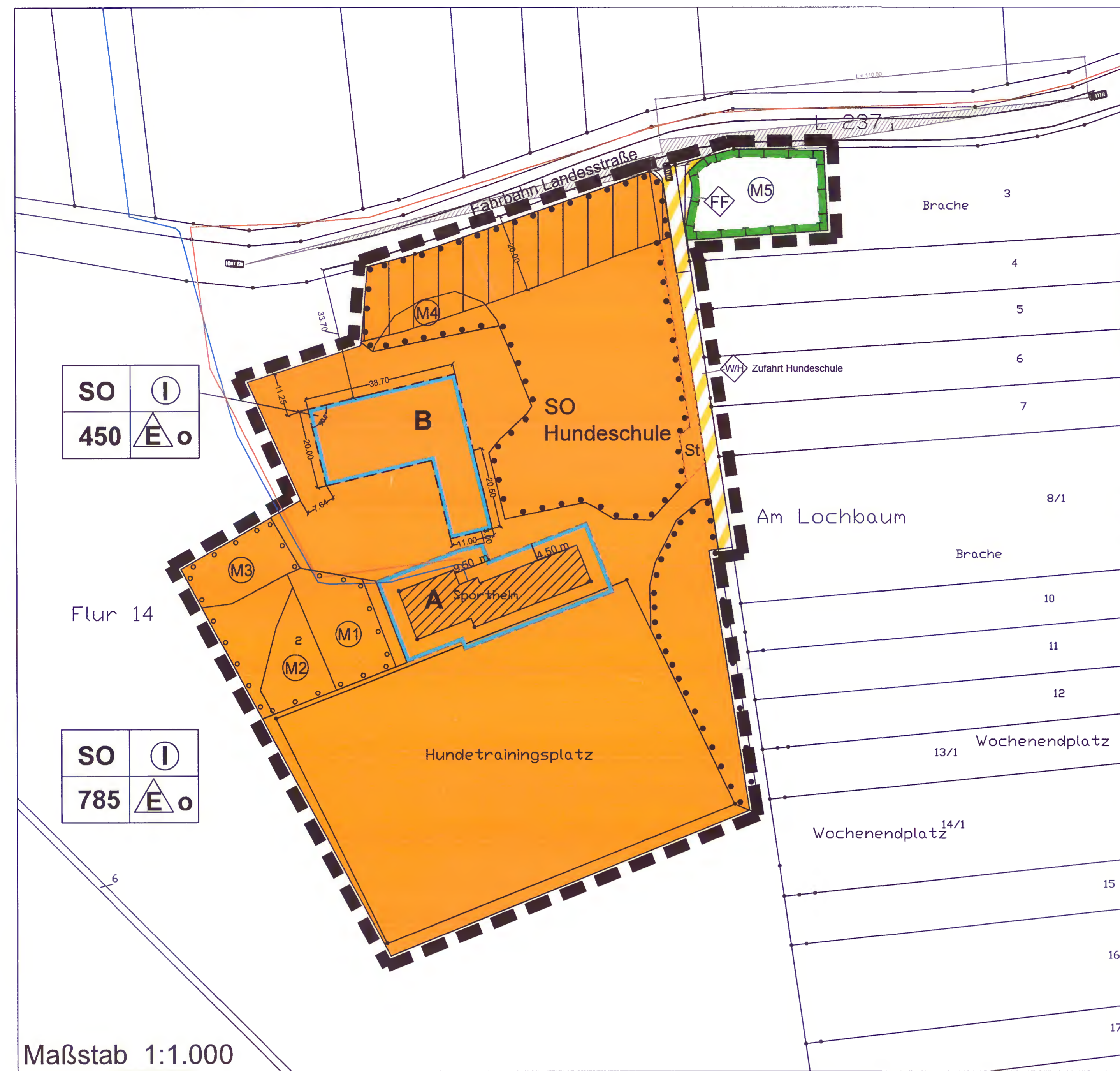


# Bebauungsplan "Am Lochbaum" der Ortsgemeinde Mandel



Maßstab 1:1.000

## Textliche Festsetzungen

### Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)**  
 Allgemeine Zweckbestimmung "Hundeschule" gem. § 11 BauNVO.  
 Sonstiges SO-Gebiet, Zweckbestimmung "Hundeschule" gem. § 11 BauNVO.  
 Zulässig sind alle Nutzungen, die zum Betrieb einer Hundeschule gehören.  
 Zulässig sind innerhalb der überbaubaren Flächen:

