



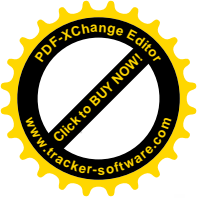
## ORTSGEMEINDE OBERHAMBACH

### **BEBAUUNGSPLAN**

### **„SONDERGEBIET SPORT UND FREIZEITANLAGEN AUFM GEHRECH“**

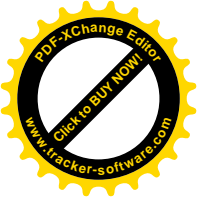
### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

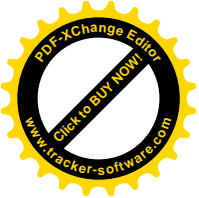


## Inhaltsverzeichnis

<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 .....	7
2.1.6	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB .....	7
2.1.7	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.5 BauGB.....	7
2.1.8	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB .....	7
2.1.10	Flächen für die Landwirtschaft und Wald gemäß §9 Abs.1 Nr.18 BauGB .....	7
2.1.11	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.....	8
2.1.11.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	8
2.1.11.2	Ausgleichsmaßnahmen .....	9
2.1.12	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß §9 Abs.1 Nr.22 BauGB .....	11
<b>3</b>	<b>REGELUNGEN NACH LANDESGESETZEN (ÜBERNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB) .....</b>	<b>12</b>
<b>3.1</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß §88 LBauO .....</b>	<b>12</b>
3.1.1	Dachgestaltung .....	12
3.1.2	Dacheindeckung .....	12
<b>3.2</b>	<b>Kulturdenkmäler gemäß §17 DschPFIG .....</b>	<b>12</b>
<b>3.3</b>	<b>Oberflächenwasserbewirtschaftung.....</b>	<b>12</b>
<b>3.4</b>	<b>Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke.....</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>15</b>
<b>4.1</b>	<b>Besucherlenkung.....</b>	<b>15</b>
<b>4.2</b>	<b>Ingenieurgeologie .....</b>	<b>16</b>
<b>4.3</b>	<b>Brandschutz .....</b>	<b>16</b>



4.4	Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen.....	17
4.5	Deutsche Telekom .....	17
4.6	Landesbetrieb Mobilität.....	17
4.7	Abfallwirtschaft, Bodenschutz.....	18
4.8	Westnetz GmbH .....	19
5	PFLANZENLISTE.....	20
6	STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS .....	22
7	LAGE IM RAUM .....	25
8	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE .....	26
9	BEACHTUNG DER UMWELTBELANGE.....	33
9.1	Umweltbericht und Fachbeitrag Naturschutz .....	33
10	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	34
10.1	Bauplanerische Festsetzungen.....	34
11	BEACHTUNG RECHTLICHER ANFORDERUNGEN UND BELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	36
11.1	Immissionsschutzrechtliche Belange.....	36
11.2	Denkmalschutzrechtliche Belange .....	36
11.3	Bodenschutzrechtliche Belange.....	36
11.4	Wasserschutzrechtliche Belange .....	37
11.5	Klimaschutzrechtliche Belange .....	38
11.6	Erschließungsrechtliche Belange.....	38
11.7	Landwirtschaftliche Belange.....	38
11.8	Forstwirtschaftliche Belange .....	38



Ortsgemeinde Oberhambach

Bebauungsplan „Sondergebiet Sport und Freizeitanlagen Aufm Gehrech“

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

---

## 1 Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan mit den nachstehenden Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

**03. März 2023**

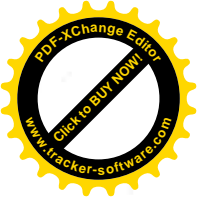
Oberhambach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Günter Stolz

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 SO (sonstiges Sondergebiet) gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeitanlagen (Tennisanlagen und Indoorfreizeithalle) festgesetzt.

Im Sondergebiet sind ausschließlich Vorhaben und Einrichtungen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen.

Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung und Freizeitgestaltung durch Spiel und Sport, es ist eine dem angrenzenden Sondergebiet "Feriendorf Oberhambach" dienende Einrichtung.

Anderweitige Nutzungen, insbesondere allgemeine Wohnnutzungen, die dem dauerhaften Wohnen dienen, sind unzulässig.

Unzulässig sind bauliche und sonstige Anlagen, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes „Sondergebiet Sport und Freizeitanlagen“ widersprechen. Sie sind insbesondere unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die angrenzende Ortslage von Oberhambach sowie den Ferienpark Hambachtal nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind.

Weiterhin unzulässig sind:

- Wohngebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

Gemäß §13a BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 BauNVO sind Ferienwohnungen nicht zulässig.

#### 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 von Grundflächenzahl (§16 und §19 BauNVO), Baumassenzahl (§16 und §21 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§16 und §20 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (§16 und §18 BauNVO).

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



**Ortsgemeinde Oberhambach**

**Bebauungsplan „Sondergebiet Sport und Freizeitanlagen Aufm Gehrech“**

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

Gebietsart und Baugebietsteil	SO1	SO2	SO3
<b>Bauweise</b>	a	a	o
<b>Grundflächenzahl (GRZ)</b>	-	-	0,4
<b>Geschossflächenzahl (GFZ)</b>	-	-	0,4
<b>Baumassenzahl (BMZ)</b>	12,0	12,0	-
<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	-	-	1
<b>Maximale Gebäudehöhe (GHmax)</b>	12,0 m	12,0	
<b>Unterer Bezugspunkt</b>	471,30 m ü NN	469,32 m ü NN	-

Die Höhe der baulichen Anlage wird als maximale Gebäudehöhe (GHmax) im Baugebietsteil SO1 und SO2 festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die natürliche Geländehöhe (natürliches Geländeniveau des Ursprungsgeländes) i.V.m. §18 BauNVO bestimmt. In den Baufenstern ist ein Bezugspunkt pro Grundstück auf der Grundlage der vorliegenden Vermessung des Bebauungsplanes „Tenniszentrum“ festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Gebäudes (Firstpunkt bei geneigten Dächern, bei Flachdächern inklusive Attika).

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 12,00 m festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung überschritten werden.

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

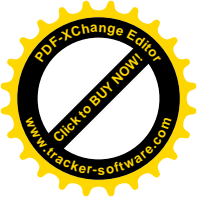
Im Baugebietsteil SO1, SO2 ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO zulässig. Bei der abweichenden Bauweise muss ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden muss. Gebäude über 50 m Gebäudelänge sind als Einzelgebäude oder Gebäudegruppen zulässig.

Im Baugebietsteil SO3 sind in der offenen Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.





Ortsgemeinde Oberhambach

Bebauungsplan „Sondergebiet Sport und Freizeitanlagen Aufm Gehrech“

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

---

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

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind zulässig, auch wenn im Baugebiet für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

Ergänzend wird entsprechend §23 Abs.5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie der Straße, durch die das Gebäude erschlossen wird und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellanlagen, Zisternen sowie Wärmepumpen.

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

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind in allen Baugebietsteilen nicht zulässig. Stellplätze sind ausschließlich in den gemäß §9 Abs.1 Nr.22 festgesetzten Bereichen der Planzeichnung zulässig.

### **2.1.7 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.5 BauGB**

Die Flächen für Sport- und Spielanlagen werden mit der Zweckbestimmung „Tennisplätze“ festgesetzt.

### **2.1.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB**

Die Verkehrsflächen dienen als Erschließungsstraße. Die Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich über die Erschließungsstraße zulässig. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als „private Erschließungsanlage“ festgesetzt.

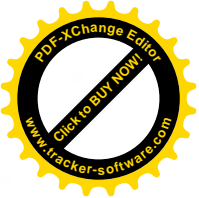
### **2.1.9 Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß §9 Abs.1 Nr. 14 BauGB**

Die Flächen und Anlagen zur Rückhaltung des Regenwassers und unverschmutzten Oberflächenwassers sind entsprechend den Vorgaben des siedlungswasserwirtschaftlichen Begleitplanes herzustellen. Ausbau und technische Realisierung regelt der siedlungswasserwirtschaftliche Planungsbeitrag.

Die Flächen sind naturnah zu begrünen, zu schützen, zu pflegen und die Eingrünung dauerhaft zu erhalten.

### **2.1.10 Flächen für die Landwirtschaft und Wald gemäß §9 Abs.1 Nr.18 BauGB**

Die Flächen werden für die Landwirtschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.18a) BauGB festgesetzt.



**2.1.11 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**

**2.1.11.1 Vermeidungsmaßnahmen**

**Bodenschutz (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 abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten. Nach Beendigung der Arbeiten ist der Boden einer Tiefenlockerung zu unterziehen. Der Oberboden ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwendung zuzuführen. Bei nicht sofortiger Wiederverwendung ist er fachgerecht in 1,5 m hohen Mieten zwischenzulagern und mit einer Ansaat zu begrünen. Anfallende Bodenüberschussmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierfür ist eine öffentlich-rechtliche Zulassung erforderlich, sofern die Massen nicht auf eine abfallrechtlich zugelassene Deponie verbracht werden.

Grundstückseigentümer sind gemäß §7 BBodSchG verpflichtet, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Schädliche Bodenveränderungen können auch nach §2 LBodSchG Erosionsschäden sein, welche die obere Bodenschicht in ihrer Funktion beeinträchtigen.

**Gehölzrodungen (V\_2)**

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

**Artenschutz (V\_3)**

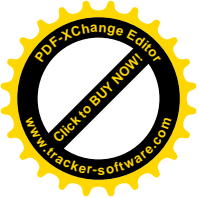
Aus Gründen des Artenschutzes sind alle kurzfristig realisierbaren Kompensationsmaßnahmen möglichst rasch umzusetzen.

Nach Abschluss der Bauphase sind folgende Reproduktionsstätten anzubringen:

Für Haussperling und Star sind mind. 4 Nistkästen in einer Höhe von mind. 3 Metern an der geplanten Halle anzubringen. Das Flugloch ist in Richtung Süden bis Südosten auszurichten. Für Mehlschwalben sind 4 Nisthilfen in Gruppen an der geplanten Halle in mindestens 5 m Höhe anzubringen.

Für Fledermäuse des Siedlungsraumes sind an der geplanten Halle mindestens 5 Fledermauskästen anzubringen. Die Fledermauskästen sind in Bereichen, die nicht von Lichtquellen beleuchtet werden aufzuhängen. Alternativ hierzu ist die Errichtung von zwei „Fledermaustürmen“ zulässig.





#### **Gehölzerhaltung (V\_4)**

Bestehende Gehölzstrukturen, die nicht innerhalb der überbaubaren sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen, sind dauerhaft zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzten Waldflächen (ehemals festgesetzter Tennisplatz) sowie das Feldgehölz am Wirtschaftsweg.

