

Ortsgemeinde Kirrweiler (Pfalz)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bischofsmühle"

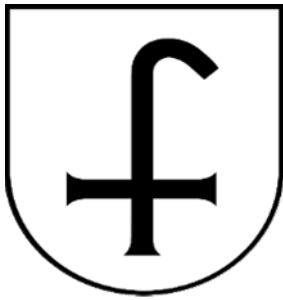
Bauleitplanung

Vorentwurf

08.12.2025

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



Ortsgemeinde Kirrweiler (Pfalz)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bischofsmühle"

Bauleitplanung

Vorentwurf

08.12.2025

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

07ZSO24023

Ortsgemeinde Kirrweiler (Pfalz)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bischofsmühle“

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bischofsmühle“ liegen zugrunde:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274; 2021 I S. 123) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, die Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, das Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, das Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, die Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, das Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) in der Fassung vom 15.06.1970 (GVBl. 1970, 198), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen sowie die Satzung der Gemeinde Kirrweiler über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 1. März 2000.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (BA1 bis BA4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind bauliche Anlagen für die Unterbringung von Senioren, für Pflegegruppen und für Tagespflegen, einschließlich entsprechender Gemeinschaftsräume (z.B. Aufenthaltsräume, Küchen, Waschräume und Toiletten) sowie Funktions- und Nebenräume (z.B. Verwaltungs-, Personal-, Technik- und Abstellräume). Ferner sind bauliche Anlagen zum Wohnen, Mehrgenerationenwohnen sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Weiterhin zulässig sind die im Rahmen der Nutzung erforderlichen Pkw- Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sowie Nebenanlagen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs.4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,8 zulässig ist.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.2.3 Maximale Wandhöhen

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die maximalen Gebäudehöhen ist der in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt (146,94 m N.N.).

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der OK Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. der obere Abschluss der Attika bei Flachdächern.

Im Baugebiet BA1 wird die maximale Wandhöhe auf 7,00 m festgesetzt.

Im Baugebiet BA2 wird die maximale Wandhöhe auf 4,00 m festgesetzt.

Im Baugebiet BA3 erfolgt keine Beschränkung der maximalen Wandhöhe. Die maximale Gebäudehöhe ist zu berücksichtigen.

1.2.4 Maximale Gebäudehöhen

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die maximalen Gebäudehöhen ist der in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt (146,94 m N.N.).

Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut (First) bei geneigten Dächern bzw. der obere Abschluss der am höchsten gelegenen Attika bei Flachdächern.

Im Bauabschnitt BA1 wird die maximale Gebäudehöhe auf 10,00 m festgesetzt.

Im Bauabschnitt BA2 wird die maximale Gebäudehöhe auf 5,50 m festgesetzt.

Im Bauabschnitt BA3 wird die maximale Gebäudehöhe auf 12,00 m festgesetzt.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch technisch bedingte Aufbauten (z. B. Schornsteinen, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugs – und Aufgangsbauten, Photovoltaikanlagen u. ä.) ist bis zu 1,50 m zulässig. Die Aufbauten müssen mind. 1,00 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückversetzt sein.

1.3 Bauweise

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

Die Bauweise wird in der Planzeichnung festgesetzt.

1.3.1 Baugebiete BA1, BA2, BA3

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

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung bestimmt durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

1.5 Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen, Grenzgaragen und -carports sind die Abstandsbestimmungen der LBauO zu beachten.

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 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

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 Verkehrsflächen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)**

1.7.1 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden durch Planeintrag festgesetzt.

1.8 Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, Abs. 6 BauGB)**

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden durch Planeintrag festgesetzt.

1.9 Versorgungsflächen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)**

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, (eventuell auch Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser) dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.10 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser **(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens definiert.

1.11 Flächen oder 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.

1.11.1 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.

1.12 Befestigte Flächen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)**

Befestigte Flächen (Wege, Zufahrten, Stellplätze usw.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit Begrünungsanteil (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) anzulegen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Ein Fugenanteil von mind. 15 % sowie ein mittlerer Abflussbeiwert der Pflasterflächen von mindestens 0,6 ist dabei dauerhaft zu gewährleisten.

1.13 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.13.1 Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren und nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit Einzelbäumen sowie Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bodenfläche ist mit Gras einzusäen, oder mit Bodendeckern, Stauden und Ziergräsern zu bepflanzen. Die Pflanzungen und Ansaaten sind bei Verlust zu ersetzen. Die Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen.

1.13.2 Anpflanzen von Einzelbäumen

Innerhalb der Bauabschnitte BA1-BA4 sind in Summe zwölf Einzelbäume anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bei der Anpflanzung ist mehrfach verschulte Ware zu verwenden. Die vorgegebenen Pflanzarten gemäß der Pflanzliste stellen eine Auswahl dar, die eingehalten werden muss. Die Bepflanzung muss spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationspause abgeschlossen werden.

1.13.3 Dach- und Fassadenbegrünung

Dachbegrünung:

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden und Nebenanlagen mit Dächern von 0 bis 10 Grad Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen, sofern diese nicht als Dachterrasse genutzt werden. Die Mindestsubstratdicke beträgt 14 cm.

Fassadenbegrünung:

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind 10 % der Fassadenflächen mit Kletter- oder Rankpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist an der südlichen und/oder der westlichen Gebäudeseite auszuführen.

Alternativ darf die erforderliche Fassadenbegrünungsfläche als mit Hecken der Pflanzliste bestandene Fläche auf dem Baugrundstück ausgeführt werden.

1.14 Pflanzbindungen für die Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltende Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust durch einen Baum der Pflanzliste zu ersetzen.

1.14.1 Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Zwischen den Bestandsbäumen ist eine zweireihige Hecke als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen zu pflanzen.

1.15 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen sind zu dulden. Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAST 06 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Fassadengestaltung

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

2.1.2 Dächer

Bauabschnitt BA1:

Als Dachform für Hauptgebäude sind Flachdächer mit einer Dachneigung 0° bis 10° zulässig.

Garagen, Carports, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind als begrüntes Flachdach mit einer Substratdicke von mindestens 12 cm (Dachneigung 0° - 10°) auszubilden.

Unbeschichtete Metaldächer aus Blei, Zink oder Kupfer sind unzulässig.

Bauabschnitte BA2 und BA3:

Als Dachform für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer und Flachdächer zulässig. Die Dachneigungen werden wie folgt festgesetzt:

- Für Satteldächer beträgt die Dachneigung 22° bis 45°
- Walm-, Krüppelwalm und Zeltdächer beträgt die Dachneigung 15° bis 30°
- Für Flachdächer beträgt die Dachneigung 0° bis 10°

Die Dacheindeckung ist in den ortsüblichen Farben Rot-rotbraun auszuführen.

Garagen, Carports, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind als begrüntes Flachdach mit einer Substratdicke von mindestens 12 cm (Dachneigung 0° - 10°) auszubilden.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind bis maximal ½ 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

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

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

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Sämtliche Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken. Zulässig sind:

- Holzzäune, Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune mit einem Abstand von mind. 0,15 m zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche.
- Busch- oder Heckeneinfriedungen („lebende Zäune“), auch in Verbindung mit eingegrüntem Holz-, Stabgitter- oder Maschendrahtzäunen. Es sind gebietsheimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden (siehe Pflanzliste).
- Stützmauern zum Abfangen von Höhenunterschieden im Gelände.

Für Einfriedungen zu den Nachbargrenzen und zu Landwirtschaftsflächen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz und des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz.

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

Zufahrten, Wege und Pkw-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Fugenanteil von mindestens zwei Prozent auszustatten.

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Terrasse, Stellplätze oder Zufahrten genutzt sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig.

2.4 Zahl der Stellplätze **(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Es gilt die Satzung der Gemeinde Kirrweiler über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 1. März 2000.

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

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
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
Deutzia	Deutzia
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieger	Syringa

Klettergehölze Fassadenbegrünung:

Clematis*	Clematis in Sorten
Hedera helix	Efeu*
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Sorten	Heckenkirsche*
Rosa in Sorten	Kletterrose

Einige der genannten Pflanzen / Pflanzenteile sind giftig;

* schwach giftig bis 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.

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 m³ 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 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) 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 Lebensmittelbedarfsgegenständegesetz 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

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 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 blaugrüner 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.

4.12 Ausführung der Pflanzungen

Für die Ausführung der Pflanzungen empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ vorzugehen.

4.13 Schadensvermeidung an Leitungen

Zur Vermeidung von Schäden an Erdkabeln und Gasleitungen sollen die Baufirmen Lagepläne der Energieversorgungssysteme einholen.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes 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.

