geringen bis mäßigen Auswirkungen zu rechnen. Wie aus den nachfolgenden Kartendarstellungen ersichtlich wird, fließt das Wasser in Geschwindigkeiten von bis zu 0,2 m/s überwiegend von Westen nach Osten ab. Die Wassertiefen betragen zwischen 5-10 cm und 10-30 cm im Zentrum des Plangebietes.

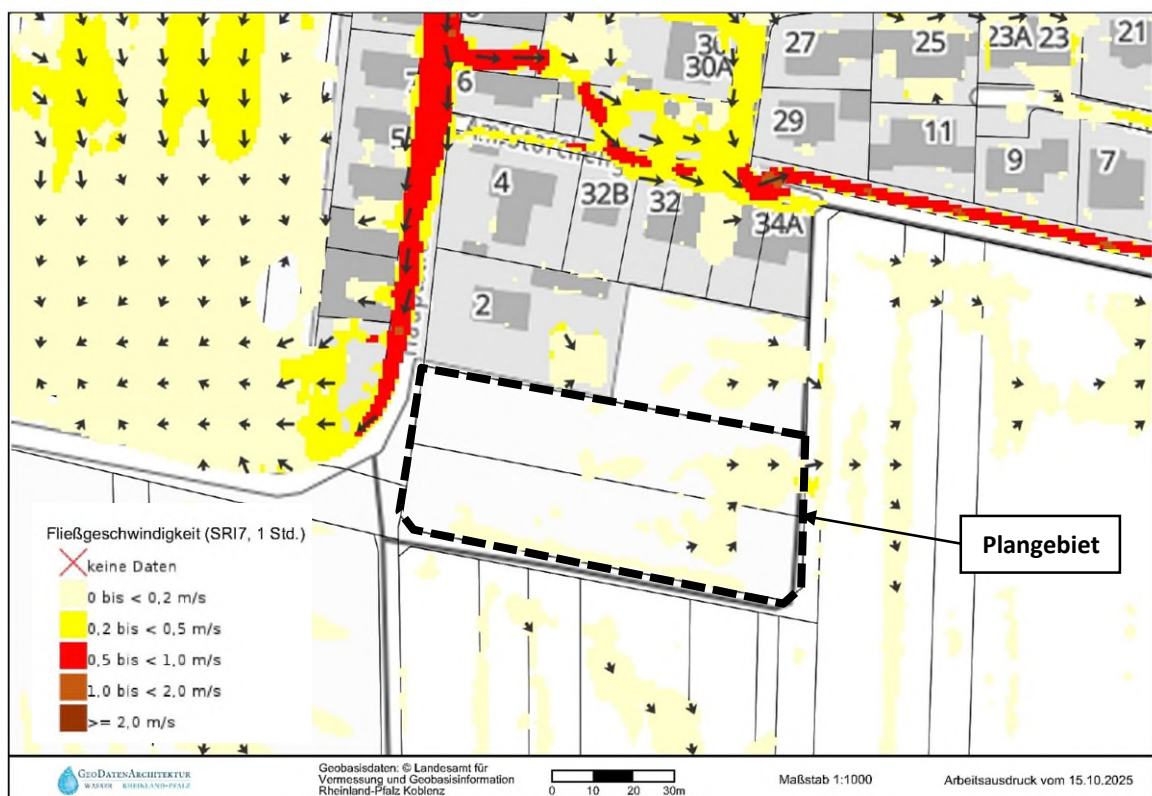


Abbildung 10: Auszug Sturzflutkarte. Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.). Fließrichtung, Fließgeschwindigkeit mit Geltungsbereich Bebauungsplan, ohne Maßstab, Quelle: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz - Sturzflutgefahrenkarten

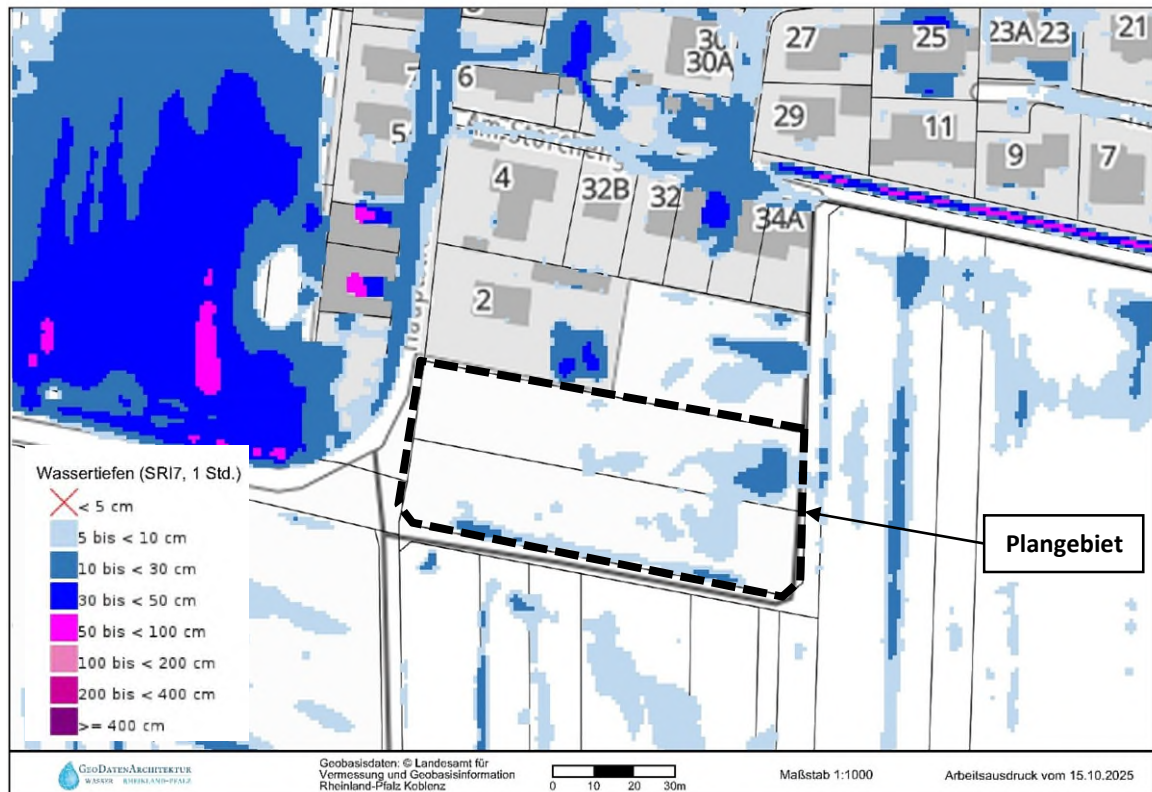


Abbildung 11: Auszug Sturzflutkarte. Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.). Wassertiefen mit Geltungsbereich Bebauungsplan, ohne Maßstab, Quelle: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz - Sturzflutgefahrenkarten

## 5.8 Wald

Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

## 5.9 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

## 5.10 Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Kampfmittel bekannt.

## 6 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Freckenfeld. Die nördliche Umgebung zeichnet sich durch eine wohnlich geprägte Struktur aus, die durch Einfamilienhäuser gekennzeichnet ist. Das Plangebiet wird im Norden unmittelbar durch das Flurstück 5209 begrenzt. Auf der Nachbarsseite der Grenze befinden sich mehrere Bäume. Die südliche und östliche Umgebung ist von Grünlandflächen und Äckern geprägt. Außerdem befinden sich in weiterer Entfernung (> 300 m) der Otterbach, Immensackgraben, Vorderbach, Mittelbach und Buschgraben. Westlich befindet sich die Hauptstraße, die als L546 zum Nachbarsort Schaidt führt.