- Gewerbliche und freiberufliche Betriebe (somit § 13 BauNVO), Anlagen und Einrichtungen, die mit dem Thema Hund in Verbindung stehen (z.B. Hundephysiotherapie, Hundefriseur, Shop für Tierzubehör, Hundepension und Hundezucht, Tierarztpraxis)
- Anlagen und Einrichtungen, die der Verwallung, Schulung und dem Training dienen, sowie Lager, Werkstätten und sanitäre Einrichtungen

### Im Baufenster A:

- 1 Wohngebäude für den Betriebseigentümer
- 1 Wohngebäude für Mitarbeiter, Aufsichtspersonen und Kursteilnehmer bzw. Intensivwochenenteilnehmer der Hundeschule
- Garagen

### Im Baufenster B:

- 1 Wohngebäude für den Betriebseigentümer
- 1 Wohngebäude für Mitarbeiter, Aufsichtspersonen und Kursteilnehmer bzw. Intensivwochenenteilnehmer der Hundeschule
- Garagen

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und §§ 19-20 BauNVO)

**Baufenster A:**  
 GR: max. 785 m<sup>2</sup>  
 Zahl der Vollgeschosse: max. 1  
 Ein Kniestock ist zulässig.

**Baufenster B:**  
 GR: max. 450m<sup>2</sup>  
 Zahl der Vollgeschosse: max. 1  
 Ein Kniestock ist zulässig.

Die zulässige Grundfläche von insgesamt 1.235 m<sup>2</sup> darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten (baulichen) Anlagen um 100% überschritten werden.

### Flächen für Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind max. drei Nebenanlagen mit einem unbauten Raum von jeweils max. 50 m<sup>2</sup> zulässig. Zudem ist eine weitere Nebenanlage zur Unterstellung des mobilen Hundeparcours zulässig.

Die Errichtung eines Hundeparcours mit entsprechenden Hindernissen und Übungsgeräten ist auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zudem ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche das Anlegen eines Löschwasserreichtes zulässig soweit eine wasserrechtliche Erlaubnis oder eine Baugenehmigung dafür erteilt wurde.

### Flächen für Garagen und Stellplätze

Geschlossene Garagen sowie offene Garagen (Carports und überdachte Stellplätze, s. Begriffsdefinition GarVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der dafür markierten Flächen und auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

### Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

### Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

**Maßnahme M5: Pflanzung von vier Einzelbäumen und Gehbüschen**  
 Entlang der Landesstraße L 237 (Flurstück 3, Flur 14, Gemarkung Mandel) sollen zum Ausgleich für die ggf. erforderliche Fällung von zwei Altbäumen im Straßenrandbereich mindestens vier Einzelbäume gepflanzt werden. Die Entfernung der Ginstelbestände ist zugelassen. Bei der Anpflanzung von 4 heimischen sind standortgerechte Bäume (1. Ordnung, Qualität 2zv, STD 10-12 cm) gemäß der in Tabelle 5 des Umweltberichtes aufgeführten Gesamliste oder angepasst an die Bestandsbäume zu verwenden. Weiterhin sind gruppenweise Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Sträuchern gemäß der in Tabelle 5 des Umweltberichtes aufgeführten Gesamliste innerhalb der Fläche durchzuführen. Die Sträucher sind im Abstand von ca. 1,5 m zueinander auf einer Gesamtlänge von ca. 75 m zu pflanzen

### Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die innerhalb der gekennzeichneten Fläche vorhandenen Gehölzbestände sind soweit wie möglich zu erhalten.

### Maßnahme M1: Anlage einer Wildobstwiese einschließlich extensiver Grünlandbewirtschaftung

Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen ist die Anlage einer Wildobstwiese mit extensiver Grünlandbewirtschaftung auf einer Teilfläche von ca. 550 m<sup>2</sup> vorgesehen. Dabei sind mind. 4 bis 5 Wildobstgehölze zu pflanzen, die in der Tabelle 5 des Umweltberichtes aufgeführt sind. Sollte eine dauerhafte Nutzung und Pflege der Obstgehölze sichergestellt werden können, ist alternativ eine Pflanzung gängiger Obstbaumsorten als Hochstämme möglich. Der auf der Fläche bestehende Einzelbaum (Bergahorn) ist zu erhalten. Als Unterstützung erfolgt eine extensive Grünlandbewirtschaftung. Die Vorgaben des Umweltberichtes zu Pflanzungen und Pflege sind zu beachten.