#### **Vermeidungsmaßnahme zum Hochwasserschutz (V\_5)**

Zur Entlastung des Wasserhaushalts im Landschaftsraum – insbesondere nach Starkregenereignissen – sind Rückhalte- / Brauchwasserzisternen (Rückhaltung 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche, mindestens 3 m<sup>3</sup>, Drosselabfluss 1 l/s + Brauchwasservolumen) zu bauen.

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

Zur Begrenzung der nächtlichen Lichtverschmutzung sind alle Straßen- und Wegebeleuchtungen als LED-Lampen oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf- Niederdrucklampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe 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.

### **2.1.11.2 Ausgleichsmaßnahmen**

#### **Anlage von neuen Gehölz-Leitstrukturen (A\_1)**

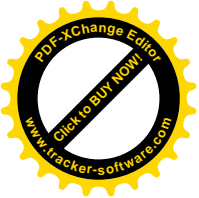
Die festgesetzten Grünflächen sind mit Strauch- und Baumhecken anzupflanzen, zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Maßnahmen gründen auf den festgesetzten Maßnahmen M1 bis M3 des ehemaligen Bebauungsplanes „Sondergebiet Tenniszentrum“ und wurden übernommen und aktualisiert.

Auf den Böschungflächen südlich der Tennishalle und südlich des Zufahrtsweges zum Clubhaus ist eine dreireihige Heckenstrauchpflanzung anzulegen. Die verbleibenden Flächen sollten zu Wiesen bzw. Brachflächen entwickelt werden. Sie sind einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

#### Durchzuführende Maßnahmen:

- Pflanzung von standortgerechten und ortstypischen Strauchgehölzen entsprechend der Artenliste
- Schutz, dauerhafte Erhaltung und Pflege der Strauchhecken / Baumhecken als Leitstrukturen,
- Pflanzqualitäten und -ausführung: leichte Sträucher, 2xv, 70-120 Schutz gegen Wildverbiss durch umlaufenden Wildschutzzaun (Knotengeflechtzaun)
- Errichtung von Greifvogelkrücken alle 30 lfd. m aus unbehandeltem Stangenholz, deren Ansetzhöhen die Leittriebsspitzen der neu gepflanzten Bäume um mindestens 1 m überragen. Dies verhindert das Abbrechen von Leittrieben durch ansitzende Vögel wie insbesondere Mäusebussard sowie Saat- und Rabenkrähe



## Ortsgemeinde Oberhambach

### Bebauungsplan „Sondergebiet Sport und Freizeitanlagen Aufm Gehrech“

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

- Offenhaltung der Pflanzfläche während der ersten 5 Jahre (frei von Krautbewuchs). Eine flache Abdeckung mit organischem Material ist erwünscht, z. B. Holzhackschnitzel
- Pflanz- und Reihenabstand 1,5 m, Breite der Hecken 6 m mit allseitig umlaufenden Wiesensaum von 1 m

#### Entwicklung von artenreichen Wiesengesellschaften (A\_2)

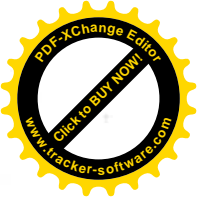
Auf der festgesetzten Parzelle sind die Weiden im Sinne einer Entwicklung von Glatthaferwiesen zu entwickeln. Entwicklungsziel sind hochwertige, blütenreiche Wiesengesellschaften (Glatthaferwiese - Mittelgebirgsausbildung) entsprechend EA1/os.

Die Maßnahmen gründen auf den festgesetzten Maßnahmen M5 und M6 des ehemaligen Bebauungsplanes „Sondergebiet Tenniszentrum“ und wurden übernommen und aktualisiert.

Die einzelnen Maßnahmenbestandteile sind im Folgenden aufgeführt und dienen zur Information des Bewirtschafters.

- die Fläche ist maximal zweimal im jeweiligen Verpflichtungsjahr zu mähen und / oder zu beweiden,
- die Nutzung der Fläche ist in der Zeit vom 1. Juni bis 14. November vorgeschrieben,
- das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen,
- gestattet ist die ganzjährige Beweidung, unter Einhaltung des zulässigen Viehbesatzes, bei ausschließlicher Beweidung ist der Viehbesatz von mind. 0,3 und max. 1,2 RGV/ha im Durchschnitt des Jahres einzuhalten, im Falle der Mähweidenutzung oder der ganzjährigen Beweidung mit Robustrindern darf der Viehbesatz 0,6 RGV/ha im Durchschnitt des Jahres nicht überschreiten,
- Stickstoffdüngung ist verboten, Düngung mit Festmist ist gestattet, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Grünlandpflege ist in der Zeit vom 1. November eines Jahres bis zum 15. April des Folgejahres zulässig,
- Ausbesserung der Grasnarbe nur umbruchlos,
- Einsatz eines „Wildretters“, Mähen mit Doppelmessermähwerk,
- die Zufütterung auf den Flächen mit Ausnahme von Mineralstoffen ist nicht zulässig,
- sonstige Flächennutzungen sind nicht zulässig,
- Veränderung des Bodenreliefs und der Umbruch ist verboten, Entwässerungsmaßnahmen (z.B. Drainierungen) sind nicht zulässig,
- Vorhandene Be- und Entwässerungseinrichtungen dürfen ordnungsgemäß unterhalten werden, die Beregnung der Fläche ist nicht zulässig.

Der in der Wiesenfläche liegende Wasseraustritt soll sukzessiv verbrachen. Ziel ist die Entwicklung eines Quellseggenrieds und von Hochstaudenfluren in den Randbereichen.



Ortsgemeinde Oberhambach

Bebauungsplan „Sondergebiet Sport und Freizeitanlagen Aufm Gehrech“

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

---

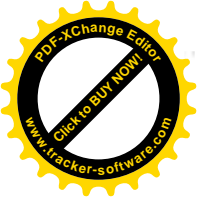
## **2.1.12 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß §9**

### **Abs.1 Nr.22 BauGB**

Die Flächen für Stellplätze werden mit der Zweckbestimmung

- TC Oberhambach, Besucher (20 Stellplätze)
- Hambachtal, Personal und Behindertenparkplätze (10 Stellplätze)

festgesetzt und dienen dem ruhenden Verkehr des Sondergebietes. Es ist die Anzahl von Stellplätzen entsprechend der Planzeichnung herzustellen.



### **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 Dachgestaltung**

Im Gebiet sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind unzulässig. Als Flachdach wird definiert eine Dachneigung zwischen 0 bis 5°.

##### **3.1.2 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.

Bei einem Nachweis der Löschwasserversorgung mit 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sind ausschließlich harte Bedachungen zulässig.

#### **3.2 Kulturdenkmäler gemäß §17 DschPflG**

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

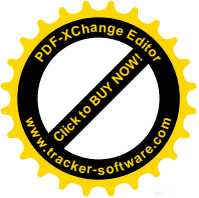
#### **3.3 Oberflächenwasserbewirtschaftung**

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.

Beim Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen an das öffentliche Entwässerungssystem ist die Rückstauenebene des öffentlichen Entwässerungssystems zu beachten. Die privaten Anlagen sind mit einer Vorrichtung zum Schutz vor Rückstau zu versehen, die der DIN 1986 entspricht. Diese Vorrichtung ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten.

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.



## Ortsgemeinde Oberhambach

### Bebauungsplan „Sondergebiet Sport und Freizeitanlagen Aufm Gehrech“

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

---

Die Ergebnisse des Siedlungswasserwirtschaftlichen Planungsbeitrags<sup>1</sup> sind:

- Gemäß dem anzuwendenden Arbeitsblatt ist die Schaffung eines Rückhalteraumes erforderlich.
- Östlich und südlich der Indoorhalle wird ein Entwässerungsgraben mit Entwässerung auf die Parzelle 15 angelegt. Hiermit soll verhindert werden, dass bei starken Regenereignissen anfallendes Oberflächenwasser auf die Parzellen 16, den Wirtschaftsweg sowie den Eichenweg gelangt.
- In unmittelbarer Nähe des Sondergebietes durchfließt der Hambach die Grundstücke des Betreibers des jetzigen und späteren Sondergebietes. Es ist beabsichtigt in den Hambach (Gewässer III. Ordnung) das gedrosselte Niederschlagswasser der befestigten Flächen über die eigenen Parzellen, einzuleiten. Diese befestigten Flächen (Dachflächen und Verkehrsflächen) werden bei der Bemessung des Regenrückhaltebeckens angesetzt. Eine Fläche für das Becken wird bei der Erstellung des Bebauungsplanes auf der östlichen Seite der Parzelle 15 im Sondergebiet berücksichtigt.
- Es wurden – bis auf die Tennisplätze westlich der Indoorhalle, die schon Richtung Hambachtal entwässern – alle befestigten Flächen zur Bemessung des Regenrückhaltebeckens herangezogen.
- Unter Annahme eines 5-jährigen Regenereignisses ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von rd. 92 m<sup>3</sup>.
- Das Regenrückhaltebecken wird als Erdbecken mit Böschungen in 1:2 und mit einem Einstau von ca. 35 cm berechnet. Die Bodenfläche des Beckens beträgt ca. 260 m<sup>2</sup>, die eingestaute Wasseroberfläche beträgt ca. 316 m<sup>2</sup>. Somit ergibt sich ein Volumen von ca. 93 m<sup>3</sup>. Das Becken erhält einen Freibord von mindestens 0,30 m, eine Drosselleitung und einen Notüberlauf, der in die nördliche Fläche des Betreibers (Richtung Hambach) geleitet wird.

13

#### Schmutzwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist an die örtliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

#### Brauchwasseranlagen

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

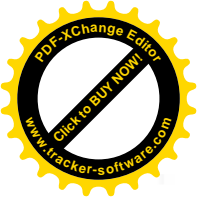
Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

1. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.

