

Alfien  
Flur 1

Ober Peterskaul

Flur 1  
Ober Peterskaul

Flur 36

Oberwerth

Königswies

Alfien  
Flur 36

König

Ober Peterskaul

Flur 35

Ober Peterskaul

MDW

GRZ 0,6	II
GH = 7,50 m	0

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

M. 1:1000

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzgebung in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 1971 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 189) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) vom 21.11.1971 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) vom 21.11.1971 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1245) und vom 1. September 2023 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. August 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 189) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2966), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz (LSchG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 23), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 05.12.2023 (GVBl. S. 473)
- Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 474)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (GVBl. 2024 I Nr. 32)
- Landesbaurordnung Rheinland-Platz (L BauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesbaunutzungsgezet (L BauNutzG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.09.2020 (GVBl. S. 287)
- Bundes-Bodenschutz- und Altstandortverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2558, 2716)
- Landesbodenschutzgesetz (L BodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.09.2020 (GVBl. S. 287)
- Wasserrahhaltsgesetz vom 31. Juni 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 189) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz (LPVG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesplanungsgesetz (LPVG) vom 10.04.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305)
- Gemeinderordnung für Rheinland-Platz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswaldgesetz (LWLdG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 501), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.03.2020 (GVBl. S. 89)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52) geändert worden ist

**jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.**

Art der baulichen Nutzung	MDW		
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,6	II	Zahl der Vollgeschosse
Gebäudehöhe als Höchstmaß	GH = 7,50 m	0	Bauweise

## Textfestsetzungen

**6. Um- & Neubearbeitung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V.m. § 23 BauVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVVO bestimmt.

**6. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVVO)**

Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Garagen und Einfahrten der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Die Garagenvordereckt muss einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garagenseitenwände können in einem Abstand von mind. 1,5 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt. Ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch einzuhalten. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

**B. Baurechtsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)**

**1. Zahl der Stellplätze und Garagen § 88 Abs1 Nr. 8 LBauO**

Pro Wohnfläche sind mindestens 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

**C Flächen für die Wasserverschaffung und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9(1) Nr. 16 BauGB**

Für die Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten, Zufahrten u. a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes/gefülltes Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.ä.

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen und privaten Grundstücke wird im modifizierten Trennsystem erfasst und zentralen örtlichen Rückhaltungslinien zugeführt. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig.

**D. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen**

**Festsetzung einer Mindestdurchführung privater Flächen (Maßnahme M 1)**

Entweder 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind erhaltenes 1 Laubbaum oder Obststochmaß und 5 Sträucher auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen bzw. zu erhalten. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14.15, 16b und 20 BauGB)**

Das durch Versiegelung und Überbaumung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommenen Regenwasser ist diesem zurückzuführen (Regenwasserentsorgung). Hierzu ist das durch Versiegelung und Überbaumung gesammelte Niederschlagswasser mit einem Volumen von 1l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche am Ort des Anfalls zurückzuführen. Dafür kann das Regenwasser unterirdischen Zisternen oder oberirdischen Mulden aufgefangen werden.

**Maßnahmen auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien**

**Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18300 und 18 915.**

**Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 2)**

Für die Abwicklung der Baumaßnahmen gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten“.

**Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 3)**

Für die Befriedung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

**Herstellung von Pflanzen (Hinweis 4)**

Bei allen Plantagen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen von Plantagen“ zu beachten.

**Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften (Hinweis 5)**

Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften (Hinweis 5)

Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 NatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gehölze nach dem Zeitpunkt 01. März bis zum 30. September abzusuchen oder auf den Stock zu setzen, zulässig sind schonende Form- und Pflegearbeiten zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 4 BNatSchG - B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzustellen. Rodungsarbeiten über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig. Vorsorglich werden folgende Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

- Bäume und Gehölze während Winterhalbjahr
- Vermeidung längerer Unterbrechungen der Bauphase
- Vermeidung von Nachtarbeiten, d.h. Baustopp zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang

**E. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN**

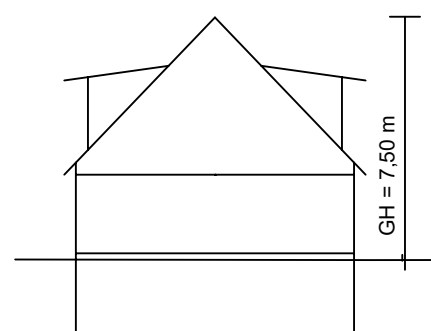
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Herstellung von Pflanzen“.

Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 4 BNatSchG - B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzustellen. Rodungsarbeiten über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig. Vorsorglich werden folgende Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

- 1. Die DIN 18300 „Erdenarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
- 2. Für die Abwicklung der Baumaßnahmen gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten“.
- 3. Für die Befriedung der öffentlichen und privaten Flächen ist der erste Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
- 4. Es sind möglichst einzuhalten die Bestimmungen der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen von Plantagen“.
- 5. Für die Befriedung der öffentlichen und privaten Flächen ist der erste Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
- 6. Die Anforderungen an das Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
- 7. Bekanntheits des Erdbaubereichs
- 8. Der Vorhabenträger ist auf die Anzeig-, Erhaltungs- und Abfließvorschriften (§16-21 DtschG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesar.chloeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzukündigen. Weiterhin sind Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie ungenehmigte Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 3 Abs. 1 Nr. 13 DtschG RLP ordnungswidrig sind.
- 9. Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Abfließvorschriften für archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 - 21 DtschG RLP gebunden.
- 10. Bei Änderungen zur Baubegleitung ist die Zustimmung der Baubegleitung sowie der hydrologischen Veränderungen in den Grundwasserleiter erfolgen. Es sind spezielle Aufgaben zu erfüllen, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
- 11. Zudem ist darauf hingewiesen, dass die Einhaltung von Bodenschutz gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Aufschüttungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen festgelegt zu begleiten.
- 12. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder es sonst Hinweise auf geologische / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalnatura Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz umgehend zu informieren.
- 13. Der Einsatz von Kälte-, Kühl-Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Luft-Wärmepumpen und Miniblockheizwerken ist im Bodenschutz festgelegt, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden. Bei Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baubegleitungsverfahrens, ist der Leitfaden zur Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2017 heranzuziehen.
- 12.Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz-, Umweltverordnungsgebung und der Bundes-Bodenschutz- und Abfallgesetz sowie der Bundes-Bodenschutz- und Abfallgesetz zu beachten. Die Bundes-Bodenschutz- und Abfallgesetz sowie der Bundes-Bodenschutz- und Abfallgesetz sind zu beachten und anzuwenden.
- 13. Bei Flächen von mehr als 1000 m<sup>2</sup>, bei denen Materialien auf oder in die durchzuwaschen Bodenschicht eingebracht werden, Bodennaterial ausgehoben oder abgeschoben wird oder die Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdrichtet wird, kann nach § 4 Abs. 5 der BodSchV die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Rahmen der Bodenschichtprüfung, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden. Bei Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baubegleitungsverfahrens, ist der Leitfaden zur Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2017 heranzuziehen.

## Systemskizze



## Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/L VermGeoRP Januar 2022.

H/B = 750 / 1210 (0.91m<sup>2</sup>)