....., den

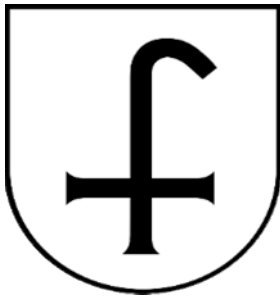
Rolf Metzger
(Ortsbürgermeister)

Inkrafttreten

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

....., den

Rolf Metzger
(Ortsbürgermeister)



Ortsgemeinde Kirrweiler (Pfalz)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bischofsmühle"

Bauleitplanung

Vorentwurf

08.12.2025

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

07ZSO24023

Ortsgemeinde Kirrweiler (Pfalz)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bischofsmühle“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Abbildungsverzeichnis	3
Vorbemerkungen	4
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets	5
3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart	6
3.1 Derzeitiges Planungsrecht	6
3.2 Verfahrensart	7
4 Bestand	7
5 Städtebauliches Konzept	11
5.1 Bauungskonzept	11
5.2 Verkehrliche Erschließung	13
5.3 Ver- und Entsorgung	14
5.3.1 Strom	14
5.3.2 Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung	14
5.3.3 Wasserversorgung	14
6 Übergeordnete Planungen	14
6.1 Regionalplan	14
6.2 Flächennutzungsplan	16
7 Schutzvorschriften und Restriktionen	16
7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)	16
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	16
7.3 Landschaftsschutzgebiete	16
7.4 Biosphärenreservatzonen	16
7.5 Gesetzlich geschützte Biotope	17
7.6 Gewässer- und Hochwasserschutz	17
7.7 Starkregen	17
7.8 Denkmalschutz	20
7.9 Wald	20

7.10	Altlasten	20
7.11	Kampfmittel.....	20
8	Fachgutachten.....	20
8.1	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)	20
8.2	Wasserbilanz	21
9	Umweltbelange.....	21
9.1	Umweltprüfung/Umweltbericht	21
10	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	21
10.1	Art der baulichen Nutzung	21
10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
10.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	22
10.2.2	Zahl der Vollgeschosse	22
10.2.3	Wandhöhe.....	22
10.2.4	Höhe der baulichen Anlagen	23
10.3	Bauweise	24
10.4	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze (Carports)	24
10.5	Verkehrsflächen	25
10.6	Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	25
10.7	Versorgungsflächen.....	25
10.8	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	25
10.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
10.9.1	Maßnahme: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen	26
10.9.2	Befestigte Flächen	26
10.10	Pflanzgebote.....	26
10.11	Pflanzbindung.....	27
10.12	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern.....	28
11	Örtliche Bauvorschriften	28
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	28
11.1.1	Fassadengestaltung.....	28
11.1.2	Dächer	28
11.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	28
11.2.1	Fassadengestaltung.....	28
11.2.2	Dächer	28
11.2.3	Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	29
11.3	Einfriedungen	30

11.4	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	30
11.5	Zahl der Stellplätze	30
12	Städtebauliche Kenngrößen.....	31
13	Quellenangaben	31

Abbildungsverzeichnis

Bild 1:	Katasterauszug mit Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bischofsmühle“	6
Bild 2:	Luftbild mit Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz. ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP<2024>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]	8
Bild 3:	Hofffläche im Westen des Plangebiets mit Bestandsbebauung Produktion Hammermühle (zukünftig Bischofsmühle)	9
Bild 4:	Hofffläche im Osten des Plangebiets mit Bestandsbebauung	9
Bild 5:	Verwaltungsgebäude im Osten des Plangebiets	10
Bild 6:	Blick auf den nördlich des Plangebiets verlaufenden Landwirtschaftsweg	10
Bild 7:	Vorhaben- und Erschließungsplan, Eigene Darstellung nach Eble Messerschmidt Partner. Bischofsmühle Kirrweiler // Konzeptentwurf, Stand 26.11.2025	11
Bild 8:	Bischofsmühle Konzept Hochbau-Grundrisse, Quelle: Eble Messerschmidt Partner. Bischofsmühle Kirrweiler // Konzeptentwurf, Stand 26.11.2025.....	12
Bild 9:	Bischofsmühle Konzept Hochbau-Ansichten, Quelle: Eble Messerschmidt Partner. Bischofsmühle Kirrweiler // Konzeptentwurf, Stand 26.11.2025.....	12
Bild 10:	Konzept Bischofsmühle Konzept Ansichten/Schnitte, Variante 1, Quelle: Eble Messerschmidt Partner. Bischofsmühle Kirrweiler // Konzeptentwurf, Stand 26.11.2025	13
Bild 10:	Konzept Bischofsmühle Konzept Ansichten/Schnitte, Variante 2, Quelle: Eble Messerschmidt Partner. Bischofsmühle Kirrweiler // Konzeptentwurf, Stand 26.11.2025	13
Bild 11:	Ausschnitt Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 1. Änderung Raumnutzungskarte – Blatt West mit Verortung des Plangebiets	15
Bild 12:	Regionalplan Rhein-Neckar Ausschnitt Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt West mit Verortung des Plangebiets	15
Bild 13:	Ausschnitt Flächennutzungsplan 2020 Verbandsgemeinde Maikammer, Ortsgemeinde Kirrweiler mit Geltungsbereich Bebauungsplan (rot umrandet)	16

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil/Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Begründung
- Anlagen

Rechtsgrundlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274; 2021 I S. 123) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) in der Fassung vom 15.06.1970 (GVBl. 1970, 198), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.
- Satzung der Gemeinde Kirrweiler über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 1. März 2000.

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1, 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 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden 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. 3 BauGB insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen zu berücksichtigen.

Der Mühlenbetrieb der Hammermühle soll mangels Erweiterungsmöglichkeiten in absehbarer Zeit eingestellt werden.

Das bisher als Mühle genutzte Ensemble soll zu einem Wohn- und Pflegeort für ältere und jüngere Menschen mit Erkrankungen oder Unterstützungsbedarf umgenutzt werden und künftig Bischofsmühle heißen. Dabei handelt es sich um ein sehr innovatives Projekt, bei welchem die Ortsgemeinde Kirrweiler unterstützen möchte. Das Projekt wurde bereits im Gemeinderat vorgestellt. Die Resonanz war durchaus positiv.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen die Errichtung baulicher Anlagen für die Unterbringung von Senioren, Demenz-Pflegegruppen und Tagespflege, einschließlich entsprechender Gemeinschaftsräume (z.B. Aufenthaltsräume, Küchen, Waschräume und Toiletten) sowie Funktions- und Nebenräume (z.B. Verwaltungs-, Personal-, Technik- und Abstellräume). Ferner sollen bauliche Anlagen zum Wohnen sowie Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden. Ferner sollen die im Rahmen der Nutzung erforderlichen Pkw- Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sowie Nebenanlagen auf dem Grundstück untergebracht werden.

2 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Kirrweiler. Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 0,80 ha. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke 6051/5, 6051/6, 2022/7, 2022/9, 2023/2, 6045/4 und 6053.
- Im Osten durch die Flurstücke 6053, 6052 und 6051/7 (Hammermühlweg).
- Im Süden durch die Flurstücke 6051/7 (Hammermühlweg), 6101/1, 6102, 6103, 6104, 6105, 6106, 6107, 6108, 6109, 6111, 6051/2 und 2444/36.

3.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan mit Umweltbericht wird im Regelverfahren entsprechend den Vorgaben des BauGB aufgestellt, so dass die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB Teil des Verfahrens ist.

Das Verfahren umfasst folgende Verfahrensschritte:

- Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung
- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2
- Satzungsbeschluss.

4 Bestand

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Bestandsaufnahme der Bebauung im und angrenzend zum Plangebiet durchgeführt. Die Erfassung erfolgte mittels Ortsbegehung und Auswertung von Plangrundlagen. Mit Hilfe dieser Bestandserfassung ist es möglich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der heute vorhandenen angrenzenden Bebauung zu treffen. Demnach trifft der Bebauungsplan Aussagen, unter Berücksichtigung des Bestands, über die künftige Entwicklung des Plangebiets.

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Nordwesten nach Osten auf. Im Bestand sind derzeit drei Gebäude vorhanden. Dabei handelt es sich um die Produktion der Hammermühle (zukünftig Bischofsmühle) mit angebautem Hofladen und Wohngebäude, ein Verwaltungsgebäude sowie um ein weiteres Wohnhaus. Im Westen und Osten des Plangebiets sind größere Hofflächen vorhanden. Der Norden und Süden des Plangebiets wird gärtnerisch genutzt und ist teilweise mit Bäumen bestanden.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen und Weinbau. Nördlich der Vorhabenfläche befindet sich neben wohnbaulicher Nutzung auch gewerbliche Nutzung. Im Westen begrenzt die Bahnlinie (Landau-Neustadt) das Plangebiet.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz. ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2024>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]



Bild 3: Hofffläche im Westen des Plangebiets mit Bestandsbebauung Produktion Hammermühle (zukünftig Bischofsmühle)



Bild 4: Hofffläche im Osten des Plangebiets mit Bestandsbebauung



Bild 5: Verwaltungsgebäude im Osten des Plangebiets



Bild 6: Blick auf den nördlich des Plangebiets verlaufenden Landwirtschaftsweg

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungskonzept

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,80 ha auf. Die Hapterschließung des Plangebiets soll von Westen über den Bordmühlweg erfolgen. Zusätzlich kann das Plangebiet über einen eingeschränkt befahrbaren Privatweg von Norden erschlossen werden. Das städtebauliche Konzept sieht den Erhalt des im Osten vorhandenen Verwaltungsgebäudes vor. Das im Zentrum des Plangebiets vorhandene Gebäude der Produktion der Hammermühle sowie der dort vorhandene Hofladen sollen teilweise abgerissen werden. Das im Bestand vorhandene Wohngebäude soll erhalten bleiben und um eine neue Bebauung ergänzt werden, die künftig als „Dorf-mühle“ zum Gemeinschaftswohnen fungieren soll. Das im Nordwesten vorhandene Wohngebäude soll abgerissen werden. An dessen Stelle soll ein Mehrgenerationenhaus entstehen. Im Süden des Plangebiets ist ein Wohngebäude mit Senioren Wohnungen vorgesehen. Beide neugeplanten Gebäude sind als L-Form konzipiert. Durch die Gebäudestellung kann im Nordwesten des Plangebiets ein Garten und zwischen den Gebäuden ein Wohnhof entstehen. Für den Südosten des Plangebiets sind ebenfalls Gartenanlagen geplant. Die Bestandsgebäude wurden mit Krüppelwalmdach und Satteldach ausgeführt. Die neu geplante Bebauung im Westen des Plangebiets wurde mit begrünten Flachdächern konzipiert. Durch diese kann Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden und sowohl stehende als auch fließende Gewässer entlastet werden. Zudem kann das Stadtklima durch Verdunstungskühlungsleistung verbessert werden.



