

**ORTSGEMEINDE BÖRFINK**

**BEBAUUNGSPLAN**

**„SONDERGEBIET FERIEHAUSGEBIET STOCK-  
WIES“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>AUSFERTIGUNGSVERMERK .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
2.1.1	Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB .....	5
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB.....	5
2.1.3	Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB .....	6
2.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB.....	6
2.1.5	Flächen für Nebenanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB .....	6
2.1.6	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB .....	6
2.1.7	Festsetzung der Ein- und Ausfahrtsbereiche gemäß §9 Abs.11 BauGB .....	7
2.1.8	Öffentliche und Private Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB.....	7
2.1.9	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraf-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen gemäß §9 Abs.1 Nr.23b BauGB .....	7
2.1.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB.....	7
2.1.10.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	7
2.1.10.2	Ausgleichsmaßnahmen .....	8
<b>3</b>	<b>REGELUNGEN NACH LANDESGESETZEN (ÜBERNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB) .....</b>	<b>10</b>
<b>3.1</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß §88 LBauO ....</b>	<b>10</b>
3.1.1	Dacheindeckung .....	10
3.1.2	Dachneigung .....	10
3.1.3	Einfriedungen.....	10
3.1.4	Unterkellerungen.....	10
<b>4</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>11</b>
<b>4.1</b>	<b>Änderung der Rechtsverhältnisse.....</b>	<b>11</b>
<b>4.2</b>	<b>Kulturdenkmäler .....</b>	<b>11</b>
<b>4.3</b>	<b>Oberflächenwasserbewirtschaftung .....</b>	<b>11</b>
<b>4.4</b>	<b>Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke .....</b>	<b>12</b>

4.5	Ingenieurgeologie.....	12
4.6	Brandschutz.....	12
4.7	Landesbetrieb Mobilität.....	13
4.8	Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG.....	13
4.9	Abfallentsorgung .....	14
4.10	Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen .....	14
4.11	Telekommunikation .....	14
5	PFLANZENLISTE.....	16

## 1 Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan mit den nachstehenden Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Börfink, den 29.12.24

  
\_\_\_\_\_  
Martin Döscher  
Ortsbürgermeister



## 2 Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Das Gebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ entsprechend §10 BauNVO festgesetzt. Demnach sind ausschließlich Vorhaben und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dienen zulässig.

Gemäß §10 Abs.4 BauNVO sind im Ferienhausgebiet ausschließlich Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Anderweitige Nutzungen, insbesondere allgemeine Wohnnutzungen, die dem dauerhaften Wohnen dienen, sind unzulässig. Ausgeschlossen wird auch die Nutzung von Flächen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind bauliche und sonstige Anlagen, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes „Ferienhausgebiet“ widersprechen. Sie sind insbesondere unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind.

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächengrößen der baulichen Anlagen (§16 und §19 BauNVO).

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß §16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Gebietsart und Baugebietsteil	Sondergebiet Ferienhausgebiet
<b>Bauweise</b>	Einzelhäuser
<b>Grundfläche</b>	Grundfläche von 80 m <sup>2</sup> zzgl. befestigter Freisitz von maximal 20 m <sup>2</sup> überdachter Freisitz innerhalb der zulässigen Grundfläche 1 Gebäude der festgesetzten Grundfläche von 80 m <sup>2</sup> je 1.250 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	1

Es ist 1 Gebäude der festgesetzten Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> je 1.250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig. Das entspricht in Baugebietsteil SO I drei Gebäuden, in Baugebietsteil SO II zwei Gebäuden.

Die Grundfläche eines Ferienhauses darf 80 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ein überdachter und befestigter Freisitz ist innerhalb der Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> zulässig. Ein befestigter, nicht überdachter Freisitz ist zusätzlich bis zu einer Fläche von maximal 20 m<sup>2</sup> zulässig.

Die zulässige Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> darf durch die Grundflächen von Stellplätzen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die Grundflächen von Zufahrten sind gemäß §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO nicht mitanzurechnen.

