

ORTSGEMEINDE VINNINGEN



BEBAUUNGSPLAN

„Am Rehberg“

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -
- BEGRÜNDUNG-
- VORENTWURF

Projekt 1061/ Stand: Mai 2026

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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.
- **Raumordnungsgesetz (ROG)**
Raumordnungsgesetz 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.
- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**
Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)**
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.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
- **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)**
Vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- **Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG)**
Vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393).
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 738).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), mehrfach geändert sowie § 32a neu eingefügt und Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 707).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 728).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 734)
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Es wird eine max. Geschossflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

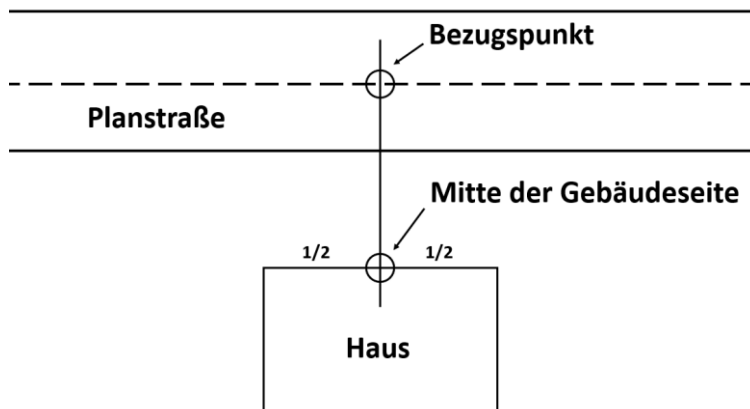
1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

1.2.5 Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte der Planstraße, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt.

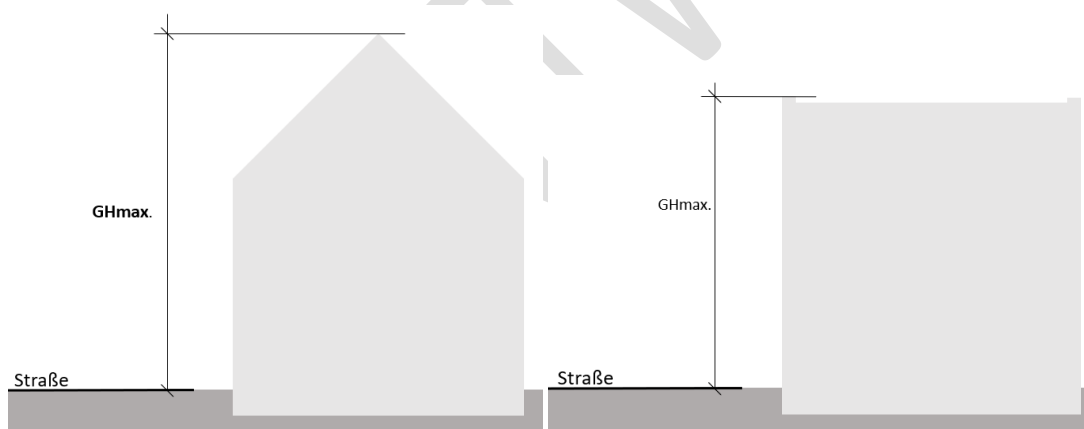


Systemskizze

1.2.6 Maximale Gebäudehöhe (GHmax)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone auf 9,00 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Bei Flachdächern ist dies die Attika. Technische Aufbauten dürfen die festgesetzten Höhen bis zu 2 m überschreiten. Dabei ist die Ausbildung von Aufenthaltsräumen explizit ausgeschlossen.



Systemskizze

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (gem. §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Bereich **WA** sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Als Bauweise wird im Bereich die „offene Bauweise“ festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten. In den Bereichen sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 13 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und müssen mit ihrer Zufahrt einen Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Stellplätze sind allgemein zulässig.

1.6 Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Standplätze für Müllbehälter. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur bis zu einer Grundfläche von max. 12 m² und einer Höhe von max. 3,00 Metern zulässig. Die Bestimmungen der LBauO bzgl. der Genehmigungspflicht sind zu beachten.

1.7 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, und 16 BauGB)

1.7.1 Verdunstungs- und Versickerungsmulden

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser zu sammeln, zurückzuhalten und den Verdunstungs- und Versickerungsmulden zuzuleiten.

Die Fläche dient der Niederschlagswasserbewirtschaftung, insbesondere der Rückhaltung, Verdunstung, Versickerung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser. Die hierfür erforderlichen Anlagen, Mulden, Zu- und Ableitungen, Überläufe, Drosseleinrichtungen sowie sonstigen technischen Einrichtungen sind zulässig.

Die wasserwirtschaftliche Funktionsfähigkeit der Fläche ist dauerhaft zu erhalten.

1.8 Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.8.1 Öffentliche Grünflächen ÖG I

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche **ÖG1** dient der Sammlung, Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers. Sie ist als naturnahes Mulden- bzw. Beckensystem herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und in ihrer wasserwirtschaftlichen Funktion zu erhalten.

Die Fläche ist als dauerhaft begrünte, extensiv zu pflegende und blütenreiche Vegetationsfläche auszubilden (Siehe hierzu Festsetzung 1.7).

1.8.2 Öffentliche Grünflächen ÖG II

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche **ÖG2** sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Der innerhalb der Fläche vorhandene Erdwall ist in seiner Funktion und Ausprägung dauerhaft zu erhalten. Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige Veränderungen des Erdwalls sind unzulässig, soweit sie nicht der Unterhaltung, Pflege oder Wiederherstellung des Erdwalls dienen.

1.9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.9.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Nicht überdachte Zuwegungen, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige, oberirdische, nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in luft- und wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrasen oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

1.9.2 Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung - ÖG1

Die innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ÖG1 ist als dauerhaft begrünte, extensiv zu pflegende und blütenreiche Vegetationsfläche herzustellen, zu unterhalten und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.

Die Böschungsflächen sowie die Randflächen der Verdunstungs- und Versickerungsmulden gekennzeichneten nicht befestigten Flächen sind mit einer standortgerechten, gebietseigenen Regiosaatgutmischung für blütenreiche Magerwiesen anzusäen. Die Sohle der Verdunstungs- und Versickerungsmulden ist mit einer standortgerechten, gebietseigenen Regiosaatgutmischung für blütenreiche Feucht- oder Frischwiesen anzusäen.

Düngung, Pflanzenschutzmittel, Oberbodenauftrag, Mulchen sowie eine Einsaat mit Landschaftsrasen sind unzulässig. Die wasserwirtschaftliche Funktion der Versickerungsmulde ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetation ist extensiv zu pflegen.

1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.10.1 Privater Pflanzstreifen

Innerhalb des privaten Pflanzstreifens ist eine zweireihige, standortgerechte Gehölzhecke aus heimischen Straucharten anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Pflanzung hat mit einem Pflanzabstand von maximal 1,25 m zwischen den Sträuchern zu erfolgen. Es sind mindestens zwei verschiedene Straucharten aus Liste 1 der Pflanzempfehlungsliste zu verwenden.

Ausfallende Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Hinweis: Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu Grenzabständen bleiben unberührt.

1.10.2 Private Freiflächen

Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen und zu unterhalten.

Sofern ein evtl. vorhandener Baum (insbesondere Obstbaum) auf privater Grundstücksfläche dauerhaft erhalten wird, wird dieser auf die festgesetzte Pflanzverpflichtung angerechnet.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Wege, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Müllabholflächen, Freisitze, Spielflächen oder Terrassen genutzt werden, als Grünflächen oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.10.3 Straßenraumbegrünung

Entlang der Planstraße sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen. Ausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Abstände zwischen den Einzelbäumen dürfen 25 m nicht überschreiten. Notwendige Zufahrten sind in den Zwischenräumen anzuordnen. Die Artenauswahl ist der Pflanzempfehlungsliste zu entnehmen.

VORENTWURF

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachform

Nicht zulässig sind Tonnendächer, Schmetterlingsdächer, Kuppeldächer, Sheddächer, Mansarddächer

Solaranlagen sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, sofern nicht für Stellplätze, Zuwegung / Zufahrt, Terrassen o. ä. zulässigerweise genutzt, begrünt gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen / Teilversiegelungen in Form von Kies-/ oder Schottergärten, insbesondere sofern auf Folienunterlage, sind unzulässig.

VORENTWURF

3 Pflanzempfehlungsliste

Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollten vorrangig die nachfolgenden Pflanzenarten oder vergleichbare verwendet werden:

Gehölzliste A – Landschaftsgehölze

Baumarten I. Ordnung

Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Acer platanoides – Spitz-Ahorn
Quercus petraea – Trauben-Eiche
Quercus robur – Stiel-Eiche

Baumarten II. Ordnung

Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Malus sylvestris – Wildapfel
Prunus avium – Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia – Vogelbeere
Sorbus aria – Mehlbeere

Sträucher

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Sal-Weide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa – Traubenholunder
Obstbäume, vgl. Gehölzliste C

Gehölzliste B – Grundstücksflächen und Vorgärten

Baumarten I. Ordnung

Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Acer platanoides – Spitz-Ahorn
Juglans regia – Walnuss
Prunus avium – Vogel-Kirsche
Quercus robur – Stieleiche

Baumarten II. Ordnung

Acer campestre – Feld-Ahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Sorbus aucuparia – Vogelbeere
Sorbus aria – Mehlbeere

Obstbäume, vgl. Gehölzliste C

Sträucher

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen

Hippophae rhamnoides – Sanddorn
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Malus sylvestris – Wildapfel
Rosa spec. – Wildrosen
Salix caprea – Sal-Weide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Niedrige Sträucher / Bodendecker

Calluna vulgaris – Heidekraut
Cytisus spec. – Ginster
Hedera helix – Efeu
Rosa spec. – bodendeckende Rosen
Gräser
Stauden

Gehölzliste C – Obstbäume

Birnen

Gellerts Butterbirne
Pastorenbirne

Äpfel

Rheinischer Bohnapfel
Kaiser Wilhelm
Jakob Lebel
Schöner aus Boskoop

Kirschen

Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Zwetschen
Hauszwetschge

Gehölzliste D – Fassaden- und Dachbegrünung

Fassadenbegrünung ohne Kletterhilfe

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' – Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu

Dachbegrünung mit Kletterhilfe für Überrankung

Polygonum aubertii – Knöterich
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' – Wilder Wein
Clematis montana / montana 'Rubens' – Clematis

Gehölzliste E – Verkehrsgrün

Baumarten II. Ordnung

Acer campestre – Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia – Vogelbeere
Sorbus aria – Mehlbeere

Sträucher

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

Corylus avellana – Hasel

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum – Heckenkirsche

Rosa canina – Hundsrose

Salix caprea – Sal-Weide

Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

VORENTWURF

4 Nachrichtliche Darstellung

Strecken- und Flächendenkmal „Westbefestigung“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Strecken- und Flächendenkmals „Westbefestigung“ einschließlich Westwall und Luftverteidigungszone West.