Bild 7: Vorhaben- und Erschließungsplan, Eigene Darstellung nach Eble Messerschmidt Partner. Bischofsmühle Kirrweiler // Konzeptentwurf, Stand 26.11.2025



Bild 8: Bischofsmühle Konzept Hochbau-Grundrisse, Quelle: Eble Messerschmidt Partner. Bischofsmühle Kirrweiler // Konzeptentwurf, Stand 26.11.2025



Bild 9: Bischofsmühle Konzept Hochbau-Ansichten, Quelle: Eble Messerschmidt Partner. Bischofsmühle Kirrweiler // Konzeptentwurf, Stand 26.11.2025



Bild 10: Konzept Bischofsmühle Konzept Ansichten/Schnitte, Variante 1, Quelle: Eble Messerschmidt Partner. Bischofsmühle Kirrweiler // Konzeptentwurf, Stand 26.11.2025



Bild 11: Konzept Bischofsmühle Konzept Ansichten/Schnitte, Variante 2, Quelle: Eble Messerschmidt Partner. Bischofsmühle Kirrweiler // Konzeptentwurf, Stand 26.11.2025

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt bereits heute schon über den Bordmühlweg, welcher direkt an die Hauptstraße (L 515) angebunden ist. Der Bordmühlweg, der für die Erschließung der Gewerbeflächen und die Zufahrt zur Hammermühle (zukünftig Bischofsmühle) von Bedeutung ist, mündet spitzwinklig auf die L 515. Derzeit wird die Hammermühle (zukünftig Bischofsmühle) täglich von mehreren LKWs angefahren, was ein entsprechendes Verkehrsaufkommen bedeutet. Durch die Verlegung des Betriebs nach Neustadt wird sich der LKW-Verkehr zukünftig erheblich reduzieren. Eine weitere Zufahrt, die jedoch aufgrund ihrer Breite nur eingeschränkt für PKWs zu

befahren ist, ist der Privatweg (Flurstück 6047), welcher das Gebiet von Norden erschließt. Dieser Privatweg mündet in den südlich der L 515 verlaufenden Wirtschaftsweg.

An den ÖPNV ist Kirrweiler durch den Bahnhaltepunkt Kirrweiler-Maikammer angebunden, der sich westlich des Plangebietes befindet und Verbindungen zu regionalen Zügen bietet. Außerdem gibt es regelmäßige Busverbindungen, die Kirrweiler mit umliegenden Gemeinden und Städten verbinden.

5.3 Ver- und Entsorgung

5.3.1 Strom

Die Energieversorgung kann durch Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden.

5.3.2 Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Zur Offenlage wird das Entwässerungskonzept vorliegen.

5.3.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Verlegung einer neuen Wasserleitung sichergestellt.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 1. Änderung Raumnutzungskarte – Blatt West ist die Fläche als nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe im Bestand bzw. als Weißfläche dargestellt.

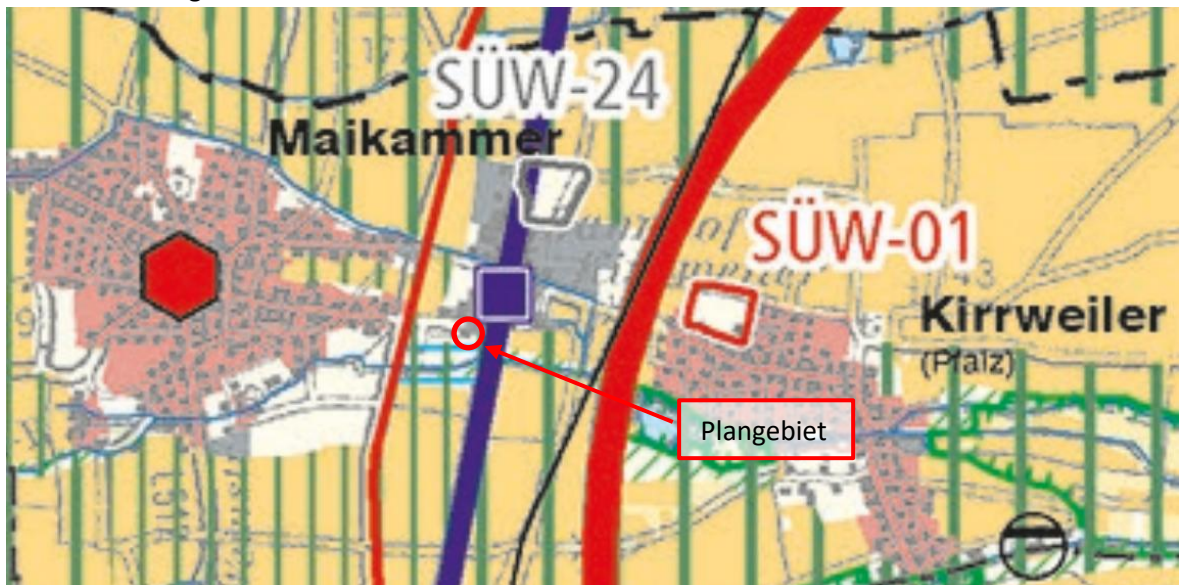


Bild 12: Ausschnitt Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 1. Änderung Raumnutzungskarte – Blatt West mit Verortung des Plangebiets

Des Weiteren ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt West das Plangebiet als Bereich mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und Naherholung dargestellt, sowie als Siedlungsfläche im Bestand dargestellt. Des Weiteren ist das Plangebiet als Fläche mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung dargestellt.

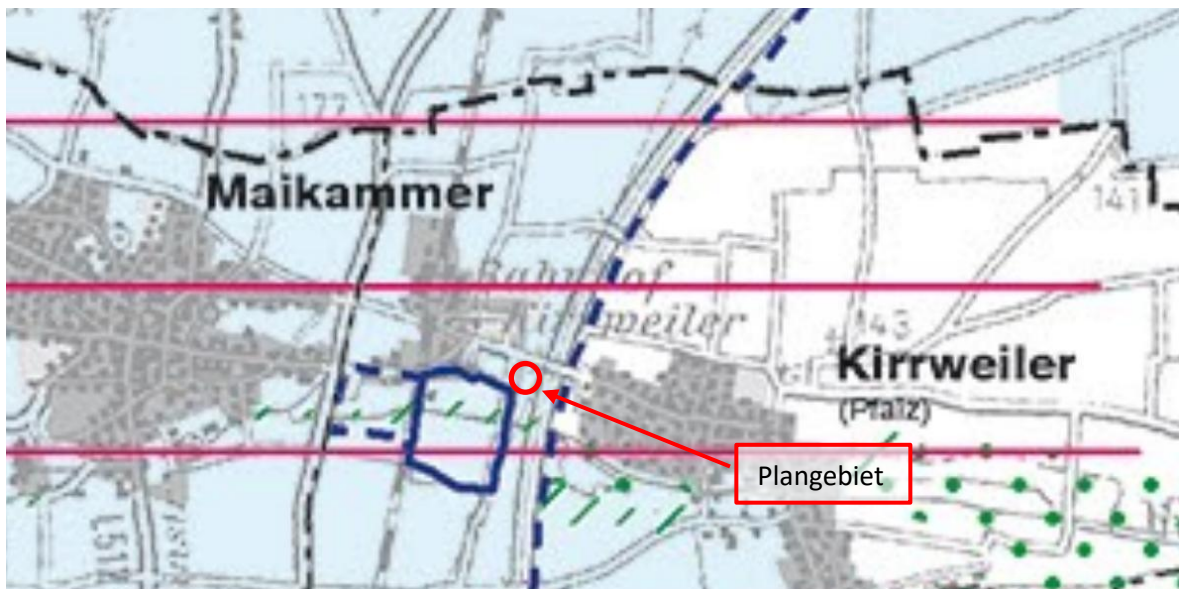


Bild 13: Regionalplan Rhein-Neckar Ausschnitt Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt West mit Verortung des Plangebiets

6.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 der Verbandsgemeinde Maikammer, Ortsgemeinde Kirrweiler ist das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan stellt für den südlichen Bereich des Plangebiets Umgrenzungen von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen mit der Zweckbestimmung Grund- und Quellwasser dar. Bei den Zufahrtsbereichen im Westen und Norden handelt es sich um gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Flächen oder Straßenverkehrsflächen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen im Widerspruch mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Insofern wird der Flächennutzungsplan im Zuge eines Parallelverfahrens geändert.

