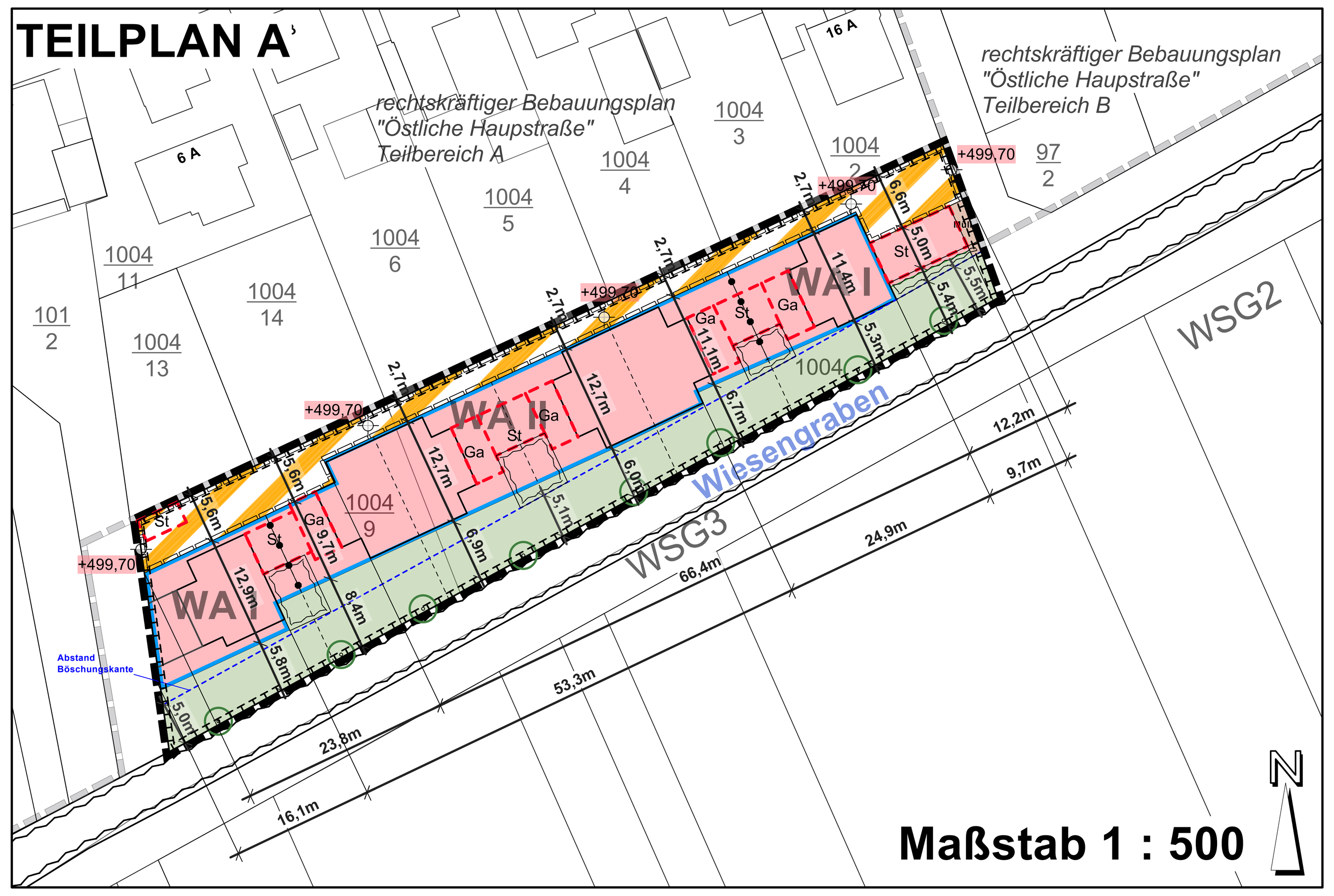
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Südlich der Wiesenstraße"

Bornheim

## TEILPLAN A




## Legende

**1. Art der baulichen Nutzung**

- Allgemeines Wohngebiet

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 0,4 – Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
- 0,8 – Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (GFZ)
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH – Gebäudehöhe als Höchstmaß

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der Anlagen**

- o. – offene Bauweise
- E – Bauweise Einzelhaus
- DH – Bauweise Doppelhaus
- Baufenster

**4. Verkehrsflächen**

- Vekehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Straße)

