



BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN“

Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim

Fassung zur Erörterung in den kommunalen Gremien

SATZUNGSTEXT

Stand: 21.08.2025

Inhalt:

I.	RECHTSGRUNDLAGEN	2
II.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
2.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
IV.	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (OHNE FESTSETZUNGSSCHARAKTER)	6

Es handelt sich um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Freistellungsverfahren im Sinne von § 67 LBauO sind nicht möglich.



INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Kraft getreten am 01.01.2024
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), in Kraft getreten am 01.01.2025
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNATSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), in Kraft getreten gem. Art. 5 Abs. 1 Satz 1 dieser Verordnung am 01.08.2023
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BlmSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 1.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) - Zweckbestimmung: kirchliche Einrichtungen, Rathaus.
(siehe Plandarstellung)

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO) MD - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO).

Zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO

Nr. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

Nr. 2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,

Nr. 3 sonstige Wohngebäude,

Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 6 Sonstige Gewerbebetriebe (gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nur 'nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe'),

Nr. 7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO in diesen Gebieten sind Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO

Nr. 8 Gartenbaubetriebe,

Nr. 9 Tankstellen (mit Ausnahme von Ladesäulen / -stationen zum Laden von Elektrofahrzeugen, die allgemein zulässig sind).

Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) BauNVO) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

GEe – Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO).

Gemäß § 1 (4) BauNVO sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Es sind nur Betriebe zulässig, die nicht in der Abstandsliste des Abstandserlasses des Umwelt-Ministeriums aufgeführt sind. Auch Betriebe, deren Emissionen denen eines in der Abstandsliste aufgeführten Betriebes entsprechen, sind unzulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1.3.1.1 Traufhöhe (TH)
(siehe *Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone*).

Die Traufhöhe ist bestimmt durch die Schnittlinie der Flucht der traufseitigen Außenwand-Außenseite mit der Dachhaut-Oberkante. Als Traufhöhe gilt die Höhe dieser Schnittlinie über dem Bezugspunkt.

Bei Gebäuden mit einfachem Pultdach (Neigung mehr als 7°) ist für die Traufhöhe die tieferliegende Seite des Pultdaches maßgebend. Die höhere der beiden Traufhöhen hingegen ist bis zur zulässigen Firsthöhe zulässig.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt auch für Gebäuderücksprünge, nicht aber für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel und nicht für Zwerchhäuser.

Die Traufe von Zwerchhäusern darf die festgesetzte Traufhöhe um bis zu max. 3 m überschreiten. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die Höhe des Hauptfirsts nicht überschreiten.

1.3.1.2 Firsthöhe (FH)

(siehe *Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone*).

Die maximale Höhe der baulichen Anlage / maximale Firsthöhe / (FH - höchster Punkt des Baukörpers) ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (s. Ziffer 1.2.2.3) und dem höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

1.3.1.3 Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.4.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen darf bis an die jeweiligen Grundstücksgrenzen herangebaut werden, sofern der Brandschutz nachweislich gewährleistet wird und / oder die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch sonstige Maßnahmen (wie z. B. Baulasten) gesichert werden können.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

- 1.5.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
(siehe *Plandarstellung*).

Die überbaubaren Grundstücksflächen von Grundstücken werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.6 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 1.6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsfächern zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtliche Vorgaben entgegenstehen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes

(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO)

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

2.1 Dächer - Hauptgebäude (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

2.1.1 Dachform

Zulässig für Hauptgebäude sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Krüppelwalm-dächer (KWD), Zeltdächer (ZD), Pultdächer (PD) sowie gegeneinander versetzte Pultdächer (PDv; die Firstkanten der entgegengesetzt fallenden Pultdachteile müssen jedoch mindestens 0,80 m und höchstens 1,80 m versetzt sein; zudem muss von den entgegengesetzt fallenden Pultdachteilen die Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen).

2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mindestens 7° betragen.

IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (ohne Festsetzungscharakter)

1. Schutz vor Starkregenereignissen

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder(r) Grundstückseigentümer(in) eigenverantwortlich „im Rahmen des ihm [ihr] Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“

Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück im Falle von Starkregen- oder Hochwassereignissen.



[Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>].

Es wird den Grundstückseigentümern empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Weitere Informationen dazu können den Arbeitshilfen und Leitfäden des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge (Mainz) [<https://ibh.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>] entnommen werden, in denen verschiedene Themen der Hochwasser- und Starkregenvorsorge bearbeitet wurden.