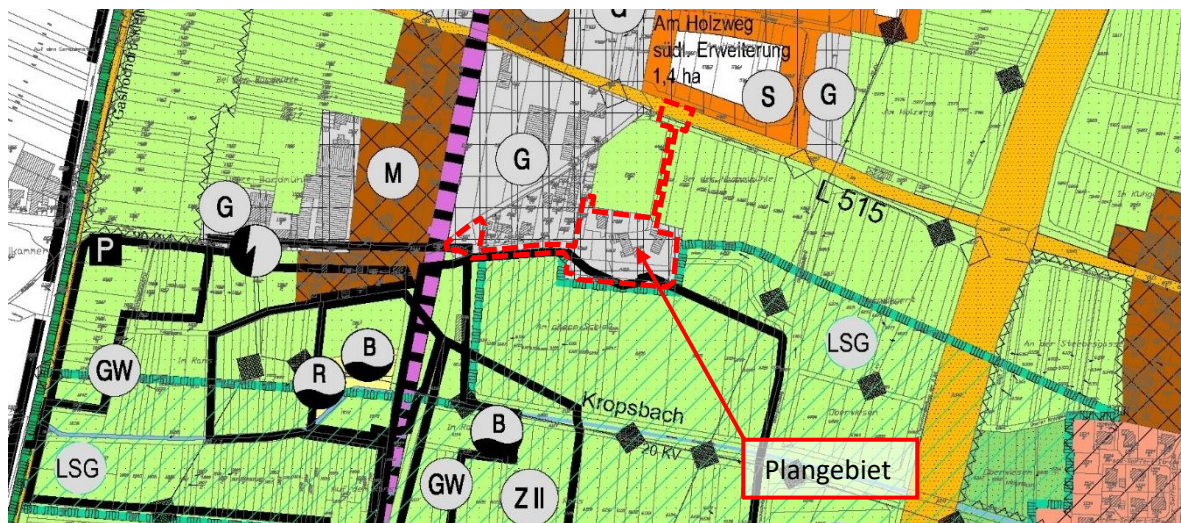


Bild 14: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2020 Verbandsgemeinde Maikammer, Ortsgemeinde Kirrweiler mit Geltungsbe-
reich Bebauungsplan (rot umrandet)

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)

FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden außerhalb liegende durch die Planung tangiert.

7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden außerhalb liegende durch die Planung tangiert.

7.3 Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

7.4 Biosphärenreservatzonen

Das Plangebiet liegt in keiner Biosphärenreservatzzone.

7.5 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine nach § 28 LNatSchG geschützte Biotope.

7.6 Gewässer- und Hochwasserschutz

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

7.7 Starkregen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines von Starkregen gefährdeten Bereichs. Entsprechend der vorliegenden Starkregengefahrenkarte ist bereits bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7) von einer Ansammlung von Wasser mit Wassertiefen von bis zu 50 cm, in kleinen Teilen bis 100 cm im Osten des Plangebietes zu rechnen. Bei extremem Starkregen (SRI 10, 1 Std.) verstärken sich die zuvor genannten Auswirkungen. Hier sind stellenweise Wassertiefen bis 200 cm zu erwarten.

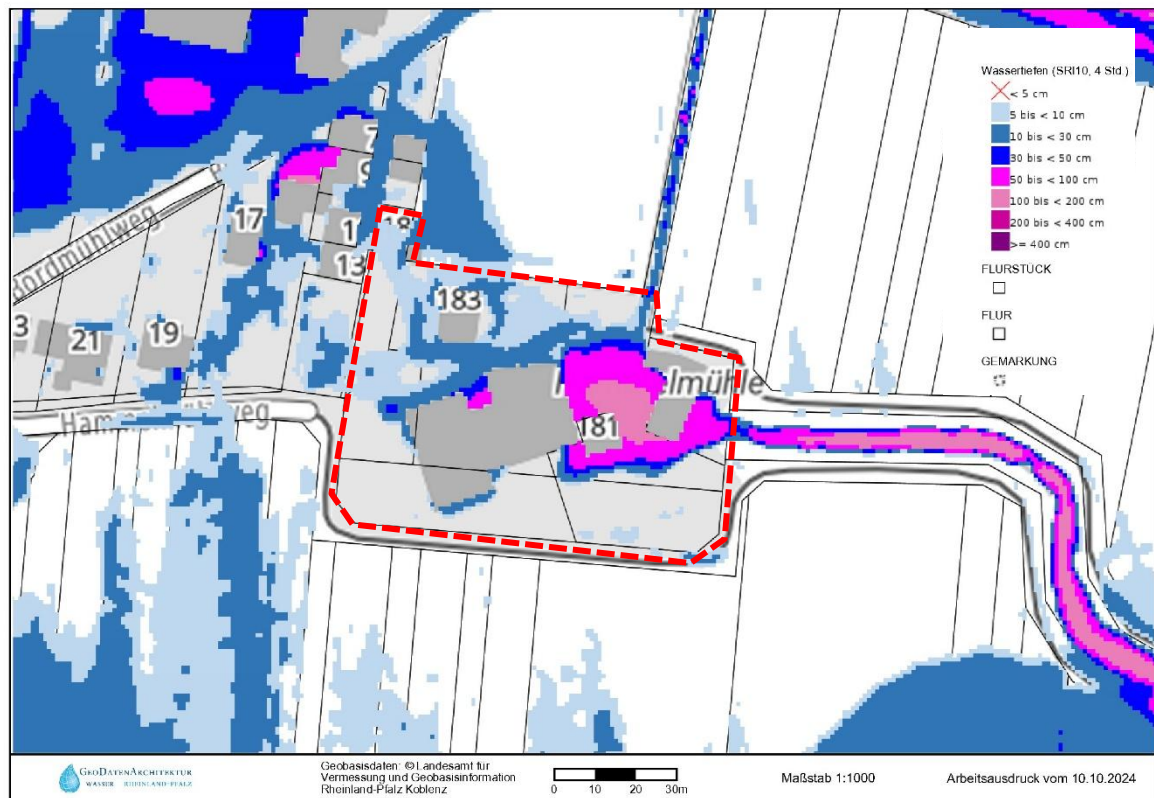


Abbildung 1: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz. Sturzflutkarte. Extremer Starkregen (SRI10, 4 Std.). Wassertiefen mit Geltungsbereich Bebauungsplan

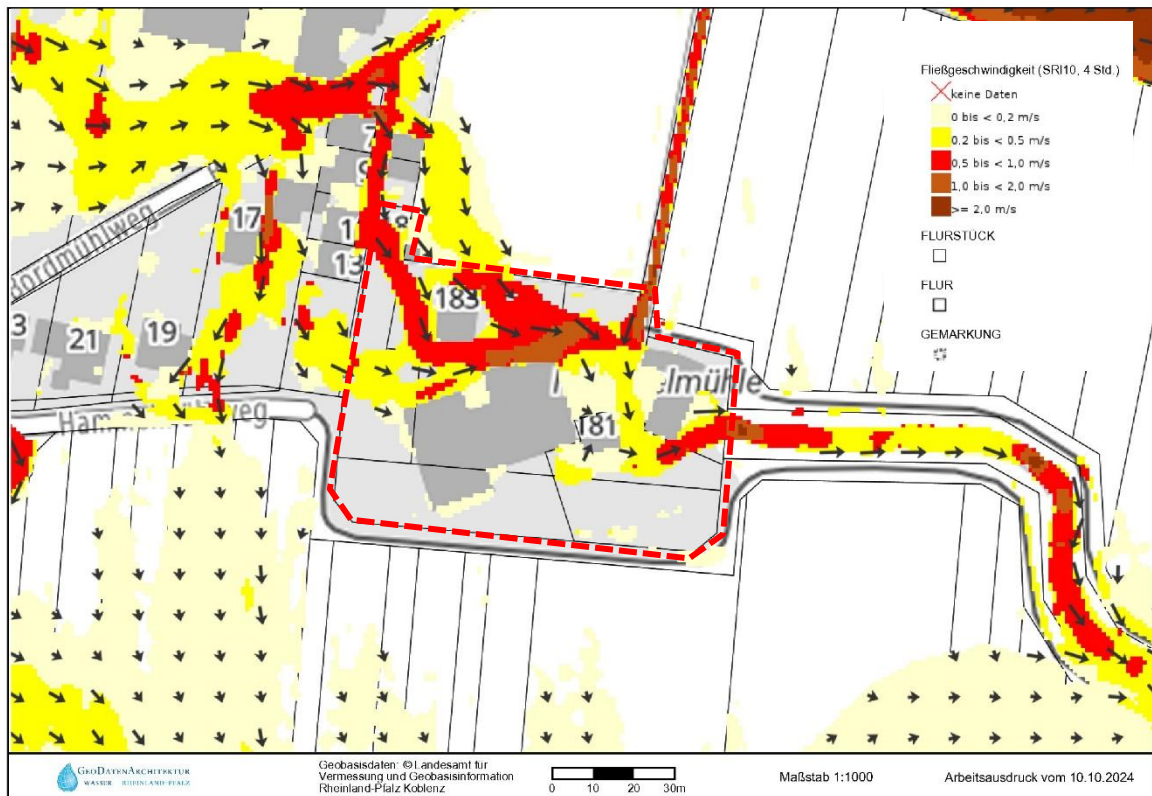


Abbildung 2: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz. Sturzflutkarte. Extremer Starkregen (SRI10, 4 Std.). Fließrichtung, Fließgeschwindigkeit mit Geltungsbereich Bebauungsplan