**5. Grünfläche**

- private Grünfläche

**6. Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

- Grenze des Gewässerschutzstreifens

**7. Flächen zur Entwicklung**

- Anpflanzung: Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

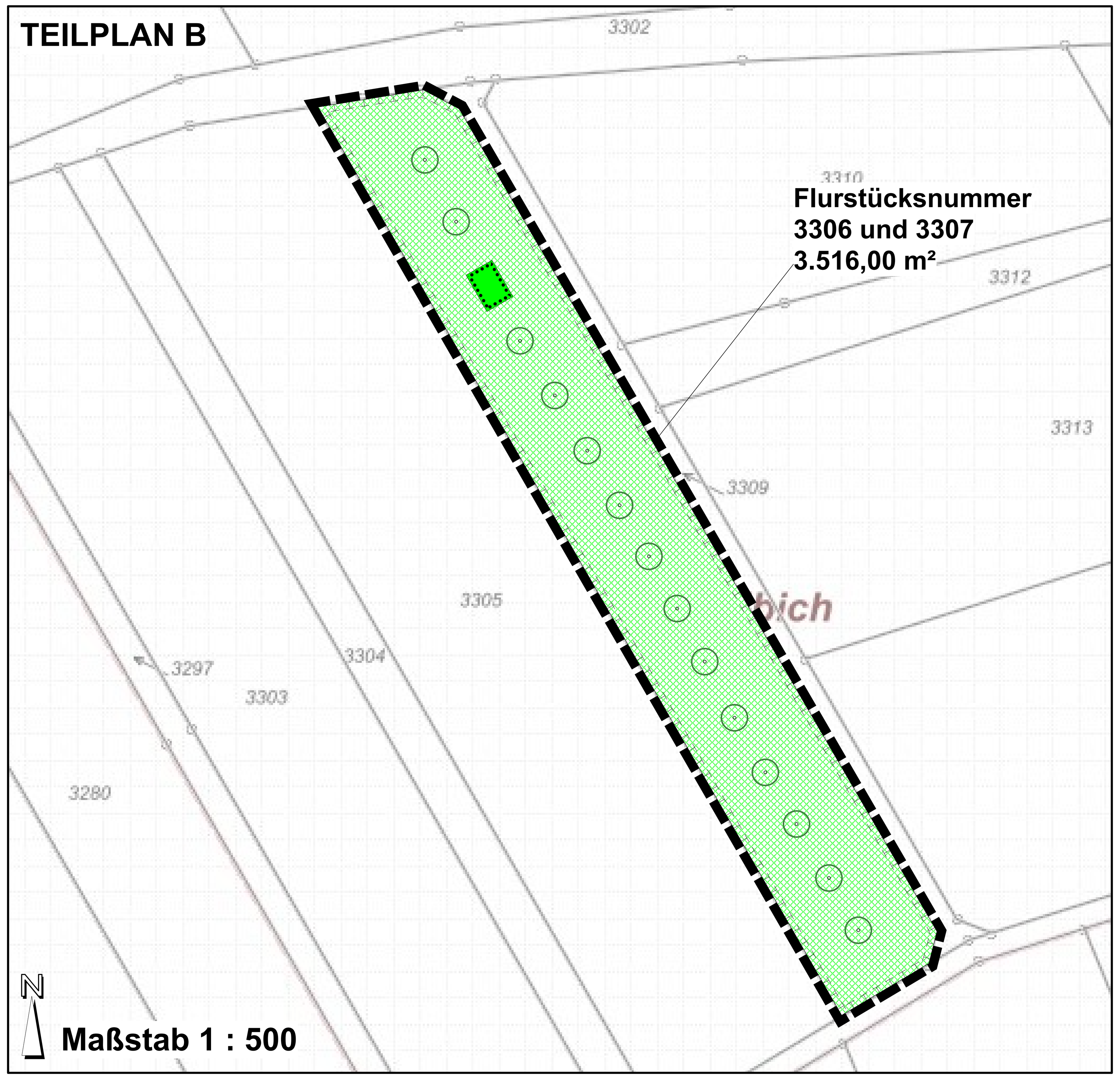
**8. Sonstige Planzeichen**

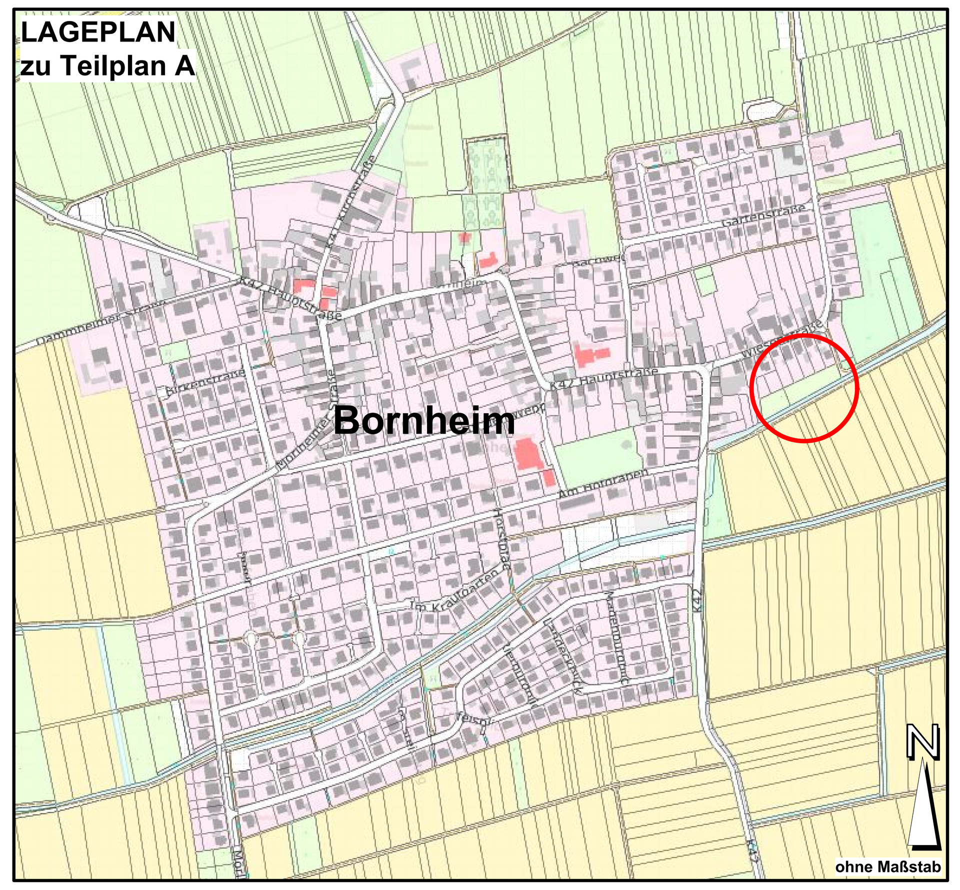
- Grenze des Geltungsbereichs
- St/Ga – Umgrenzung von Flächen der Garagen und Stellplätzen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Müllentsorgungsflächen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Regelung des Wasserabflusses / Graben
- Fettwiese mäßig artenreich

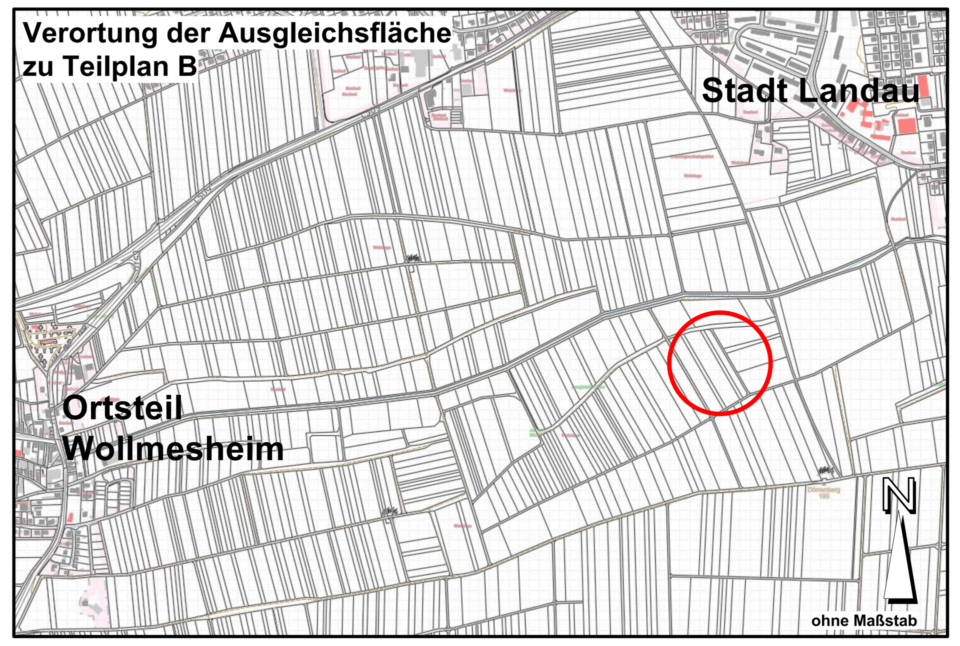
**9. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes**

- 1 – Hausnummern
- Grundstücksgrenze
- 1004 – Flurstücksnummer
- 7,2m – Maßlinie
- +499,70 – Referenzpunkt GH / Bezugspunkt

## TEILPLAN B




| Nutzungsschablone | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | Anzahl zulässiger Vollgeschosse |
| Grund-flächenzahl | Geschoss-flächenzahl |
| max. zulässige Gebäudehöhe | zulässige Haustypen |
| zulässige Dachformen | zulässige Bauweise / Dachneigung |
| max. Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude | |

| Nutzungsschablone | |
|---|---|
| WA I | II |
| 0,4 | 0,8 |
| $GH_{max}$: 9,00 m | E |
| siehe textliche Festsetzung | o. DN 40-45° |
| max. 1 Wohneinheiten je Wohngebäude | |

| Nutzungsschablone | |
|---|---|
| WA II | II |
| 0,4 | 0,8 |
| $GH_{max}$: 9,00 m | DH |
| siehe textliche Festsetzung | o. DN 40-45° |
| max. 1 Wohneinheiten je DHH | |

## TEXTLICHE FESTSETZUNG

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist folgende Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung getroffen:

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Tankstellen laut § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**2.1 Grundflächenzahl** (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone ist die maximale Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche, die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO mitzurechnen. Nebenanlagen als Terrassen, Wintergärten und Gartenhäuser bis 20 m² werden auf die Grundfläche nicht angerechnet.