### **2.1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB**

Im Baugebiet sind in der offenen Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO ausschließlich Einzelhäuser zulässig. In Ergänzung dazu wird festgesetzt, dass zwei Ferienhäuser einseitig in einer Gruppe von 2 Gebäuden aneinandergesetzt werden dürfen.

### **2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

### **2.1.5 Flächen für Nebenanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB**

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können gemäß §14 BauNVO im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Ergänzend wird bestimmt, dass untergeordnete Nebenanlagen (bspw. Gartenhaus, Gartenschuppen, Abstellplätze für Wohnwagen) nicht zulässig sind.

### **2.1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB**

Garagen<sup>1</sup>, Carports und überdachte Stellplätze<sup>2</sup> sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche nicht zulässig.

Pro Ferienhaus sind zwei Stellplätze für die Nutzer der Ferienhäuser auf den Grundstücksflächen vorzuhalten, um den Erschließungsweg freizuhalten. Müllfahrzeuge fahren den zentralen Sammelplatz im Birnbaumweg an (vgl. Kap. 4.11 Abfallentsorgung).

<sup>1</sup> **Garagen** sind vollständig umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Eine Garage liegt dann regelmäßig vor, wenn die allseitige Umschließung des Raumes durch Bauteile wie Wände sichtbar wird.

<sup>2</sup> **Carports** sind überdachte Stellplätze (siehe unten), die über zusätzliche geschlossene Seitenwände verfügen können. **Überdachte Stellplätze** sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Überdachung. Zusätzliche Seitenwände sind nicht zulässig.

### **2.1.7 Festsetzung der Ein- und Ausfahrtsbereiche gemäß §9 Abs.11 BauGB**

Entsprechend §9 Abs. 11 BauGB werden die Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken festgesetzt zum Anschluss der Flächen an die Verkehrsflächen.

Die Ein- und Ausfahrten dürfen je nach der gestalterischen Umsetzung der Grundstücke verschoben werden, dürfen in ihrer Anzahl (3) jedoch nicht erhöht werden.

### **2.1.8 Öffentliche und Private Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB**

Die privaten Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung Gärten festgesetzt.

### **2.1.9 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen gemäß §9 Abs.1 Nr.23b BauGB**

Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf mindestens 10% der Dachfläche Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung zu installieren (Photovoltaikmindestfläche). Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden, wenn die Summe der Solarflächen mindestens der Photovoltaikmindestfläche entspricht.

### **2.1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB**

#### **2.1.10.1 Vermeidungsmaßnahmen**

##### **Schutz des Mutterbodens (V\_1)**

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Überschüssiges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zwischenzulagern.

##### **Niederschlagswasserbewirtschaftung (V\_2)**

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung) hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Dabei ist auch nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos weitergeleitet wird.

### **Wassergebundene Befestigung von Flächen (V\_3)**

Generell sind alle notwendigen Befestigungen der Naherholungsfläche wassergebunden auszuführen. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nicht zulässig. Zur Befestigung können versickerungsfähige Materialien wie bspw. offen fugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen verwendet werden.

### **Artenschutz (V\_4)**

Für heimische Vogelarten und für siedlungsgebundene Fledermausarten sind ein Fledermauskasten oder zwei Vogelnistkästen (bspw. aufgesetzte oder hinter Putz liegende Kästen, z.B. der Fa. Schwegler (Schorndorf) oder vergleichbare Modelle anderer Hersteller) pro Ferienhaus anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Aus Gründen des Artenschutzes sind alle kurzfristig realisierbaren Kompensationsmaßnahmen möglichst rasch umzusetzen.

### **Gehölzrodungen (V\_5)**

Erforderliche Gehölzrodungen sind – insbesondere aus Gründen des Vogelschutzes – zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

### **Vermeidungsmaßnahme zur Lichtverschmutzung (V\_6)**

Zur Begrenzung der nächtlichen Lichtverschmutzung sind alle Außenleuchten als LED-Lampen auszuführen. Die Beleuchtungen sind mit einer weitgehenden Abschattung des Leuchtkörpers auszuführen, um Streulicht weitgehend zu vermeiden, so dass der umgebende Raum durch die „Lichtverschmutzung“ nicht erheblich betroffen ist.