### Maßnahme M2: Extensive Grünlandbewirtschaftung

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine extensive Grünlandbewirtschaftung auf einer Teilfläche von ca. 329 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Grünlandbewirtschaftung ist gemäß den Vorgaben des Umweltberichtes zur Maßnahmenbeschreibung M1 vorzunehmen. Sollte auf der Fläche ein Löschteich (Umfang ca. 50 m<sup>2</sup>) angelegt werden, kann die Maßnahmenfläche ohne weiteren Ausgleich entsprechend verringert werden. Die Vorgaben des Umweltberichtes zu Pflanzungen und Pflege sind zu beachten.

## Planungsrechtliche Festsetzungen nach PlanV90

1. Art der baulichen Nutzung  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

**SO** Sondergebiet  
 Zweckbestimmung Hundeschule

2. Maß der baulichen Nutzung  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Art der baulichen Nutzung max. Zahl der Vollgeschosse

GR in m<sup>2</sup> Bauweise

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

**Baugrenze**

6. Verkehrsflächen  
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Wirtschaftsweg/Zufahrt Hundeschule

Freihaltefläche Feuerwehrzufahrt

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 § 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 18 BauGB

Nummerierung der Maßnahmen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 § 9 Abs. 7 BauGB

bestehendes Gebäude

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
 § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

Nachrichtliche Übernahme:

Im Gebiet vorhandene Versorgungsleitungen (nicht eingemessen)

Wasserversorgung - ungefähre Trasse

Schmutzwasserkanal

Bauverbotszone gem. § 22 (1) Landesstraßengesetz

Sichtfelder, von sich behinderender Bebauung und Bepflanzung freihalten

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 09.09.2014
- Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 4 der Verbandsgemeinde Rüdesheim 22.01.2015
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB von: 16.03.2015 bis: 16.04.2015
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB von: 16.03.2015 bis: 16.04.2015
- Entwurfsbeschluss 27.04.2015
- Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB 27.04.2015
- Veröffentlichung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 im Mitteilungsblatt Nr. 19 der Verbandsgemeinde Rüdesheim 07.05.2015
- Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB von: 18.05.2015 bis: 18.06.2015
- Beratung über die eingegangenen Anregungen 21.07.2015
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB 21.07.2015
- Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplans ist der Kreisverwaltung Bad Kreuznach (Untere Landesplanungsbehörde) gem. § 10 Abs. 2 BauGB am 24.08.2015 zur Genehmigung vorgelegt worden.  
 Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach hat den Bebauungsplan mit der Verfügung vom 24.08.2015 Az.: 6/62-6/00-13/1380 genehmigt.
- Ausfertigung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein.

Mandel, den 23.09.2015  
 Ortsbürgermeisterin

Mandel, den 25.09.2015  
 Ortsbürgermeisterin

5. Es dürfen keine wassergefährdenden auswasch- und auslaugbaren Materialien für den Straßen- und Wegebau verwendet werden.  
 6. Es dürfen keine Erdaufschlüsse erfolgen, bei denen schützende Deckschichten dauerhaft vermindert werden oder bei denen Grundwasser freigelegt wird.  
 7. Bohrungen, z. B. für Erdwärme, sind im Wasserschutzgebiet ausgeschlossen.

Weiterhin grenzt nördlich der Landesstraße L 237 die Zone II eines zugunsten der Verbandsgemeinde Rüdesheim festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes an. Die Rechtsverordnung vom 09.04.1991, Az.: 56-61-7-4/90 ist zu beachten.

### Behandlung von Schmutzwasser

Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung aus diesem Gebiet hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Mandel zu erfolgen.

### Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

### Rodungen

Bei Baumfällungen und Rodungen ist der Verbotszeitraum vom 1. März bis zum 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Außerhalb dieses Zeitraums sind Rodungen und Baumfällungen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Vor der Baumfällung oder Rodung von Gehölzen ist sicherzustellen, dass keine geschützten Arten oder Lebensstätten betroffen sind.

Im Bereich des erforderlichen Sichtdreiecks sind unter Beachtung des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG Rodungen grundsätzlich zulässig. Bei allen Rodungen, welche im Wald nach § 3 Landeswaldgesetz stattfinden, ist gemäß § 14 Landeswaldgesetz eine Genehmigung beim Forstamt einzuholen.