**2.2 Geschossflächenzahl** (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

**2.3 Anzahl der Vollgeschosse** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

**2.4 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe ist die absolute Höhe, gemessen an der Nordseite des Geltungsbereiches des Plangebietes auf der Erschließungsstraße, an den festgesetzten Höhen- und Bezugspunkten im Baugebiet. Die Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Außenkante der Fassade bzw. der Dachhaut der geneigten Dachfläche mit der Oberkante der Dachhaut des abgeflachten Daches.
Als die maximale Gebäudehöhe wird, festgesetzt:

| absolute Höhe Gebäude | Bezugshöhe/Bezugspunkt Planstraße in NN: | Bezugspunkt |
|---|---|---|
| 9,00 m | 132,08 NN | BZP |

Lagebedingt entstehen bei der Herstellung der Verkehrsanlagen sowohl Aufschüttungen als auch Abgrabungen.
Die dazu erforderlichen Böschungen und Stützmauern, sowie die erforderlichen Fundamente der Straßen- und Wegerandbefestigung sind auf den Grundstücken zu dulden.

**2.5 Anzahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA I ist pro Einzelhaus nur eine Wohneinheit zulässig,
Im WA II ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

**2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende Erschließung mit einer Privatstraße und für die Ver- und Entsorgungsleitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anliegergrundstücke festgesetzt.

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

**3.1 Offene Bauweise** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet ist für WA die offene Bauweise festgesetzt.
Entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone, sind im
WA I nur Einzelhäuser und im
WA II nur Doppelhäuser zulässig.

**3.2 Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

**3.3 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

Im Plangebiet werden Sammelmüllplätze (Müll) und Flächen für Garagen (Ga) und Stellplätze (St) je nach Planeinschrieb ausgewiesen. Terrassen, Wintergärten, und Gartenhäuser gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbauharen Grundstücksfläche und außerhalb der gekennzeichneten Flächen bis zu einer Größe von 20 m² zulässig.

**4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur in den ausgewiesenen Flächen zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer (0-20°) sind extensiv zu begrünen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Verkehrsflächen nicht mitzurechnen. Notwendige Stellplätze zur Straße und Garagen sind als nicht gefangener Stellplatz nachzuweisen.

**5. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die nördliche Haupterschließung wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Privatstraße ausgewiesen. Diese wird nicht auf die Grundfläche der Grundstücke angerechnet.

**6. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a) und c)) BauGB)

Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück in Verdunstungsmulden zu sammeln. Der Gewässerschutzstreifen von 5 m wird bis zu 11cm tiefer gelegt. Nach starken Regenfällen fliest überschüssiges Oberflächenwasser in den Abstandsstreifen zum Graben und gedrosselt in den Wiesengraben.
Die Fläche im Süden der bebaubaren Fläche wird als Fläche mit Vorkehrungen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser ausgewiesen.
Flächen entlang des Wiesengrabens werden mit einem Schutzstreifen von 5 m ab Böschungsschulter des Grabens als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt.
Mit Ausnahme einer Vertiefung des Schutzstreifens und der Anlage von Rückhaltemulden dürfen keine baulichen Anlagen im Sinne des Wasserrechts errichtet werden.

**7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG)

*Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden für das Plangebiet wie folgt festgesetzt:*

**7.1 Vermeidungsmassnahmen**

**V 1 Kontrollkartierung**
Vor Erteilung von Baugenehmigungen sind Kontrollkartierungen durchzuführen und entsprechende Maßnahmen bei Vorkommen von Eidechsen zu treffen (V 2, V 3, CEF 1). Die Untere Naturschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zwingend zu beteiligen.

**V 2 Umsetzen von Reptilien (optional)**
Von den zu bebauenden Flächen, auf denen im Zuge des artenschutzrechtlichen Gutachtens und/oder bei der Kontrollkartierung (V 1) Eidechsen festgestellt wurden, müssen die vorhandenen geschützten Eidechsen umgesetzt werden. Bei Bedarf muss der Abfang je nach Witterung ab Ende März/Anfang April beginnen und bis Anfang/Mitte September durchgeführt werden.

**V 3 Rodungen von Gehölzen zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar**
Gehölzentfernungen und - rückschnitte sind zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 (5) BNatSchG).