VORENTWURF

5 Hinweise

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder könne bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Pirmasens Land während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Kampfmittel

Das Vorhandensein von Weltkriegsmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen und auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Archäologische Funde und Kleindenkmäler

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologischen Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE:
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Strecken- und Flächendenkmal „Westbefestigung“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Strecken- und Flächendenkmals „Westbefestigung“ einschließlich Westwall und Luftverteidigungszone West. Bei Erdarbeiten, Geländemodellierungen und sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist daher besondere Aufmerksamkeit auf mögliche denkmalrelevante bauliche Relikte, Anlagenreste oder sonstige Befunde zu richten. Werden entsprechende Anlagen, Bauteile oder sonstige Hinweise auf denkmalrelevante Strukturen angetroffen, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen und die zuständige Denkmalfachbehörde bzw. Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu informieren

Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind Rodungen, Gehölzentnahmen, Baufeldfreimachungen sowie das Abschieben der Bodenvegetation grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar, zulässig. Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraums sind nur zulässig, wenn durch eine fachkundige ökologische Baubegleitung vor Beginn der Arbeiten nachgewiesen wird, dass keine besetzten Fort-

pflanzungs- oder Ruhestätten betroffen sind. Werden besetzte Nester, Reviere oder sonstige Fortpflanzungsstätten festgestellt, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich bis zum Verlassen des Wirkraums durch die Jungvögel auszusetzen.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos für Vögel sind größere Glasflächen, insbesondere west-, süd- und ostorientierte Fenster- und Fassadenflächen mit einer Einzelfläche von mehr als 0,5 m², vogelfreundlich auszuführen. Geeignet sind insbesondere wirksame Markierungen, strukturierte oder entspiegelte Gläser, Vogelschutzglas, geprüfte Folien oder sonstige gleichwertige Maßnahmen. Spiegelnde Glasflächen, transparente Eckverglasungen und Durchsicht-Situationen sind nach Möglichkeit zu vermeiden oder entsprechend zu sichern.

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet können sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen befinden, die in der Planzeichnung nicht dargestellt sind. Die tatsächliche Lage der Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit bzw. aus den aktuellen Bestandsunterlagen des zuständigen Versorgungsträgers. Vor Beginn von Erd-, Tiefbau- und sonstigen Bauarbeiten ist eine aktuelle Planauskunft beim zuständigen Versorgungsträger einzuholen.

Bei der Erschließung des Baugebiets können Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bereits bis auf die Grundstücke verlegt werden. Diese Leitungen können unterirdisch auf den Grundstücken liegen und unter elektrischer Spannung stehen. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei der Projektierung baulicher Anlagen hat sich der Bauherr bzw. Grundstückseigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung zu setzen, um die genaue Lage der Leitungen zu klären und Personen- sowie Sachschäden zu vermeiden.

Richtfunkverbindungen

Telefónica weist darauf hin, dass sechs Richtfunkverbindungen durch das Plangebiet führen. Die Fresnelzone liegt in einem vertikalen Korridor zwischen 47 m und 77 m über Grund; geplante Konstruktionen und Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse hineinragen.

Bauliche Anlagen, technische Aufbauten, Baukräne oder sonstige temporäre Bauhilfsmittel dürfen die Richtfunktrassen einschließlich ihrer Schutzbereiche nicht beeinträchtigen. Vor Errichtung höherer baulicher Anlagen, technischer Aufbauten oder beim Einsatz von Baukränen ist erforderlichenfalls eine Abstimmung mit dem jeweiligen Betreiber der Richtfunkverbindungen vorzunehmen.

Altlasten und Bodenverunreinigungen

Für den Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten, insbesondere Verfärbungen, Gerüche, Fremdbestandteile, belasteter Boden oder sonstige Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen und die zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Anfallender belasteter Boden ist fachgerecht zu untersuchen, zu behandeln und zu entsorgen.

Baugrund, Hanglage und Rutschungsgefährdung

Das Plangebiet liegt in hängigem Gelände. Nach den vorliegenden Hinweisen befindet sich ein Teil des Geltungsbereichs in einem Bereich, in dem Rutschungsereignisse dokumentiert sind bzw. rutschgefährdete Untergrundverhältnisse nicht ausgeschlossen werden können. Im Untergrund können schrumpf- und quellenempfindliche Ton- und Schluffsteine, Mergel sowie karbonatische Gesteine anstehen.

Für Bauvorhaben, Geländemodellierungen, Stützkonstruktionen, Böschungen und Entwässerungsanlagen wird dringend empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Standsicherheitsnachweise

durch ein qualifiziertes geotechnisches Fachbüro durchführen zu lassen. Die Ableitung von Oberflächenwasser ist so zu planen, dass keine Vernässung oder Destabilisierung von Böschungen und Hangbereichen eintritt.

Bergbau / Altbergbau

Nach Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ist im Bereich des Bebauungsplans kein Altbergbau dokumentiert; aktueller Bergbau unter Bergaufsicht findet nicht statt. Sollten bei Erdarbeiten wider Erwarten Hinweise auf bergbauliche Anlagen, Hohlräume oder sonstige bergbauliche Hinterlassenschaften angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz sowie die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu informieren.

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1	Allgemein.....	4
1.1	Lage des Plangebietes.....	4
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2	Verfahren.....	6
3	Rahmenbedingungen	8
3.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	8
3.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	8
3.1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
3.1.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	10
4	Bestandsbeschreibung	12
4.1	Nutzungen im Plangebiet und Umgebung.....	12
4.2	Topographie	13
4.3	Grundwasser und Baugrundverhältnisse	13
4.4	Altlasten.....	13
4.5	Starkregenereignisse	14
5	Städtebauliches Konzept	17
5.1	Geplante Bebauung	17
5.2	Verkehrliche Erschließung.....	19
5.3	Ver- und Entsorgung	20
5.4	Grünstruktur	21
5.5	Immissionen und Emissionen	21
6	Erforderlichkeit der Planinhalte	24
6.1	Art der baulichen Nutzung	24
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	24
6.3	Anzahl der Wohneinheiten	24
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	25
6.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	25
6.6	Flächen für die Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserbewirtschaftung	25
6.7	Öffentliche Grünflächen.....	25
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	25
6.9	Anpflanzungen und Durchgrünung	26
6.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lage des Plangebietes im Gesamtkontext (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2 Abgrenzung des Plangebietes (ohne Maßstab)	5
Abbildung 3 Ausschnitt des Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV (Stand 2018) (ohne Maßstab) ..	8
Abbildung 4 Darstellung des Plangebietes im wirksamen FNP sowie der 20. Teilfortschreibung	9
Abbildung 5 Bebauungsplan „Am Brühl“ (links) und „Am Brühl- 1. Änderung mit Erweiterung“ (rechts) ..	10
Abbildung 6 Bebauungsplan „Am Brühl“ (links) und „Am Brühl- 1. Änderung mit Erweiterung“ (rechts) ..	11
Abbildung 7 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung (ohne Maßstab)	12
Abbildung 8 Gehölzstrukturen, Wirtschaftsweg und begrünter Wall (links) sowie Blick übers Plangebiet Richtung Norden (rechts)	13
Abbildung 9: Abbildung 10: Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1h), Wassertiefen (Quelle Bild: Landesamt für Umwelt, https://gda-test.rlp-umwelt.de/gdawasser-public-client/?applicationId=46083,05/2026)	15
Abbildung 10: Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1h), Wassertiefen 3D Ansicht (Quelle Bild: Landesamt für Umwelt, https://gda-test.rlp-umwelt.de/gdawasser-public-client/?applicationId=46083,05/2026)	15
Abbildung 11: Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1h), Fließgeschwindigkeit (Quelle Bild: Landesamt für Umwelt, https://gda-test.rlp-umwelt.de/gdawasser-public-client/?applicationId=46083,05/2026) ..	16
Abbildung 12: Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1h), Fließgeschwindigkeit 3D Ansicht (Quelle Bild: Landesamt für Umwelt, https://gda-test.rlp-umwelt.de/gdawasser-public-client/?applicationId=46083,05/2026)	16
Abbildung 13: Bebauungskonzept, Stand: Mai 2026	18
Abbildung 14: Betrachtung der fußläufigen Erreichbarkeiten (links) und der verkehrlichen Anbindung (rechts)	19

1 Allgemein

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Rand der Ortsgemeinde Vinningen.). Vinningen befindet sich geografisch betrachtet südwestlich der Stadt Pirmasens. Zudem befindet sich im Westen der Gemeinde, in einer Entfernung von ca. 2 km Luftlinie, die Landesgrenze hin zu Frankreich. Die Landesstraße L478 verläuft durch die Ortsgemeinde. Die Bundesstraße B10 (ca. 7 km) sowie die Bundesautobahn A8 (ca. 10 km) befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten die Anbindung an das überregionale Straßennetz.



Abbildung 1 Lage des Plangebietes im Gesamtkontext (ohne Maßstab)

(Quelle Bild: ©LANIS Rhein- Land- Pfalz, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 15.04.2021)

Das Areal wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Weidefläche genutzt. Im südlichen Bereich der Fläche befindet sich zudem eine Streuobst- und Feldgehölzfläche. Im Westen schließt das Gebiet direkt an die bebaute Ortslage von Vinningen an. Entlang der Gärten der angrenzenden Wohnbebauung verläuft ein unbefestigter Feldweg. Im Norden bildet ein Wirtschaftsweg die Plangebietsgrenze. Zudem schließt das Plangebiet im Norden direkt an das siedlungsstrukturell zuletzt entwickelte Gebiet der Ortsgemeinde an, welches sich aktuell in der Entwicklung und dem Ausbau befindet. Im Osten befinden sich im Anschluss an das Plangebiet weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen vor.



Abbildung 2 Abgrenzung des Plangebietes (ohne Maßstab)

(Quelle Bild: ©LANIS Rhein- Land- Pfalz, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 20.04.2021)

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 2861,2860/2, 2860,2859,2858,2857,2856 2855,2854,2853,2896/1,2895/1,2894/1, 2893/1,2890/1,2889,2888,2887,2886,2885,2884,2883, 2882/2, 2882, 2881, 2880, 2879, 2878, 2877, 2876, 2841, 2839, 2838, 2837, 2836, 2833, 2832/1, 2831/1, 2829/1, 2828/1, 2827/1, 2826/1, 2830, 2825, 2823/1, 2822/3, 2821/3, 2820/3, 2819/3, 2816/2, 2810, 2809, 2808, 2807, 2806, 2805/2, 2804/2, 2803/2, 2802/2, 2801/2, 2800/2, 2799/3, 2798/10, 2798/7, 2812/15, 2798/12 und 2798/9 sowie die Wegeparzellen 657/13, 660/2, 657/11, 2812/12, 2799/4, 2798/11 und 2798/8.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist somit insgesamt eine Fläche von ca. 4,62 ha auf.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ergeben sich aus dem zugehörigen Bebauungskonzept im Maßstab 1:1.000.

