



# Ortsgemeinde Kirrweiler

## **Bebauungsplan**

**"Im Schneller, 1.Erweiterung"**

**nach § 13a BauGB**

## **Bauleitplanung**

**Entwurf**

**11.06.2025**

**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)

07MAI24019

Ortsgemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan „Im Schneller, 1. Erweiterung“

*Die in Rot und kursiv geschriebenen Textpassagen sind Änderungen, die sich nach der Offenlage ergeben haben.*

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Dem Bebauungsplan „Im Schneller, 1. Erweiterung“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)**

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

#### **1.2.1 Grundflächenzahl**

Für das Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig ist.

### **1.2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet wird entsprechend dem Planeintrag mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

### **1.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

### **1.2.4 Traufhöhe**

Die maximale Traufhöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Jahnstraße) in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, beträgt für Hauptgebäude 6,80 m. Die Traufhöhe gilt nicht für Dachaufbauten.

## **1.3 Bauweise**

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

Die Bauweise wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.

#### **1.3.1 WA1**

Innerhalb des Gebietes WA 1 sind ausschließlich Doppelhäuser „D“ zulässig.

#### **1.3.2 WA 2**

Innerhalb des Gebietes WA 2 sind ausschließlich Einzelhäuser „E“ zulässig.

#### **1.3.3 WA3**

Innerhalb des Gebietes WA 3 ist die abweichende Bauweise „a“ mit der Maßgabe zulässig, dass an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden muss. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der landesbauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.

## **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerischen Eintrag (Baugrenzen) gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Wärmepumpen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei der Errichtung sind die Regelungen zu Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) zu beachten.

## **1.5 Garagen, Carports und Stellplätze**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche (straßenseitige Grundstücksgrenze) einen Abstand von mindestens 5,00 Meter einhalten. Als Begrenzung für die

Unterbringung von Garagen, Carports und Stellplätzen gilt die rückwärtige Baugrenze bzw. deren geradlinige Verlängerung von der Erschließungsstraße aus gesehen.

## **1.6 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können bis zu einer Kubatur von 30 m<sup>3</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, nicht jedoch im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Erschließungsstraße (Jahnstraße).

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig. Bei der Errichtung von Nebenanlagen sind die Regelungen zu Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) zu beachten.

## **1.7 Zahl der Wohnungen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

#### **WA1, WA2 und WA 3:**

*Die Höchstzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird mit 3 festgesetzt.*

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

Im Folgenden werden die wichtigsten Maßnahmen aufgeführt, mit denen die nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden.

Maßnahmen, die den Artenschutz betreffen, sind grundsätzlich und zwingend einzuhalten und unterliegen nicht der Abwägung.

### **1.8.1 Maßnahme M1 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.

### **1.8.2 Maßnahme M2 Flächenversiegelung**

Der Versiegelungsgrad des Baugrundstücks darf 60 % nicht überschreiten. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **1.8.3 Maßnahme M3 Baufeldräumung/Rodungsarbeiten**

Abrissarbeiten oder Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

Um eine Betroffenheit von gebäudebrütenden Vogelarten und gebäudewohnenden Fledermausarten zu vermeiden, soll der Gebäudeabriss im Winter erfolgen. Ein Abriss der Gebäude in den Sommermonaten ist möglich, sofern durch einen Fachgutachter bestätigt wurde, dass die Gebäude unmittelbar vor dem Abriss von Fledermäusen und Brutvögeln unbesiedelt sind.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Schneller, 1. Erweiterung“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365) sowie die Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

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

#### 2.1.1 Fassadengestaltung

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

#### 2.1.2 Dachform und Dachneigung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 45°.

Unbeschichtete Metalldächer aus Blei, Zink oder Kupfer sind unzulässig.

#### Doppelhäuser

Doppelhäuser müssen in Bezug auf Traufhöhe, Dachform, Dachneigung und Dachfarbe einheitlich gestaltet werden.