**V 1-V 3 Fachliche Begleitung**
Nach § 44 Bundesnaturschutz (BNatSchG) ist zu untersuchen und anzuzeigen, ob durch geplante bauliche Aktivitäten eine Beeinträchtigung streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten vorliegt. Die zu beachtenden Vorgaben und Erfordernisse des besonderen Artenschutzes sind zwingend einzuhalten. Vor der Realisierung von Maßnahmen sind die entsprechenden Artenschutzuntersuchungen (Untersuchungen zum Artenschutz, Habitaten und Artenvorkommen) durch geeignete qualifizierte Personen (Biologe/Biologin) vorzunehmen und bei entsprechendem Bedarf vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

**V4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**
Für die öffentliche sowie private Außenbeleuchtung sind ausschließlich warmweiße, insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (max. 3000 Kelvin) mit nach unten gerichteter Lichtführung zu verwenden.
Im Fachbeitrag ist darüber hinaus vorgesehen, die Außenbeleuchtung auf das erforderliche Maß zu begrenzen und eine Ausleuchtung des Gewässerrandstreifens zu vermeiden.

**V5 Baufeldräumung**
Diese ist außerhalb der Vogelschutzzeit und der Hauptvegetationszeit im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Sollte die Entfernung der Obstbaumreihe bzw. einzelner Bäume notwendig sein, dürfen die Gehölze nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. oder nach vorhergehender Prüfung durch eine ökologische Fachkraft gefällt werden. Vor jeglichen Gehölzrodungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren, um mögliche Kompensationsmaßnahen festzulegen.

**V6 Umweltbaubegleitung**
Dafür ist eine ökologische Fachkraft zu bestellen. Der/die hierfür verantwortliche Ansprechpartner*in ist der Zulassungsbehörde vor Maßnahmenbeginn zu benennen. Die umweltgutachterliche Baubegleitung ist durchzuführen, um sicherzustellen, dass die Vorgaben, Auflagen, Hinweise und Vermeidungs- und CEF Massnahmen (insbesondere CEF 1 (Reptilienschutz) und CEF 2 (Umsiedlung Bienen-Ragwurz)) des Bebauungsplanes in Bezug auf den Artenschutz beachtet, umgesetzt und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Hierfür ist eine intensive Einbindung der Umweltbaubegleitung in den Arbeitsablauf vor Ort sicherzustellen.

**7.2 *Maßnahmen zur Kompensation und zum Ausgleich:***
- Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu Beginn der Bauarbeiten von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen. Der Abtrag von Oberboden ist gesondert von allen Bodenbewegungen durchzuführen und darf nicht mit bodenfremden Stoffen vermischt werden. Oberboden ist auf Mieten zu lagern. Diese sollen nicht befahren werden.
- Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden bei der Freiflächenpflege ist zu unterbleiben.
- Bei Baumaßnahmen im Bereich von Gehölzen sind Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen. Baumstandorte sind weiträumig von Material und Maschinen freizuhalten (vornehmlich Wurzelbereich). Verunreinigungen durch Betriebsstoffe sind zu vermeiden.
- Das von Zugängen, Terrassen und Dachflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Gelände z.B. in Zisternen zurückzuhalten und - sofern es nicht zu Brauchwasserzwecken genutzt wird - zu verdunsten. Eine Versickerung ist aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse zu vernachlässigen. Gedrosselt dürfen Oberflächenwasser aus den Grundstücken in den Oberflächenkanal abgeleitet werden. Dritte dürfen nicht geschädigt werden.
- Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen (z.B. wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen). Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.
- Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind überwiegend heimische, standort- bzw. kulturraumgerechte Gehölze der Pflanzenlisten zu verwenden - Koniferen und exotische Arten sind ausgeschlossen. Begrenzte Bereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen können zur Aufnahme, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser ausgemuldet werden. Die Nutzung als Lager- oder Abstellfläche ist unzulässig.
- die südlich der Wohnhäuser geplanten Mulden sind naturnah zu gestalten mit einer Ansaat mit einer artenreiche Wiesensaatgutmischung.
- Zum Schutz vor Kollision von Vögeln mit großformatigen Fensterflächen, die das übliche Maß in der Breite von 1,50 m und in der Höhe von 1,30 m überschreiten, werden geeignete Vogelschutzmaßnahmen empfohlen, u.a. Streifen oder Punktraster über die gesamte Glasfront, lichtdurchlässiges, aber nicht transparentes Material, vorgehängte und eingelegte Raster, Linsen und Jalousien. Weitere Maßnahmen können der Veröffentlichung von Schmid A. et al (2021) entnommen werden. (Schmid A. et al (2021) Rote Liste der Großschmetterlinge in Rheinland-Pfalz; Hrsg.: Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz.)
- Bei Rodungsarbeiten der Bäume nach oder vor dem 1.10- 28.02. ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung zu empfehlen.

**7.3 Externe Ausgleichsfläche**
Die zu kompensierende Fläche liegt in der Gemarkung Bornheim und muss extern ausgeglichen werden.
Der rechnerische Kompensationsbedarf beträgt 11.929 Wertpunkte (1.850,82 m²). Der Ausgleich wird auf folgendem Flurstück festgesetzt: Gemarkung Stadt Landau/Stadt-teil Wollmesheim in dem Gewann „Bibich" von Flurstück-Nr. 3306 und 3307.
Das Flurstück wird vom Vorhabenträger als Ausgleichsfläche (3.516 m²) von einer intensiv ackerbaulich (HAO) genutzten Fläche in eine mäßig artenreiche Fettwiese der Flachlandausbildung (EA1) mit Orchideen-Bereich und ergänzender Pflanzung hochstämmiger Obstbäume(BF4) entwickelt und hat einen voraussichtlichen Kompensationswert (abhängig von Entwicklung und Pflege der Fläche) von 22.660 Wertpunkten.