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Die Ortsgemeinde Vinningen sieht aufgrund der stark anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen den dringenden Bedarf zur Ausweisung eines Neubaugebietes.

Um die bestmöglich geeignete Fläche im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung für diese angestrebte Entwicklung identifizieren zu können wurde dazu in einem ersten Schritt im September 2020 für von der

Gemeinde vorab ausgewählte Flächen eine Machbarkeitsstudie¹ in Auftrag gegeben. Bei den ausgewählten Flächen, welche im Rahmen der Untersuchung betrachtet wurden, handelt es sich um den Bereich „Bei der Apfelbaumhecke“ im Norden der Gemarkung, um den Bereich „Auf Hobels“ im Süden der Ortslage sowie um den hier betrachteten Bereich „Am Rehberg“ am östlichen Siedlungsrand.

Im Rahmen einer zukunftsorientierten, flächensparenden und zielgerichteten Ortsentwicklung wurden mittels der durchgeführten Machbarkeitsstudie die möglichen Flächen einer Siedlungsentwicklung für Wohnen untersucht und bewertet. Hierbei erfolgte u.a. eine planungsrechtliche Vorprüfung der drei ausgewählten Gebiete. Vor allem aus der Betrachtung der rechtlichen, der naturschutzfachlichen und der städtebaulichen Einschätzung sowie der Aspekte der Wirtschaftlichkeit wurde als Ergebnis der Machbarkeitsstudie die Entwicklung der Fläche „Am Rehberg“ empfohlen.

Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Rehberg“ ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets zu schaffen. Hierdurch sollen neue Wohnbauflächen bereitgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt zudem auf Basis der zuvor durchgeführten Machbarkeitsstudie.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan „Am Rehberg“ wird als **qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt**. Er enthält die für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB erforderlichen Festsetzungen, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den örtlichen Verkehrsflächen. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Umsetzung der beabsichtigten Wohnnutzung geschaffen.

Die Durchführung des Regelverfahrens ist erforderlich, da die Planung der Neuinanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich dient und die mit der Planung verbundenen städtebaulichen, umweltbezogenen und fachrechtlichen Belange einer umfassenden Ermittlung und Abwägung bedürfen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dargelegt. Im Rahmen des Verfahrens sind darüber hinaus die für die Planung relevanten öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB zu ermitteln und gegeneinander sowie untereinander gerecht abzuwägen. Dies betrifft insbesondere die Belange des Wohnbedarfs der Bevölkerung, der geordneten städtebaulichen Entwicklung, des Umweltschutzes, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Erschließung sowie der Einbindung des Plangebiets in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Das Bebauungsplanverfahren umfasst regelmäßig folgende Verfahrensschritte:

1. **Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB,

¹ WSW & Partner GmbH, Machbarkeitsstudie für die Bebauungspläne „Auf Hobels“, „Bei der Apfelbaumhecke“, „Am Rehberg“, Stand: Januar 2021.

3. **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB,
4. **Abwägung** der eingegangenen Stellungnahmen,
5. **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt, in der dargelegt wird, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

VORENTWURF

3 Rahmenbedingungen

3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d.h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RRÖP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Regionalplans Westpfalz IV (Stand 2020). Das Gebiet ist dort als sonstige Freifläche dargestellt. Die nördlich angedachte Grünfläche / Versickerungsfläche überlagert in geringem Umfang Teile eines Vorranggebiets Landwirtschaft und eines Vorbehaltsgebiets Grundwasserschutz. Die geplante Wohnbaufläche wird von den dargestellten regionalplanerischen Belangen nicht betroffen; geringfügige Überlagerungen betreffen ausschließlich Grün-/Versickerungsflächen, sodass kein Zielkonflikt erkennbar ist.



Abbildung 3 Ausschnitt des Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV (Stand 2018) (ohne Maßstab)

(Quelle Bild: ©Planungsgemeinschaft Westpfalz, Regionaler Raumordnungsplan 3. Teilfortschreibung vom 18. Mai. 2020, <https://www.pg-westpfalz.de/media/rop-iv-gesamtkarte-tf3-2018>, Stand 11.05.2026)

3.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan „Am Rehberg“ wird im Parallelverfahren zur 20. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land im Bereich der Ortsgemeinde Vinningen aufgestellt. Die Teilfortschreibung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Ziel der Teilfortschreibung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche sowie von Grünflächen, darunter eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Versickerung.

Die geplante Darstellung umfasst eine Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 2,35 ha sowie Grünflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 2,27 ha. Die Grünflächen dienen insbesondere der Niederschlagswasserbewirtschaftung bzw. Versickerung sowie der landschaftlichen Einbindung des Baugebiets.

Durch die parallele Änderung des Flächennutzungsplans wird das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt. Die planungsrechtliche Anpassung erfolgt daher über die 20. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans.

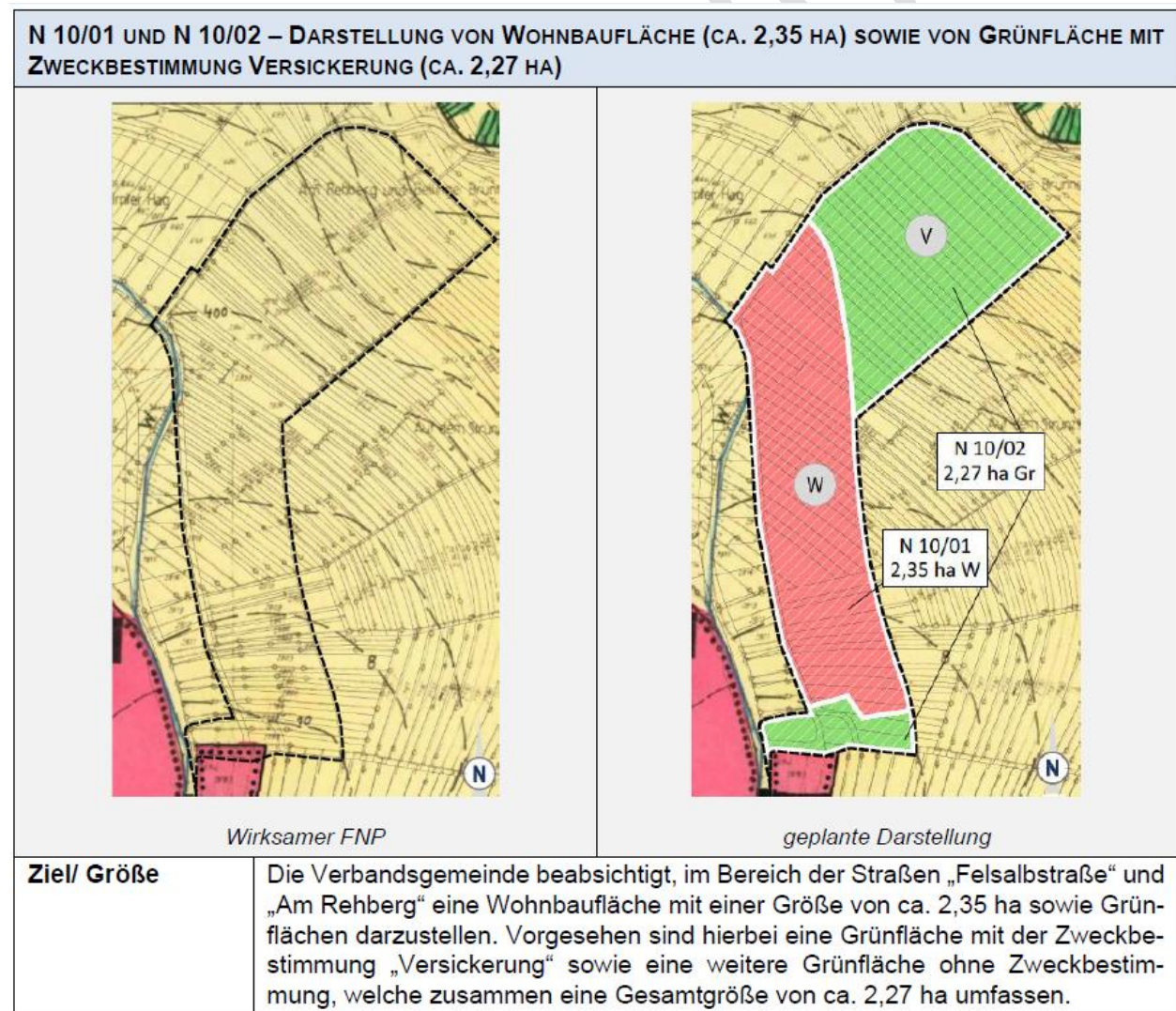


Abbildung 4 Darstellung des Plangebietes im wirksamen FNP sowie der 20. Teilfortschreibung

3.1.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes besteht aktuell zum Großteil kein Planungsrecht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Rehberg“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohngebiets geschaffen werden. Im Süd -Westen überlagert die Planung den Bebauungsplan „Im Brühl“ 1. Änderung und Erweiterung. Der betroffene Bereich wird in dem beschriebenen Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit Lärmschutzwall, als Parkplatz sowie als Wirtschaftsweg festgesetzt. Der Lärmschutzwall soll im Zuge der Planung weiterhin bestehen bleiben und künftig ebenfalls entsprechend per Festsetzung gesichert werden. Durch die Überlagerung der Fläche für Gemeinbedarf ergeben sich ebenfalls keine weiteren Konflikte. Der Wirtschaftsweg entfällt. Ein Anschluss an weitere Wegeverbindungen wird im Zuge der Planung weiterhin gesichert (vgl. Kapitel 6.2). In diesem Bereich sieht das aktuelle Konzept den Wall innerhalb einer öffentlichen Grünfläche sowie den Anschluss an das bestehende Verkehrsnetz vor. Für den betroffenen Bereich ergeben sich keine weiteren Festsetzungen, welche für die hier betrachtete Planung von Relevanz wären.

Zudem überlagert die Planung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Brühl“ im Bereich der zuvor beschriebenen 1. Änderung sowie im Bereich des Wirtschaftsweges. Der festgesetzte Wirtschaftsweg entfällt durch die Überplanung und wird künftig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Erreichbarkeit der angrenzenden Wegeverbindungen sowie der angrenzenden Flächen wird weiterhin in anderer Art und Weise durch den Bebauungsplan „Am Rehberg“ gesichert.