Das Grundstück ist als landwirtschaftlich genutzte Fläche einzustufen (Flurstücke 5210 und 5211). Die Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.



Abbildung 12: Luftbild mit Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Vorderer Dorfwiesenweg“, Quelle: Datenlizenz Deutschland - ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025, dl-de/by-2-0, [www.lvermgeo.rlp.de](http://www.lvermgeo.rlp.de) [Daten bearbeitet]



Abbildung 13: Blick auf die Fläche nach Osten (links) und Westen (rechts) Richtung Hauptstraße, Quelle: Dr. Moritz Fußer

## 7 Bebauungskonzept

Der Architekten-Entwurf, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht die Errichtung eines Gebäudekomplexes bestehend aus drei Baukörpern mit insgesamt 21 Wohnungen im westlichen Bereich des Plangebiets vor. Ergänzend dazu sind im östlichen Plangebiet vier Bungalows mit jeweils einer Wohneinheit geplant. Somit sind für das Plangebiet insgesamt 25 Wohneinheiten vorgesehen.

Das Gebäudekomplex im Westen besteht aus drei modular aufgebauten zweigeschossigen Baukörpern, die in offener Bauweise U-förmig zueinander angeordnet sind. Im Inneren der U-Form liegen die Eingänge zu den Wohnungen, die über einen gemeinsamen Laubengang erschlossen werden und zugleich Raum für Begegnung bieten. Jede Wohneinheit verfügt über einen Balkon, der überwiegend vorgelagert ist. An einigen Gebäudeecken sind die Balkone eingerückt, wodurch die Baukörper kleinteiliger und filigraner wirken. Die zweigeschossigen Baukörper erhalten pro ein oder zwei Wohneinheiten jeweils ein flach geneigtes Satteldach (max. 21°), wodurch mehrere kleinere Dachflächen entstehen. Die giebelständige Ausrichtung der Baukörper zur Straße orientiert sich an der ortstypischen Bebauung entlang der angrenzenden Hauptstraße und fügt sich harmonisch in das bestehende Ortsbild ein.

Im östlichen Bereich des Plangebietes werden vier eingeschossige Bungalows errichtet. Diese Gebäude sind mit flach geneigten Satteldächern (max. 17°) ausgestattet und verfügen über Rücksprünge, die jeweils einen Eingangsbereich und eine Terrasse entstehen lassen. Die Bungalows sind durch ihre reduzierte Bauhöhe und ihre kleinteilige Struktur so konzipiert, dass sie sich behutsam in das Umfeld einfügen. Gemeinsam mit dem Gebäudekomplex im Westen bilden sie eine ausgewogene und harmonische Gesamtkomposition.

Zentral im Plangebiet, zwischen den beiden Gebäudestrukturen, sind zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs insgesamt 21 Stellplätze vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt im Westen über die angrenzende Hauptstraße (L 546).



Abbildung 14: Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025

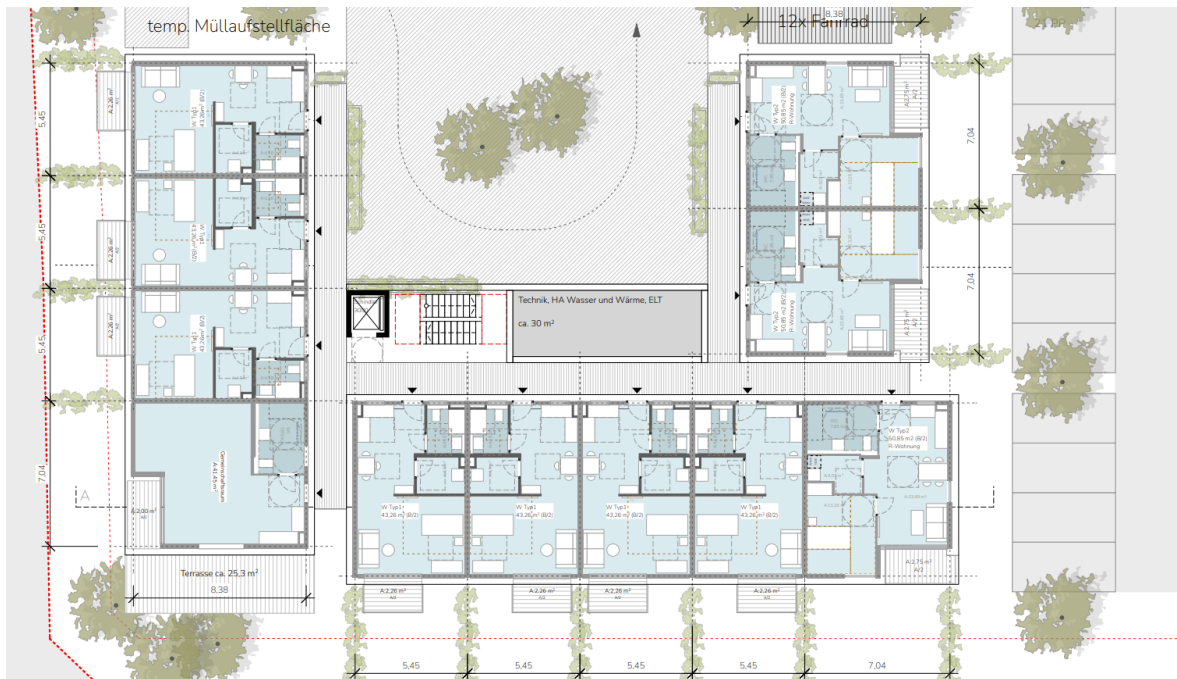


Abbildung 15: Gebäudekomplex Grundriss EG, ohne Maßstab, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025



Abbildung 16: Bungalows Grundriss EG, ohne Maßstab, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025