Ermittlung und Zuordnung des externen Ausgleichs:

Größe und Wert des Ausgleichsgrundstücks
Grundstück Landau-Wollmesheim

| | | | |
|---|---|---|---|
| Flurstück-Nr. 3306 und 3307 | 22.660 | 100 % | 3.516,00 m² |
| Externer Ausgleich | 11.929 | 52,64 % | 1.850,82 m² |
| Überschuss | 10.731 | 47,36 % | 1.665,18 m² |

Herstellung der Ausgleichsfläche inkl. CEF 2 (Bienen-Ragwurz)

- Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut aus der Ursprungsregion 9 für frische bis mäßig frische Standorte (z. B. Rieger-Hofman Mischung 2 - 30 % Kräuter / 70 % Gräser oder Saatenzeller Mischung Streuobstwiese)
- Einsaat soll vorzugsweise im Frühherbst (September) erfolgen

Überführung und Etablierung der Bienen-Ragwurz (CEF 2):
Innerhalb der Ausgleichsfläche ist ein gesonderter Entwicklungsbereich (siehe Planzeichnung Bebauungsplan Teilplan B) für die Etablierung der Bienen-Ragwurz (Ophrys apifera) herzustellen, dauerhaft zu erhalten und von Nutzungen freizuhalten, die der Etablierung und dem Fortbestand der Art entgegenstehen.

Die Sicherung und Verlagerung des Bienen-Ragwurz Vorkommens auf der Fläche von Teilplan A hin zur Ausgleichsfläche (Teilplan B) muss durch eine fachlich qualifizierte Person nach Vorgaben Nachtrages (Dahlem und Krope Juni 2026) zum Fachbeitrag Naturschutz erfolgen. Der/die hierfür verantwortliche Ansprechpartner*in ist der Zulassungsbehörde / Untere Naturschutzbehörde vor Maßnahmenbeginn zu benennen.
Die hierfür erforderlichen Maßnahmen (Samensicherung, Vorbereitung der Zielfläche und Übertragung der Vegetationssoden) müssen vor Baufeldfreimachung / vor Durchführung von Eingriffsmaßnahmen erfolgen. Die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber zu informieren.

Im direkten Umfeld der überführten Vegetationssoden muss ein Abstand von ca. 1 m zu Saatgutansaat (Fettwiese EA1) eingehalten werden. Diese Bereiche verbleiben weitgehend offen und dürfen nur sehr zurückhaltend eingesät werden, um Konkurrenzdruck zu minimieren und Keimungsmöglichkeiten für die Orchideensamen zu fördern.

Obstbaumpflanzung
- Pflanzung von 14 regionaltypischen, hochstämmigen Streuobstsorten (Kapitel B PFLANZLISTE) auf starkwachsender Unterlage (z. B. Sämlingsunterlage)
- Als sinnvolle Mischung wird empfohlen z. B. 8 Apfel, 3 Birne, 2 Zwetschge, 1 Kirsche
- Pflanzabstand von ca. 10 m zwischen den Bäumen und 5 m zu den Grundstücksgrenzen
- Pflanzqualität: Hochstamm 3xv mit StU 12-14 cm

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

Pflege:
Jahr 1-3 Entwicklungspflege (Fettwiese):
- 2-3 Schnitte pro Jahr mit Abräumen, je nach Aufwuchs und Auftreten von Störarten
- erster Schnitt bei starkem Aufwuchs ggf. Mitte - Ende April als Schröpfschnitt
- Schnittgut immer abräumen
- keine Düngung
- keine Pflanzenschutzmittel
- Problemarten wie Ampfer, Disteln, Quecke, Melde, Goldrute, Jakobs-Greis kraut etc. gezielt vor Samenreife entfernen

Ab Jahr 4 Dauerpflege(Fettwiese):
- 2-schürige Mahd mit Abräumen
- Schnitt zur Blüte der bestandsbildenden Gräser (je nach Jahr zwischen Anfang Juni und Mitte Juni)
- 8 Wochen Pause zwischen den zwei Schnitten ist einzuhalten
- keine Düngung (nach 10-15 Jahren kann bei Bedarf eine Erhaltungsdüngung etc. nach einer Bodenprobe und Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen)
- keine Pflanzenschutzmittel

**Pflege Bienen-Ragwurz Entwicklungszone**
Die Transferbereiche der Bienen-Ragwurz werden gesondert gepflegt. Hier erfolgt:
- keine Mulchnutzung,
- extensive Mahd mit Abtransport des Mahdgutes,
- Mahdzeitpunkte sind in Bereichen der Bienen-Ragwurz an die Phänologie der Art anzupassen,
- möglichst schonende Mahd (z. B. Balkenmäher oder Freischneider/Sense). Ziel ist die Offenhaltung bei gleichzeitig reduziertem Konkurrenzdruck