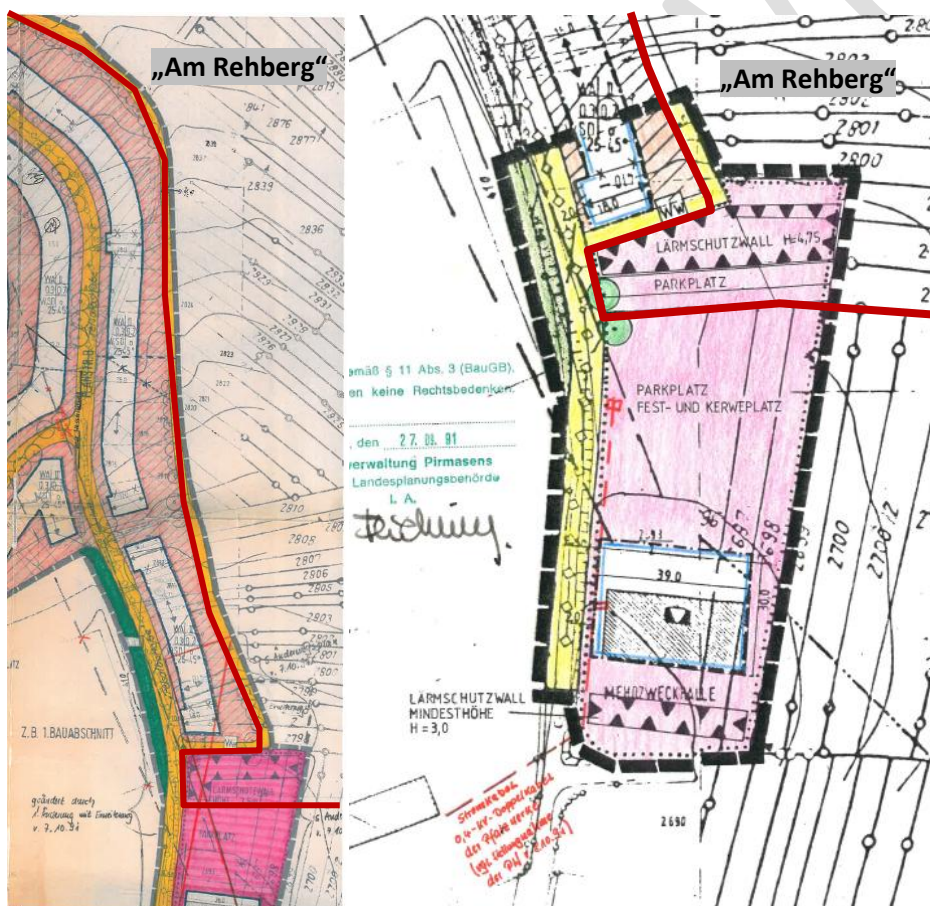


Abbildung 5 Bebauungsplan „Am Brühl“ (links) und „Am Brühl- 1. Änderung mit Erweiterung“ (rechts)

(Quelle Bild: VG Pirmasens- Land)

Nördlich bzw. nordwestlich grenzt der Bebauungsplan „Am Kreuz“ an das vorliegende Plangebiet an. Dieser setzt überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 sowie einer Beschränkung auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude fest. Die Erschließung erfolgt über die festgesetzten Planstraßen; ergänzend sind Grünflächen, Pflanz- und Ausgleichsflächen sowie Entwässerungsflächen vorgesehen. Damit weist der angrenzende Bebauungsplan bereits eine wohnbauliche, kleinteilige und durchgrünte Siedlungsstruktur auf, an die die vorliegende Planung unmittelbar anknüpft.

Die aktuelle Planung berührt im Norden einen untergeordneten Teilbereich des Bebauungsplans „Am Kreuz“. In diesem Bereich wird ein bisher festgesetzter Wirtschaftsweg überlagert. Die überlagerte Fläche soll künftig in die Wohnbauflächenentwicklung einbezogen werden. Die Funktion der Erreichbarkeit bleibt durch die neue Erschließungsstruktur weiterhin gewährleistet; eine isolierte oder funktionslose Restfläche entsteht hierdurch nicht. Die Anpassung ist städtebaulich vertretbar, da sie der Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes dient und die bisherige Erschließungs- und Nutzungsstruktur sinnvoll fortführt.

Der Bebauungsplan „Am Kreuz“ ist zudem als unmittelbarer städtebaulicher Bezugsrahmen für die Entwicklung des neuen Baugebiets „Am Rehberg“ zu werten. Aufgrund der räumlichen Nähe, der direkten verkehrlichen Anbindung und der bereits vorhandenen Wohnbebauung entlang der Straße „Am Rehberg“ bildet er die planerische Grundlage für eine einheitliche Fortentwicklung des Siedlungsbereichs. Die vorliegende Planung greift die bestehende Struktur auf und entwickelt sie nach Osten bzw. Südosten weiter. Ziel ist es, keinen eigenständigen, abgesetzten Siedlungsansatz zu schaffen, sondern die vorhandene Wohngebietsentwicklung geordnet fortzuführen und den Ortsrand städtebaulich klarer zu fassen.

Auch die später erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Am Kreuz“ zeigt, dass der Bereich entlang der Straße „Am Rehberg“ bereits konkret wohnbaulich weiterentwickelt und an aktuelle Nutzungsanforderungen angepasst wurde. Für die Grundstücke Am Rehberg 1, 3, 5 und 9 sowie Am Rehberg 2, 4, 6, 8 und 10 wurden die rückwärtigen Baufenster vergrößert; die Änderung ist mit Bekanntmachung am 09.07.2021 in Kraft getreten.

Vor diesem Hintergrund orientiert sich die vorliegende Planung bewusst an den Grundzügen des bestehenden Bebauungsplans „Am Kreuz“ und greift die bereits erfolgten Änderungen auf. Durch die Fortführung der Wohnbauflächen wird der bestehende Siedlungskörper ergänzt, der Ortsrand arrondiert und eine einheitliche, nachvollziehbare Siedlungsstruktur geschaffen.



4 Bestandsbeschreibung

4.1 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Vinningen und schließt unmittelbar an vorhandene Wohnbauflächen mit Ortsrandeingrünung an. Im Übrigen ist das Gebiet überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Der überwiegende Teil des Plangebiets stellt sich derzeit als Grünland dar. Nach den Ergebnissen der Biotopkartierung handelt es sich hierbei weitgehend um Magergrünland bzw. magere Flachlandmähwiese. Im Süden und Südwesten befinden sich Streuobst- und Feldgehölzflächen; die Streuobstflächen stehen ebenfalls auf magerem Grünland. Ein kleiner Teilbereich wird als intensivere Weidefläche genutzt, auf dem Rohboden- und Ruderalflächen vorherrschen. Zusätzlich verlaufen im Westen und Norden unbefestigte Feld- bzw. Wirtschaftswege.

Die im Gebiet vorhandenen Grünland- und Streuobstflächen besitzen naturschutzfachliche Bedeutung. Teile des Grünlandes sowie die Streuobstflächen unterliegen dem gesetzlichen Pauschalschutz nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG und sind als FFH-Lebensraumtyp 6510 einzustufen. Für die Inanspruchnahme dieser geschützten Biotopflächen ist eine entsprechende naturschutzrechtliche Befreiung erforderlich.

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich weitere Grün- und Landwirtschaftsflächen. Südlich grenzt der Bereich der Felsalbhalle mit zugehörigen Stellplatzflächen an; westlich liegen die bestehenden Siedlungsflächen mit der Grund- und Realschule. Östlich schließen Wiesen- und Ackerflächen an. Nördlich grenzt das Neubaugebiet „Am Kreuz“ einschließlich seiner Grün- und Entwässerungsflächen an. Damit befindet sich das Plangebiet in einer Übergangslage zwischen bestehendem Siedlungsrand, sozialer Infrastruktur und freier Landschaft.

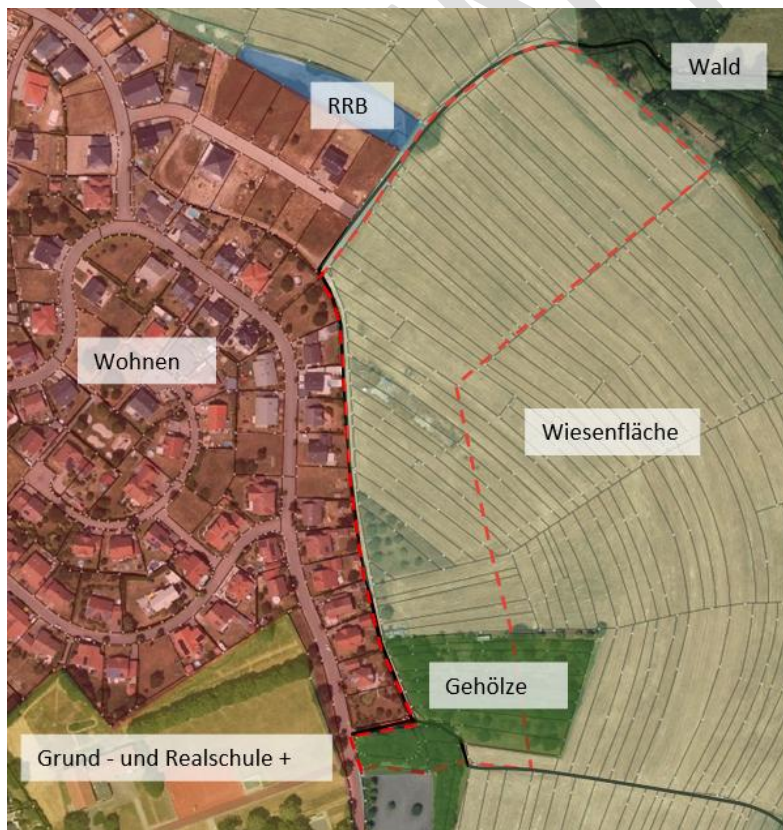


Abbildung 7 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung (ohne Maßstab)

(Quelle Bild: ©LANIS Rhein- Land- Pfalz, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 11.05.2026)



Abbildung 8 Gehölzstrukturen, Wirtschaftsweg und begrünter Wall (links) sowie Blick übers Plangebiet Richtung Norden (rechts)
(Quelle Bild: Eigene Aufnahme, 2020)

4.2 Topographie

Das Plangebiet fällt von Siedlungsrand nach Osten hin. Der tiefste Punkt befindet sich im Norden mit 390 m ü. NN, der höchste Punkt ist im Süden mit 408 m ü. NN. Die Hangneigung beträgt im Norden 5- 10% und liegt im Süden bei unter 5 %. Insgesamt ist das Plangebiet hauptsächlich durch eine schwache bis mittlere Neigung topographisch geprägt.

