

Ortsgemeinde Bockenheim

Bebauungsplan „Nördlich des Weiherweges“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Dorfgebiet

1.1.1 Im Dorfgebiet sind allgemein zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Gartenbaubetriebe.

1.1.2 Im Dorfgebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 Im Dorfgebiet sind unzulässig:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Einzelhandelsbetriebe, soweit es sich nicht um Betriebe zur Vermarktung von am Standort erzeugten Lebensmitteln handelt,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

1.2 Dörfliche Wohngebiete MDW 1.1, MDW 1.2 und MDW 2

1.2.1 In den dörflichen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- Schank- und Speisewirtschaften,

- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- 1.2.2 In den dörflichen Wohngebieten können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.1. In den dörflichen Wohngebieten sind unzulässig:
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
 - Einzelhandelsbetriebe, soweit es sich nicht um Betriebe zur Vermarktung von am Standort erzeugten Lebensmitteln handelt,
 - Tankstellen.
- 1.3 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist in den dörflichen Wohngebieten MDW 1.1 und MDW 1.2 die Nutzung von Wohnungen erst zulässig, wenn die Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Festsetzung 7 umgesetzt sind.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. BauNVO)**
- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die dörflichen Wohngebiete MDW 1.1 und MDW 1.2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und für das Dorfgebiet sowie das dörfliche Wohngebiet MDW 2 eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
- 2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 2.3 In den dörflichen Wohngebieten MDW 1.1 und MDW 1.2 beträgt
- die maximal zulässige Traufhöhe $TH_{\max}$ 6,5 m.
 - die maximal zulässige Firsthöhe $FH_{\max}$ 11,0 m.
- 2.4 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen der in Festsetzung 2.5 definierten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Sie darf für maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.
Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen der in Festsetzung 2.5 definierten Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante der Attika.
- 2.5 Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die dörflichen Wohngebiete MDW 1.1 und MDW 1.2 ist der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (vorhandener Kanaldeckel in der Straße Weiherweg).

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintrag in der Planzeichnung über Baugrenzen definiert. Zur Herstellung von Terrassen und überdachten Terrassen ohne Seitenwände dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Terrassen und Balkone sind im dörflichen Wohngebiet MDW 1.1 nicht auf der Ostseite der Gebäude zulässig.
- 4.2 Im Übrigen sind Nebenanlagen sowie Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.3 Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes errichtete Garagen sind mit ihrer Zufahrtsseite im gesamten Plangebiet mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den dörflichen Wohngebieten MDW 1.1 und MDW 1.2 sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

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

- 6.1 Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude sowie im Bereich wasserrechtlich genehmigter Versickerungsanlagen - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche sowie von Kunstrasen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen unzulässig.
Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.
- 6.2 Für Gebäude, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig.
- 6.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2700 Kelvin zum Einsatz kommen, welche nach unten abstrahlen.
- 6.4 In den dörflichen Wohngebieten MDW 1.1 und MDW 1.2 ist je Baugrundstück eine Zisterne mit einem wirksamen Rückhaltevolumen von mindestens 2,5 m³

herzustellen.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Innerhalb der mit LSM 1 bezeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LSM 1) ist – soweit die Lärmschutzwand nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt – innerhalb der privaten Baugrundstücksflächen eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3 m über der Oberkante der westlich gelegenen privaten Zufahrtsstraße herzustellen.

7.2 Innerhalb der mit LSM 2 bezeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LSM 2) ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4 m über der Oberkante der nördlich gelegenen privaten Hoffläche herzustellen.

7.3 Innerhalb der mit LSM 3 bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LSM 3) dürfen an den nach Norden orientierten Außenfassaden keine offenbaren Fenster von Wohn- und Schlafräumen vorhanden sein.

Öffenbare Fenster von Wohn- und Schlafräumen können an den nach Norden orientierten Außenfassaden ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass auf andere Weise sichergestellt ist, dass keine Überschreitung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete zu befürchten ist.

7.4 Innerhalb der mit LSM 4 bezeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LSM 4) sind

- Waschplätze für landwirtschaftliche Geräte in Richtung Süden und Osten durch eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über Geländeoberkante
- Kelterplätze in Richtung Süden durch eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über Geländeoberkante

abzuschirmen.

7.5 Ausnahmsweise kann auf die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass an die nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete bzw. für dörfliche Wohngebiete unter Berücksichtigung sonstiger Vorbelastungen auch ohne die Maßnahmen oder durch andere Maßnahmen nicht überschritten werden.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 In den dörflichen Wohngebieten MDW 1.1 und MDW 1.2 ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum der Qualität 3 x

verpflanzt, Stammumfang 16 – 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

- 8.2 Dachflächen von Carports und Garagen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind mindestens extensiv mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

9. Dachflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 9.1 Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45°.
- 9.2 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind zusätzlich Flachdächer sowie geneigte Dächer mit geringerer Dachneigung zulässig.
- 9.3 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 9.4 Im Dorfgebiet und im dörflichen Wohngebiet MDW 2 können ausnahmsweise breitere Dachaufbauten Nebengiebel und Dacheinschnitte zugelassen werden, wenn hierfür eine Zustimmung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorliegt.

10. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans erstmals hergestellte PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

11. Zahl notwendiger Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

In den dörflichen Wohngebieten MDW 1.1 und MDW 1.2 sind je Wohnung mindestens 2 Stellplätze herzustellen.

C. HINWEISE

Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauflächen im Planungsgebiet liegen in direkter Nachbarschaft eines Weingut. Durch die Betriebstätigkeit des Weinguts ist mit Schall- und Geruchsimmissionen zu rechnen, die im Rahmen der geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen hinzunehmen sind.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Sturzflutgefährdung

Teile des Planungsgebiets sind bei Starkregenereignissen überflutungsgefährdet. Daher wird eine angepasste Bauweise, etwa durch eine Höherlegung der Bauflächen oder durch einen Verzicht auf eine Unterkellerung empfohlen.

Gemäß § 37 Wasserhaushaltsgesetz darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf zudem nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten, Eidechsen oder Fledermäuse) nicht gänzlich ausgeschlossen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Gegebenenfalls werden Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Gemäß § 24 Landesnaturschutzgesetz ist vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Natürliches Radonpotenzial

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdbe-rührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich

genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Denkmalschutz

Geschützte Kulturdenkmale

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Hofanlage (Gebäude Leininger Ring 79) ist in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz als Einzeldenkmal aufgeführt. Dieses wurde um 1900 errichtet und umfasst einen weitläufigen gründerzeitlichen Winzerhof mit villenartigem Wohnhaus.

Falls die Anlage umgebaut oder gar abgebrochen werden soll, ist die geplante Maßnahme rechtzeitig bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und die Abstimmung mit der Landesdenkmalpflege zu beachten. Aus dem Status als Kulturdenkmal können sich über den Bebauungsplan hinaus gemäß Denkmalschutzgesetz weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen ergeben.

Auch in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf - soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist - eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden (Umfeldschutz).

Bodendenkmalpflege

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 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 soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen

Standort entfernt werden.

Bodenschutz

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.

Bei der Verwendung von Recyclingmaterial sind die einschlägigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Auffüllungen

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 Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX- Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

Grundwasserschutz

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

Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

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

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

*Ortsgemeinde Bockenheim, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Nördlich des Weiherweges“
Fassung zur erneuten Offenlage 15.06.2026*

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Nachbarrecht

Soweit zwischen den Beteiligten nichts Anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.

Bockenheim, den

.....
Ortsbürgermeister