Obstbaumpflege
- Pflanzschnitt im Pflanzjahr
- Erziehungsschnitt jährlich in den ersten 5-7
- Jahren danach Erhaltungsschnitt alle 3-5 Jahre Wässerung in den ersten 3 Jahren bei Trockenheit
- die Ausfälle spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen

**Monitoring Bestandssicherungsmaßnahmen der Bienen-Ragwurz und Obstbaumpflanzung:**
Zur Kontrolle der Zielerreichung der Ausgleichmaßnahmen ist ein Monitoring vorzusehen. Aufgrund der Bestandssicherungsmaßnahme der Bienen-Ragwurz wird der Turnus der Kontrolle von den Jahren 1, 3 und 5 nach Maßnahmenumsetzung auf jährlich für 5 Jahre angepasst. Anschließend erfolgt eine weitere Kontrolle im Jahr 10.
Der Zustand der Obstbaumpflanzungen wird in den Jahren 1,3 und 5 miterfasst.

In allen fünf Jahren erfolgten die genannten Prüfungen:

- jährliche Erfassung der Individuenzahlen der Bienen-Ragwurz,
- Kontrolle der Vitalität und Entwicklung der transferierten Soden,
- Nachweis von Neuetablierungen aus Samen,
- vegetationskundliche Bewertung der Konkurrenzsituation,
- Prüfung notwendiger Pflegeanpassungen

Im Rahmen des Monitorings für die Entwicklung der Ausgleichsfläche (EA1), sind insbesondere die Artenzusammensetzung, das Auftreten von Stör- und Problemarten sowie die Einhaltung der Pflegevorgaben zu dokumentieren. Bei den Obstbäumen sind Anwuchserfolg, Vitalität, Verbiss-/Stammschäden sowie die Durchführung der erforderlichen Pflegeschnitte zu prüfen.
Bei Nichterreichen der Entwicklungsziele oder sollte die Zielentwicklung insbesondere in Bezug auf die Bienen-Ragwurz gefährdet sein (z. B. Vergrasung, ausbleibende Etablierung, Dominanz konkurrenzstarker Arten), sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Nachsteuerungsmaßnahmen festzulegen, z. B. Anpassung der Mahdzeitpunkte, zusätzliche Aushagerungsschnitte, Nachsaat mit geeignetem Saatgut oder Ersatzpflanzungen ausgefallener Obstbäume.

**Bepflanzung auf Privatgrundstücken**

Anlage der Privaten Grünflächen
Die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzule-gen und dauerhaft zu unterhalten. Bepflanzungen sind gemäß der beigefügten Pflanz-liste durchzuführen. Gärten sind als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stau-den, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen. Die Gestaltung dieser Flächen mit Schot-ter, Kies, Glasschotter und ähnlichen Materialien ist unzulässig.
Vorgartenzonen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Pflanzung von Einzelbäumen
Zur Durchgrünung des Plangebietes ist auf den Privatgrundstücken pro 250 qm Grundstücksfläche mind. ein einheimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz und in Anlehnung an die im Anhang aufgeführte Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entwässerungs- und Versickerungsmulden
Südlich der Wohnhäuser werden vier Mulden mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung angelegt.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

**1. Dach**

**1.1 Dachformen und Dachneigung**
Innerhalb des Baugebiets sind Hauptgebäude mit geneigten Dächern und abgeflachten Dachabschlüssen zu errichten. Flachdächer sind auf untergeordneten Bauteilen möglich. Davon ausgenommen sind Vordächer und Erker.

**1.2 Dachmaterialien**
Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist in roten oder rot-braunen Tönen auszuführen. Ausgeschlossen sind glasierte und reflektierende Dacheindeckungen mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaik-Anlagen.

**1.3 Fassadenmaterial und Farbgebung**
Fassadenmaterial: Die Fassade ist glatt oder mit klein- bis mittelkörniger Struktur (Körnung max. 3 mm) zu verputzen.
Farbgebung: Unzulässig sind reine Bunttöne und grelle Farben. Für die Fassade können Holzverkleidungen als vertikale Stulpschalung verwendet werden.
An den Fassaden der Hauptgebäude sind Fliesen, glasierte Keramikplatten, Spaltriemchen, poliertes bzw. geschliffenes Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff-, Faserzement- und Metallplatten nicht zulässig.

**1.4 Kies- und Schotterflächen**
Die Gestaltung der Gärten und Freiflächen mit Schotter, Kies, Glasschotter und ähnlichen Materialien ist unzulässig.

**1.5 Einfriedungen**
Zum nördlichen Erschließungsweg hin sind Einfriedungen als Staketenzaun, lebende Hecke (auch Stabgitterzaun eingegrünt) zu verwenden. Stabgitterzäune mit Folien, jegliche Mauern aus Beton-Wall- und -Florsteinen sowie aus jeglichen Materialien aus Kunststoff sind nicht zulässig Die maximale Höhe beträgt 90 cm.