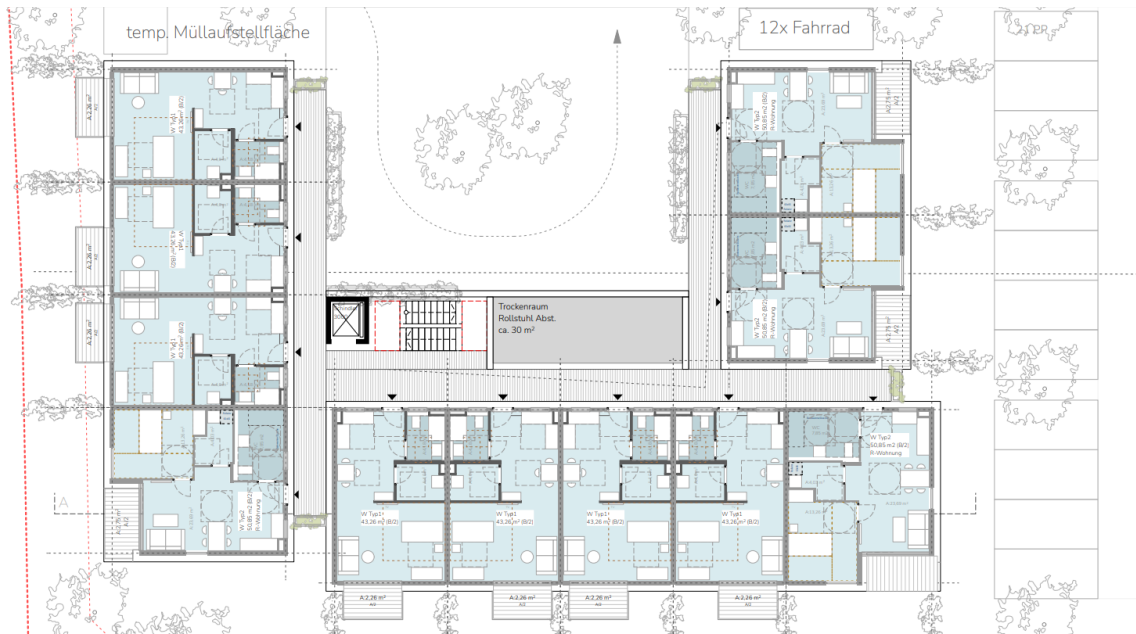


Abbildung 17: Gebäudekomplex Grundriss 1.OG, ohne Maßstab, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025

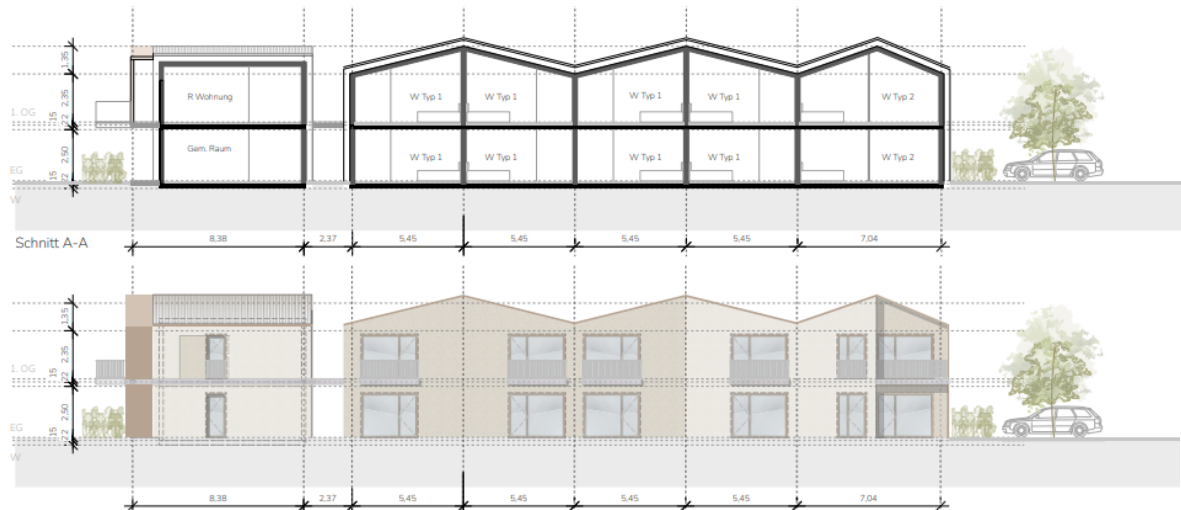


Abbildung 18: Gebäudekomplex Schnitt A-A und Ansicht Süd-West, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025

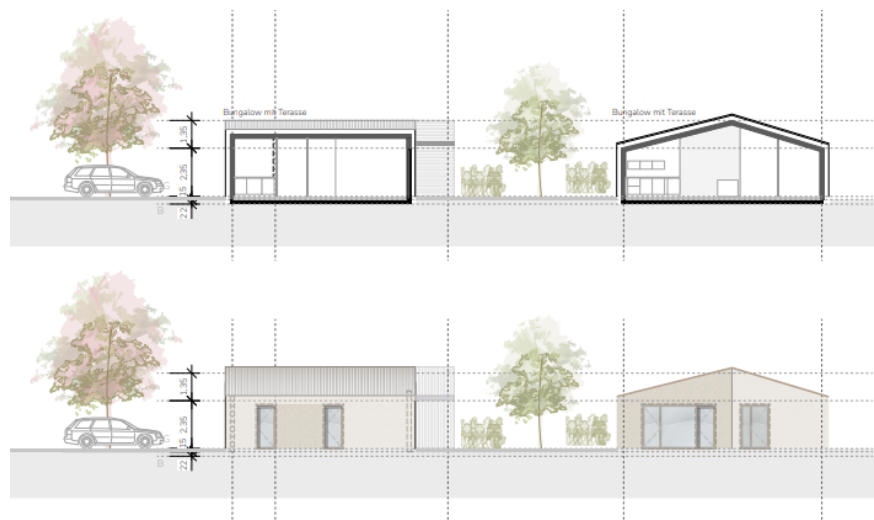


Abbildung 19: Bungalows Schnitt A-A und Ansicht Süd-West, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025

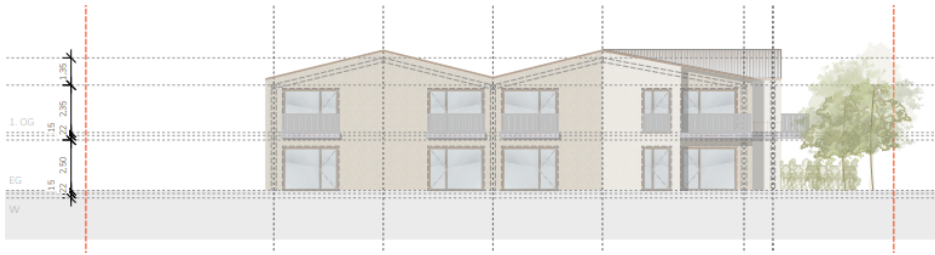


Abbildung 20: Gebäudekomplex Ansicht Nord-West, ohne Maßstab, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025

## 7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Freckenfeld. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt im Westen über die angrenzende Hauptstraße (L 546), welche durch den Ortskern von Freckenfeld verläuft und die Ortsgemeinde mit den Nachbarsorten Schaidt und Minfeld verbindet. Zentral im Plangebiet, zwischen den beiden Gebäudestrukturen, sind zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs insgesamt 21 Stellplätze vorgesehen.