4.3 Grundwasser und Baugrundverhältnisse

Die durchschnittlichen jährlichen Niederschläge liegen bei ca. 1.000 bis 1.100 mm/a, die Grundwasserneubildung bei ca. 100 bis 125 mm/a. Die Grundwasserüberdeckung wird im Bereich des Plangebiets als ungünstig eingestuft. Das Plangebiet liegt im Grundwasserkörper Hornbach und ist hydrogeologisch dem Bereich des Buntsandsteins zuzuordnen.

Geologisch befindet sich Vinningen im Bereich des Mittleren und Oberen Buntsandsteins der Pfalz. Im Plangebiet wurden unter einer ca. 15 bis 20 cm mächtigen Oberbodenschicht bindige Hanglehmschichten angetroffen, die von Verwitterungston des Buntsandsteins und darunter anstehendem Sandstein unterlagert werden. Grund-, Schicht- oder Stauwasser wurde im Rahmen der Feldarbeiten nicht festgestellt. Die oberflächennahen Böden sind als sandig-lehmige Verwitterungsböden mit geringer bis mäßiger Wasserspeicherfähigkeit zu beschreiben. Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte der Hanglehmschichten liegen zwischen $k_f = 1,1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ und $1,0 \times 10^{-6} \text{ m/s}$.

4.4 Altlasten

Für den Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten, insbesondere Verfärbungen, Gerüche, Fremdbestandteile, belasteter Boden oder sonstige Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen und die zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Anfallender belasteter Boden ist fachgerecht zu untersuchen, zu behandeln und zu entsorgen.

4.5 Starkregenereignisse

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden.

Das Land Rheinland-Pfalz stellt schon seit einigen Jahren landesweite **Hinweiskarten für die Sturzflutgefährdung nach Starkregen** zur Verfügung, die sich in verschiedenen Anwendungsbereichen bewährt haben. Die nun vorliegenden neuen Sturzflutgefahrenkarten lösen diese Hinweiskarten ab. Die Sturzflutgefahrenkarten stellen die Informationen des Landes zur Sturzflutgefährdung auf eine neue methodische Grundlage und basieren auf dem aktuellen Stand der Technik. Sie bringen außerdem wesentliche inhaltliche Weiterentwicklungen mit sich. Insbesondere wird die Sturzflutgefahr nun auch innerorts dargestellt.

Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

1. ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.
2. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
3. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.

Bei dem in der nachstehenden Karte dargestellten außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7, 1 Std.) handelt es sich um ein Ereignis, dass in etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit entspricht. Die Karten für die beiden anderen, oben genannten, Szenarien stehen online unter dem Link <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/> zur Verfügung.

Die Auswertung der vorliegenden Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz für ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) zeigt für das rot umrandete Plangebiet eine insgesamt geringe bis mäßige Gefährdungssituation.

Hinsichtlich der Wassertiefen ist festzustellen, dass der überwiegende Teil des Plangebiets entweder nicht oder nur in geringem Umfang betroffen ist. Im nördlichen Teil des Plangebiets ist jedoch eine dunkelblaue Teilfläche dargestellt, die auf Wassertiefen von 10 bis unter 30 cm hinweist. Die Form und räumliche Ausprägung dieser Fläche sprechen weniger für einen linearen, gebündelten oder großflächigen Oberflächenabfluss als vielmehr für eine lokal bedingte Wasseransammlung. Als mögliche Ursache kommt die in diesem Bereich annähernd deckungsgleiche Abgrenzung lehmiger Böden gegenüber den im Umfeld vorherrschenden anlehmigen Böden in Betracht, wie sie im Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz² ausgewiesen ist. Aufgrund der gegenüber anlehmigen Substraten tendenziell geringeren Wasserdurchlässigkeit lehmiger Böden kann dort die Versickerungsleistung reduziert sein, sodass sich Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen eher kleinräumig aufstaut oder sammelt.

² BFD5L . LGB-RLP, abgerufen am 11.05.2026.

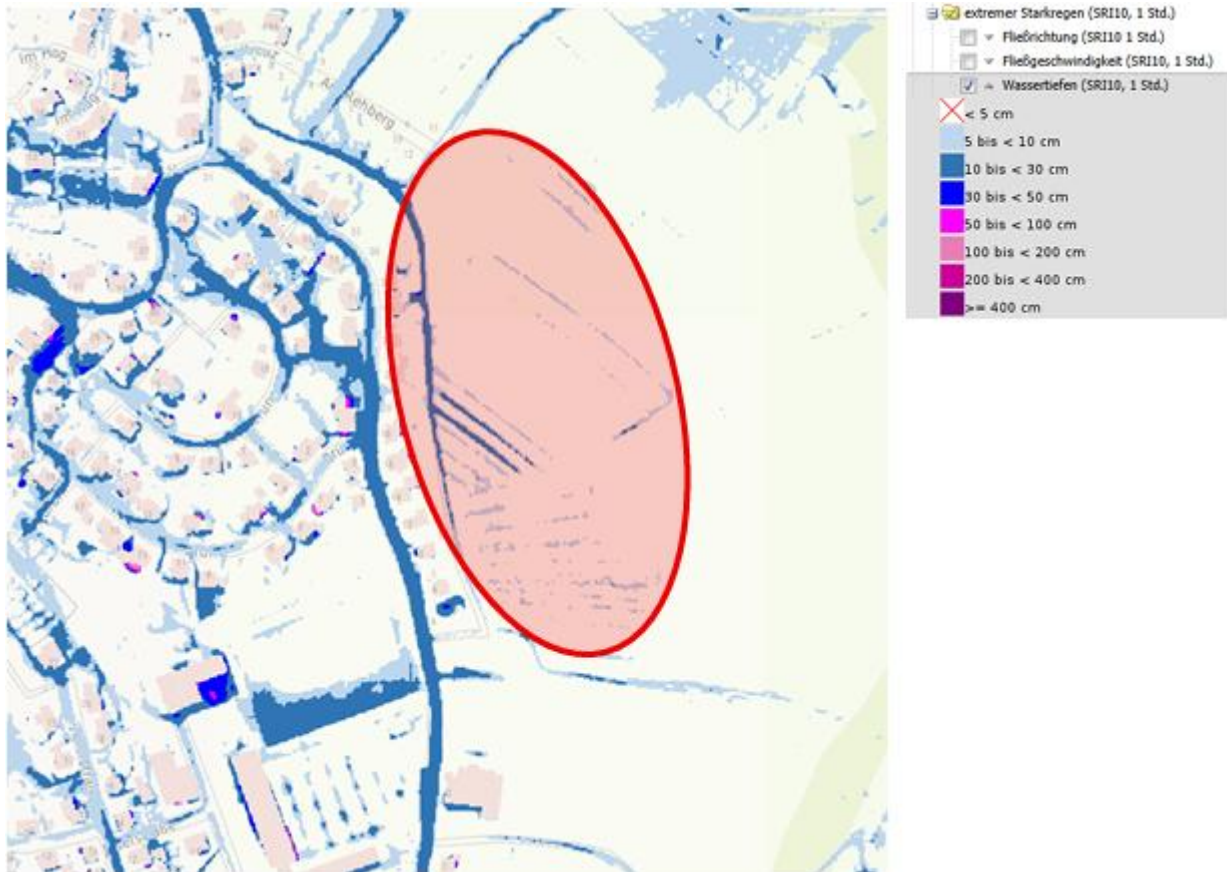


Abbildung 9: Abbildung 10: Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1h), Wassertiefen (Quelle Bild: Landesamt für Umwelt, <https://gda-test.rlp-umwelt.de/gdawasser-public-client/?applicationId=46083>, 05/2026)



Abbildung 10: Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1h), Wassertiefen 3D Ansicht (Quelle Bild: Landesamt für Umwelt, <https://gda-test.rlp-umwelt.de/gdawasser-public-client/?applicationId=46083>, 05/2026)

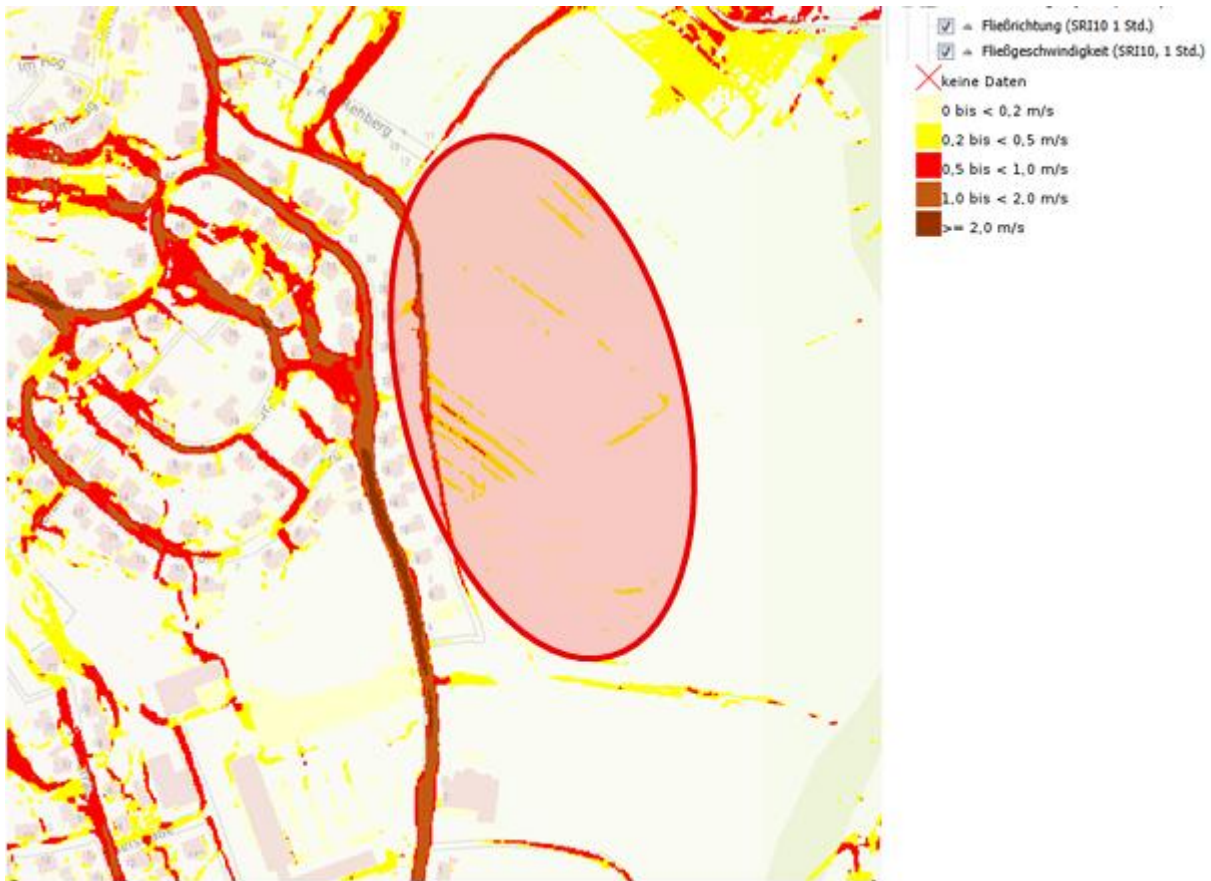


Abbildung 11: Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1h), Fließgeschwindigkeit (Quelle: Bild: Landesamt für Umwelt, <https://gda-test.rlp-umwelt.de/gdawasser-public-client/?applicationId=46083>, 05/2026)