---

<sup>1</sup> IBUT GmbH (2022): Hambachtal Zentrum Voorzienen BV Sondergebiet „Sport- und Freizeitanlagen Aufm Gehrech“ Siedlungswasserwirtschaftlicher Planungsbeitrag in der Ortsgemeinde Oberhambach

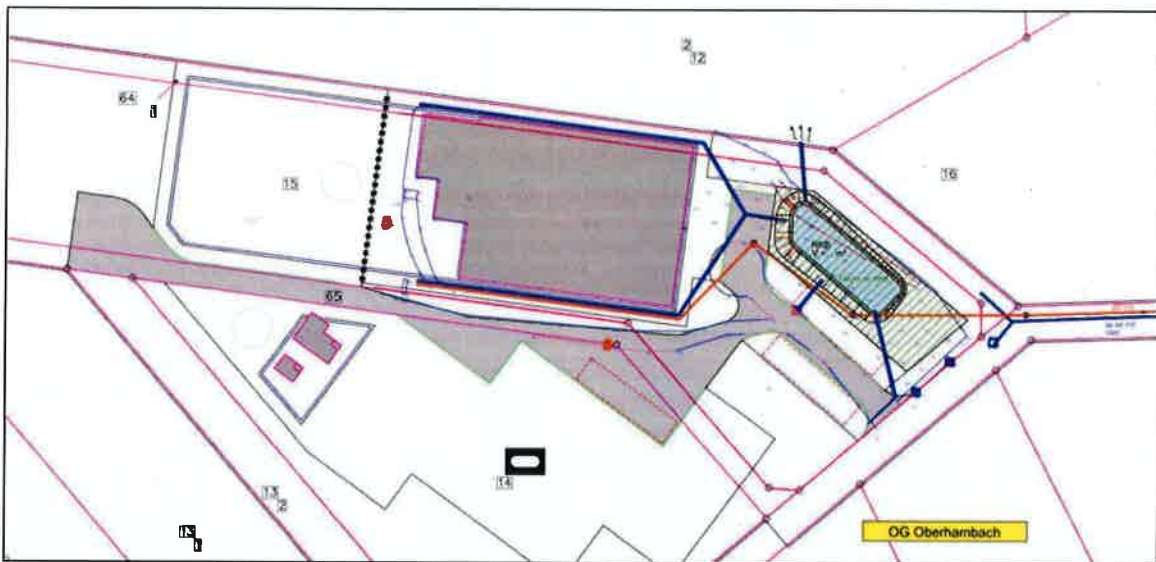




- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.

### 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.



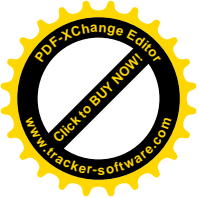
**Abb. 1: Auszug aus dem Siedlungswasserwirtschaftlichen Planungsbeitrag<sup>2</sup>**

### **3.4 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.

<sup>2</sup> IBUT GmbH (2022): Hambachtal Zentrum Voorzieningen BV Sondergebiet „Sport- und Freizeitanlagen Aufm Gehrech“ Siedlungswasserwirtschaftlicher Planungsbeitrag in der Ortsgemeinde Oberhambach





## 4 Hinweise

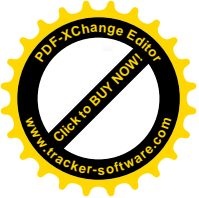
### 4.1 Besucherlenkung

In Abstimmung mit dem Vorhabensträger sind folgende Regelungen zur verkehrlichen Lenkung und fußläufigen Erreichbarkeit umzusetzen:

Die Indoorhalle ist in erster Linie den Gästen des Ferienparks vorbehalten, die die Halle fußläufig erreichen können.

Für alle anderen Gäste gilt:

- Ein Verkauf von Eintrittskarten zur Indoorhalle erfolgt ausschließlich an der Rezeption / Anmeldung des Hambachtals (Hauptgebäude). Damit ist eine Lenkung des Besuchers an das Hauptgebäude des Hambachtals zwingend.
- Um auch einem erhöhten Besucherverkehr gerecht zu werden, wird darüber hinaus die Anzahl der Parkplätze am Hambachtal in einem weiteren Planverfahren erweitert. Damit verbunden wird die Parkplatz-Beschilderung für den Besucherverkehr einzig auf den vorhandenen Parkplatz am Hambachtal ausgerichtet werden. Die Beschilderung erfolgt für beide Fahrrichtungen sichtbar im Bereich der Hauptstraße.
- Die Straße „Eichenweg“ wird beschildert mit „Verbot für Fahrzeuge aller Art“ ergänzt um „Anlieger, land- und forstwirtschaftlicher Verkehr frei“.
- Es ist beabsichtigt keinen Besucherverkehr auf die vorhandenen 10 Stellplätze zu führen. Diese Stellplätze sind dem Personal der Indoorhalle und Menschen mit Behinderung – nach Anmeldung am Hauptgebäude des Hambachtal – vorbehalten.
- Der derzeitige Wirtschaftsweg wird nicht ausgebaut und in irgendeiner Weise instandgesetzt. Er soll weiterhin als landwirtschaftlicher Weg / Feldweg klar erkennbar sein und erkennbar bleiben.
- BesucherInnen werden vom Parkplatz des Hambachtals durch eine Beschilderung fußläufig zur Indoorhalle geführt. Der angelegte Fußweg im Hangbereich wird so ausgebaut, dass ein gefahrloses Begehen durch den Bauherrn gewährleistet wird (durchgängige Beleuchtung, Winterdienst, Plateaus, ausreichende Breite, Beschilderungen).
- Die Stellplätze im Planungsraum werden entsprechend den Nutzergruppen (TC Oberhambach, Hambachtal) ausgeschildert.
- Um ein Parken auf anderen Flächen zu verhindern, werden an die Verkehrsflächen angrenzende Flächen im Plangebiet durch Findlinge, Poller, Hecken und Bäume abgegrenzt.
- Es ist zu prüfen, ob eine Beschränkung der Zufahrt denkbar ist, verbunden mit einer beschränkten Zufahrtserlaubnis (TC Oberhambach, Hambachtal, Rettungsfahrzeuge) durch Zugangskarte, App oder automatische Nummernschilderkennung.



## Ortsgemeinde Oberhambach

### Bebauungsplan „Sondergebiet Sport und Freizeitanlagen Aufm Gehrech“

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

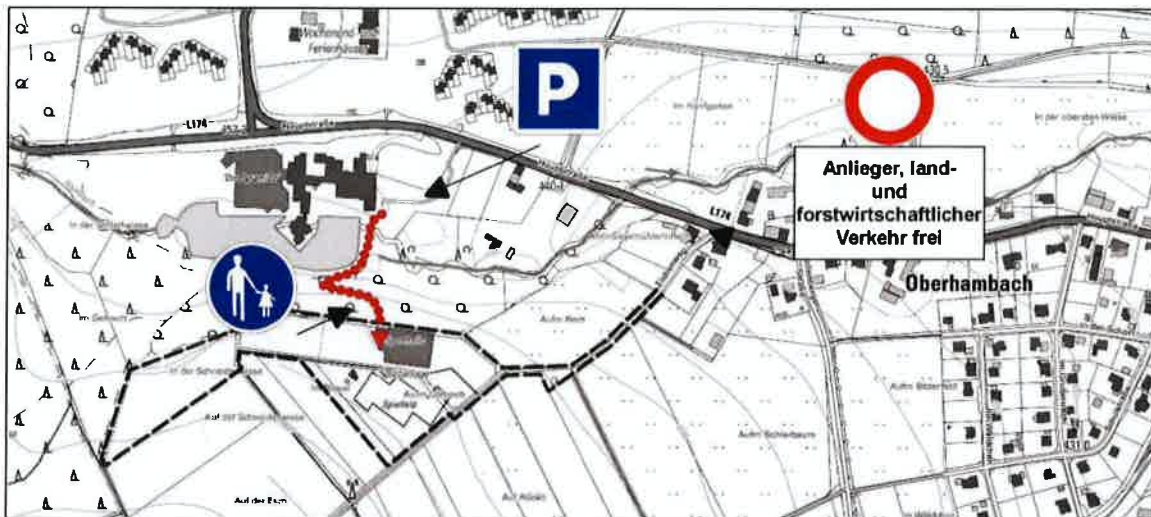


Abb. 2: Besucherlenkung

## 4.2 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

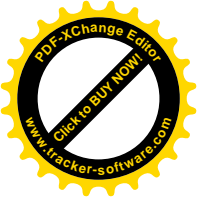
Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

## 4.3 Brandschutz

Die Verkehrsflächen im Baugebiet 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.



#### **4.4 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.

#### **4.5 Deutsche Telekom**

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

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

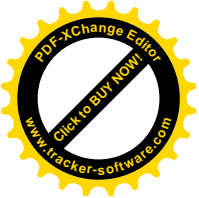
Eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 ist vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger.

#### **4.6 Landesbetrieb Mobilität**

Gegen die vorgesehene Verkehrsanbindung des Plangebietes bestehen seitens des LBM zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken, sofern die Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich L 174 / Gemeindestraße „Eichenweg“ dahingehend sichergestellt ist, dass die dort stattfindenden Fahrbeziehungen, auch unter Berücksichtigung des zu erwartenden Mehrverkehrsaufkommens, verkehrssicher abgewickelt werden können; dies ist zu gewährleisten.

Die Herstellung oder Nutzung anderweitiger mittelbarer oder unmittelbarer Zufahrten oder Zugänge zu unserem klassifizierten Straßennetz im Bereich der freien Strecke würde dem straßenrechtlich vorgeschriebenen Bauverbot unterliegen und die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung obliegt unserer Straßenbaubehörde im Rahmen einer Ermessensentscheidung.

Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen dürfen kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Die bestehenden Straßeneinrichtungen bzw. die breitflächige Entwässerung der umliegenden klassifizierten Straßen dürfen in keiner Weise beeinträchtigt werden.



## Ortsgemeinde Oberhambach

### Bebauungsplan „Sondergebiet Sport und Freizeitanlagen Aufm Gehrech“

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

---

Durch die der Erholung und der Freizeitgestaltung dienende Zweckbestimmung des Plangebietes dürfen den Straßenbulasträgern der umliegenden klassifizierten Straßen unseres Zuständigkeitsbereiches keine Nachteile bezüglich der Einforderung von Lärmschutzmaßnahmen für Verkehrslärmimmissionen der Bundes-, Landes- und Kreisstraße entstehen; dies ist im Rahmen der Bauleitplanung durch die Ortsgemeinde zu regeln.

Bezüglich der Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen zur Erschließung der baulichen Anlagen im Sondergebiet bitten wir um Beachtung, dass es sich bei einer eventuellen Inanspruchnahme von Straßeneigentum der umliegenden klassifizierten Straßen um eine sonstige Benutzung handelt. Vor Beginn der Arbeiten an der Straße / den Straßen wäre es in diesem Fall erforderlich, dass zwischen dem Antragsteller und unserem LBM ein entsprechender Gestattungsvertrag abgeschlossen bzw. eine Aufbruchgenehmigung erteilt wird und darüber hinaus die technischen Details der Leitungsverlegung einvernehmlich abgestimmt werden. Entsprechende Anträge sind an das LBM Bad Kreuznach / Straßenmeisterei Birkenfeld (Brückener Straße 21 in 55765 Birkenfeld, Mail: [sm-birkenfeld@lbm-badkreuznach.rlp.de](mailto:sm-birkenfeld@lbm-badkreuznach.rlp.de)) zu richten.

Weiterhin ist uns auch die Verlegung von Kabeln und Leitungen im Zuge der freien Strecke im Bereich der Baubeschränkungszonen der B 269, der L 174 sowie der K 7 anzuzeigen; diese betragen an der Bundes- und Landesstraße 40 Meter, an der Kreisstraße 30 Meter, jeweils gemessen ab dem äußeren befestigten Fahrbahnrand.