## 7.2 Technische Erschließung

Die Haupteerschließung des Grundstücks erfolgt über die westlich angrenzende Hauptstraße (L 546).

### 7.2.1 Strom

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt über das bestehende örtliche Versorgungsnetz.

### 7.2.2 Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandene Kanalisation abgeleitet und der Kläranlage zugeführt.

### 7.2.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

### 7.2.4 Wasserhaushaltsbilanzierung

Im Zuge der Bauleitplanung ist die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange ein wesentlicher Bestandteil der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß DWA-M 102-4 dient der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf den natürlichen Wasserhaushalt, insbesondere hinsichtlich Versickerung, Verdunstung und Abfluss.

Da die Bilanzierung auf detaillierten Planungsdaten basiert, die erst im weiteren Verfahren konkretisiert werden, wird die Wasserhaushaltsbilanzierung erst im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorliegen. Sie wird Bestandteil der Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und ermöglicht eine fachgerechte Prüfung der Auswirkungen auf das lokale Wassermanagement.

Die nachträgliche Vorlage ist zulässig, da sie keine grundlegende Änderung der Planung darstellt, sondern eine fachliche Ergänzung zur Umweltprüfung, die im Rahmen der Offenlage transparent gemacht und öffentlich diskutiert werden kann. Die Ergebnisse der Bilanzierung fließen in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ein und können gegebenenfalls zu Anpassungen der Planung führen, etwa hinsichtlich der Flächenversiegelung, der Regenwasserbewirtschaftung oder der Festsetzung von Grün- und Retentionsflächen.

## **8 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

### **8.1 Allgemeine Vorschriften**

Im Rahmen des Vollverfahrens gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert werden. Ziel ist die umfassende Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 2 Abs. 1 UVPG, insbesondere:

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern.

Die Umweltprüfung erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie der einschlägigen europäischen Richtlinien (z. B. SUP-Richtlinie 2001/42/EG).

Die Umweltprüfung ist integraler Bestandteil der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und bildet die Grundlage für die Berücksichtigung umweltbezogener Belange in den Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie wird durch geeignete Fachgutachten ergänzt, z. B. zur Wasserhaushaltsbilanzierung, Artenschutz oder Bodenschutz.

Der Umweltbericht wird derzeit erarbeitet. Er wird zur Offenlage vorliegen.

## **9 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Anforderungen des Artenschutzes gemäß §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwingend zu beachten. Der besondere Artenschutz stellt sicher, dass besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beeinträchtigt werden.

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gelten unabhängig von der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und sind daher nicht abwägungsfähig, sondern verbindlich einzuhalten. Sie umfassen insbesondere:

- das Tötungs- und Verletzungsverbot,
- das Störungsverbot,

- das Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen, sofern Anhaltspunkte für das Vorkommen geschützter Arten bestehen. Diese Prüfung dient der Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten und ihrer Lebensräume und ist Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2023 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese kam zum nachfolgenden Ergebnis:

„Im Zuge der Planaufstellung ergeben sich keine Betroffenheiten geschützter Arten. Im Umfeld des Plangebietes konnten ubiquitäre und störungstolerante Brutvogelarten festgestellt werden, für die sich durch das Vorhaben keine Relevanz ergibt. Die Feldlerche konnte in größerem Abstand auf bewirtschafteten Ackerflächen festgestellt werden, so dass sich hieraus keine Betroffenheit ergibt. Amphibien und Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden.

Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hat sich gezeigt, dass das geplante Vorhaben unter den Gesichtspunkten der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG als zulässig einzustufen ist.“

Weitere Details können der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

## **10 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **10.1 Bedingte Festsetzung**

Die Festsetzung erfolgt im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB. Ziel ist es, die städtebauliche Entwicklung durch ein konkret geplantes Vorhaben zu steuern und die Umsetzung verbindlich zu sichern. Die Zulässigkeit von Nutzungen wird daher auf solche Vorhaben beschränkt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Diese Vorgehensweise gewährleistet, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen tatsächlich realisiert werden und den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen. Gleichzeitig wird durch die Möglichkeit zur Änderung oder Ergänzung des Durchführungsvertrags sowie zum Abschluss eines neuen Vertrags die notwendige Flexibilität geschaffen, um auf veränderte Rahmenbedingungen oder weiterentwickelte Nutzungskonzepte reagieren zu können.

### **10.2 Art der baulichen Nutzung**

Da die Gemeinden bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bzw. im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen grundsätzlich nicht an die abschließenden Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung gebunden sind, kann im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen festgesetzt werden.

Die Festsetzung der zulässigen Nutzungen dient der Umsetzung eines sozial orientierten und inklusiven Nutzungskonzepts, das den Anforderungen an eine zeitgemäße Ortsentwicklung Rechnung trägt.

Zulässig sind barrierefreie und barrierearme Wohnungen, um den demografischen Wandel und die steigende Nachfrage nach altersgerechtem und behindertengerechtem Wohnraum zu berücksichtigen. Diese Festsetzung trägt zur sozialen Durchmischung und zur Förderung der Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen bei.

Die Anlagen für soziale Zwecke (z. B. Einrichtungen für Pflege, Betreuung oder Beratung) sind Bestandteil einer sozial verträglichen Quartiersentwicklung. Sie dienen der Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Dienstleistungen und fördern die wohnortnahe Betreuung und Unterstützung insbesondere für ältere Menschen, Familien und Menschen mit besonderen Bedürfnissen.

Die Zulässigkeit von Büro-, Funktions- und Nebenräumen (wie Sozial-, Personal-, Technik- und Abstellräumen) ist erforderlich, um den Betrieb und die Organisation der Hauptnutzungen sicherzustellen. Diese Räume sind funktional notwendige Ergänzungen und tragen zur wirtschaftlichen und organisatorischen Effizienz der vorgesehenen Nutzungen bei.