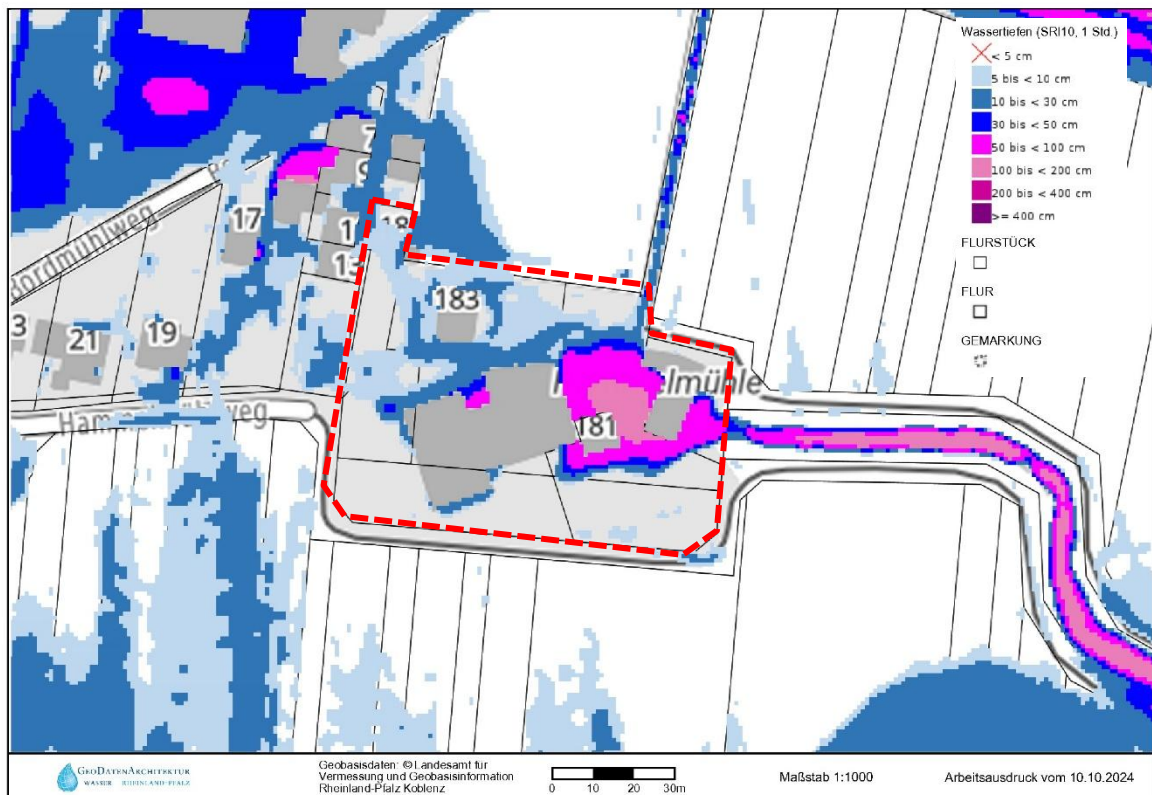


Abbildung 3: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz. Sturzflutkarte. Extremer Starkregen (SRI10, 1 Std.). Wassertiefen mit Geltungsbereich Bebauungsplan

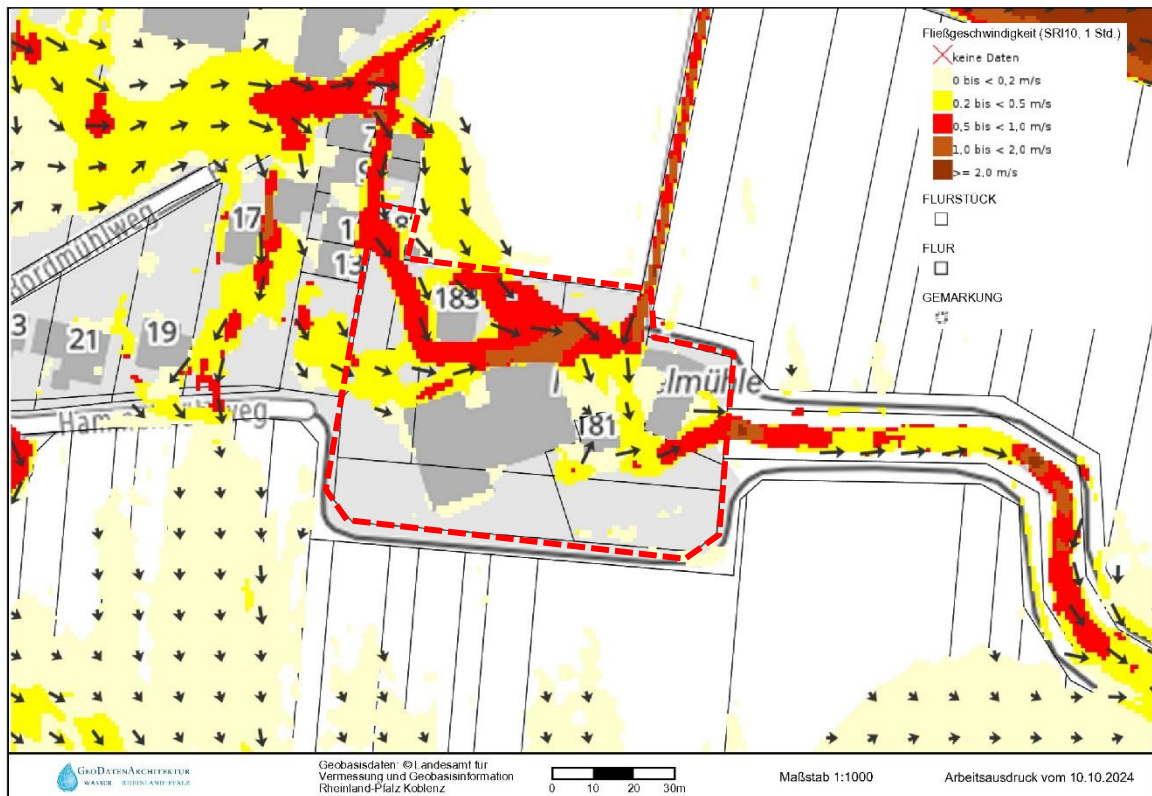


Abbildung 4: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz. Sturzflutkarte. Extremer Starkregen (SRI10, 1 Std.). Fließrichtung, Fließgeschwindigkeit mit Geltungsbereich Bebauungsplan

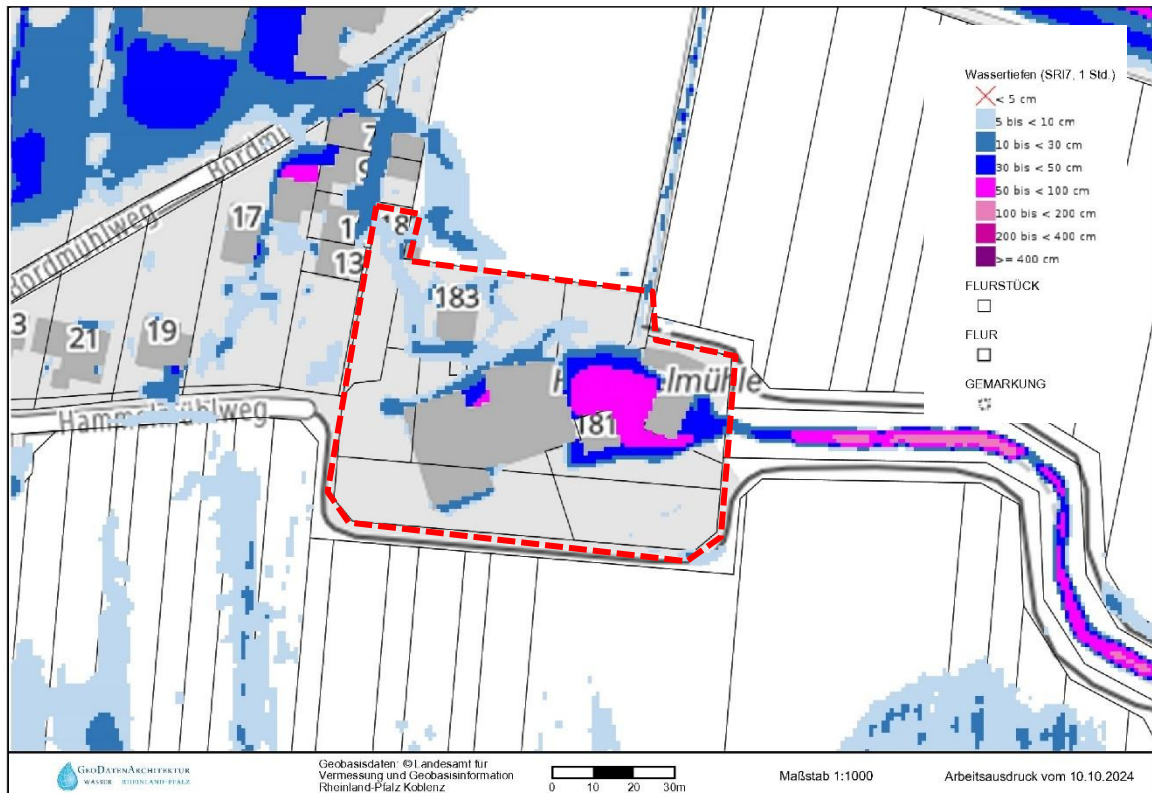


Abbildung 5: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz. Sturzflutkarte. Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.). Fließrichtung, Fließgeschwindigkeit mit Geltungsbereich Bebauungsplan