Im Hinblick auf eine mögliche Anbringung von Solar- und Photovoltaikmodulen ist seitens des Vorhabenträgers in eigener Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu führen, dass bei allen Sonnenständen eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Zuge der umliegenden klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass, sofern es nach der Installation der Module zu Blendwirkungen durch Lichtreflektionen kommen sollte, seitens der Ortsgemeinde bzw. des Vorhabenträgers entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen sind, um gefährdende Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu unterbinden. Alle entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. der Ortsgemeinde.

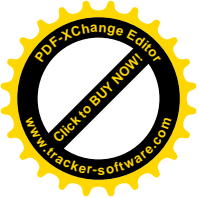
18

#### 4.7 Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Im Vorhabenbereich befindet sich eine kartierte Altablagerung mit der Bezeichnung „Ablagerungsstelle Oberhambach, Aufm Gehrech“, die aufgrund dessen, dass hier noch keine orientierenden Untersuchungen stattgefunden haben, als altlastverdächtig eingestuft wurde. Gemäß den Angaben im Kataster wurden hier allerdings im Ablagerungszeitraum 1945 - 1970 neben Erdaushub und Bauschutt auch Siedlungsabfälle abgelagert, wie es damals bei den sogenannten Gemeindemüllplätzen nicht unüblich war. Weiterhin ist vermerkt, dass die Ablagerung am Hang und auf einer Fläche von ca. 3.800 m<sup>2</sup> mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 3 m und einer maximalen Mächtigkeit von 4 m erfolgt sein soll. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass dort ggf. belastete Sickerwässer entstehen und eine Gefahr für das Grundwasser darstellen. Weiterhin kann es Probleme mit mangelhafter Standfestigkeit, Depo-niegas sowie belasteten Abfällen im Falle von Tiefbaumaßnahmen geben.

Zur kartierten Altablagerung wird folgender Hinweis aufgenommen:





## Ortsgemeinde Oberhambach

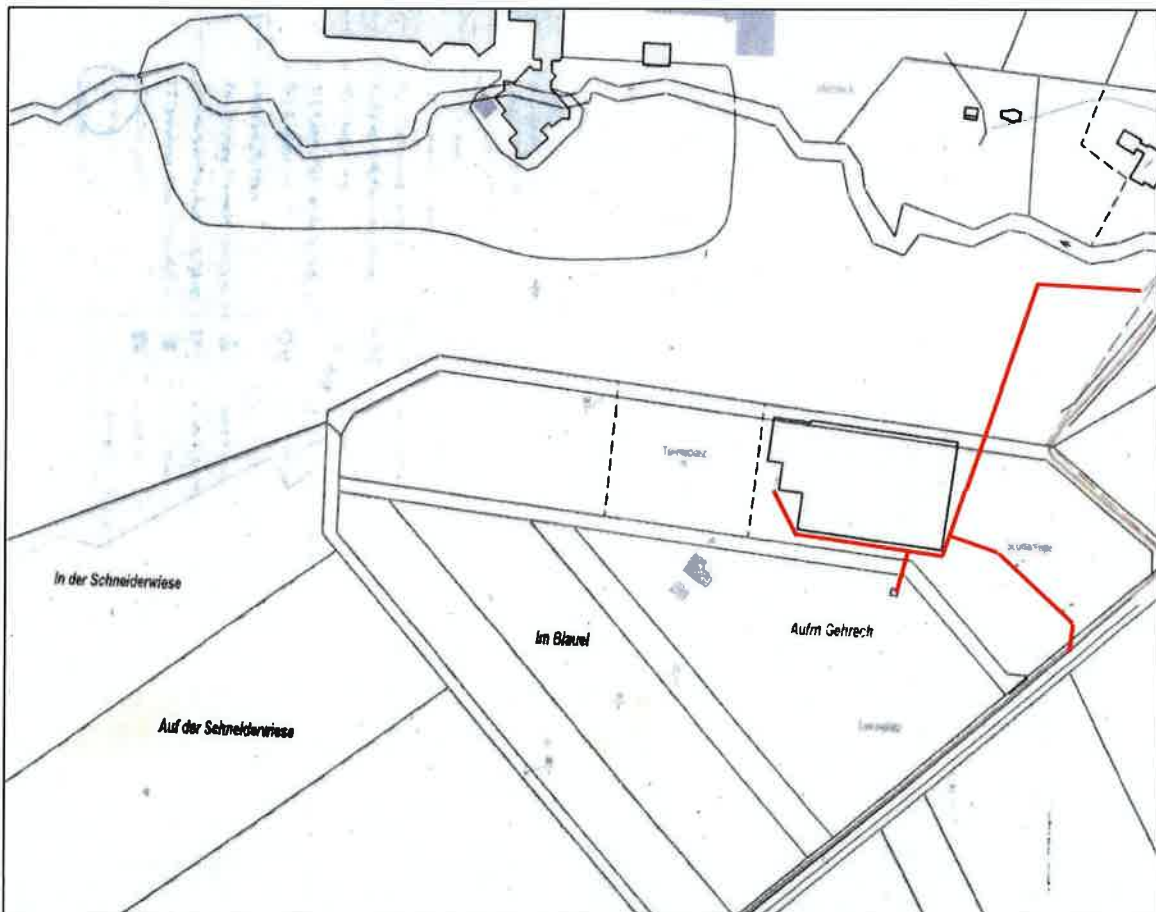
### Bebauungsplan „Sondergebiet Sport und Freizeitanlagen Aufm Gehrech“

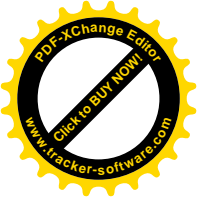
Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

Belastete Sickerwässer sind bisher nicht bekannt. Es wird angenommen, dass Sickerwässer sofern sie auftreten würden – entsprechend dem Gelände in Richtung Hambachtal und Hambachweiher laufen. Die Gewässerqualität des Hambachweihers wird regelmäßig geprüft, so dass mögliche Belastungen auf diesem Wege direkt erkannt werden. Der Hambach weist auf seinem ganzen Gewässerlauf entsprechend den WRRL-Daten (Wasserrahmenrichtlinie) von 2021 einen mäßigen ökologischen Zustand auf (Stufen sehr gut bis schlecht). Damit verbunden ist eine Wasserqualität, die keinen unbefriedigenden oder schlechten Zustand aufweist. Zudem wird die Waldfläche im Bereich der Altablagerungen durch entsprechende Festsetzungen dauerhaft erhalten, so dass Bodeneingriffe durch Tiefbaumaßnahmen nicht stattfinden können. Auch konnten im Rahmen der Biotoptypenkartierung keine offenen Altablagerungen erfasst werden, so dass anzunehmen ist, dass die Altablagerungsflächen vollständig mit Oberboden abgedeckt sind. Von weitergehenden Untersuchungen kann aus diesen Gründen abgesehen werden.

#### 4.8 Westnetz GmbH

Westnetz betreibt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Stromversorgungsleitungen, auf die bei der Planaufstellung und Nutzung der Flächen Rücksicht zu nehmen ist. Nähere Erläuterungen können bei Herr Krauß, Tel.: 06781/ 55-3264, E-Mail: [stefan.krauss@westnetz.de](mailto:stefan.krauss@westnetz.de) eingeholt werden.





## 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)
- Malus sylvestris (Holz-Apfel)
- Pyrus pyraster (Wild-Birne)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus domestica (Speierling)

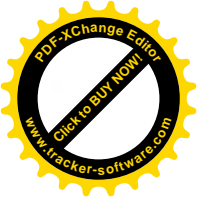
### Sträucher und Heckengehölze

- 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 (Roskastanie)  
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)

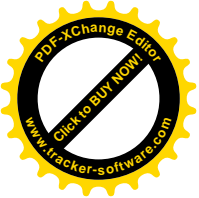
### Immergrüne Sträucher

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)

---



## 6 Städtebauliches Erfordernis

Die Ortsgemeinde Oberhambach beabsichtigt die Ersetzung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Tenniszentrum“ durch den vorliegenden Bebauungsplan „Sondergebiet Sport und Freizeit Aufm Gehrech“. Der 1992 genehmigte Bebauungsplan verfolgte das städtebauliche Ziel Baurecht für Sport- und Freizeitanlagen i.S.v. Tennisanlagen zum Feriendorf Oberhambach zu schaffen. Diese Sport- und Freizeitanlagen wurden mit der Zweckbestimmung „Tenniszentrum“ festgesetzt und entsprechend dem Planungswillen der Gemeinde i.V.m. den Entwicklungswünschen des Vorhabenträgers gebaut und genutzt.

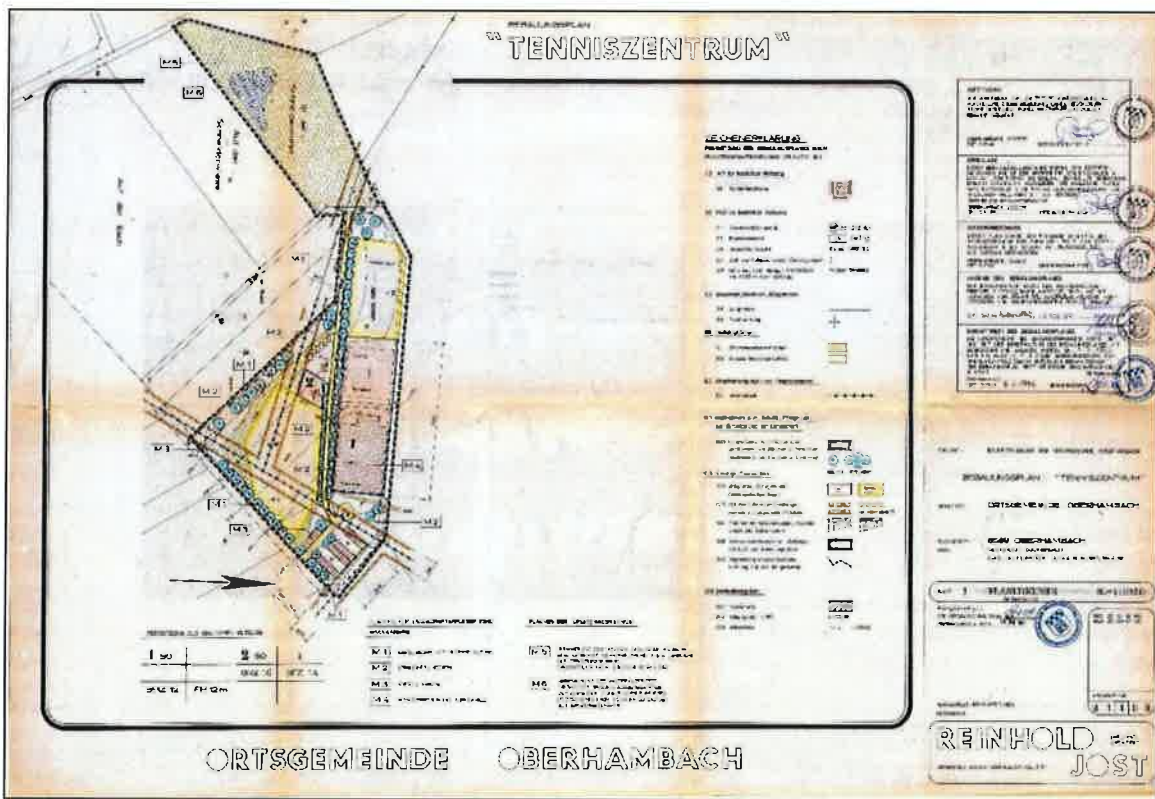
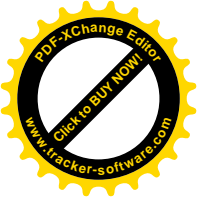