### **Erhaltung der naturnahen Biotopausprägungen entlang des Gewässers (V\_7)**

Die gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen sind in ihrem Bestand langfristig zu erhalten. Die naturnahen Biotopausprägungen des Gewässers, der Feucht- und Nasswiesen sind zu sichern, zu schützen und von baulichen Maßnahmen gänzlich auszuschließen.

## **2.1.10.2 Ausgleichsmaßnahmen**

### **Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche (A\_1)**

Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche soll wie folgt vorgenommen werden:

Die Freiflächen sind standortgerecht und pflegeleicht zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Dazu sollen überwiegend heimische Laubgehölze entsprechend der Pflanzenliste im Anhang verwendet werden.

Die hochwertigen Wiesen entlang des Gewässers sind zu erhalten, um eine natürliche Entwicklung des Gewässerrandstreifens zu ermöglichen.

Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Flächenbefestigungen, die eine Versickerung von Regenwasser zulassen, sind der Vorzug zu geben. Sogenannte



„Schottergärten“ – großflächig (über 5 m<sup>2</sup>) mit Steinen bedeckte Gartenflächen, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel darstellen – sind auf der ganzen Grundstücksfläche unzulässig.

### **Gestaltung von Gebüschrändern (A\_2)**

An der nördlich verlaufenden Grenze des Plangebietes sind Gebüschränder mit standortgerechten Laubgehölzen zu gestalten, die die Freiflächen rund um die Ferienhäuser zu den nördlich befindlichen Forstflächen abgrenzen. Mögliche Arten sind in der Pflanzenliste aufgeführt. Durch die Anpflanzungen werden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel geschaffen und die Gebäude stimmig in die Umgebung eingebunden.

### **3 Regelungen nach Landesgesetzen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)**

#### **3.1 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß §88 LBauO**

##### **3.1.1 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden und/oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden, zulässig sind jedoch – unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung – Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

##### **3.1.2 Dachneigung**

Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung bis 25°.

##### **3.1.3 Einfriedungen**

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind als Hecken bevorzugt aus Laubgehölzen – auch in Verbindung mit innenliegenden Drahtzäunen - zulässig. Immergrüne Straucharten sind ausschließlich im Verbund mit laubwerfenden Gehölzen der Artenliste im Anhang zulässig, dabei darf der Anteil der immergrünen Sträucher 50% nicht überschreiten. Eine Auswahlliste von laubwerfenden und immergrünen Gehölzen kann der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden. Die Höhe der der Einzäunung darf 1,20 m nicht überschreiten. Für Einzäunungen dürfen keine Betonpfosten, Betonmauern, Baustahlmatten, industrielle Abfallprodukte verwendet werden.

Hinsichtlich der Errichtung von Zäunen ist ein Bodenabstand der Zaununterkante von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockeln i.V.m. Zäunen sind nicht zulässig (Ausnahme: Trockenmauern).

##### **3.1.4 Unterkellerungen**

Unterkellerungen von Gebäuden sind unzulässig.

## **4 Hinweise**

### **4.1 Änderung der Rechtsverhältnisse**

Die vorliegende Planung ersetzt eine vorherige Planung und hebt diese auf.

### **4.2 Kulturdenkmäler**

Funde müssen gemäß §17 DschG unverzüglich gemeldet werden. Entsprechend §16-21 DSchG besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bei archäologischen Funden.

### **4.3 Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung) hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Dabei ist auch nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos weitergeleitet wird.

Alle privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind so anzulegen, dass Nachbargrundstücke durch deren Abfluss nicht beeinträchtigt werden. Mulden und Rigolen müssen einen Mindestabstand von 3 m zu allen Nachbargrenzen haben.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Ortsgemeinde ist nicht vorgesehen. Zur Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers sind abgeschlossene Schmutzwasser-/Fäkalientanks entsprechend dem Stand der Technik in entsprechender Größe vorzusehen. Die Schmutzwassertanks sind in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken zu errichten und nach deren Vorgaben zu unterhalten.