Abbildung 12: Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1h), Fließgeschwindigkeit 3D Ansicht (Quelle: Bild: Landesamt für Umwelt, <https://gda-test.rlp-umwelt.de/gdawasser-public-client/?applicationId=46083>, 05/2026)

Insgesamt ist die Starkregengefährdung des Plangebiets nach den vorliegenden Karten als gering bis mäßig einzustufen. Die derzeit dargestellten lokalen Einstaubereiche werden im Zuge der Erschließung überformt. Die künftige Straßen- und Geländeplanung ist daher so auszubilden, dass Starkregenabflüsse schadlos dem Oberflächenentwässerungssystem zugeführt werden. Bei entsprechender Berücksichtigung in der Erschließungs- und Entwässerungsplanung ist das verbleibende Hochwasser- bzw. Starkregenrisiko als beherrschbar einzustufen.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Geplante Bebauung

Innerhalb des ca. 4,62 ha umfassenden Plangebiets soll entsprechend der Lage am östlichen Ortsrand von Vinningen ein aufgelockertes Wohngebiet entstehen. Das Plangebiet bildet einen Übergangsbereich zwischen dem bestehenden Siedlungskörper im Westen und Norden sowie der offenen Landschaft im Osten und Süden. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Höhenentwicklung sowie durch umfangreiche Grün- und Eingrünungsmaßnahmen soll sichergestellt werden, dass sich die künftige Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Vorgesehen ist eine Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Festsetzungen ermöglichen maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8, maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude sowie eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m. Damit wird eine ortsrandverträgliche, maßvolle Wohnbebauung ermöglicht, die sich an der angrenzenden Wohnbebauung orientiert und zugleich eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke zulässt.

Das städtebauliche Konzept sieht derzeit ca. 29 Baugrundstücke vor. Die dargestellten Grundstücksgrenzen dienen als konzeptionelle Grundlage und können als Anhaltspunkt für eine spätere Parzellierung herangezogen werden. Die Grundstücksgrößen bewegen sich nach dem Baukonzept überwiegend im Bereich von ca. 600 m² bis 900 m². Damit wird eine für die Ortsrandlage angemessene, aufgelockerte Bebauungsstruktur vorbereitet.

Die Wohnbauflächen umfassen ca. 2,08 ha und damit rund 44,95 % des Geltungsbereichs. Die öffentlichen Verkehrsflächen nehmen ca. 0,35 ha bzw. 7,65 % ein. Ein wesentlicher Anteil des Plangebiets entfällt mit ca. 2,19 ha bzw. 47,46 % auf öffentliche Grünflächen. Diese Flächen dienen insbesondere der Niederschlagswasserbewirtschaftung, der landschaftlichen Einbindung sowie der Sicherung eines verträglichen Übergangs zur freien Landschaft.

Die Erschließung erfolgt über eine neue Planstraße, die an die bestehende Siedlungs- und Erschließungsstruktur anknüpft. Im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Neubaugebiet „Am Kreuz“ wird durch die vorliegende Planung der östliche Siedlungsrand weiterentwickelt und städtebaulich arrondiert. Ziel ist es, die vorhandene Wohngebietsentwicklung nicht isoliert fortzusetzen, sondern in eine zusammenhängende, nachvollziehbare Siedlungsstruktur zu überführen.

Aufgrund der Lage am Ortsrand kommt der Höhenentwicklung der Gebäude besondere Bedeutung zu. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 9,00 m trägt dazu bei, dass sich die künftigen Baukörper nicht unverhältnismäßig aus dem Gelände herausheben. Gleichzeitig bleibt eine zeitgemäße zweigeschossige Wohnbebauung möglich. Damit wird ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen bestehender Ortslage, neuer Wohnbebauung und angrenzendem Außenbereich geschaffen.

Zur landschaftlichen Einbindung und zur Berücksichtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden Grün- und Pflanzflächen vorgesehen. Ergänzend sind private Pflanzstreifen, Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken sowie eine Straßenraumbegrünung festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen ÖG1 und ÖG2 übernehmen dabei unterschiedliche Funktionen: ÖG1 dient insbesondere der Niederschlagswasserbewirtschaftung mit Verdunstungs- und Versickerungsmulden, während ÖG2 der Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen und des bestehenden Erdwalls dient.

Insgesamt verfolgt das städtebauliche Konzept das Ziel, eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung am östlichen Ortsrand zu ermöglichen, den bestehenden Siedlungskörper sinnvoll abzurunden und zugleich durch großzügige Grün- und Entwässerungsflächen einen landschaftsverträglichen Übergang zum Außenbereich sicherzustellen.



Abbildung 13: Bebauungskonzept, Stand: Mai 2026

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wurde im Zuge der bereits zuvor angesprochenen Machbarkeitsstudie unter anderem auch aufgrund seiner guten Anbindung an die vorhandene Infrastruktur ausgewählt. Die angrenzende Schule sowie eine dazugehörige Busanbindung sind fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar. Auch Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in ca. 10 Minuten gut erreichbar. Somit bietet das Plangebiet vor allem für Familien eine attraktive Lage am Ortsrand mit einem guten Infrastrukturangebot.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist über die Felsalbstraße sowie über die Rehbergstraße auf die Hauptverkehrsstraße (L478) in ca. 3 min Fahrzeit gewährleistet.

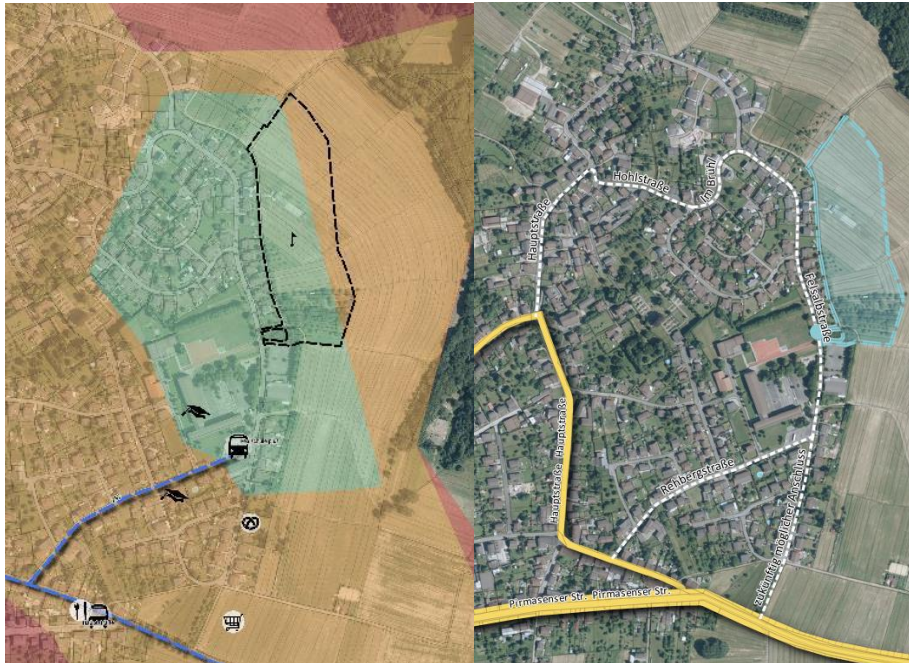


Abbildung 14: Betrachtung der fußläufigen Erreichbarkeiten (links) und der verkehrlichen Anbindung (rechts)

(Quelle Bild: WSW& Partner, Machbarkeitsstudie Vinningen; Stand: Januar 2021)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im Süden bzw. Südwesten über den Bereich der Felsalbstraße sowie im Norden über die Erschließung des angrenzenden Neubaugebiets „Am Kreuz“. Innerhalb des Plangebiets ist eine neue Planstraße vorgesehen, die das Baugebiet in Nord-Süd-Richtung durchzieht und die künftigen Baugrundstücke beidseitig erschließt.

Im Norden bleibt der Anschluss an den angrenzenden Wirtschaftsweg über die künftige Erschließungsstraße erhalten. Der im westlichen Bereich vorhandene Wirtschaftsweg entfällt im Zuge der Planung. Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der Naherholungsbereiche wird jedoch über die neue Planstraße weiterhin gewährleistet. Im Süden des Plangebiets ist zudem ein Wirtschaftsweg festgesetzt, der der Sicherung der bestehenden Wegebeziehung in diesem Bereich dient.

Die Planstraße ist mit einer Breite von 8,50 m vorgesehen. Diese Breite orientiert sich an der Erschließungsstruktur des angrenzenden Neubaugebiets und ermöglicht eine leistungsfähige Erschließung des Plangebiets. Zugleich wird damit berücksichtigt, dass die Planstraße teilweise auch Verkehre aus dem nördlich angrenzenden Siedlungsbereich aufnehmen kann. Vor dem Hintergrund einer langfristig tragfähigen städtebaulichen Entwicklung wird die Erschließung daher entsprechend dimensioniert.

Durch die im südöstlichen Bereich vorgesehene öffentliche Grünfläche sowie den dort vorgesehenen Wirtschaftsweg wird der Bereich für eine mögliche spätere Entwicklung in Richtung Süden nicht blockiert. Eine künftige Weiterentwicklung bleibt damit grundsätzlich offen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen umfassen nach der Planzeichnung insgesamt ca. 0,35 ha. Davon entfallen ca. 0,33 ha auf die Straßenverkehrsfläche und ca. 0,02 ha auf den Wirtschaftsweg.

Bis zur Realisierung der vorliegenden Planung ist der nördliche Anschlusspunkt über die Erschließung des Neubaugebiets „Am Kreuz“ herzustellen bzw. sicherzustellen. Im Süden ist für die Anbindung des Plangebiets ein teilweiser Rückbau des bestehenden Erdwalls erforderlich. Der hierfür vorgesehene Anschlussbereich verläuft bereits im Bestand über die angrenzende Wege- bzw. Parkplatzfläche der Felsalbhalle. Im Zuge der Realisierungsplanung ist der Anschlusspunkt entsprechend verkehrlich und technisch auszubauen.