Abb. 3: Bebauungsplan „Sondergebiet Tenniszentrum“

Durch geänderte Sport- und Freizeitanforderungen wird eine Nutzungsänderung der bestehenden Halle erforderlich, die auch eine Nutzungsänderung des Bebauungsplanes verursacht. Die Nutzungsänderung soll mit Rahmen des bestehenden Baukörpers erfolgen und einen weiteren Baustein zur Infrastruktur des Feriendorfes Oberhambach bilden. Angedacht ist eine „Indoorhalle“ für Kinder, Jugendliche und Erwachsene.

Die „offenen“ Tennisplätze blieben überwiegend bestehen und werden in den neuen Bebauungsplan übernommen.



## Ortsgemeinde Oberhambach

### Bebauungsplan „Sondergebiet Sport und Freizeitanlagen Aufm Gehrech“

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

---

Der ehemalige Bebauungsplan wird demnach in seinen planerischen und textlichen Festsetzungen teilweise übernommen und auf der Grundlage aktueller und zukünftiger Planungs- und Erweiterungswünsche neu aufgestellt.

Ein Hallenspielplatz (auch Indoorspielplatz) ist ein überdachter, wettergeschützter Kinderspielplatz. Die Ausstattung erfolgt in Form von professionellen Spielgeräten, ergänzt durch Gastronomie mit Sitzplätzen für Kinder und begleitende Erwachsene, sowie Kindergeburtstagsräumen. Die Zielgruppe der Hallenspielplatzbetreiber sind Familien mit Kindern, Schulklassen, Kindergärten, Vereine usw.

Im vorliegenden Fall soll der Hallenspielplatz insbesondere den Gästen des Feriendorfes zugutekommen.

Ursprünglich stammt die Idee zur Realisierung überdachter Freizeitparks aus dem angelsächsischen Raum. So wurden bereits in den 1980er Jahren als Weiterentwicklung von Adventure Golf Anlagen sogenannte Family Entertainment Center (FEC) in Einkaufszentren oder in citynaher Lage betrieben. In Deutschland wurden erste Hallenspielplätze in den 1990er Jahren in Nordrhein-Westfalen eröffnet. Die Entwicklung hat sich später durch den Leerstand von Tennishallen Ende der 1990er in Deutschland beschleunigt und mit entsprechenden Größen der Tennishallen in Deutschland auf ca. 2.000 m<sup>2</sup> etabliert. Mit erhöhten Anforderungen an Gegebenheiten der Räumlichkeiten (Versammlungsstättenverordnung) und damit der Investitionshöhe erfahren sowohl die Immobilie als auch der eigentliche Spielplatz eine Qualitätssteigerung, die bis heute nicht abgeschlossen ist.

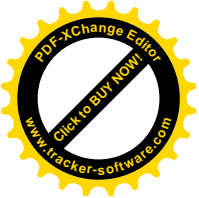
In Deutschland existieren über 300 Einrichtungen in ehemaligen Tennis- und Lagerhallen mit Grundflächen von 700 bis 12.000 Quadratmetern. Die fortschreitende Entwicklung in diesem Segment bewirkt eine regionale Sättigung (so z. B. im Ruhrgebiet), die eine Verbesserung des Angebotes bewirken wird. Vor dem Hintergrund angelsächsischer Entwicklungen ist auch hier eine zunehmende Betonung der Dienstleistung zu erwarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie

- eine vorhandene Infrastruktur nutzt und durch die Nutzungsänderung attraktiv macht,
- an die bestehende Ortslage anschließt,
- direkt über einen bestehenden Weg erschlossen werden kann und
- langfristig eine Angebotserweiterung des Ferienparks bewirkt.

Oberhambach als Ferien- und Erholungsort innerhalb der Verbandsgemeinde und direkter Anrainergemeinde des nördlichen verlaufenden Nationalparks und Naturparks schafft damit Infrastrukturmaßnahmen für eine attraktive Erholungsnutzung und Freizeitgestaltung sowie wichtige Bausteine für eine touristische Vorsorge zum Ferienhausangebot.

Der Bebauungsplan folgt den Grundsätzen (G107) der Regionalplanung, indem der "*Tourismus in der Region ... weiterentwickelt wird. Im Zuge ... eines Nationalparks Hunsrück-Hochwald sollen naturverträgliche touristische Konzepte entwickelt werden.*"



Der Nachfrage nach Infrastruktureinrichtungen zur Naherholungsnutzung wie auch der touristischen Nutzung (Übernachtungsmöglichkeiten) im Verbund mit dem Nationalpark „Hunsrück-Hochwald“ wird damit entsprochen.

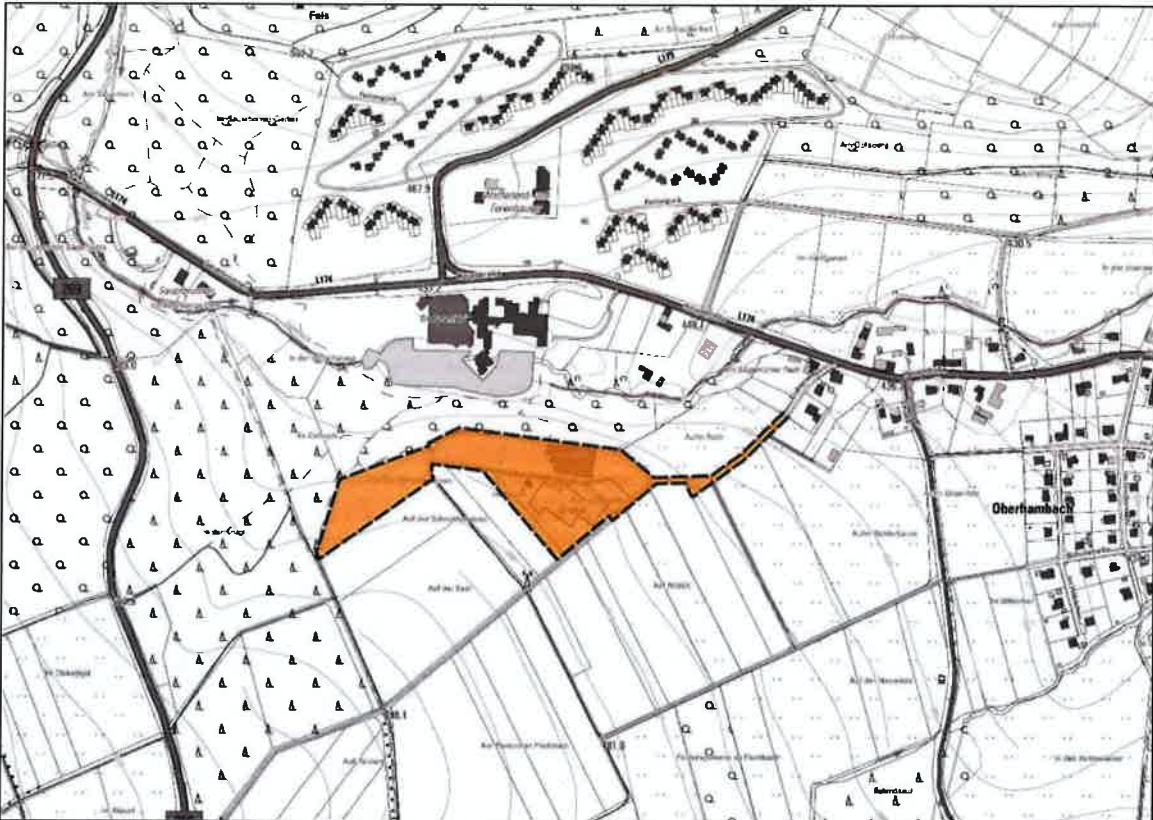


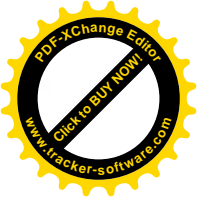
Abb. 4: großräumige Lage des Planungsgebietes<sup>3</sup>

Als rechtliche Grundlage gilt für die ganze Plangebietsfläche die aktuelle BauNVO2021 i.V.m. dem aktuellen BauGB2021.

Mit der Ersetzung des alten Bebauungsplanes mit dem vorliegenden Bebauungsplan i.V.m. den aktuellen Rechtsnormen sind auch die damit einhergehenden gesetzlichen Anpassungen in den Einzelnormen verbunden und bei der Realisierung von Bauwünschen zu beachten und anzuwenden.

<sup>3</sup> Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVerGeoRP 2022





## 7 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage Oberhambach. Die Flächengröße des Geltungsreiches beträgt 3,5 ha.



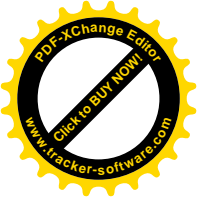
25

**Abb. 5: Lage im Raum<sup>4</sup>**

Das Plangebiet stellt sich als überplante, bebaute und entsprechend den ehemaligen Festsetzungen genutzte Freizeit- und Sportanlagenfläche dar. Im Norden und Westen schließen sich Waldflächen an, im Süden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Feriendorf Oberhambach ist fußläufig über einen Waldweg angebunden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Eichenweg“ sowie die Fortsetzung über einen ausgebauten Wirtschaftsweg. Die verkehrliche Erschließung wurde in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, um die Erschließungssicherung zu dokumentieren.

<sup>4</sup> Quelle (Stand 04/2021): Die Daten/Karten/Produkte wurden unter Verwendung der amtlichen Geofachdaten des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz erzeugt. Sie unterliegen der Open Database Lizenz



## 8 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele

Die Einfügung und Anpassung der Planung an die übergeordneten Planungen stellen gleichzeitig den vorgegebenen Untersuchungsrahmen (bspw. RROP, FNP, LP) dar, indem Restriktionsräume benannt und mit dem geplanten Vorhaben abzugleichen sind. Somit ergibt sich eine der jeweiligen Ebene angepasste Prüfung von Raumverträglichkeiten, aus denen die Konfliktschwere resultiert.