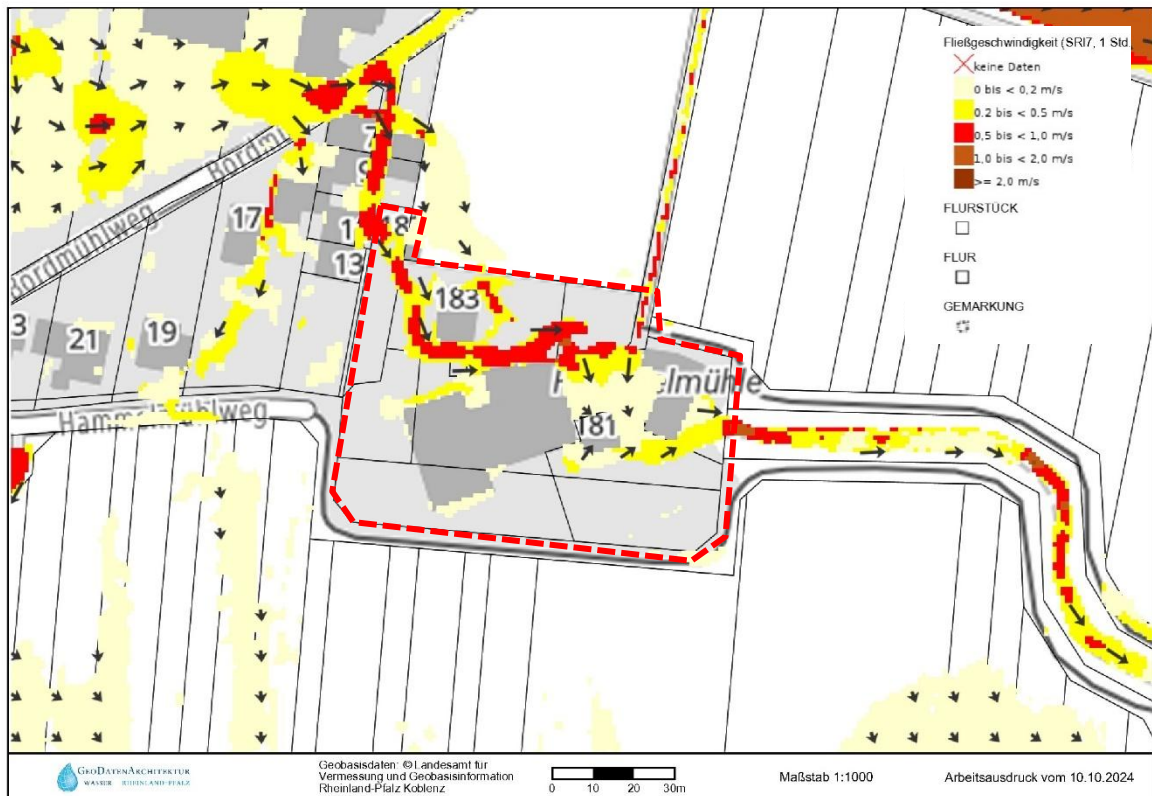


Abbildung 6: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz. Sturzflutkarte. Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.). Wassertiefen mit Geltungsbereich Bebauungsplan

7.8 Denkmalschutz

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

7.9 Wald

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

7.10 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

7.11 Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Kampfmittel bekannt.

8 Fachgutachten

8.1 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

Eine SaP wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet und Gegenstand der Offenlage des Bebauungsplans sein.

8.2 Wasserbilanz

Die Wasserbilanz wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet und zur Offenlage vorliegen.

9 Umweltbelange

9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Vollverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt ist im weiteren Verfahren im Umweltbericht – separater Teil B der Begründung darzulegen.

Der Umweltbericht wird zur Offenlage des Bebauungsplans erarbeitet.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Da Städte und Gemeinden bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bzw. im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen grundsätzlich nicht abschließende Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung gebunden sind, kann im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden, dass bauliche Anlagen für die Unterbringung von Senioren, für Pflegegruppen und für Tagespflegen, einschließlich entsprechender Gemeinschaftsräume (z.B. Aufenthaltsräume, Küchen, Waschräume und Toiletten) sowie Funktions- und Nebenräume (z.B. Verwaltungs-, Personal-, Technik- und Abstellräume) auf den Baugrundstücken zulässig sind. Ferner sind bauliche Anlagen zum (Mehrgenerationen-)Wohnen sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Weiterhin zulässig sind die im Rahmen der Nutzung erforderlichen Pkw- Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sowie Nebenanlagen.

Mit dieser Festsetzung werden sämtliche geplanten Nutzungen und baulichen Anlagen konkret erfasst und damit auch die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets hinreichend gesteuert. Der Festsetzungskatalog der zulässigen Nutzungen ermöglicht zudem auch Wohnformen wie z.B. genossenschaftliches Wohnen. Verschiedene Weitergehende Festsetzungen zur Zulässigkeit entsprechender Nutzungen bedarf es nicht. Die räumlich präzise Verortung spezifischer Nutzungen kann im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags erfolgen.

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangebiets als Gewerbefläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird daher in einem Parallelverfahren geändert.

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt, kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs. 3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken

und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes. Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Gemeinderates bedarf.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

10.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 16 - 21 a BauNVO dient der Steuerung und Begrenzung der baulichen Dichte in den Baugebieten BA1 bis BA3. Für diese wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung stellt sicher, dass die bauliche Nutzung in einem ausgewogenen Verhältnis zur Grundstücksfläche steht und eine übermäßige Verdichtung vermieden wird. Ergänzend wird bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,8 zulässig ist. Dies ermöglicht eine flexible Nutzung der Grundstücke, ohne die städtebaulichen Ziele zu gefährden.

Diese Festsetzungen zielen darauf ab, eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die sowohl den Bedürfnissen der Bewohner als auch den Anforderungen an eine qualitätsvolle Gestaltung des Wohnumfeldes gerecht wird.

10.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die vertikale Ausdehnung der im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse geregelt. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Plangebiet auf maximal drei Vollgeschosse auf ein ortsverträgliches Maß beschränkt.

10.2.3 Wandhöhe

Die Festsetzung der maximalen Wandhöhen in den verschiedenen Baugebieten dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Wahrung eines harmonischen Ortsbildes. Durch die Definition eines Bezugspunktes (146,94 m N.N.) wird eine einheitliche Grundlage für die Messung der Wandhöhen geschaffen, was zur Klarheit und Transparenz beiträgt.

Im Baugebiet BA1 wird die maximale Wandhöhe auf 7,00 m festgesetzt, um eine moderate Bebauung zu ermöglichen, die sich gut in das bestehende Umfeld einfügt. Diese Höhe erlaubt eine ausreichende Nutzung der Grundstücke, ohne die umliegenden Gebäude zu dominieren.

Im Baugebiet BA2 wird die maximale Wandhöhe auf 4,00 m begrenzt. Diese niedrigere Höhe trägt dazu bei, eine kleinteiligere und weniger massive Bebauung zu fördern. Hierdurch wird insbesondere das im Bestand vorhandene Gebäude gesichert.

Im Baugebiet BA3 erfolgt keine Beschränkung der maximalen Wandhöhe, da hier andere städtebauliche Kriterien, wie die maximale Gebäudehöhe, maßgeblich sind. Dies ermöglicht eine flexible und an die spezifischen Anforderungen angepasste Bebauung.

Im Baugebiet BA4 wird die maximale Wandhöhe ebenfalls auf 7,00 m festgesetzt, um eine einheitliche Bebauungshöhe in diesem Bereich zu gewährleisten und ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen.

Für Doppelhäuser wird eine Mindestwandhöhe festgelegt, die maximal 0,5 m unter der festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhe liegt. Diese Regelung stellt sicher, dass Doppelhäuser sich harmonisch in das Gesamtbild des Wohngebiets einfügen und keine übermäßigen Höhenunterschiede entstehen.

Durch diese differenzierten Festsetzungen wird eine ausgewogene und an die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasste Bebauung ermöglicht, die sowohl den städtebaulichen Anforderungen als auch den Bedürfnissen der Bewohner gerecht wird.

10.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen in den verschiedenen Bauabschnitten dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Wahrung eines harmonischen Ortsbildes. Durch die Definition eines Bezugspunktes (146,94 m N.N.) wird eine einheitliche Grundlage für die Messung der Gebäudehöhen geschaffen, was zur Klarheit und Transparenz beiträgt.

Im Bauabschnitt BA1 wird die maximale Gebäudehöhe auf 10,00 m festgesetzt, um eine moderate Bebauung zu ermöglichen, die sich gut in das bestehende Umfeld einfügt. Diese Höhe erlaubt eine ausreichende Nutzung der Grundstücke, ohne die umliegenden Gebäude zu dominieren.