Forstamt Soonwald  
 Ortsteil Entenpühl  
 55566 Bad Sobernheim

### Klassifizierte Straße

**Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der L 237**  
 Innerhalb der Bauverbotszone gem. § 22 Landesstraßengesetz dürfen Hochbauten in einer Entfernung bis 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Die Zone ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.  
 In einer Entfernung bis 40 m zur Landesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen Genehmigungen zur Errichtung baulicher Anlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

### Allgemeine Bedingungen:

1. Die Sicherheitsabstände nach RPS (Richtlinie für passive Schutzvorrichtungen) 2009 zu klassifizierten Straßen sind einzuhalten. Die Bepflanzung/Bebauung etc. darf nicht sich behindernd und verkehrgefährdend sein. Die notwendigen Sichtdreiecke sind herzustellen und auf Dauer von Bewuchs, Bewuchs usw. freizuhalten.

2. Während der Bauarbeiten und der Unterhaltung darf der öffentliche Verkehrsraum der L 237 weder eingeschränkt noch verschmutzt werden. Der Straßenverkehr darf weder behindert noch gefährdet werden, insbesondere nicht durch Abstellen von Geräten und durch das Ablagern von Baumaterialien auf Straßeneigentum. Der Erlaubnisnehmer ist verpflichtet, Verunreinigungen der klassifizierten Straßen (L 237), die im Zufahrtsbereich durch die Benutzung verursacht werden, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.

3. Bezüglich der Verlegung von Stromkabel, Leitungen usw. weisen wir vorsorglich darauf hin, dass es sich bei einer eventuellen Inanspruchnahme von Straßeneigentum (z. Bsp. im Bankett, Kreuzung/Querung einer Bundes-, Landes und/oder Kreisstraße) um eine sonstige Benutzung im Sinne des § 8 Abs. 10 FStRG bzw. des § 45 Abs. 1 LStVG handelt. Vor Beginn der Arbeiten an der Straße ist es erforderlich, dass zwischen dem Antragsteller und dem Straßenbausträger ein entsprechender Gestattungsvertrag abgeschlossen bzw. eine Auftrabgenehmigung erteilt wird, und darüber hinaus die technischen Details der Leitungsverlegung abgestimmt werden. Die notwendigen vertraglichen Regelungen und technischen Erfordernisse sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten abzuschließen bzw. abzustimmen.

Diesbezüglich können Sie sich bei eventuell auftretenden Rückfragen an Frau Weinel unter der Tel.-Nr.: 0671 804-1428 wenden. Ein entsprechender Antrag ist beim LBM Bad Kreuznach über die SM Bad Sobernheim (Tel.: 06751/9348-11 oder -12) zu stellen.

Weiterhin ist uns auch die Verlegung von Kabeln und Leitungen im Bereich der Baubeschränkungszone klassifizierter Straßen (parallel zur klassifizierten Straße) anzuzeigen.

### Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baubereichsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, unter nachfolgender Adresse schriftlich angezeigt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
 Poststraße 20-28  
 55545 Bad Kreuznach

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist zudem darauf hin, dass hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten ist.