### 8.1 Regionaler Raumordnungsplan

Als übergeordnete Planung ist der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe<sup>5 6</sup> zu sehen. In seiner aktuellen Fassung wird der Untersuchungsraum als sonstige landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die raumbedeutsame Funktion „Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung, Landschaftsbild wird teilweise tangiert. Das Vorbehaltsgebiet leitet sich aus den Aussagen des LEPIV zu landesweit bedeutsamen Bereichen her. Im Grundsatz 105 des RROP<sup>7</sup> wird hierzu festgelegt, dass zur Sicherung der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus der Regionalplan Vorbehaltsgebiete ausweist. In diesen Vorbehaltsgebieten sollen der hohe Erlebniswert der Landschaft und die für die Erholung günstigen heil- und bioklimatischen Bedingungen erhalten bleiben. Hinsichtlich der Überlagerung des Plangebiets mit einem „Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ sei darauf hingewiesen, dass es sich bei einem Vorbehaltsgebiet um einen Grundsatz der Raumordnung handelt, der der Abwägung zugänglich ist und schon in der Darstellung des FNP gewürdigt wurde. In Anbetracht der Größe des Planvorhabens in Relation zur Vorbehaltsausweisung sowie der schon erfolgten verbindlichen Bebauungsplanung mit der Zielrichtung „Sport und Freizeit“ werden keine Auswirkungen auf den Belang „Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ prognostiziert und die Planung daher als vereinbar mit dem Grundsatz betrachtet.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete können somit ausgeschlossen werden.

<sup>5</sup> Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (2015): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz

<sup>6</sup> Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (2016): Zweite Teilfortschreibung des ROP 2014 für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung und -struktur sowie für das Sachgebiet Rohstoffsicherung in der Fassung der Teilfortschreibung vom 20.06.2016

<sup>7</sup> Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (2015): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz



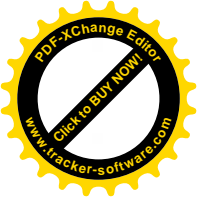


Abb. 6: Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans<sup>8</sup>

Auf der Grundlage der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung kann davon ausgegangen werden, dass dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

## 8.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Für die Verbandsgemeinde Birkenfeld liegt ein Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor. Der Geltungsbereich liegt entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich der dargestellten Sondergebietsflächen „Feriendorf Oberhambach“.<sup>9</sup>

Andere Darstellungen werden nicht berührt.

Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist demnach gegeben.

**Es ist davon auszugehen, dass Darstellungen des Flächennutzungsplanes dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Nationale oder internationale Schutzgebiete sind nicht betroffen, indem ihre Schutzziele und Schutzzwecke in erheblicher Weise beeinträchtigt würden.**

<sup>8</sup> Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (2015): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz

<sup>9</sup> Stadt-Land-Fluss (2015): „Flächennutzungsplan 2018 – 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Birkenfeld, Begründung und Umweltbericht, - Boppard



Abb. 7: Darstellungen des Flächennutzungsplans<sup>10</sup>

### 8.3 Internationale Schutzgebiete / IUCN<sup>11</sup>

#### 8.3.1 IUCN - IV - Biotop-/Artenschutzgebiet

Die Grenze des FFH-Gebietes "Obere Nahe" liegt ca. 100 m vom Planungsgebiet entfernt. Aufgrund der Entfernung sowie der räumlichen Trennung zu dem genannten und dem nächstliegenden IUCN-IV-Gebiet und der damit nicht betroffenen, weil lokal wirkenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele ist davon auszugehen, dass es durch die Bebauungsplanung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommt.

### 8.4 Nationale Schutzgebiete<sup>12</sup>

#### Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG)

Innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend liegen keine nach §23 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzten Naturschutzgebiete.

<sup>10</sup> Stadt-Land-Fluss (2015): „Flächennutzungsplan 2018 – 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Birkenfeld, Begründung und Umweltbericht, - Boppard

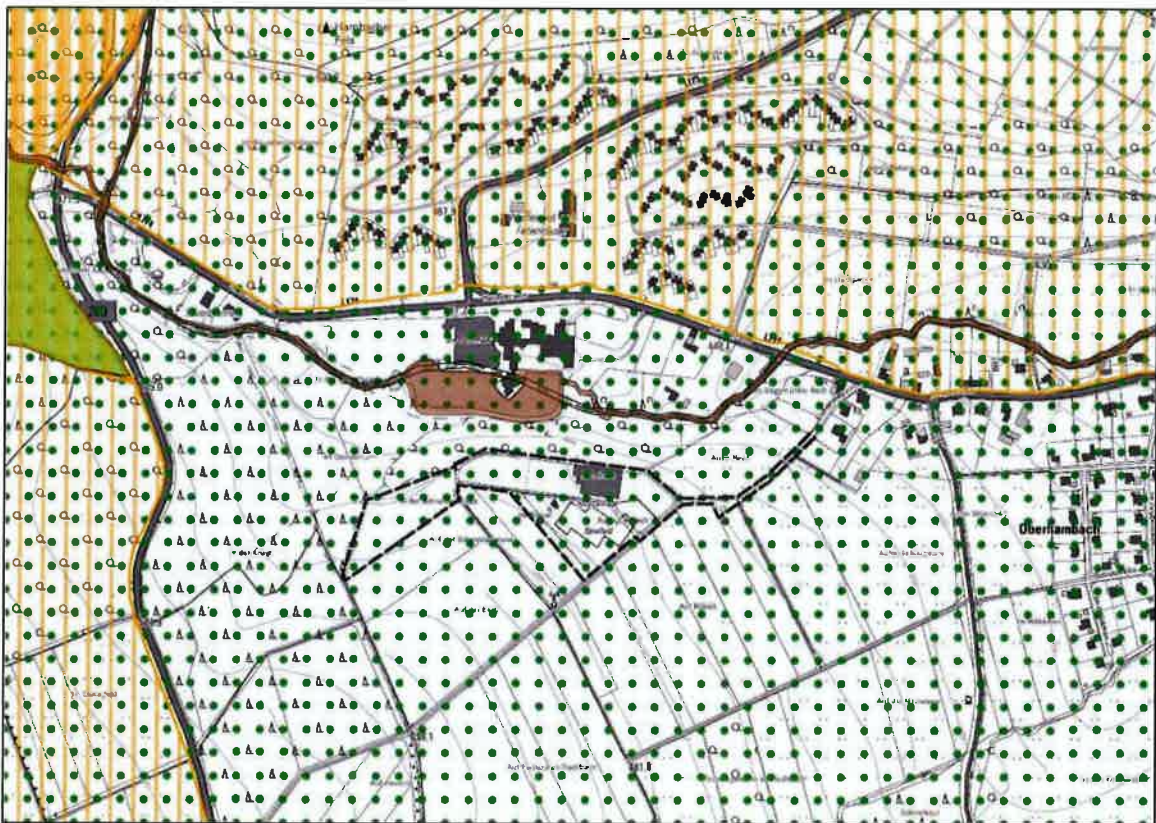
<sup>11</sup> Datenabfrage (05/2022) unter [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)

<sup>12</sup> Datenabfrage (05/2022) unter [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)



**Landschaftsschutzgebiete (§26 BNatSchG)**

Der Planungsraum und der weitere Untersuchungsraum liegen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten“. Das Gebiet wurde unter Schutz gestellt, um einen ausgewogenen Landschaftshaushalt, die Eigenart, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten. Durch die kleinflächige Planungsfläche ist nicht davon auszugehen, dass gegen den Schutzzweck des LSG verstoßen wird bzw. diesem zuwiderlaufen. Darüber hinaus sind Siedlungskörper von den Regelungen ausgenommen (Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist; dies gilt auch für einen künftigen Bauleitplan, sofern die zuständige Naturschutzbehörde zugestimmt hat, Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB).



**Abb. 8: Landschaftsschutzgebiet „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten“ sowie angrenzend Naturpark „Saar-Hunsrück“ und FFH-Gebiet „Obere Nahe“<sup>13</sup>**

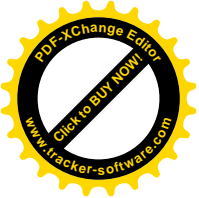
**Naturparks (§ 27 BNatSchG)**

Der Planungsraum liegt nicht innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück.

**Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)**

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine Naturdenkmäler.

<sup>13</sup> Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (2015): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz



### **Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)**

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine geschützten Landschaftsbestandteile.

**Es ist davon auszugehen, dass internationale und nationale Schutzgebiete dem Vorhaben nicht entgegenstehen, indem ihre Schutzziele und Schutzzwecke in erheblicher Weise beeinträchtigt würden.**

## **8.5 Biotopkataster<sup>14</sup>**

### **8.5.1 Biotopkataster (BK)**

Aufgrund ihrer unmittelbaren landschaftsökologisch-funktionalen Beziehungen werden, die in der Objektklasse BT erfassten, schutzwürdigen Biotope zu schutzwürdigen Biotopkomplexen in der Objektklasse BK zusammengezogen und arrondiert. Flächen des Biotopkatasters (BK) werden vom Plangebiet nicht tangiert.

### **8.5.2 Biotoptypen (BT)**

In dieser Objektklasse (BT) werden alle homogen abgrenzbaren Biotoptypen nach den vorgegebenen Definitionen der aktuellen amtlichen Kartieranleitungen erfasst. Dabei handelt es sich um Biotoptypen, die eine besondere ökologische Bedeutung haben und z.B. als Habitate für Tierarten wichtig sind. Flächen der Biotoptypen (BT) werden vom Plangebiet nicht tangiert.

### **8.5.3 Biotoptypen des §30 BNatSchG und §15 LNatSchG**

Im Rahmen der Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz wurden keine Biotope innerhalb des Plangebietes kartiert.

Seltene, in ihrem Bestand bedrohte, für den Naturhaushalt oder für Wissenschaft und Bildung wichtige Arten wildlebender Tiere und Pflanzen entsprechend §30 BNatSchG wurden nicht kartiert.

**Es ist davon auszugehen, dass Flächen des Biotopkatasters dem Vorhaben nicht entgegenstehen, indem ihre Schutzziele und Schutzzwecke in erheblicher Weise beeinträchtigt würden.**

## **8.6 übergeordnete Ziele zum Wasserschutz<sup>15</sup>**

Das Plangebiet berührt keine Wasserschutzgebiete.

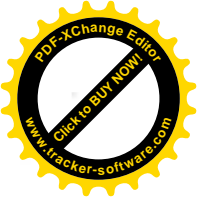
Oberflächengewässer als Still- oder Fließgewässer liegen keine innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird auf Basis der Bewertung der HÜK 200 vorgenommen. Die Einstufung der Schutzwirkung erfolgte entsprechend der LAWA-Arbeitshilfe in die Klassen mittel.