Darüber hinaus sind Pkw- und Fahrradstellplätze, Nebenanlagen, Zu- und Abfahrten, Zuwegungen sowie Mülltonnenstandplätze zulässig, da sie zur Erschließung und zum Betrieb der Hauptnutzungen notwendig sind. Sie gewährleisten die verkehrliche Anbindung, die Entsorgungssicherheit und die Einhaltung der Anforderungen an die technische Infrastruktur.

Insgesamt verfolgt die Festsetzung das Ziel, ein nutzungsgemischtes, inklusives und funktional abgestimmtes Quartier zu schaffen, das sowohl den sozialen als auch den städtebaulichen Anforderungen gerecht wird.

### **10.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **10.3.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl gibt an, welcher Anteil der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überbaut werden darf. Eine GRZ von 0,8 bedeutet, dass bis zu 80 % der Grundstücksfläche mit Gebäuden, Nebenanlagen und befestigten Flächen überdeckt werden dürfen.

Diese vergleichsweise hohe GRZ ist städtebaulich gerechtfertigt, da sie dem Charakter des Plangebiets als urban geprägte Struktur mit einer hohen funktionalen Dichte entspricht. Insbesondere bei Nutzungen wie sozialen Einrichtungen und barrierefreien Wohnformen ist eine kompakte Bauweise erforderlich, um die angestrebte Nutzungseffizienz und Flächenausnutzung zu erreichen.

Die Festsetzung berücksichtigt zudem die Möglichkeit, Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten und Mülltonnenstandplätze in die Berechnung einzubeziehen. Eine GRZ von 0,8 stellt dabei die Obergrenze dar, bis zu der eine Überschreitung durch solche Anlagen zulässig ist.

Die Festsetzung trägt zur Sicherstellung einer wirtschaftlichen Grundstücksnutzung bei, ohne die städtebauliche Ordnung oder die natürlichen Funktionen des Bodens wesentlich zu beeinträchtigen. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung auf 0,8 eine übermäßige Versiegelung vermieden und ein angemessenes Verhältnis zwischen bebauter Fläche und Freiflächen gewährleistet.

### 10.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung einer maximalen Zahl von zwei Vollgeschossen dient der Sicherung einer maßvollen und ortsbildverträglichen Bebauung im Plangebiet. Sie orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsstruktur und trägt zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes bei.

Durch die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse wird eine maßvolle bauliche Dichte gewährleistet, die sowohl die Belange des Nachbarschutzes als auch die Anforderungen an Belichtung, Belüftung und Freiflächen berücksichtigt. Gleichzeitig wird eine Überformung des Gebiets durch überdimensionierte Baukörper vermieden und die Integration neuer Gebäude in die bestehende Umgebung erleichtert.

Die Festsetzung entspricht den Grundzügen der Planung und ist Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzepts, das auf eine maximal zweigeschossige Bebauung abzielt. Sie schafft Klarheit für Bauherren und Genehmigungsbehörden und trägt zur Rechtssicherheit bei.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung eine ausgewogene Höhenentwicklung, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt und negative Auswirkungen auf das Ortsbild, die Nachbarschaft und das Mikroklima vermeidet.

### 10.3.3 Firsthöhe

Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe dient der Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet und der Sicherung eines städtebaulich verträglichen Erscheinungsbildes. Sie trägt dazu bei, die geplante Bebauung in ein harmonisches Verhältnis zur umgebenden Bebauungsstruktur und zur Topografie zu setzen.

Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe der Straßenoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Hauptstraße / L 546) festgelegt, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Diese Festlegung gewährleistet eine einheitliche und nachvollziehbare Grundlage für die Höhenbemessung, unabhängig von individuellen Geländeprofilen einzelner Grundstücke.

Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachhaut (First) des Hauptgebäudes. Technische Aufbauten wie Antennen, Lüftungsgeräte, Aufzugsschächte oder sonstige technische Einrichtungen bleiben bei der Ermittlung der Firsthöhe unberücksichtigt, da sie nicht zum eigentlichen Baukörper zählen und in der Regel keine städtebauliche Wirkung entfalten.

Die zulässige Firsthöhe ergibt sich aus dem Höhenunterschied zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt und ist der Planzeichnung zu entnehmen. Diese Vorgehensweise schafft Transparenz und Rechtssicherheit für Bauherren und Genehmigungsbehörden.

Eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe durch technische Aufbauten ist bis zu einem Maß von 1,00 m zulässig. Damit wird den funktionalen Anforderungen moderner Gebäude Rechnung getragen, ohne die städtebauliche Ordnung wesentlich zu beeinträchtigen.

## **10.4 Nebenanlagen**

### **10.4.1 Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 14 BauNVO dient der funktionalen Ergänzung der Hauptnutzung und der Sicherstellung einer praktikablen Grundstücksnutzung. Nebenanlagen wie Mülltonnenstandplätze, Fahrradabstellanlagen, Zufahrten oder kleinere technische Einrichtungen sind für den Betrieb und die Erschließung der Hauptgebäude erforderlich und sollen flexibel auf dem Grundstück angeordnet werden können.

Die Möglichkeit, diese Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten, trägt zur besseren Flächennutzung und zur gestalterischen Freiheit bei, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass die Hauptgebäude weiterhin innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden und die Nebenanlagen lediglich unterstützende Funktionen übernehmen.

## **10.5 Bauweise**

Die Festsetzung der offenen Bauweise dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsstruktur sowie den angestrebten Nutzungsformen im Plangebiet.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Diese Bauformen ermöglichen eine aufgelockerte Bebauung, die sowohl gestalterische Vielfalt als auch eine gute Belichtung und Belüftung der Gebäude sicherstellt.

Die offene Bauweise trägt zur Wahrung der Nachbarschaftsrechte bei, da durch die seitlichen Grenzabstände die Einhaltung von Abstandsflächen gewährleistet wird. Sie fördert zudem die Wohnqualität, indem sie eine natürliche Belichtung und Belüftung der Gebäude von mehreren Seiten ermöglicht und die Nutzung von privaten Freiflächen wie Gärten begünstigt.

Darüber hinaus bietet die offene Bauweise Flexibilität in der Gebäudegestaltung und erlaubt eine differenzierte städtebauliche Entwicklung, die sich gut in bestehende Siedlungsstrukturen einfügt. Sie ist insbesondere für Wohngebiete mit einem hohen Anspruch an Aufenthaltsqualität und gestalterische Vielfalt geeignet.

Die Festsetzung erfolgt im Einklang mit den Zielen der Bauleitplanung und berücksichtigt sowohl funktionale als auch gestalterische Aspekte der geplanten Bebauung.

## **10.6 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO. Sie dient der Steuerung der Lage und Ausdehnung der Hauptgebäude auf den jeweiligen Grundstücken und trägt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.