## RECHTSGRUNDLAGEN

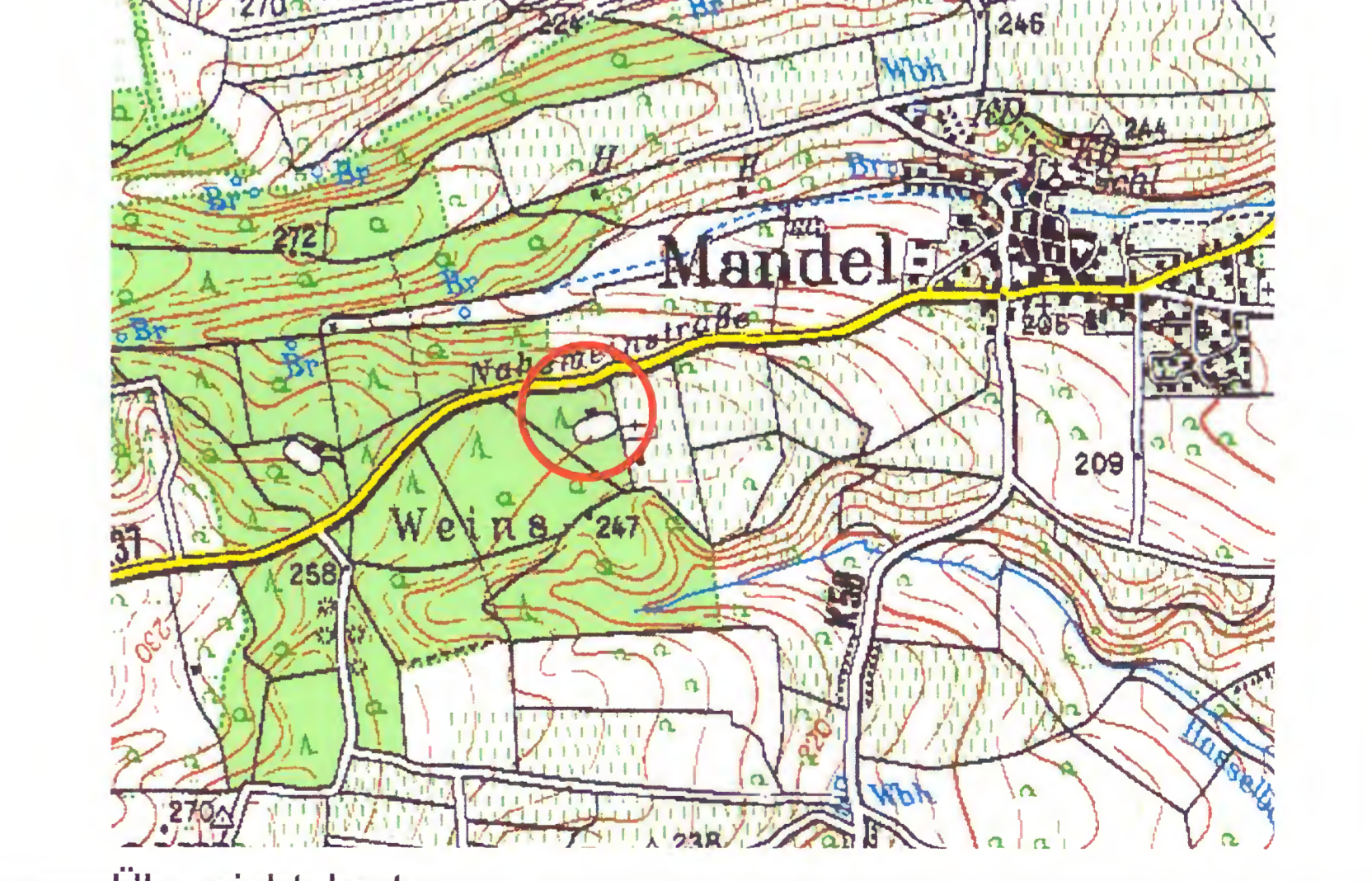
- Baugesetzbuch (BauGB)**  
 In der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)**  
 in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
 in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz**  
 in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.18.2014 (GVBl. S. 181)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**  
 in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. S.387) soweit in Übereinstimmung mit dem BNatSchG, zuletzt geändert durch Landesverordnung (LVO) vom 22.6.2010 (GVBl. S. 106, BS 791-1/1)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**  
 in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**  
 in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesnachbarrechtsgesetz (LNRRG)** in der Fassung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S.209)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 zur Ordnung des Wasserhaushaltes (BGBl. I. Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl S. 402)
- Landesstraßengesetz (LStRG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. 1977, 273), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes v. 20.03.2013 (GVBl. S. 35)
- Landeswaldgesetz (LWaldG)** vom 30. November 2000 (GVBl. 2000, 504), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.10.2007 (GVBl. S. 193)

## Genehmigt:

Gehört zum Bescheid vom 24.08.2015  
 Az. 6/62-610-13/1380  
 Kreisverwaltung Bad Kreuznach

Franz-Josef Diehl (Landrat)

# Bebauungsplan "Am Lochbaum" der Ortsgemeinde Mandel



Übersichtskarte

**Planurkunde**

landschaftsarchitekten  
 freilandökologie  
 ingenieure

gutschker-dongus

Hauptstrasse 34, 55571 Odenrheim  
 Tel.: (06755) 96938-0 Fax 96938-60  
 E-Mail: info@gutschker-dongus.de  
 www.gutschker-dongus.de