Gabionen sind nur untergeordnet und im Wechsel mit lebenden Hecken zulässig. Gegenüber der Nachbargrundstücke ist eine Abgrenzung mit Staketenzaun, begrünten Stabgitterzäunen und Hecken bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Zum Sichtschutz von Terrassen und Wintergärten am Gebäude können Sichtschutzwände als verputzte Wände, Holzschalungen (Stulpschalung) und Hecken bis zu 1,80 m Höhe und einer Länge von maximal 6 m seitlich am Grundstück errichtet werden.

Gegen den Graben und im Schutzstreifen dürfen nur wasserdurchlässige Einfassungen aus Hecken und Stabgitterzäunen mit Begrünung errichtet werden mit einer maximalen Höhe von 0,90 m.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

**1. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE NACH § 47 LBAUO**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports) in den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze herzustellen. Diese sind als nicht gefangene Stellplätze anzuordnen.

### RECHTSGRUNDLAGEN/VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), welches am 29. Juli 2026 durch Art.9 Abs.1 G vom 23 Juli 2026 geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, mehrfach geändert, §64 neu gefasst und §§64a bis 64d sowie die Anlage neu eingefügt durch Gesetz vom 19.11.2025 (GVBl. S.672, 673)

**Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

**Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

**Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** Rhld.-Pf. in der Fassung vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S.473, 475)

### VERFAHRENSVERMERKE

**1. Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat am 09.09.2020 über den Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 2 BauGB entschieden. Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 17.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

**2. Frühzeitige Öffentliche Auslegung und Beteiligung zum Planentwurf**
Der Ortsgemeinderat Bornheim hat am 15.12.2025 dem Planentwurf zum Bebauungsplan zugestimmt. Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs.1 BauGB nach Bekanntmachung in der Zeit vom 27.02.2026 bis einschließlich 30.03.2026 öffentlich aus.

**3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs.1 BauGB am 27.02.2026 eingeleitet. Abgabefrist der Stellungnahmen war am 30.03.2026

**4. Abwägung der Stellungnahmen**
Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs.7 BauGB in der Sitzung am __.__.2026 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangen Stellungnahmen beraten und diese gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen.

**5. Erneute verkürzte öffentliche Auslegung des Planentwurfs**
Der Ortsgemeinderat hat am 30.09.2026 dem Planentwurf zugestimmt. Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs.2 BauGB nach Bekanntmachung in der Zeit vom __.__. bis einschließlich __.__.2026 öffentlich aus.

**6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs.2 BauGB am 04.09.2026 eingeleitet. Abgabefrist der Stellungnahmen war am 18.09.2026.

**7. Abwägung der Stellungnahmen**
Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 und 8, § 3 Abs. 2 (Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 (Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) BauGB in der Sitzung am 30.09.2026 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangen Stellungnahmen beraten und diese gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen.

**8. Erneute verkürzte öffentliche Auslegung des Planentwurfs**
Der Ortsgemeinderat hat am __.__.____ dem Planentwurf zugestimmt. Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs.2 BauGB nach Bekanntmachung in der Zeit vom __.__. bis einschließlich __.__.2026 öffentlich aus.

**9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs.2 BauGB am __.__.2026 eingeleitet. Abgabefrist der Stellungnahmen war am __.__.2026.

**10. Abwägung der Stellungnahmen**
Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 und 8, § 3 Abs. 2 (Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 (Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) BauGB in der Sitzung am __.__.2026 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangen Stellungnahmen beraten und diese gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen.

**11. Durchführungsvertrag**
Der Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ist am __.__.2026 abgeschlossen worden.

**12. Satzungsbeschluss**
Die Gemeinde hat in seiner Sitzung am __.__.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**13. Ausfertigung**
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Ortsgemeinderats Bornheim überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

**14. Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes**
Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich ortsüblich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bornheim, den ____________________ ____________________
Elke Thomas, Ortsbürgermeisterin

**PLANUNGSBÜRO WOLF**
**Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf**
**Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.**
**Weberstraße 27**
**67655 Kaiserslautern**
**Tel.: 06 31 / 36 05 80-0**
**Fax: 06 31 / 36 05 80-2**
**e-mail: planungsbuero-wolf@t-online.de**

Auftraggeber:
**Bornheim**

Projekt/Maßnahme/Objekt:
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Südlich der Wiesenstraße"**

Inhalt:

Phase:
**Entwurf**

| gez./gepr./geänd./Datum | | Maßstab: | Projekt-Nr. |
|---|---|---|---|
| jk / WO 10.09.2024 | jk / WO 05.2026 | 1:500 | 633 - 2 |
| jk / WO 12.09.2024 | jk / WO 08.2026 | | |
| mg / WO 08.12.2025 | jk / WO 09.2026 | | |
| jk / WO 30.04.2026 | jk / WO 10.2026 | | |