<sup>14</sup> Datenabfrage (05/2022) LANIS WMS-Dienst

<sup>15</sup> Datenabfrage (05/2022) unter <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>





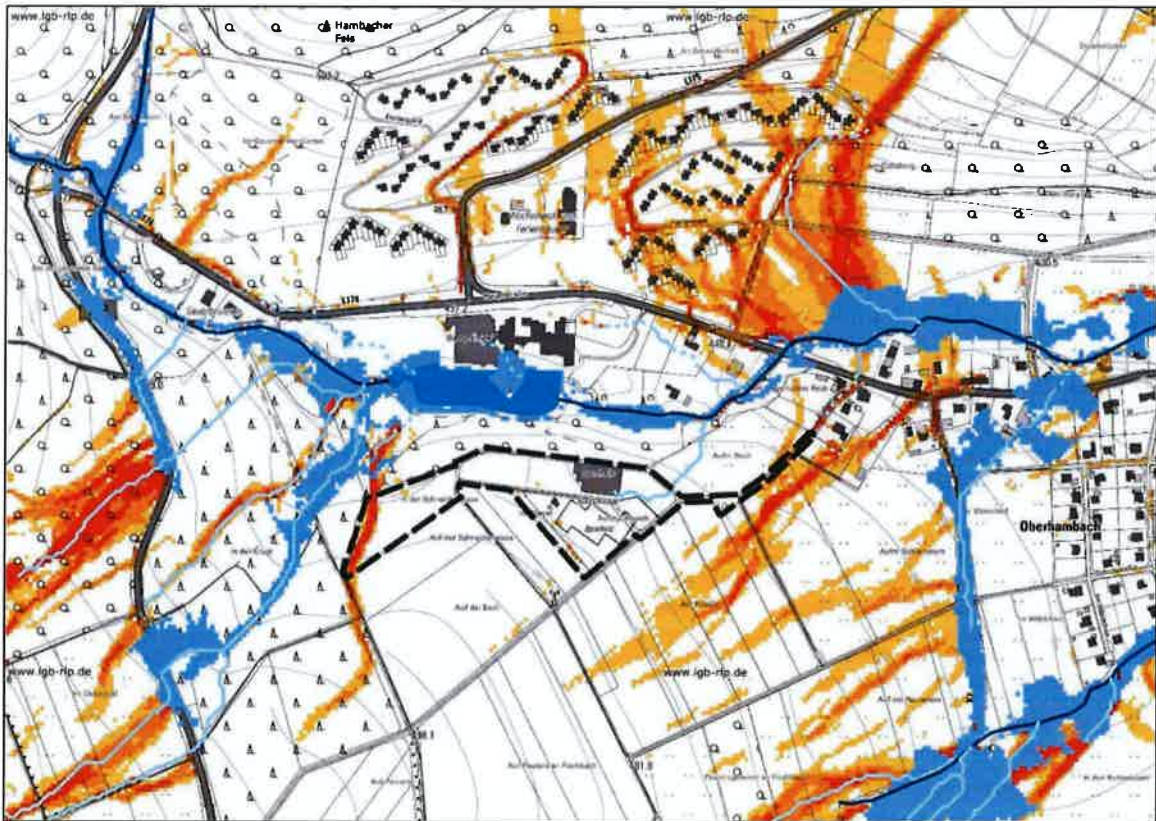
**Ortsgemeinde Oberhambach**

**Bebauungsplan „Sondergebiet Sport und Freizeitanlagen Aufm Gehrech“**

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

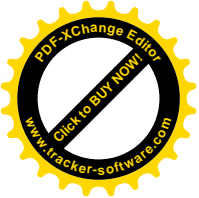
Die Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen – Entstehungsgebiete und Wirkungsbereiche der VG Birkenfeld“ im Rahmen der Hochwasservorsorge des Landes Rheinland-Pfalz stuft die Ortslage mit einer hohen Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen ein. Das Plangebiet selbst liegt jedoch in einem Bereich mit keiner Abflusskonzentration durch Sturzfluten nach Starkregen. Die im Osten verlaufende Abflusskonzentration verläuft im Bereich der festgesetzten Kompensationsflächen.

Da an der maßgeblichen Überbauung, die durch die überbaubare Grundstücksfläche (Bau- fenster) sowie die GRZ und BMZ dokumentiert wird, keine Änderungen vorgenommen werden, sind Verschärfungen der Hochwassersituation oder Abflusskonzentrationen bei Starkregen nicht anzunehmen. Darüber hinaus wird auf der Grundlage des erstellten Siedlungswasser- wirtschaftlichen Planungsbeitrags den gesetzlichen Vorgaben der Oberflächenwasserbewirt- schaftung Rechnung getragen.



**Abb. 9: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen – Entstehungsgebiete und Wirkungsbereiche der Verbandsgemeinde Birkenfeld<sup>16</sup>**

<sup>16</sup> Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Aktualität der Geobasisinformationen: 05/2022



Ortsgemeinde Oberhambach

Bebauungsplan „Sondergebiet Sport und Freizeitanlagen Aufm Gehrech“

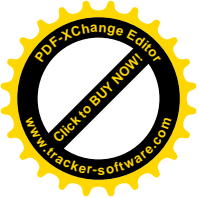
Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

---

## 8.7 übergeordnete Ziele zum Bodenschutz<sup>17</sup>

Böden als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte (besonders schutzwürdige Böden, die vor einer weiteren Degradation und Zerstörung bewahrt werden sollen) liegen weder innerhalb des Planungsraumes noch daran angrenzend vor.





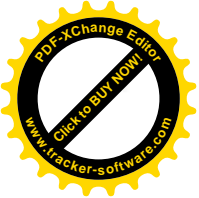
## 9 Beachtung der Umweltbelange

### 9.1 Umweltbericht und Fachbeitrag Naturschutz

Gemäß §2 Abs.4 BauGB muss für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Darüber hinaus enthält das BauGB die Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen (§1 Abs. 5, Nr. 4 und 7 BauGB).

Alle umweltrelevanten Themen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Er beinhaltet darüber hinaus einen Fachbeitrag Naturschutz zur Bilanzierung der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt sowie einen Artenschutzfachbeitrag.

Eine landespflegerische Bewertung der Bebauungsplanung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts und der Fachbeiträge zum Artenschutz und Naturschutz. Eine Würdigung der Belange des Umweltschutzes erfolgte separat im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, so dass hier auf eine zusätzliche eigenständige Darstellung der Belange verzichtet wird.



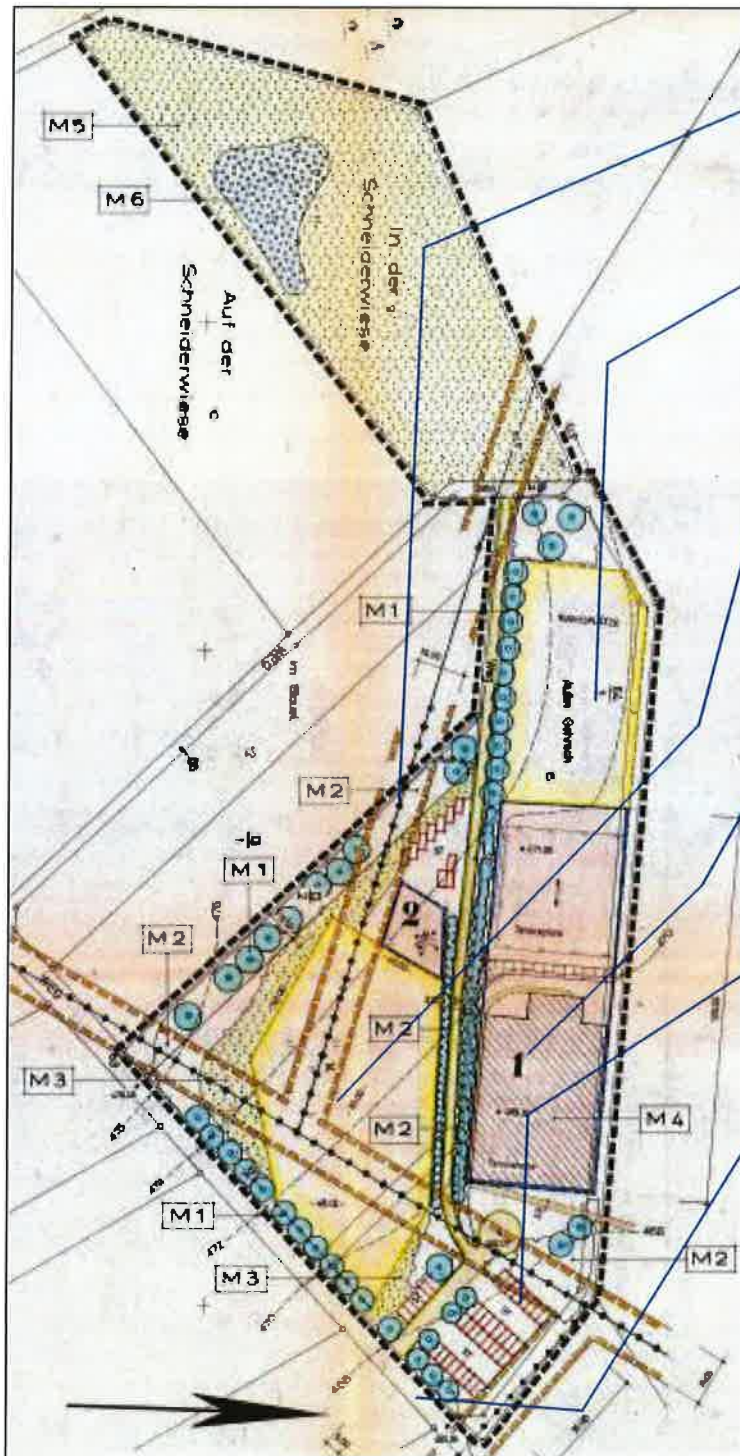
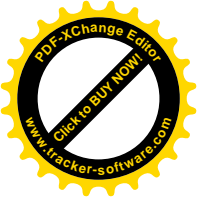
## 10 Begründung der Festsetzungen

### 10.1 Bauplanerische Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt weitgehend die textlichen und planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Tenniszentrum“.