Der verbleibende Teil des Erdwalls soll entsprechend der Planung erhalten bleiben. Die textlichen Festsetzungen sehen für die öffentliche Grünfläche ÖG2 vor, dass die vorhandenen Bäume und Sträucher sowie der innerhalb der Fläche vorhandene Erdwall dauerhaft zu erhalten sind; Veränderungen sind nur zulässig, soweit sie der Unterhaltung, Pflege oder Wiederherstellung dienen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Neubaugebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über neu herzustellende Schmutzwasserkanäle gefasst und an die bestehende bzw. herzustellende Schmutzwasserkanalisation im Bereich „Am Rehberg“ / „Am Kreuz“ angebunden.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Flächen wird nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt, sondern einem am nordöstlichen Gebietsrand vorgesehenen kombinierten Verdunstungs- und Versickerungssystem zugeleitet. Dieses System besteht aus flachen Verdunstungsmulden im topographisch oberen Bereich sowie hangabwärts kaskadenartig angeordneten Versickerungsmulden. Die Mulden dienen der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers. Die abschließende Mulde erhält eine Notentleerung über einen Sickerdamm in die unterhalb gelegenen Wiesen- und Waldflächen.

Die aktualisierte Planung setzt hierfür im nördlichen bzw. nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs umfangreiche öffentliche Grünflächen sowie Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung fest. Nach der Planzeichnung umfasst der Geltungsbereich ca. 4,62 ha. Davon entfallen ca. 2,19 ha bzw. rund 47,46 % auf öffentliche Grünflächen. Diese Flächen übernehmen neben der landschaftlichen Einbindung insbesondere die Funktion der Regenrückhaltung, Verdunstung und Versickerung.

Die textlichen Festsetzungen sichern die Niederschlagswasserbewirtschaftung planungsrechtlich ab. Danach ist innerhalb der festgesetzten Fläche das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser zu sammeln, zurückzuhalten und den Verdunstungs- und Versickerungsmulden zuzuleiten. Zulässig sind die hierfür erforderlichen Anlagen, Mulden, Zu- und Ableitungen, Überläufe, Drosseleinrichtungen sowie sonstige technische Einrichtungen. Die wasserwirtschaftliche Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu erhalten.

Das bestehende Oberflächenentwässerungssystem des nördlich angrenzenden Neubaugebiets „Am Kreuz“ wird in die weitere Planung einbezogen. Insbesondere soll die dortige obere Mulde, die nur geringe Versickerungsleistungen aufweist, durch Drainage- und Drosseleinrichtungen entlastet und teilweise in das neue Entwässerungssystem „Am Rehberg“ eingebunden werden.

Die genaue technische Ausgestaltung, Dimensionierung und Höhenlage der Entwässerungsanlagen erfolgt im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Genehmigungsplanung auf Grundlage der entwässerungstechnischen Voruntersuchung. Dabei sind insbesondere die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds, die Funktionsfähigkeit der Mulden, die Notentwässerung bei Starkregen sowie die schadlose Ableitung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers nachzuweisen.

5.4 Grünstruktur

Die Grünstruktur des Plangebiets wird maßgeblich durch die umfangreichen öffentlichen Grünflächen sowie ergänzende private und straßenbegleitende Pflanzmaßnahmen geprägt. Nach der Planzeichnung umfasst der Geltungsbereich ca. 4,62 ha. Hiervon entfallen ca. 2,19 ha bzw. rund 47,46 % auf öffentliche Grünflächen. Diese übernehmen neben der landschaftlichen Einbindung insbesondere Funktionen der Niederschlagswasserbewirtschaftung und der Sicherung vorhandener Grünstrukturen.

Im nördlichen bzw. nordöstlichen Teil des Plangebiets ist die öffentliche Grünfläche ÖG1 vorgesehen. Sie dient der Sammlung, Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers. Die Fläche ist als naturnahes Mulden- bzw. Beckensystem auszubilden und dauerhaft in ihrer wasserwirtschaftlichen Funktion zu erhalten. Zugleich ist sie als dauerhaft begrünte, extensiv zu pflegende und blütenreiche Vegetationsfläche herzustellen.

Im südlichen Bereich sind öffentliche Grünflächen ÖG2 festgesetzt. Diese dienen insbesondere dem Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen sowie des bestehenden Erdwalls. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der innerhalb der Fläche vorhandene Erdwall ist in seiner Funktion und Ausprägung dauerhaft zu erhalten; Veränderungen sind nur zulässig, soweit sie der Unterhaltung, Pflege oder Wiederherstellung dienen.

Zur Eingrünung des neuen Baugebiets gegenüber der freien Landschaft und zur Ausbildung eines verträglichen Ortsrandes sind ergänzend private Pflanzstreifen vorgesehen. Innerhalb dieser Pflanzstreifen ist eine standortgerechte Gehölzhecke aus heimischen Straucharten anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Darüber hinaus ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm anzupflanzen; vorhandene und dauerhaft erhaltene Bäume können hierauf angerechnet werden.

Weitere Festsetzungen tragen zur inneren Durchgrünung und zur Reduzierung der Versiegelung bei. Nicht überdachte Zuwegungen, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Zudem sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für zulässige Nebenfunktionen benötigt werden, als Grünflächen oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Entlang der Planstraße sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zudem Einzelbaumpflanzungen vorgesehen.

Insgesamt wird durch die Kombination aus großflächigen öffentlichen Grünflächen, der naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung, dem Erhalt bestehender Gehölze und Erdwälle, privaten Pflanzstreifen sowie straßenbegleitender Begrünung eine wirksame Durchgrünung des Baugebiets erreicht. Gleichzeitig wird ein landschaftsverträglicher Übergang zwischen neuer Wohnbebauung und angrenzendem Außenbereich geschaffen.

5.5 Immissionen und Emissionen

Immissionen durch die Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden weiterhin an landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. an Wirtschaftswege an. Aufgrund dieser Lage im ländlich geprägten Siedlungsrandbereich ist im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen zeitweise mit Geräusch-, Staub- und Geruchseinwirkungen zu rechnen. Hierzu zählen insbesondere Fahrbewegungen landwirtschaftlicher Maschinen, Bodenbearbeitung, Erntevorgänge sowie sonstige saisonal bedingte Bewirtschaftungsmaßnahmen. Diese Einwirkungen treten regelmäßig nur zeitlich begrenzt auf und sind aufgrund der Lage des Plangebiets am Übergang zur freien Landschaft grundsätzlich als ortsüblich einzustufen.

Darüber hinaus kann es bei der landwirtschaftlichen Nutzung angrenzender Flächen zu temporären Einwirkungen durch die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln kommen. Auch bei sachge-

rechter Anwendung kann eine Abdrift von Behandlungsflüssigkeiten oder Stäuben nicht vollständig ausgeschlossen werden. Hieraus können zeitweise Geruchsbelästigungen, Stoffeinträge oder sonstige Beeinträchtigungen auf angrenzenden Grundstücken entstehen. Die einschlägigen fachrechtlichen Vorgaben zur Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, insbesondere zu Anwendungsbedingungen, Abständen und Vermeidung von Abdrift, sind durch die Bewirtschafter einzuhalten.

Zur Minderung möglicher Nutzungskonflikte sieht die Planung entlang der zur freien Landschaft orientierten Baugebietsgrenzen private Grün- bzw. Pflanzstreifen vor. Innerhalb dieser Pflanzstreifen ist nach den textlichen Festsetzungen eine standortgerechte Gehölzhecke aus heimischen Straucharten anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ergänzend sind auf den Baugrundstücken Baumpflanzungen sowie eine gärtnerische Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen vorgesehen.

Die vorgesehenen Pflanz- und Grünstrukturen dienen damit nicht nur der landschaftlichen Einbindung des Neubaugebiets und der Ausbildung eines verträglichen Ortsrandes, sondern auch der räumlichen Pufferung gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Sie können Staub- und Spritzmitteleinwirkungen mindern, ohne die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen grundsätzlich einzuschränken.

In der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass sich das geplante Wohngebiet bewusst in einer Ortsrandlage befindet und damit an landwirtschaftlich geprägte Nutzungen heranrückt. Die hieraus resultierenden zeitweiligen, ortsüblichen Immissionen sind von den künftigen Bewohnern grundsätzlich hinzunehmen. Durch die vorgesehenen Grün- und Pflanzstreifen sowie die weitere Durchgrünung des Baugebiets werden mögliche Nutzungskonflikte jedoch reduziert.

Lärmimmissionen im direkten Umfeld

Im direkten Umfeld des Plangebiets befindet sich südlich die Felsalbhalle einschließlich der zugehörigen Stellplatzflächen. Die Halle wird nach Angaben der Ortsgemeinde insbesondere durch örtliche Vereine sowie vereinzelt für Veranstaltungen genutzt.

Bereits im Zuge der früheren Bauleitplanung für den Bereich „Im Brühl“ wurde zur Minderung der von der Felsalbhalle und den Stellplatzflächen ausgehenden Schallimmissionen ein Lärmschutzwall vorgesehen und hergestellt. Dieser Wall übernimmt damit eine bestehende Schutz- und Abschirmfunktion gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung. Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Funktion, indem der im südlichen Bereich vorhandene Erdwall innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG2 planungsrechtlich gesichert wird. Nach den textlichen Festsetzungen ist der vorhandene Erdwall in seiner Funktion und Ausprägung dauerhaft zu erhalten; Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige Veränderungen sind nur zulässig, soweit sie der Unterhaltung, Pflege oder Wiederherstellung des Erdwalls dienen.

Der Erhalt des Walls bewirkt, dass die bestehende Abschirmung zwischen der Felsalbhalle einschließlich Stellplatzflächen und der nördlich bzw. nordöstlich angrenzenden Wohnnutzung weiterhin aufrechterhalten wird. Der Wall trägt damit nicht nur zur landschaftlichen Einbindung und Grünstruktur des südlichen Plangebiets bei, sondern dient zugleich der Konfliktminderung zwischen der bestehenden Freizeit- und Vereinsnutzung und der geplanten Wohnbebauung.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass im Umfeld der Felsalbhalle bereits heute Wohnbebauung in deutlich geringerer Entfernung vorhanden ist. Nördlich der Halle liegt Wohnbebauung bereits in einer Entfernung von nur etwa 30 m.

Aufgrund der bestehenden Nähe zur Wohnbebauung wurde das Nutzungskonzept der Felsalbhalle in der Vergangenheit bereits entsprechend angepasst bzw. auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen abgestimmt. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Nutzung der Halle und der Stellplatzflächen grundsätzlich in einer mit der Wohnnachbarschaft verträglichen Weise erfolgt. Die Pla-

nung löst daher keinen grundsätzlich neuen Nutzungskonflikt aus, sondern erweitert den bestehenden Siedlungszusammenhang unter Beibehaltung der vorhandenen Schutzstrukturen.