Im Bauabschnitt BA2 wird die maximale Gebäudehöhe auf 5,50 m begrenzt. Diese niedrigere Höhe trägt dazu bei, eine kleinteiligere und weniger massive Bebauung zu fördern und sichert insbesondere das im Bestand vorhandene Gebäude.

Im Bauabschnitt BA3 wird die maximale Gebäudehöhe auf 12,00 m festgesetzt, um eine höhere Bebauung zu ermöglichen, die den spezifischen Anforderungen und Gegebenheiten dieses Bereichs entspricht. Diese Höhe erlaubt eine intensivere Nutzung der Grundstücke und trägt zur städtebaulichen Vielfalt bei.

Im Bauabschnitt BA4 wird die maximale Gebäudehöhe ebenfalls auf 10,00 m festgesetzt, um eine einheitliche Bebauungshöhe in diesem Bereich zu gewährleisten und ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch technisch bedingte Aufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten, Photovoltaikanlagen u. ä.) ist bis zu 1,50 m zulässig. Diese Regelung ermöglicht die notwendige technische Ausstattung der Gebäude, ohne das Stadtbild wesentlich zu beeinträchtigen. Die Aufbauten müssen mindestens 1,00 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückversetzt sein, um eine visuelle Dominanz zu vermeiden.

Durch diese differenzierten Festsetzungen wird eine ausgewogene und an die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasste Bebauung ermöglicht, die sowohl den städtebaulichen Anforderungen als auch den Bedürfnissen der Bewohner gerecht wird.

10.3 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise in den verschiedenen Baugebieten dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Wahrung eines harmonischen Ortsbildes.

In den Baugebieten BA1, BA3 und BA4 wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise ermöglicht eine lockere Bebauung mit freistehenden Gebäuden, die durch ausreichende Abstände voneinander getrennt sind. Dadurch wird eine gute Belichtung und Belüftung der Gebäude gewährleistet und ein großzügiges Erscheinungsbild des Wohngebiets geschaffen.

Im Baugebiet BA2 wird ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt, jedoch mit der Maßgabe, dass an die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden darf. Diese abweichende Bauweise ermöglicht eine flexiblere Nutzung der Grundstücke und trägt den spezifischen örtlichen Gegebenheiten Rechnung. Durch die Möglichkeit, an die nördliche Grundstücksgrenze zu bauen, kann der vorhandene Raum optimal genutzt werden, ohne die städtebauliche Ordnung und das Gesamtbild des Gebiets zu beeinträchtigen. Insbesondere wird hierdurch das im Bauabschnitt BA2 gelegene Gebäude gesichert.

Durch diese differenzierten Festsetzungen wird eine ausgewogene und an die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasste Bebauung ermöglicht, die sowohl den städtebaulichen Anforderungen als auch den Bedürfnissen der Bewohner gerecht wird.

10.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze (Carports)

Die Festsetzung des Bebauungsplans regelt die Zulässigkeit und Platzierung von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Tiefgaragen und überdachten Stellplätzen (Carports) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO.

Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, um eine flexible Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen und den Bewohnern zusätzlichen Raum für beispielsweise Abstellflächen, Mülltonnen oder Fahrradständer zu bieten. Diese Regelung trägt zur Verbesserung der Lebensqualität bei, indem sie den verfügbaren Platz optimal nutzt.

Garagen, Carports und Stellplätze sind hingegen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Diese Einschränkung dient dazu, eine geordnete und ästhetisch ansprechende Bebauung zu gewährleisten.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen, Grenzgaragen und -carports müssen die Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung (LBauO) beachtet werden. Diese Vorschrift stellt sicher, dass ausreichende Abstände zu Nachbargrundstücken eingehalten werden, um Konflikte zu vermeiden und den Brandschutz zu gewährleisten.

Tiefgaragen sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Diese Regelung fördert eine effiziente Nutzung des Untergrunds und trägt zur Reduzierung der Versiegelung von Oberflächen bei, was positive Auswirkungen auf das Mikroklima und die Regenwasserbewirtschaftung hat.

Insgesamt zielen diese Festsetzungen darauf ab, eine harmonische und funktionale Bebauung zu ermöglichen, die sowohl den Bedürfnissen der Bewohner als auch den städtebaulichen Anforderungen gerecht wird.

10.5 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB dient der klaren Definition und Regelung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets.

10.6 Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden durch Planeintrag festgesetzt. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass das Plangebiet von Norden und Westen angefahren wird und ein geordnetes Erscheinungsbild der (geplanten) Bebauung zum Außenbereich gefördert wird.

10.7 Versorgungsflächen

Die Festsetzung zu Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 2 BauNVO ermöglicht die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen. Diese Anlagen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zulässig und können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, selbst wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Diese Regelung trägt zur Sicherstellung einer effizienten und flexiblen Versorgung des Gebietes bei. Durch die Möglichkeit, Versorgungsanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten, wird eine optimale Platzierung dieser wichtigen Infrastruktureinrichtungen gewährleistet. Dies ist besonders relevant für die technische und logistische Umsetzung der Versorgungsnetze, da so auf spezifische örtliche Gegebenheiten flexibel reagiert werden kann. Zudem wird durch diese Festsetzung die Versorgungssicherheit erhöht und eine nachhaltige Entwicklung des Gebietes unterstützt.

10.8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wird ein Entwässerungskonzept entwickelt. Vorgaben zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken wird im Zuge dessen erarbeitet.

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

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.

10.9.1 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 sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

10.9.2 Befestigte Flächen

Die Festsetzung zur Anlage befestigter Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und Begrünungsanteil dient der Förderung einer nachhaltigen und umweltfreundlichen Bebauung. Durch die Verwendung von Materialien wie Ökopflaster, Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken und Pflasterbelägen mit großem Fugenabstand wird die Versickerung von Regenwasser unterstützt und die Versiegelung der Flächen reduziert. Dies trägt zur Entlastung der Kanalisation und zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Ein Fugenanteil von mindestens 15 % sowie ein mittlerer Abflussbeiwert der Pflasterflächen von mindestens 0,6 gewährleisten eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit und tragen zur Vermeidung von Oberflächenabfluss bei. Diese Maßnahmen sind besonders wichtig, um den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten und Überschwemmungen vorzubeugen.

Durch diese Festsetzungen wird eine umweltgerechte Gestaltung der befestigten Flächen sichergestellt, die sowohl den wasserwirtschaftlichen Belangen als auch den Anforderungen an eine moderne und nachhaltige Stadtentwicklung gerecht wird.

10.10 Pflanzgebote

Die Festsetzung, dass nicht überbaubare und nicht befestigte Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und mit Einzelbäumen sowie Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen sind, dient mehreren wichtigen Zielen. Erstens wird durch die Begrünung der Grundstücksflächen die Biodiversität gefördert, da Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen Lebensraum für verschiedene Tierarten bieten und zur Erhaltung der Artenvielfalt beitragen. Zweitens tragen Pflanzen zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie Schatten spenden, die Luftfeuchtigkeit erhöhen und durch Transpiration die Umgebungstemperatur senken. Dies ist besonders in städtischen Gebieten von Bedeutung, um der Überhitzung entgegenzuwirken. Drittens hilft die Begrünung der Flächen, den Boden zu stabilisieren und Erosion zu vermeiden. Zudem wird die Versickerung von Regenwasser gefördert, was zur Grundwasserneubildung beiträgt und die Kanalisation entlastet. Viertens erhöht eine gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen die Attraktivität des Umfelds und trägt zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei. Die Verpflichtung zur dauerhaften Unterhaltung und zum Ersatz bei Verlust stellt sicher, dass diese positiven Effekte langfristig erhalten bleiben.

Die Festsetzung, innerhalb der Bauabschnitte BA1-BA4 in Summe zwölf Einzelbäume anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen, verfolgt ebenfalls mehrere Ziele. Einzelbäume tragen zur

Strukturierung und Gliederung des Siedlungsraums bei und schaffen Orientierungspunkte im Ortsbild. Durch die Anpflanzung von Bäumen wird der Anteil an Grünflächen erhöht, was zur Verbesserung des städtischen Klimas und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität beiträgt. Bäume erfüllen wichtige ökologische Funktionen, wie die Bindung von CO₂, die Produktion von Sauerstoff und die Filterung von Schadstoffen aus der Luft. Zudem tragen Einzelbäume zur ästhetischen Aufwertung des Baugebiets bei und schaffen ein ansprechendes und harmonisches Erscheinungsbild. Die Verwendung von mehrfach verschulter Ware und die Einhaltung der vorgegebenen Pflanzarten gemäß der Pflanzliste stellen sicher, dass die Bäume gut anwachsen und sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen. Die Festlegung, dass die Bepflanzung spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationspause abgeschlossen sein muss, gewährleistet eine zeitnahe Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen.

Die Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung bei der Neuerrichtung von Gebäuden und Nebenanlagen mit Dächern von 0 bis 10 Grad Dachneigung sieht die Herstellung einer extensiven Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratdicke von 14 cm vor. Diese Maßnahme trägt zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas bei, indem sie Regenwasser zurückhält und die Luftqualität durch die Filterung von Schadstoffen erhöht. Zudem wird durch die Begrünung der Dächer die Biodiversität gefördert, da sie Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten bietet.