Wesentliche Änderungen und Anpassungen dazu ergeben sich wie folgt:

- Einbezug des Wirtschaftsweges vom Plangebiet bis zur Gemeindestraße „Eichenweg“ der Ortslage zur Sicherung und Dokumentierung der verkehrlichen Erschließung. Da der Weg derzeit schon ausgebaut ist, erfolgt weder eine Verbreiterung noch ein sonstiger Ausbau in der Befestigung/Versiegelung.
- Nutzungsänderung im Sondergebietscharakter zu einer Sondergebietsfläche gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeitanlagen (Tennisanlagen und Indoorfreizeithalle), um den aktuellen Wünschen nach einer Sport- und Freizeitgestaltung gerecht zu werden und einen weiteren Baustein der Erholungsinfrastruktur zum Feriendorf zu entwickeln.
- Wegfall einer Fläche für Tennisanlagen, da die Fläche aufgrund der topographischen Verhältnisse sowie der zukünftigen Nutzungsausrichtung nicht mehr realisiert wird. Die derzeit dort vorhandene Waldfläche wird als Fläche gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzt, was eine deutliche Reduzierung von möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft bewirkt.
- Anpassung der Tennisanlagen sowie der privaten Erschließungsflächen auf der Grundlage der derzeitigen Abgrenzungen sowie der für den Brandschutz bzw. für Rettungsfahrzeuge benötigten Flächen.
- Ergänzung der Festsetzungen um Flächen für die Regenwasserrückhaltung.
- Reduzierung der Stellplätze. Im ehemaligen Bebauungsplan wurden 48 Stellplätze festgesetzt, wovon baurechtlich nur 20 Stellplätze gefordert wurden. Es sollen auf der Grundlage der neuen Planung die für den „TC Oberhambach“ bestehenden 20 Stellplätze erhalten bleiben. Für die neue Indoorfreizeithalle sind 10 Stellplätze vorgesehen. Demnach erfolgt eine Reduzierung der Stellplätze im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes von 18 Stück.
- Eine ehemals für die Randeingrünung einbezogene Parzelle wird als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Die damals gewünschte Randeingrünung wurde auf der direkt angrenzenden Parzelle realisiert und damit den grünordnerischen Zielvorstellungen entsprochen. Um bauplanungsrechtlich keine durch ihre Festsetzung störende Splitterparzelle beizubehalten bzw. entstehen zu lassen, wird die Fläche gemäß ihrer derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.



Festsetzung als landwirtschaftliche Fläche gemäß aktueller Nutzung

Wegfall der Tennisanlage und Festsetzung einer Fläche gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Anpassung der Flächen für Tennisanlagen, Grünflächen und private Erschließungsfläche und Regenwasserrückhaltung auf der Grundlage der aktuellen Abgrenzungen

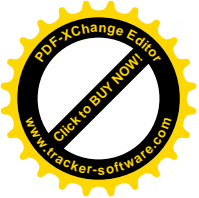
Beibehaltung von Bauflächen, GRZ und BMZ

Reduzierung der Stellplätze von bisher 48 zulässigen auf 30 Stück

Einbezug des Wirtschaftsweges als verkehrliche Erschließungsfläche

Abb. 10: Bebauungsplan „Sondergebiet Tenniszentrum“<sup>18</sup> mit den wesentlichen Änderungspunkten

<sup>18</sup> Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Aktualität der Geobasisinformationen: 01/2022



## **11 Beachtung rechtlicher Anforderungen und Belange und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die entsprechenden Belange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gewürdigt und nach Abwägung durch den Gemeinderat in der Planung beachtet.

### **11.1 Immissionsschutzrechtliche Belange**

Die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung hat durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird.

Störende Lärmauswirkungen auf der Grundlage der Tennisplätze sowie der Indoorfreizeitanlage werden nicht prognostiziert. Die Tennisanlagen werden seit 1992 genutzt. In diesem Zeitraum sind keine Hinweise zu störenden Geräuschen bekannt. Darüber hinaus ist die angrenzende Ortslage als Mischgebiet im FNP dargestellt, was eine höhere Immissionsbelastung zulässt.

Darüber hinaus hat die Gemeinde mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbauasträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 174 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben haben, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen. In Betrachtung der Lage der L 174 zum Plangebiet werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes prognostiziert, die Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen würden.

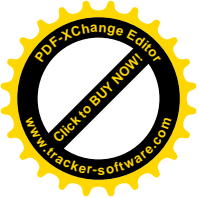
### **11.2 Denkmalschutzrechtliche Belange**

Aus den bisherigen Plan- und Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan „Tenniszentrum“ sind keine zu beachtenden denkmalschutzrechtliche Belange bekannt.

### **11.3 Bodenschutzrechtliche Belange**

Bodenschutzrechtliche Belange hinsichtlich Böden als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte (besonders schutzwürdige Böden, die vor einer weiteren Degradation und Zerstörung bewahrt werden sollen) werden nicht berührt.





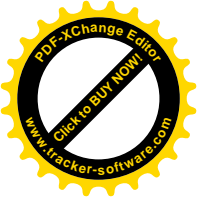
## 11.4 Wasserschutzrechtliche Belange

Zum Bebauungsplan wurde ein Siedlungswasserwirtschaftlicher Planungsbeitrag<sup>19</sup> erstellt mit folgenden Ergebnissen:

- Gemäß dem anzuwendenden Arbeitsblatt ist die Schaffung eines Rückhalteraumes erforderlich.
- Östlich und südlich der Indoorhalle wird ein Entwässerungsgraben mit Entwässerung auf die Parzelle 15 angelegt. Hiermit soll verhindert werden, dass bei starken Regenereignissen anfallendes Oberflächenwasser auf die Parzellen 16, den Wirtschaftsweg sowie den Eichenweg gelangt.
- In unmittelbarer Nähe des Sondergebietes durchfließt der Hambach die Grundstücke des Betreibers des jetzigen und späteren Sondergebietes. Es ist beabsichtigt in den Hambach (Gewässer III. Ordnung) das gedrosselte Niederschlagswasser der befestigten Flächen über die eigenen Parzellen, einzuleiten. Diese befestigten Flächen (Dachflächen und Verkehrsflächen) werden bei der Bemessung des Regenrückhaltebeckens angesetzt. Eine Fläche für das Becken wird bei der Erstellung des Bebauungsplanes auf der östlichen Seite der Parzelle 15 im Sondergebiet berücksichtigt.
- Es wurden – bis auf die Tennisplätze westlich der Indoorhalle, die schon Richtung Hambachtal entwässern – alle befestigten Flächen zur Bemessung des Regenrückhaltebeckens herangezogen.
- Unter Annahme eines 5-jährigen Regenereignisses ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von rd. 92 m<sup>3</sup>.
- Das Regenrückhaltebecken wird als Erdbecken mit Böschungen in 1:2 und mit einem Einstau von ca. 35 cm berechnet. Die Bodenfläche des Beckens beträgt ca. 260 m<sup>2</sup>, die eingestaute Wasseroberfläche beträgt ca. 316 m<sup>2</sup>. Somit ergibt sich ein Volumen von ca. 93 m<sup>3</sup>. Das Becken erhält einen Freibord von mindestens 0,30 m, eine Drosselleitung und einen Notüberlauf, der in die nördliche Fläche des Betreibers (Richtung Hambach) geleitet wird.
- Das Sondergebiet „Sport- und Freizeitanlagen Aufm Gehrech“ wird später im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser kann weiterhin in den vorhandenen Mischwasserkanal der Straße Eichenweg eingeleitet werden.
- Die Ortsgemeinde sollte daran interessiert sein, das anfallende Oberflächenwasser des Außengebietes zielorientiert dem Hambach zu zuführen. Hierzu sind starkregengeeignete, gepflegte Wegeseitengräben und Durchlässe von Nöten. Zum Hochwasserschutz beitragend wären beispielsweise auch Retentionen sinnvoll.

---

<sup>19</sup> IBUT GmbH (2022): Hambachtal Zentrum Voorzieningen BV Sondergebiet „Sport- und Freizeitanlagen Aufm Gehrech“ Siedlungswasserwirtschaftlicher Planungsbeitrag in der Ortsgemeinde Oberhambach



### **11.5 Klimaschutzrechtliche Belange**

Die Reduzierung von Vorhabensflächen (Tennisplatz, Stellplätze) i.V.m. einer Ausweisung von Flächen für Natur und Landschaft tragen den klimaschutzrechtlichen Belangen Rechnung.

### **11.6 Erschließungsrechtliche Belange**

Eine gesicherte Erschließung muss im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nachgewiesen werden. Der derzeit zur Anbindung des Plangebietes genutzte Wirtschaftsweg ist im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens entstanden und muss demzufolge nochmals im Rahmen eines Bereinigungsverfahrens rechtlich gesichert werden.

Der Einbezug des Wirtschaftsweges vom Plangebiet bis zur Gemeindestraße „Eichenweg“ der Ortslage dient zur Sicherung und Dokumentierung der verkehrlichen Erschließung. Da der Weg derzeit schon ausgebaut ist, erfolgt weder eine Verbreiterung noch ein sonstiger Ausbau in der Befestigung/Versiegelung.

Infolge der Reduzierung der Stellplätze von 48 auf 30 Stück i.V.m. mit der Intention keinen Besucherverkehr auf die Anlage zur führen, ist auch eine Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs verbunden, was eine geringere verkehrliche Belastung der Einmündung des „Eichenweges“ auf die L 174 bewirkt.

Die Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone zu übergeordneten Straßen werden nicht tangiert.

### **11.7 Landwirtschaftliche Belange**

Landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt. Zur Entwidmung des Wirtschaftsweges wird ein gesondertes Verfahren betrieben, indem insbesondere die landwirtschaftlichen Belange Gegenstand sind. Es ist beabsichtigt, keinen Besucherverkehr (Pkw) zur Anlage zu lenken.

### **11.8 Forstwirtschaftliche Belange**

Eine Bebauung sollte grundsätzlich einen Mindestabstand zu bestehendem Wald von einer standörtlich bedingten Baumlänge einhalten, um spätere Probleme mit einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Waldes und womöglich drohender Schäden ausschließen zu können.

Mit dem vorrangigen Ziel des Schutzes von Menschen und Gebäuden vor Baumwurfgefahren nimmt das OVG Rheinland-Pfalz in einem Urteil einen Mindestabstand von 25 m als Richtwert an, der sich im Einzelfall verringern oder vergrößern kann. Der Mindestabstand kann im vorliegenden Fall nicht eingehalten werden. Die bestehenden Gebäude liegen derzeit schon in unmittelbarer Nähe zum Waldrand.

Da eine Bebauung in kürzerer Distanz zum Wald erfolgt, sollte die verkehrssichere Waldrandgestaltung mit dem Waldbesitzer mittels öffentlich-rechtlicher Baulast oder privatrechtlicher Grunddienstbarkeit dauerhaft gewährleistet werden.





**Ortsgemeinde Oberhambach**

**Bebauungsplan „Sondergebiet Sport und Freizeitanlagen Aufm Gehrech“**

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

---

**Planverfasser:**

**planungsbüro helko **peters****

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

**Datum:**

Dienstag, 21. Februar 2023