Doppelhäuser müssen mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 40° errichtet werden.

Doppelhäuser können auch mit einer anderen Dachneigung innerhalb des zulässigen Rahmens (Dachform: Satteldach, Dachneigung: 35° bis 45°) errichtet werden, wenn durch eine Baulast gewährleistet wird, dass beide Doppelhaushälften mit der gleichen Dachform und der gleichen Dachneigung errichtet werden.

Werden die Bauanträge von Doppelhaushälften gleichzeitig bei der Genehmigungsbehörde eingereicht, ist eine Baulast nicht erforderlich.

#### 2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis maximal 1/2 der Dachlänge zulässig.

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, so sind sie in gleicher Dachform, Höhe und Material auszuführen.

Dachgauben müssen folgende Abstände einhalten:

- vom Ortgang mindestens 1,50 m
- vom First mindestens 0,75 m

## **2.2 Einfriedungen** **(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Einfriedungen in Form von Plastik- und Kunststoffzäunen oder Solarpanelen sind weder zu öffentlichen Verkehrsflächen noch entlang der übrigen Grundstücksgrenzen zulässig.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz und des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz.

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

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen oder Terrasse genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen zu gestalten und dauerhaft instand zu halten. Sie sind mit Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Pflanzliste (Empfehlung) zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d. h. es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sind nicht zulässig.

Der Vorgartenbereich (Bereich zwischen straßenseitiger Gebäudekante und straßenseitiger Grundstücksgrenze) inkl. Einfahrt darf max. bis zu 50 % befestigt werden. Die restliche Fläche des Vorgartenbereichs muss in ihrer natürlichen Bodenbeschaffenheit erhalten bleiben und gärtnerisch angelegt und dauerhaft erhalten werden. Schotter-/Steingärten sind nicht zulässig.

### 3 Pflanzliste (Empfehlung)

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.

#### Klimaangepasste und standortgerechte Bäume

Klimaangepasste Pflanzen weichen häufig von klassischen „heimischen“ Arten ab. Es ist abzuwägen, wie lange heimische Pflanzen mit veränderten klimatischen Rahmenbedingungen umgehen können. Bestenfalls können „alte“ Baumarten besser mit Hitze- und Trockenstress umgehen.

Halb- oder Hochstämme mit Stammdurchmesser mind. 12 bis 14 cm, 2 x verpflanzt

Ahornblättrige Platane	<i>Platanus acerifolia</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i>
Echte Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Edelkastanie	<i>Castanea sativa</i>
Europäische Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Europäischer Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>
Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
(Gemeine) Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Purpur-Erle	<i>Alnus X spaethii</i>
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i>
Ungarische Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Ziereiche	<i>Quercus cerris</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Brabanter Silberlinde	<i>Tilia tomentosa 'Brabant'</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides 'Allershausen'</i>
Kegelförmiger Spitzahorn	<i>Acer platanoides 'Apollo'</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides 'Olmsted'</i>
Kegelförmiger Spitzahorn	<i>Acer platanoides 'Cleveland'</i>

Obstbäume als Hochstämme      Es sind regionaltypische Sorten zu verwenden

### Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Coryllus avellana
Grau-Weide	Salix cinerea
Sal-Weide	Salix caprea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa

### Heimische Gehölze: (Hecken)

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen**	Euonymus europaeus
Liguster*	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa in Arten
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Glanzmispel	Photinia fraseri

### Ziersträucher: (auf den Baugrundstücken)

Felsenbirne	Amelanchier
Deutzie	Deutzia
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Einige der genannten Pflanzen / Pflanzenteile sind giftig;

\* schwach giftig bis giftig; \*\* giftig bis sehr giftig

Genauere Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

## 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 4.1 Altlasten und Altablagerungen

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.