#### Brauchwasseranlagen

Brauchwasseranlagen sind gemäß der allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

1. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
2. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.

### Regenerative Energie

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), wird darauf hingewiesen, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

## **4.4 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke**

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden. Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen und Sträuchern von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.

## **4.5 Ingenieurgeologie**

### Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

### Hydrogeologie

Ist die Versickerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers geplant, so sollte die Versickerungsmöglichkeit mittels geeigneter Methoden untersucht werden. Die Versickerung soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.

### Ingenieurgeologie

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

## **4.6 Brandschutz**

Die Verkehrsflächen zur Erschließung des Baugrundstücks sind für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten / Fahrzeugen, bezogen auf die Fahrspurbreiten, die Druckfestigkeiten und die Kurvenradien, entsprechend den technischen Baubestimmungen zu errichten. Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten analog den technischen Baubestimmungen verlangt werden.

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Damit verbunden sind nur Gebäude zulässig, deren überwiegende Bauart aus feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen sowie harten Bedachungen bestehen.

#### **4.7 Landesbetrieb Mobilität**

Bei der verkehrlichen Erschließung über den bestehenden Wirtschaftsweg, der außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Verknüpfung mit dem klassifizierten Straßennetz aufweisen, muss die Verkehrssicherheit in den Einmündungsbereichen grundsätzlich gewährleistet sein.

Das heißt es ist sicherzustellen, dass die dort stattfindenden Fahrbeziehungen verkehrssicher abgewickelt werden können. Dazu hat die Gemeinde in eigener Zuständigkeit im Vorfeld zu prüfen, ob die bestehende Verkehrsverbindung zur Ortslage Börfink eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist, den zusätzlichen Verkehr, welcher aus der neuen Ferienhausbebauung (einschließlich Baustellenfahrzeuge) resultieren wird, störungsfrei abzuwickeln.

Allgemeine Bedingungen:

Bei einer Verlegung von Stromkabel, Leitungen, Kanal usw. im Bankett, einer Bundes-, Landes- und/oder Kreisstraße handelt es sich um eine eventuelle Inanspruchnahme von Straßeneigentum. Vor Beginn der Arbeiten an der Straße ist es erforderlich, dass zwischen dem Antragsteller/der Antragstellerin und dem Straßenbaulastträger ein entsprechender Gestattungsvertrag abgeschlossen bzw. eine Aufbruchgenehmigung erteilt wird, und darüber hinaus die technischen Details der Leitungsverlegung abgestimmt werden. Weiterhin ist auch die Verlegung von Kabeln und Leitungen im Bereich der Baubeschränkungszone klassifizierter Straßen (parallel zur klassifizierten Straße) anzuzeigen.

Während der Bauarbeiten und der Unterhaltung in Zukunft darf der öffentliche Verkehrsraum der klassifizierten Straßen weder eingeschränkt noch verschmutzt werden. Der Straßenverkehr darf weder behindert noch gefährdet werden, insbesondere nicht durch Abstellen von Geräten und durch das Ablagern von Baumaterialien auf Straßeneigentum. Der Erlaubnisnehmer ist verpflichtet, Verunreinigungen der klassifizierten Straßen, die im Zufahrtbereich durch die Benutzung verursacht werden, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.

In Bezug auf die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Wohngebäude wird darauf hingewiesen, dass seitens des Vorhabenträgers in eigener Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu führen ist, dass bei allen Sonnenständen eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Zuge der umliegenden klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist. Sofern es nach der Installation der Module durch Lichtreflexionen kommen sollte, sind seitens der Ortsgemeinde bzw. des Vorhabenträgers entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen, um gefährdende Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu unterbinden. Alle entstehenden Kosten gehen dabei zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. der Ortsgemeinde.

#### **4.8 Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG**

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG sind bei allen Neubau-/Anbau-/Umbau-/Sanierungs- und Abrissmaßnahmen zu beachten sind, damit bei späteren Maßnahmen nicht gegen - derzeit nicht ersichtliche - artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird.