Soweit im Zuge der Erschließungsplanung kleinräumige Anpassungen am bestehenden Wall erforderlich werden, sind diese auf das technisch notwendige Maß zu beschränken. Die abschirmende Wirkung des Walls ist dabei zu erhalten bzw. erforderlichenfalls durch geeignete Maßnahmen wiederherzustellen. Insgesamt ist unter Berücksichtigung des bestehenden und zu erhaltenden Lärmschutzwalls, der bereits vorhandenen näher gelegenen Wohnbebauung sowie der in der Vergangenheit erfolgten nutzungsbezogenen Konfliktminderung von einer städtebaulichen Verträglichkeit der Planung auszugehen.

VORENTWURF

6 Erforderlichkeit der Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Ziel, am östlichen Ortsrand von Vinningen eine überwiegend wohnbaulich geprägte, aufgelockerte Siedlungserweiterung zu ermöglichen. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich am Nutzungskatalog des § 4 BauNVO und sichern den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets. Zulässig sind daher Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit bleibt neben der Wohnnutzung ein verträgliches Maß an ergänzenden wohngebietsbezogenen Nutzungen möglich.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit stellt sicher, dass solche Nutzungen im Einzelfall auf ihre Verträglichkeit mit der Wohnnutzung, der Erschließungssituation und der Ortsrandlage geprüft werden können. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind wegen ihres regelmäßig höheren Flächenbedarfs, ihres Verkehrsaufkommens, ihrer Störwirkungen oder ihrer funktionalen Prägung mit dem angestrebten kleinteiligen Wohngebiet am Ortsrand nicht vereinbar. Der Ausschluss dient damit der Sicherung des Wohngebietscharakters, der Vermeidung gebietsuntypischer Nutzungen sowie der Begrenzung zusätzlicher Verkehrs- und Immissionsbelastungen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** wird auf 0,4 festgesetzt. Damit wird die für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO typische Orientierungswert aufgenommen und eine angemessene bauliche Ausnutzung ermöglicht, ohne den aufgelockerten Charakter der Ortsrandbebauung aufzugeben. Die zulässige Überschreitung durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 entspricht § 19 Abs. 4 BauNVO und berücksichtigt die für Wohngebäude erforderlichen Nebenflächen. Zugleich wird durch ergänzende Grün- und Pflanzfestsetzungen einer übermäßigen Versiegelung entgegengewirkt.

Die **Geschossflächenzahl** wird auf 0,8 begrenzt. In Verbindung mit der GRZ von 0,4 und der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen wird eine zweckmäßige, aber maßvolle bauliche Dichte ermöglicht. Die Festsetzungen sichern eine ortsrandverträgliche Bebauung, die sich an der angrenzenden Wohnbebauung orientiert und zugleich eine zeitgemäße Wohnraumschaffung zulässt.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird auf maximal zwei begrenzt. Dies trägt der Lage am Übergang zur freien Landschaft Rechnung und verhindert eine übermäßig massive Höhenentwicklung. Ergänzend wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt. Die Höhenbegrenzung stellt sicher, dass sich die Baukörper in das bewegte Gelände und die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Der Bezug auf die Oberkante der endausgebauten Straßenmitte der Planstraße gewährleistet eine eindeutige und vollziehbare Höhenbestimmung. Technische Aufbauten dürfen die Gebäudehöhe bis zu 2,00 m überschreiten, da solche Anlagen funktional erforderlich sein können; Aufenthaltsräume sind hiervon ausdrücklich ausgeschlossen, damit die Höhenüberschreitung nicht zur Ausbildung zusätzlicher nutzbarer Geschosse führt.

6.3 Anzahl der Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die Beschränkung dient der Sicherung einer kleinteiligen Wohnstruktur und verhindert eine Entwicklung hin zu stärker verdichteten Mehrfamilienhausstrukturen. Sie trägt außerdem dazu bei, das Verkehrsaufkommen, den Stellplatzbedarf und die Nutzungsintensität in der Ortsrandlage zu begrenzen.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der offenen Bauweise sowie die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern entsprechen dem städtebaulichen Ziel eines aufgelockerten Wohngebiets. Die Festsetzung ermöglicht eine flexible Bebauung der künftigen Grundstücke, wahrt aber zugleich den ortstypischen Maßstab. Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen räumlich geordnet. Damit werden die Stellung der Baukörper, Vorgartenbereiche, private Freiflächen und ein geordneter Straßenraum gesichert.

6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen mit ihrer Zufahrt einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Diese Regelung verhindert eine zu starke bauliche Verdichtung unmittelbar am Straßenraum und sichert ausreichende Aufstellflächen vor Garagen und Carports. Stellplätze werden allgemein zugelassen, um eine bedarfsgerechte Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücken zu ermöglichen.

Nebenanlagen sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen sind Zuwegungen und Standplätze für Müllbehälter. Die Festsetzung dient der Freihaltung und Gestaltung der Vorgartenbereiche sowie der Sicherung eines geordneten Straßenbildes. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden gebäudeförmige Nebenanlagen auf maximal 12 m² Grundfläche und 3,00 m Höhe begrenzt. Dadurch bleiben untergeordnete Nebenfunktionen möglich, ohne dass die Gartenbereiche durch größere Nebengebäude überprägt werden.

6.6 Flächen für die Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die festgesetzten Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung dienen der Sammlung, Rückhaltung, Verdunstung, Versickerung und gedrosselten Ableitung des im Baugebiet anfallenden Oberflächenwassers. Die Festsetzung ist städtebaulich erforderlich, weil durch die Entwicklung des Wohngebiets zusätzliche befestigte Flächen entstehen und das Niederschlagswasser ortsnah und schadlos bewirtschaftet werden muss. Zulässig sind die hierfür erforderlichen Mulden, Zu- und Ableitungen, Überläufe, Drosseleinrichtungen und sonstigen technischen Anlagen. Damit wird die technische Umsetzbarkeit des Entwässerungskonzepts gesichert und zugleich die wasserwirtschaftliche Funktion dauerhaft festgeschrieben.

6.7 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche **ÖG1** dient der Niederschlagswasserbewirtschaftung und ist als naturnahes Mulden- bzw. Beckensystem auszubilden. Die Verbindung aus wasserwirtschaftlicher Funktion und extensiver, blütenreicher Begrünung unterstützt die landschaftliche Einbindung des Baugebiets und schafft zugleich ökologisch wirksame Grünstrukturen.

Die öffentliche Grünfläche **ÖG2** dient dem Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und des bestehenden Erdwalls. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Erdwall ist in seiner Funktion und Ausprägung dauerhaft zu sichern. Diese Festsetzung erhält bestehende Grün- und Abschirmstrukturen, unterstützt die Eingrünung des Plangebiets und trägt zur Minderung möglicher Nutzungskonflikte im südlichen Umfeld bei. Veränderungen des Walls werden nur zugelassen, soweit sie der Unterhaltung, Pflege oder Wiederherstellung dienen; dadurch bleibt die Funktionsfähigkeit der Anlage gesichert.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzung **wasserdurchlässiger Beläge** für Zuwegungen, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Stellplätze dient der Reduzierung der Flächenversiegelung und unterstützt die dezentrale Nieder-

schlagswasserbewirtschaftung. Gleichzeitig werden Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten und der Oberflächenabfluss vermindert.

Die Fläche **ÖG1** ist dauerhaft begrünt, extensiv gepflegt und blütenreich auszubilden. Für Böschungs- und Randflächen sind Regiosaatgutmischungen für blütenreiche Magerwiesen, für die Sohlenbereiche Regiosaatgutmischungen für Feucht- oder Frischwiesen vorgesehen. Düngung, Pflanzenschutzmittel, Oberbodenauftrag, Mulchen und Landschaftsrasen werden ausgeschlossen. Diese Ausschlüsse sind erforderlich, um die angestrebte magere, artenreiche Vegetationsentwicklung nicht zu beeinträchtigen und zugleich die wasserwirtschaftliche Funktion der Mulden dauerhaft zu erhalten.

6.9 Anpflanzungen und Durchgrünung

Die **privaten Pflanzstreifen** dienen der Ortsrandeingrünung, der landschaftlichen Einbindung und der Pufferung gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Verpflichtung zur Pflanzung heimischer Straucharten sichert eine standortgerechte und ökologisch wirksame Heckenstruktur. Pflanzabstände, Mindestanzahl und Ersatzpflanzung gewährleisten eine hinreichende Dichte und dauerhafte Wirksamkeit der Eingrünung. Der Hinweis auf das Nachbarrechtsgesetz stellt klar, dass zivilrechtliche Grenzabstände unberührt bleiben.

Die Verpflichtung, **je Baugrundstück mindestens einen hochstämmigen Laubbaum oder Obsthochstamm** zu pflanzen, dient der inneren Durchgrünung des Wohngebiets, der Verbesserung des Kleinklimas und der Einbindung der Baukörper. Die Anrechnung erhaltener Bestandsbäume setzt einen Anreiz zur Bestandssicherung. Die Festsetzung zur **gärtnerischen Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen** verhindert eine übermäßige Versiegelung und sichert eine wohngebietstypische Freiraumqualität.

Die **Straßenraumbegrünung** mit Einzelbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dient der Gliederung des Straßenraums, der gestalterischen Aufwertung und der klimatischen Verbesserung. Der maximale Abstand von 25 m zwischen den Bäumen sichert eine gleichmäßige Begrünung, während notwendige Zufahrten in den Zwischenräumen angeordnet werden können. Dadurch bleibt die Festsetzung zugleich gestalterisch wirksam und praktisch umsetzbar.

6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Ausschluss von Tonnendächern, Schmetterlingsdächern, Kuppeldächern, Sheddächern und Mansarddächern dient der Sicherung eines ruhigen und Ortsbildverträglichen Dachbildes. Die Regelung schließt lediglich Ortsranduntypische bzw. gestalterisch stark abweichende Sonderdachformen aus und lässt im Übrigen eine ausreichende architektonische Gestaltungsfreiheit. Solaranlagen und Dachbegrünungen werden ausdrücklich zugelassen, um Klimaschutzbezogene und ökologische Maßnahmen nicht zu behindern.

Die Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen stellt sicher, dass nicht baulich genutzte Bereiche begrünt und gärtnerisch angelegt werden. Kies- und Schottergärten, insbesondere auf Folienunterlage, werden ausgeschlossen, da sie dem Ziel einer durchgrünten, klimaangepassten Wohngebietsentwicklung widersprechen, die Versickerungsfähigkeit und Bodenfunktionen beeinträchtigen und gestalterisch nicht dem angestrebten Ortsrandcharakter entsprechen.