### 4.2 Archäologische Denkmalpflege

Die Bauarbeiten müssen unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden, damit die Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Nachfolgende Bedingungen und Auflagen sind zu beachten:

#### 1. Bedingungen

1.1 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. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

#### 2. Auflagen

2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2.2 Punkte 1.1 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 evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

2.4 Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

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.

## **4.3 Geologie**

### **4.3.1 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 1997-2 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.

### **4.3.2 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>

## **4.4 Bodenschutz**

### **4.4.1 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 m<sup>3</sup> 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 abzuschleppen 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 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.

#### **4.4.2 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.

#### **4.4.3 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.

#### **4.4.4 Abbruchmaterialien**

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

#### 4.5 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Generell ist es sinnvoll geeignete Maßnahmen auch beim Errichten von Wohngebäuden zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.

Weitere Informationen sind unter: <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/> abrufbar.

#### 4.6 Schmutzwasser

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

#### 4.7 Starkregen/Hochwasserschutz

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen, wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund sowie bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Maikammer und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.

Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 "Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" Bezug genommen.

Auf das vom Land Rheinland-Pfalz erstellte Hochwasser- und Starkregen-Infopaket für die Verbandsgemeinde und auf das derzeit in Erstellung befindliche örtliche Hochwasservorsorgekonzept wird verwiesen.

Die Daten sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden. Bei der Erstellung des Konzeptes könnte sich die Gefahrensituation für dieses und weitere Bauvorhaben weiter konkretisieren.

#### 4.8 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.

#### 4.9 Trinkwasser

- Falls es zur Nutzung und Verwendung von Brauchwasser kommen sollte, ist der Bau von Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt anzuzeigen, damit jede negative Beeinflussung des Trinkwassersystems ausgeschlossen ist.
- Die Erläuterungen zur Anzeigepflicht sind nach § 12 der TrinkwV in der derzeitigen Fassung, für Nichttrinkwasseranlagen (Betriebswasser, Regenwassernutzung, Brauchwasserbrunnen, etc.) zu entnehmen.

Am 20 Juni 2023 ist die novellierte Trinkwasserverordnung 2023 in Kraft getreten. Der § 13 der TrinkwV 2023 befasst sich mit den Anforderungen von Wasserversorgungsanlagen gegenüber der zuständigen Behörde. Der Absatz 3 und 4 regelt dies speziell von Anlagen, die nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch haben (Brauchwasseranlagen) und die zusätzlich zu den Trinkwasserversorgungsanlagen installiert werden. Es müssen Neuinstallationen sowie bereits betriebene Anlagen angezeigt werden.

Die Gesundheitsämter registrieren die angezeigten Brauchwasseranlagen und prüfen diese vor Ort im Einzelfall. Falls solche Anlagen in öffentlichen Gebäuden (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser, Hotels usw.) betrieben werden, prüft das Gesundheitsamt die jeweilige Anlage und nimmt hiernach Stellung zu den Nutzungsmöglichkeiten. Das Infektionsschutzgesetz und die Lebensmittelverordnung sowie das Lebensmittelbedarfsgegenstände-gesetz müssen hierbei eventuell mit einbezogen werden.

**Brauchwasseranlagen dürfen auf gar keinen Fall negative Auswirkungen auf Trinkwassereinrichtungen haben. Eine direkte Verbindung der Rohrleitungen zum Trinkwassernetz ist gemäß § 37 Infektionsschutzgesetz und der Trinkwasserverordnung untersagt! Die Trinkwassernachspeisung muss durch freie Ausläufe erfolgen. Näheres regelt die DIN 1988 und DIN 1989.**

**Nicht – Trinkwasseranlagen sind hierbei farblich und schriftlich zu kennzeichnen. (§ 13, Abs. 4, Punkte 1 bis 3 TrinkwV 2023). Eine Brauchwasseranlage sollte durch einen Fachbetrieb installiert und gewartet werden.**