Durch die Festlegung von Baugrenzen wird definiert, in welchem Bereich eines Grundstücks Gebäude zulässig sind. Dies ermöglicht eine gezielte Steuerung der Bebauung, insbesondere im Hin-

blick auf städtebauliche Gestaltungsziele, Abstandsvorgaben, Belichtung, Belüftung sowie die Einbindung in die Umgebung. Gleichzeitig wird eine räumliche Gliederung des Baugebiets erreicht, die zur Qualität des Orts- und Straßenbildes beiträgt.

Die Verwendung von Baugrenzen bietet eine größere Gestaltungsfreiheit für Bauherren, da innerhalb der Baugrenzen die konkrete Positionierung des Gebäudes flexibel erfolgen kann – unter Berücksichtigung der geltenden Abstandsflächenregelungen nach Landesbauordnung.

Die Festsetzung ist insbesondere im Kontext einer offenen Bauweise sinnvoll, da sie die Einhaltung von Grenzabständen sicherstellt und gleichzeitig eine funktionale und gestalterische Vielfalt innerhalb des Plangebiets ermöglicht.

## **10.7 Zahl der Wohnungen**

Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten in den Baugebieten „A“ und „B“ dient der Steuerung der baulichen Dichte und der Sicherstellung einer städtebaulich verträglichen Entwicklung im Plangebiet.

Für das Baugebiet „A“ wird die maximale Anzahl von 21 Wohneinheiten innerhalb des Wohngebäudekomplexes festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der geplanten Gebäudestruktur und berücksichtigt die vorhandene Infrastruktur, die Erschließungskapazitäten sowie die angestrebte soziale und funktionale Durchmischung. Sie gewährleistet eine angemessene Wohnnutzung mit hoher Aufenthaltsqualität und verhindert eine übermäßige Verdichtung, die zu Nutzungskonflikten oder infrastrukturellen Überlastungen führen könnte.

Im Baugebiet „B“ ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, eine kleinteilige, durch Einfamilienhäuser geprägte Bebauung zu ermöglichen, die sich in die bestehende Umgebung einfügt und eine ruhige Wohnnutzung sicherstellt. Sie trägt zur Wahrung des Gebietscharakters und zur Sicherstellung ausreichender Freiflächen und Abstände zwischen den Gebäuden bei.

Die Festsetzungen stützen sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, wonach die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden kann. Sie sind Teil des städtebaulichen Gesamtkonzepts und berücksichtigen sowohl die funktionalen Anforderungen als auch die Belange des Umwelt- und Nachbarschutzes.

## **10.8 Flächen für Stellplätze**

Oberirdische Stellplätze sind sowohl innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St) als auch auf dem Baugrundstück zulässig. Die Flächen wurden entsprechend dem Vorhabenplan festgelegt, um die notwendigen Stellplätze für die barrierearmen und barrierefreien Wohnungen sicherzustellen. Die Festsetzung gewährleistet, dass die Stellplätze geordnet angelegt werden und eine funktionale Nutzung des Gebäudes möglich ist.

## **10.9 Zu- und Abfahrten**

Die Festsetzung einer Zu- und Abfahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m dient der Sicherstellung einer geordneten verkehrlichen Erschließung des Baugrundstücks. Die Eintragung in der Planzeichnung gewährleistet eine klare Zuordnung und verhindert eine unkontrollierte oder übermäßige Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Begrenzung der Breite auf 6,00 m berücksichtigt sowohl die Anforderungen an die Verkehrssicherheit als auch die funktionalen Erfordernisse für die Erschließung durch motorisierte Fahrzeuge, einschließlich Liefer- und Rettungsfahrzeuge. Gleichzeitig wird durch die Breitenbegrenzung eine übermäßige Versiegelung vermieden und ein Beitrag zur Flächeneffizienz sowie zur Gestaltung des Straßenraums geleistet.

Die Vorgabe, die Zu- und Abfahrten in ihrer Lage und Ausgestaltung mit der öffentlichen Verkehrsfläche abzustimmen, stellt sicher, dass die verkehrlichen Belange der angrenzenden Infrastruktur berücksichtigt werden und Konflikte mit dem fließenden oder ruhenden Verkehr vermieden werden. Dies trägt zur Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer und zur Funktionsfähigkeit des öffentlichen Straßenraums bei.

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

### **10.10.1 Maßnahme: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen**

Gemäß § 202 BauGB ist der bei Baumaßnahmen anfallende Mutterboden (Oberboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Diese gesetzliche Vorgabe dient dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere der Fruchtbarkeit, Wasserspeicherfähigkeit und biologischen Aktivität des Bodens. Der Oberboden stellt ein wesentliches ökologisches Gut dar und ist Grundlage für Begrünung sowie zur Wiederherstellung naturnaher Flächen nach Abschluss von Baumaßnahmen.

Die Festsetzung verweist ergänzend auf die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, die die fachgerechte Durchführung von Bodenabtrag, Lagerung und Wiedereinbau regelt. Die Norm stellt sicher, dass der Oberboden getrennt vom Unterboden gelagert, vor Verdichtung und Schadstoffeintrag geschützt und unter geeigneten Bedingungen wiederverwendet wird. Dies ist insbesondere bei längeren Lagerzeiten und ungünstigen Witterungsbedingungen von Bedeutung.

Die Festsetzung leistet somit einen Beitrag zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen, zur Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und zur Sicherung der ökologischen Qualität des Plangebietes. Sie ist aus städtebaulichen und umweltschutzrechtlichen Gründen erforderlich und angemessen.

### **10.10.2 Maßnahme: Flächenversiegelung**

Die Festsetzung, dass mindestens 20 % der Grundstücksfläche als gärtnerisch gestaltete Fläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist, erfolgt aus städtebaulichen, siedlungsökologischen und klimatischen Gründen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

Gärtnerisch gestaltete Flächen mit standortgerechter Bepflanzung (z. B. Rasen, Stauden, Sträucher, Bäume) tragen wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Förderung der Biodiversität und zur Regenwasserversickerung bei. Sie wirken der zunehmenden Versiegelung entgegen, die in vielen Siedlungsgebieten zu Überhitzung, Wasserabflussproblemen und Verlust von Lebensräumen führt.

Die Begrünungspflicht unterstützt zudem die gestalterische Qualität des Siedlungsraums und trägt zur Einbindung der baulichen Anlagen in das Stadtbild bei. Durch die Festlegung eines Mindestanteils wird sichergestellt, dass auch bei intensiver baulicher Nutzung ein ökologisch wirksamer Grünanteil erhalten bleibt.

Das Verbot der Überbauung, Versiegelung oder anderweitigen Zweckentfremdung dieser Flächen ist erforderlich, um die Funktion der Grünflächen dauerhaft zu sichern.