## 4.9 Abfallentsorgung

Der Erschließungsweg ist von parkenden Fahrzeugen dauerhaft freizuhalten. Abfallsammel-fahrzeuge fahren den Müll-Sammelplatz an, der an den Birnbaumweg angrenzt (vgl. Abb. 1).



Abb. 1: Geltungsbereich und Lage des Müllsammelplatzes im Birnbaumweg <sup>3</sup>

## 4.10 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fernzuhalten.

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

## 4.11 Telekommunikation

Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege

<sup>3</sup> Quelle: WMS-Dienst RLP

möglich ist, dass auf Privatwegen ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom eingeräumt wird und dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 ist vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger.

## 5 Pflanzenliste

Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen vergleichbarer Arten – im Sinne von regional typischen Bauerngartengehölzen - erweitert werden können.

Eine Gliederung nach unterschiedlichen Baumgrößen oder -formen erfolgt nicht.

Infolge des Klimawandels sind trockenresistente Laubgehölze zu bevorzugen.

Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in Bezug auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach der Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

In § 40 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG wird geregelt, dass die Verwendung von Ansaaten und Pflanzen aus anderen, als den jeweilig örtlichen Vorkommensgebieten nach dem 1. März 2020 der Genehmigung bedarf. Für den Kreis Birkenfeld sind ausschließlich Saaten und Pflanzen des Herkunftsgebiets 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland “ zu verwenden.

### Obstbäume

*Malus domestica* (Apfelbaum)  
*Prunus avium juliana* (Kirsche)  
*Prunus cerasifera* (Pflaume)  
*Prunus cerasus* (Sauerkirsche)  
*Prunus domestica* (Zwetschge)  
*Prunus syriaca* (Mirabelle)  
*Pyrus communis* (Birnenbaum)

### Wildobst

*Castanea sativa* (Kastanie)  
*Juglans regia* (Nussbaum)  
*Malus sylvestris* (Holz-Apfel)  
*Pyrus pyraeaster* (Wild-Birne)  
*Sorbus aucuparia* (Eberesche)  
*Sorbus domestica* (Speierling)

### Sträucher und Heckengehölze

*Acer campestre* (Feld-Ahorn)  
*Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel)  
*Corylus avellana* (Haselnuss)  
*Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen)  
*Prunus spinosa* (Schlehe)  
*Ligustrum vulgare* (Liguster)  
*Rosa spec.* (Rosen)  
*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

### Solitärbäume

*Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)  
*Acer platanoides* (Spitzahorn)  
*Aesculus hippocastanum* (Roskastanie)  
*Betula pendula* (Hängebirke)  
*Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)  
*Juglans regia* (Walnuss)  
*Quercus robur* (Stieleiche)  
*Tilia cordata* (Winterlinde)  
*Ulmus minor* (Feldulme)



## **Gehölze für Privatgärten**

### **Einzelbäume**

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)  
Betula pendula (Hängebirke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)  
Juglans regia (Walnuss)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Ulmus minor (Feldulme)

### **Straßenbäume**

Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn)  
Fraxinus excelsior 'Westhof's' (Esche)  
Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde)

## **Sträucher**

Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)  
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
Rosa spec. (Rosen)  
Sorbus torminalis (Elsbeere)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

### **Ungiftige Sträucher**

Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Rosa spec. (Rosen)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

### **Immergrüne Sträucher**

Prunus laurocerasus (Kischlorbeer)  
Ilex aquifolium (Stechpalme)  
Lonicera pileata (Heckenkirsche)  
Pyracantha coccinea (Feuerdorn)  
Elaeagnus ebbingei (Ölweide)

## **Wandbegrünung**

Clematis vitalba (Weinrebe)  
Polygonum aubertii (Knöterich)  
Vitis vinifera (Weinrebe)  
Lonicera henrii (Immergrünes Geißblatt)

---

**Planverfasser:**

**planungsbüro helko peters**

**filscher str. 3 | 54296 trier | tel. 0651 9953954 | [info@helkopeters.de](mailto:info@helkopeters.de)**

**Datum:**

Freitag, 22. Dezember 2023