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung sieht vor, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden 10 % der Fassadenflächen mit Kletter- oder Rankpflanzen gemäß Pflanzliste begrünt werden. Diese Begrünung ist an der südlichen und/oder der westlichen Gebäudeseite auszuführen, um eine optimale Sonneneinstrahlung und damit ein gesundes Wachstum der Pflanzen zu gewährleisten. Alternativ darf die erforderliche Fassadenbegrünungsfläche als mit Hecken der Pflanzliste bestandene Fläche auf dem Baugrundstück ausgeführt werden. Diese Maßnahmen tragen zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas bei, indem sie die Luftqualität durch die Filterung von Schadstoffen erhöhen. Zudem wird durch die Begrünung der Fassaden die Biodiversität gefördert und das Stadtbild ästhetisch aufgewertet.

10.11 Pflanzbindung

Die Festsetzung zur Erhaltung bestimmter Bäume dient dem Schutz und der Förderung des städtischen Grüns sowie der Sicherstellung einer nachhaltigen und ökologisch wertvollen Bebauung. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, um ihre positiven Auswirkungen auf das Mikroklima, die Luftqualität und die Biodiversität zu bewahren.

Bei Verlust eines dieser Bäume ist eine Ersatzpflanzung gemäß der Pflanzliste vorzunehmen. Diese Maßnahme stellt sicher, dass der ökologische Wert und die gestalterische Qualität des Gebiets erhalten bleiben. Durch die kontinuierliche Pflege und den Erhalt der Bäume wird zudem ein Beitrag zur langfristigen Stabilität und Attraktivität des Stadtbildes geleistet.

Diese Festsetzung unterstützt somit die Ziele einer nachhaltigen Ortsentwicklung und trägt zur Lebensqualität der Bewohner bei, indem sie grüne Oasen in der bebauten Umgebung bewahrt und fördert.

10.12 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern

Die für die Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen sind zu dulden. Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAST 06 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

11 Örtliche Bauvorschriften

Der Ortsgemeinde Kirrweiler (Pfalz) ist an der Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes gelegen. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand unweit zum dörflichen Ortskern. Deshalb sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich, damit sich die neue Bebauung an den Bestand anpasst und sich in die angrenzende offene Landschaft entsprechend einfügt. Im Einzelnen werden nachfolgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen.

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

11.1.1 Fassadengestaltung

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand werden an die Gestaltung von baulichen Anlagen besondere Anforderungen gestellt, um die Einbindung einer ortsgerechten Bebauung in den Landschaftsraum zu verbessern. Daher erfolgt eine Beschränkung der Farb- und Materialauswahl.

11.1.2 Dächer

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

11.2.1 Fassadengestaltung

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

11.2.2 Dächer

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Bauabschnitte BA1 und BA4 sieht vor, dass als Dachform für Hauptgebäude ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig sind. Diese Festsetzung dient der modernen und einheitlichen Gestaltung des Baugebiets und fördert eine zeitgemäße Architektur. Zudem ermöglichen Flachdächer eine effiziente Nutzung der Dachflächen, beispielsweise für Solaranlagen oder Dachterrassen.

Für Garagen, Carports, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind begrünte Flachdächer mit einer Substratdicke von mindestens 12 cm und einer Dachneigung von 0° bis 10° vorge-

schrieben. Diese Maßnahme trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie die Versickerung von Regenwasser fördert und die Umgebungstemperatur reguliert. Begrünte Dächer bieten zudem Lebensraum für Pflanzen und Tiere und tragen zur Biodiversität bei.

Unbeschichtete Metaldächer aus Blei, Zink oder Kupfer sind in den Bauabschnitten BA1 und BA4 unzulässig. Diese Regelung soll verhindern, dass durch die Oxidation der Metalle Schadstoffe in die Umwelt gelangen und das Erscheinungsbild des Baugebiets beeinträchtigt wird.

In den Bauabschnitten BA2 und BA3 sind als Dachformen für Hauptgebäude Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer und Flachdächer zulässig. Die Dachneigungen sind wie folgt festgesetzt: Für Satteldächer beträgt die Dachneigung 22° bis 45°, für Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer 15° bis 30° und für Flachdächer 0° bis 10°. Diese Vielfalt an Dachformen und -neigungen ermöglicht eine abwechslungsreiche und ansprechende Gestaltung des Baugebiets, die sich harmonisch in die bestehende Bebauung einfügt.

Die Dacheindeckung ist in den ortsüblichen Farben rot-rotbraun auszuführen, um ein einheitliches und traditionelles Erscheinungsbild zu gewährleisten. Dies trägt zur Identität und zum Charakter des Baugebiets bei.

Für Garagen, Carports, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind auch in den Bauabschnitten BA2 und BA3 begrünte Flachdächer mit einer Substratdicke von mindestens 12 cm und einer Dachneigung von 0° bis 10° vorgeschrieben. Die Gründe hierfür entsprechen denen in den Bauabschnitten BA1 und BA4.

Auch in den Bauabschnitten BA2 und BA3 sind unbeschichtete Metaldächer aus Blei, Zink oder Kupfer unzulässig, um die gleichen Umwelt- und ästhetischen Ziele wie in den Bauabschnitten BA1 und BA4 zu erreichen.

11.2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Festsetzung zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO regelt die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten. Dachaufbauten werden als zulässig festgesetzt, was bedeutet, dass Elemente wie Gauben oder Dachgauben erlaubt sind. Diese können zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und zur Verbesserung der Belichtung und Belüftung der Dachgeschosse beitragen.

Dacheinschnitte, wie beispielsweise Loggien, sind hingegen unzulässig. Diese Regelung dient dazu, die einheitliche Dachlandschaft zu bewahren und das Erscheinungsbild der Gebäude harmonisch zu gestalten. Durch den Verzicht auf Dacheinschnitte wird zudem die strukturelle Integrität der Dächer gestärkt.

Insgesamt tragen diese Festsetzungen dazu bei, ein ästhetisch ansprechendes und funktionales Baugebiet zu schaffen, das sowohl den gestalterischen als auch den praktischen Anforderungen gerecht wird.

11.3 Einfriedungen

Durch die Begrenzung der Höhe und die offene Bauweise wird verhindert, dass Einfriedungen als massive Barrieren wirken, die das soziale Miteinander und die Sichtverhältnisse beeinträchtigen könnten. Dies trägt zur Sicherheit und zum Wohlbefinden der Bewohner bei.

Die Regelung, dass Einfriedungen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden dürfen, zielt darauf ab, das Erscheinungsbild des Gebiets zu bewahren. Geschlossene Wände können das Landschaftsbild stark verändern und eine unnatürliche Barriere schaffen. Durch die Verwendung von Holzzäunen, Stabgitterzäunen oder Maschendrahtzäunen mit einem Abstand zur Erdoberfläche wird eine offene Atmosphäre gefördert und die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet. Busch- oder Heckeneinfriedungen bieten ökologische Vorteile, da sie Lebensraum für Tiere schaffen und die Biodiversität fördern. Die Verwendung gebietsheimischer Pflanzen unterstützt die lokale Flora und Fauna und trägt zur ökologischen Nachhaltigkeit bei. Die Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz und des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz stellen sicher, dass Einfriedungen den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und keine Konflikte mit Nachbarn oder landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

11.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Flächen dient der Förderung einer ökologisch nachhaltigen und ästhetisch ansprechenden Umgebung. Zufahrten, Wege und Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten, um die Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen und die Belastung der Kanalisation zu reduzieren. Diese Maßnahme trägt zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas und zur Vermeidung von Überschwemmungen bei.

Freiflächen von Baugrundstücken, die nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen genutzt werden, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Diese Flächen sollen mit Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß der Empfehlungsliste bepflanzt werden. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, was bedeutet, dass heimische und standortgerechte Arten verwendet werden sollen. Diese Regelung fördert die Biodiversität und schafft Lebensräume für verschiedene Tierarten.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sowie Kunstrasenflächen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung fördert die natürliche Begrünung, was zur Verbesserung der Luftqualität und zur Schaffung eines angenehmen Wohnumfelds beiträgt.

11.5 Zahl der Stellplätze

Die Festsetzung zur Zahl der Stellplätze gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO verweist auf die Satzung der Gemeinde Kirrweiler über die Festlegung der notwendigen Stellplätze vom 1. März 2000. Diese Satzung regelt die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für verschiedene Nutzungen und Bauvorhaben innerhalb der Gemeinde. Durch die Einhaltung dieser Satzung wird sichergestellt, dass ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen, was zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums beiträgt und die Verkehrssicherheit erhöht. Zudem wird durch die geregelte Anzahl an Stellplätzen eine geordnete und effiziente Nutzung der Flächen gewährleistet.

12 Städtebauliche Kenngrößen

Plangebiet	ca. 0,80 ha	100,00 %
Bauflächen	ca. 0,58 ha	72,6 %
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,17 ha	21,3 %
landwirtschaftliche Wege	ca. 0,02 ha	2,0 %
private Wege	ca. 0,03 ha	4,0 %

13 Quellenangaben

- Lanis rlp.
- FNP VG Landau – Land.
- Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz. Sturzflutkarte.
- Einheitlicher Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar. Satzungsbeschluss vom 27.09.2013.
- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 1. Änderung.
- Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz. ©GeoBasis-DE / LVerm-GeoRP<2024>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].
- Eble Messerschmidt Partner. Bischofsmühle Kirrweiler // Konzeptentwurf, Stand 26.11.2025.