Die Festsetzung ist somit geeignet und erforderlich, um die städtebauliche Ordnung, den Umweltschutz und die Lebensqualität im Plangebiet nachhaltig zu sichern.

### **10.10.3 Vermeidungsmaßnahme: Baufeldräumung / Rodungsarbeiten**

Die Festsetzung zur zeitlichen Einschränkung von Gehölzentfernungen dient dem Schutz wildlebender Tiere, insbesondere europäischer Brutvogelarten, und basiert auf den Vorgaben des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Danach ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu entfernen, zu fällen oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind lediglich schonende Form- und Pflegeschritte, sofern dabei keine Lebensstätten gestört oder zerstört werden.

Diese Regelung berücksichtigt die Fortpflanzungszeit vieler heimischer Vogelarten, die Gehölze als Brutstätten nutzen. Eine Entfernung oder starke Beschneidung während dieser Zeit kann zur Zerstörung von Nestern, zur Verletzung oder Tötung von Jungvögeln und zur Störung der Brutpflege führen. Solche Eingriffe würden gegen das allgemeine Tötungsverbot und das Störungsverbot gemäß § 44 BNatSchG verstoßen und können artenschutzrechtliche Konflikte auslösen.

Die Festsetzung stellt sicher, dass Gehölzarbeiten nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden dürfen, also außerhalb der sensiblen Brut- und Aufzuchtzeit. Damit wird ein wirksamer Beitrag zum Erhalt der biologischen Vielfalt, zur Vermeidung von Verstößen gegen das Artenschutzrecht und zur Sicherung ökologisch wertvoller Strukturen im Plangebiet geleistet.

Diese Maßnahme ist nicht nur naturschutzfachlich geboten, sondern auch rechtlich erforderlich, um die Vereinbarkeit der Planung mit den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen.

## **10.11 Pflanzgebote**

### **10.11.1 Anpflanzen von Einzelbäumen**

Die Festsetzung zur Anpflanzung von mindestens 8 Einzelbäumen innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzfläche dient der ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Plangebiets. Stellplatzflächen sind in der Regel stark versiegelt und tragen zur Erhöhung der lokalen Temperaturen sowie zur Beeinträchtigung des Wasserhaushalts bei. Durch die gezielte Begrünung mit Einzelbäumen wird diesen negativen Auswirkungen entgegengewirkt.

Die Bäume übernehmen wichtige Funktionen im Rahmen der Kleinklima-Regulierung, der Luftreinhaltung, der Verschattung sowie der Regenwasserrückhaltung. Darüber hinaus tragen sie zur Gestaltung des öffentlichen Raums bei und verbessern die Aufenthaltsqualität für Nutzerinnen und Nutzer der Stellplätze sowie für die angrenzende Bebauung.

Die Verwendung von mehrfach verschulter Ware stellt sicher, dass die Bäume eine hohe Anwuchsqualität und Widerstandsfähigkeit gegenüber städtischen Standortbedingungen aufweisen. Die Verpflichtung zur Pflege und zum Ersatz bei Verlust gewährleistet die dauerhafte Wirksamkeit der Maßnahme.

Die Vorgabe, die Bepflanzung spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationspause abzuschließen, stellt sicher, dass die Begrünung zeitnah zur Nutzung der Fläche erfolgt und nicht auf unbestimmte Zeit verschoben wird. Die freie Wahl der Standorte innerhalb der Stellplatzfläche ermöglicht eine flexible und funktionale Integration der Bäume in die Gesamtgestaltung.

Die Maßnahme ist Teil der Umsetzung von Anforderungen aus dem Bereich der Umweltvorsorge gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und trägt zur Erfüllung der Ziele des Klimaschutzes, der Biodiversität und der nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

### **10.11.2 Gestaltung der Freiflächen**

Die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen auf dem Baugrundstück dient der ökologischen, klimatischen und gestalterischen Aufwertung des Plangebiets. Sie trägt zur Umsetzung der Ziele des Umweltschutzes und der nachhaltigen Stadtentwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei.

Freiflächen, die nicht für bauliche oder verkehrliche Zwecke genutzt werden, sollen als Grünflächen angelegt und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern bepflanzt werden. Dies fördert die Biodiversität, stärkt das lokale Mikroklima und verbessert die Regenwasserversickerung. Die Verwendung gebietsheimischer Gehölze gemäß Empfehlungsliste stellt sicher, dass die Pflanzen standortgerecht sind und zur ökologischen Funktionalität beitragen.

Die Begrünung der Freiflächen verbessert zudem die Gestaltqualität des Baugrundstücks und trägt zur Wohn- und Aufenthaltsqualität bei. Sie schafft naturnahe Räume, die sowohl ökologisch wirksam als auch sozial nutzbar sind.

Die Verpflichtung zur zeitnahen Umsetzung der Bepflanzung, spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgende Vegetationspause, stellt sicher, dass die Begrünungsmaßnahmen nicht auf unbestimmte Zeit hinausgezögert werden und ihre Wirkung frühzeitig entfalten können.

Insgesamt unterstützt die Festsetzung die Ziele der Umweltvorsorge, des Klimaschutzes und der landschaftsbezogenen Gestaltung und ist ein integraler Bestandteil der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplans.

### **10.11.3 Grenzabstände von Pflanzungen**

Die Festsetzung, dass für die Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern die Vorschriften der §§ 44 und 46 des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz (LNRG) gelten, dient der Rechtsklarheit und der Vermeidung nachbarrechtlicher Konflikte im Plangebiet.

Die genannten Vorschriften regeln verbindlich die Mindestabstände, die bei der Pflanzung von Gehölzen zu Grundstücksgrenzen einzuhalten sind. Sie unterscheiden dabei nach Wuchsstärke und Art der Pflanzen (z. B. stark wachsende Bäume, Obstbäume, Sträucher) und legen differenzierte Abstandswerte fest – etwa 4 m für sehr stark wachsende Bäume, 2 m für stark wachsende Obstbäume und 0,5–1 m für Sträucher.

Besondere Bedeutung kommt den Regelungen in § 46 LNRG zu, die Ausnahmen für bestimmte Situationen vorsehen, etwa bei Anpflanzungen hinter undurchsichtigen Einfriedungen oder an Grenzen zu öffentlichen Grünflächen und Gewässern. Die Bezugnahme auf diese gesetzlichen Regelungen im Bebauungsplan stellt sicher, dass die Pflanzungen im Einklang mit dem Nachbarrecht erfolgen und gleichzeitig landwirtschaftlich genutzte Flächen besonders geschützt werden.