## 4.10 Niederschlagswasserbewirtschaftung

### 4.10.1 Vorgaben bei Erweiterungs- oder Neubauten

Werden im rückwärtigen Grundstücksbereich des Bebauungsplanes Erweiterungs- oder Neubauten umgesetzt, so ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und einer Speichereinheit zuzuführen. Versickerungsanlagen auf den Grundstücken dürfen auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden. Als Speichereinheit bzw. Rückhalteanlagen kommen in Frage:

- Versickerungs- und Rückhalteanlagen,
- Kunststoffgolen,
- Zisternen, wobei das Volumen einer Brauchwasserzisterne nicht auf das Retentionsvolumen angerechnet werden kann,

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden, außer es wird der Nachweis erbracht, dass eine Versickerung aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht möglich ist. Dann kann in Absprache mit den VG-Werken eine gedrosselte Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Vorgaben zur naturnahen Niederschlagsentwässerung werden außerdem im jeweiligen Entwässerungsantrag parallel zum Baugenehmigungsverfahren geregelt.

### 4.10.2 Allgemeine Vorgaben

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.

Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, Fassadenbegrünung etc. zu überprüfen.

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.

## **4.11 Versorgungseinrichtungen**

### **4.11.1 Pfalzgas**

Im Plangebiet sind Gasversorgungsleitungen vorhanden. Auf die „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ wird verwiesen.

### **4.11.2 Vodafone**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Auf die Kabelschutzanweisung und Zeichenklärung von Vodafone wird verwiesen.

### **4.11.3 Telekom**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung der Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

### **4.11.4 Pfalzwerke**

Im Plangebiet befinden sich oberirdische 0,4-kV-Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

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

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

#### 4.12 Wassersensible Stadtplanung

Wassersensible Stadtplanung ist ein Ansatz, der darauf abzielt, Kommunen und ihre Infrastrukturen so zu gestalten, dass sie besser mit der Ressource Wasser umgehen und ihre Resilienz gegenüber dem Klimawandel stärken. Nachfolgend einige zentrale Aspekte:

- **Integration von blau-grüner Infrastruktur:** Dies umfasst die Schaffung von Grünflächen, Feuchtgebieten und Wasserläufen, die das Wasser speichern und langsam in den Boden abgeben.
- **Naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser:** Anstatt Regenwasser schnell abzuleiten, wird es vor Ort versickert und genutzt, um die Grundwasserneubildung zu fördern.
- **Anpassung an den Klimawandel:** Städte und Gemeinden sind so zu gestalten, dass sie besser auf extreme Wetterereignisse wie Starkregen und Trockenperioden reagieren können.
- **Förderung der Verdunstung:** Durch die Verdunstung von Wasser wird die Umgebung gekühlt, was besonders in heißen Sommern wichtig ist.
- **Nachhaltige Wassernutzung:** Maßnahmen zur effizienten Nutzung und Wiederverwendung von Wasser werden implementiert, um den Wasserverbrauch zu reduzieren.

#### 4.13 Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte

Um Lärmbeschwerden vorzubeugen, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen könnten, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz hingewiesen.

Insbesondere die Kurzfassung für Luftwärmepumpen soll dabei unterstützen, die Geräuschproblematik dieser Geräte bei Planung, Auswahl, Errichtung und Betrieb zu berücksichtigen.

Die von den aufgestellten haustechnischen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen dürfen am maßgeblichen Immissionsort die folgenden Werte nicht überschreiten:

Maßgeblicher Immissionsort	Beurteilungspegel	
	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)

Der Messpunkt befindet sich hierbei 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017) einzuhalten. Hier werden auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren, Kälteanlagen und an unterirdische Ölkabel- und Massekabelanlagen gestellt.

---

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.06.2025 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.

Kirrweiler, den .....

Rolf Metzger  
(Ortsbürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom ..... tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom..... in Kraft.

Kirrweiler, den .....

Rolf Metzger  
(Ortsbürgermeister)