Die Festsetzung trägt somit zur Rechtsvereinfachung bei, indem sie auf bestehende landesrechtliche Vorschriften verweist, und unterstützt die Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen privaten Grundstückseigentümern und landwirtschaftlichen Betrieben. Sie ist ein Beitrag zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung der nachbarschaftlichen Interessen.

## **11 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Festsetzung, dass für Hauptgebäude Sattel-, Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zulässig sind, dient der gestalterischen Steuerung und der Einfügung der Gebäude in das städtebauliche Umfeld. Die gewählte Bandbreite der Dachformen ermöglicht eine moderne und funktionale Architektur, die sich zugleich in die geplante Bebauungsstruktur integriert. Die Begrenzung der Dachneigung trägt zur Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes bei und verhindert eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude.

Für untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Nebengebäude, Anbauten) ist auch das Flachdach zulässig, um eine flexible und wirtschaftliche Gestaltung dieser Bauteile zu ermöglichen und funktionale Anforderungen wie Technikflächen oder Dachbegrünung zu berücksichtigen.

Die Zulässigkeit einer Aufständigung von Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m auf Dachflächen berücksichtigt die Anforderungen an den Klimaschutz und die Energieeffizienz. Sie ermöglicht die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen in einem technisch sinnvollen Neigungswinkel, ohne die städtebauliche Ordnung oder das Erscheinungsbild wesentlich zu beeinträchtigen. Die Höhenbegrenzung stellt sicher, dass die Anlagen optisch zurückhaltend bleiben und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild oder die Nachbarschaft entstehen.

Die Festsetzung zur Unzulässigkeit greller Farben, insbesondere Neonfarben, für die Gestaltung von Außenfassaden dient der Wahrung eines harmonischen Orts- und Straßenbildes sowie der gestalterischen Einheitlichkeit im Plangebiet. Grelle Farben wirken stark auffällig und können das Erscheinungsbild der Umgebung erheblich beeinträchtigen. Sie stehen häufig im Widerspruch zu einer zurückhaltenden, ortsangepassten Architektur und können zu visuellen Störungen im öffentlichen Raum führen.

Die Regelung trägt dazu bei, eine gestalterische Qualität der baulichen Anlagen sicherzustellen und die Einfügung der Gebäude in die Umgebung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu gewährleisten. Sie unterstützt die Zielsetzung, ein ruhiges und ausgewogenes Farbkonzept im Quartier zu etablieren, das sowohl die Identität des Ortes stärkt als auch die Aufenthaltsqualität erhöht.

Darüber hinaus dient die Festsetzung dem Schutz nachbarschaftlicher Interessen, da grelle Fassadenfarben zu Beeinträchtigungen des Wohnumfelds führen können. Die Regelung ist Teil eines gestalterischen Gesamtkonzepts und steht im Einklang mit den Grundsätzen der Baukultur und der städtebaulichen Ordnung.

## **11.2 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Die Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Zufahrten, Wege und Pkw-Stellplätze dient der Förderung eines naturnahen Wasserhaushalts und der Reduzierung von Flächenversiegelung. Durch den Einsatz von Sicker- oder Porensteinen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 6 % oder Vegetationsfugen mit mindestens 20 % wird die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ermöglicht. Dies trägt zur Entlastung der Kanalisation, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Erhaltung der Bodenfunktionen bei.

Die Ausnahme für barrierefreie Stellplätze berücksichtigt die Anforderungen an die uneingeschränkte Nutzbarkeit für mobilitätseingeschränkte Personen und stellt sicher, dass die Barrierefreiheit nicht durch technische Vorgaben zur Oberflächengestaltung beeinträchtigt wird.

Die Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen mit gebietsheimischen Gehölzen oder alternativ als Blühflächen dient der Förderung der Biodiversität, der ökologischen Aufwertung des Siedlungsraums und der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Verwendung gebietsheimischer Arten gemäß Pflanzliste stellt sicher, dass die Bepflanzung standortgerecht und ökologisch wirksam ist.

Das Verbot von Schottergärten ist eine Reaktion auf die negativen Auswirkungen solcher Flächen auf Klima, Artenvielfalt und Wasserhaushalt. Schottergärten gelten als lebensfeindlich für Flora und Fauna, fördern die Aufheizung urbaner Räume und verhindern die natürliche Versickerung von Regenwasser. Die Festsetzung entspricht den landesrechtlichen Vorgaben und aktuellen rechtlichen

Entwicklungen, wonach Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung zur Begrünung und ökologischen Gestaltung verpflichtet sind.

Insgesamt tragen die Festsetzungen zur Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes, der wassersensiblen Stadtentwicklung und der nachhaltigen Flächennutzung bei und sind Bestandteil einer integrierten Umweltplanung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

### **11.3 Zahl der Stellplätze**

Die festgelegte Zahl an Stellplätzen (min. 21) berücksichtigt die besondere Ausrichtung des geplanten Vorhabens. Die Wohnanlagen sind für Personen mit eingeschränkter Mobilität sowie für Senioren vorgesehen. Die Wohneinheiten sind barrierefrei oder barrierearm konzipiert und weisen überwiegend kleinere Wohnflächen auf. Aufgrund der angestrebten Bewohnerstruktur ist erfahrungsgemäß von einem deutlich geringeren Pkw-Besitz und -Nutzungsverhalten auszugehen als bei herkömmlichen Wohnnutzungen.

Zudem befinden sich im Umfeld des Plangebiets fußläufig erreichbare Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (Buslinie 547), sodass alltägliche Wege weitgehend ohne Pkw zurückgelegt werden können. Durch die festgelegte Zahl der Stellplätze wird eine flächensparende Grundstücksnutzung ermöglicht, wodurch mehr Raum für barrierefreie Wege, Grünflächen und Aufenthaltsbereiche geschaffen werden kann.

Insgesamt trägt die Festsetzung zu einer nachhaltigen und sozialverträglichen Mobilitätsstruktur bei, die dem Charakter der geplanten Wohnform und den Bedürfnissen der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner entspricht.

## **12 Städtebauliche Kennzahlen**

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	3.930 m <sup>2</sup>	100,0 %
Vorhabenfläche	3.930 m <sup>2</sup>	100,0 %

## **13 Quellenangaben**

### **Plansätze:**

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Metropolregion Rhein-Neckar; Mannheim, September 2013
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kandel, Oktober 2015
- Vorhaben- und Erschließungsplan, AP+M Architekten GmbH, Karlsruhe, 26.08.2025

### **Webseiten:**

- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz – LANIS, abgerufen am 29.09.2025
- Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz (wasserportal.rlp-umwelt.de), abgerufen am 29.09.2025

- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz: Wasserportal Rheinland-Pfalz, abgerufen am: 29.09.2025
- Geoportal Rheinland-Pfalz, abgerufen am: 23.10.2025
- Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVerGeo), abgerufen am: 24.10.2025