

**Stadt Dierdorf  
Stadtteil Wienau  
Verbandsgemeinde Dierdorf**

**Aufstellung des Bebauungsplans  
„Gemeindezentrum mit Schule“  
und Teilaufhebung der die 3. Änderung des Bebauungsplans  
„Gewerbegebiet Hofacker“**

**Textfestsetzungen**

**Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
und für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

**Stand: März 2024**

**Bearbeitet im Auftrag der  
Mennoniten Brüdergemeinde e.V.**

**Stadt-Land-plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur  
HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz  
Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz  
T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88  
zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- 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.
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 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 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).



- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (**LSolarG**) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).



## A) TEXTFESTSETZUNGEN

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

##### Gemeinbedarfsfläche

Für das Plangebiet wird eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Diese gliedert sich in 3 Teilbereiche: A, B und C. Für die Bereiche A und B gilt die Zweckbestimmung „**Schule und Gemeindezentrum**“, für den Bereich C die Zweckbestimmung „**Außensportanlage**“.

Zulässig in den Bereichen A und B sind alle Anlagen, die mit der Nutzung in direktem Zusammenhang stehen (z.B. Schulgebäude, Sporthallen, Hausmeisterwohnungen, Überdachungen, Versammlungsräume, Lagerräume, Taufbecken etc.). Zulässig sind außerdem Spiel- und Sportgeräte sowie zugehörige Stellplätze (mit und ohne Überdachung) und Zuwegungen.

In Teilbereich C sind alle dem Nutzungszweck zugehörigen Anlagen (Zuwegungen, Ballfangzäune, Flutlichtanlagen, Tore, Eckfahnen etc.) zulässig.

##### Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

Für den Bereich wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von zweckgebundenen baulichen Einrichtungen wie Wegen, Sitzbänken etc..

##### Öffentliche Grünfläche (Grillplatz)

Für den Bereich wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grillplatz“ festgesetzt. Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von zweckgebundenen baulichen Einrichtungen wie Wegen, Sitzbänken etc.. Die Errichtung einer Grillhütte ist nur im Bereich des hierfür festgesetzten Baufensters zulässig (vgl. I 4.2).

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 16 BauNVO)

##### Gemeinbedarfsfläche

Die Gemeinbedarfsfläche ist in die Teilbereiche A und B aufgeteilt.

Für den **Teilbereich A** gelten eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8** und eine **Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8**. Die **Geschosszahl** wird auf maximal **III Vollgeschosse** begrenzt.

Für den **Teilbereich B** gelten eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8** und eine **Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8**. Die **Geschosszahl** wird auf maximal **I Vollgeschoss** begrenzt.

##### Öffentliche Grünfläche (Außensportanlage)

Für den Bereich der Außensportanlage gilt eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9**.



### 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (bei Flachdächern Oberkante Attika, bei geneigten Dächern die Firsthöhe) beschränkt.

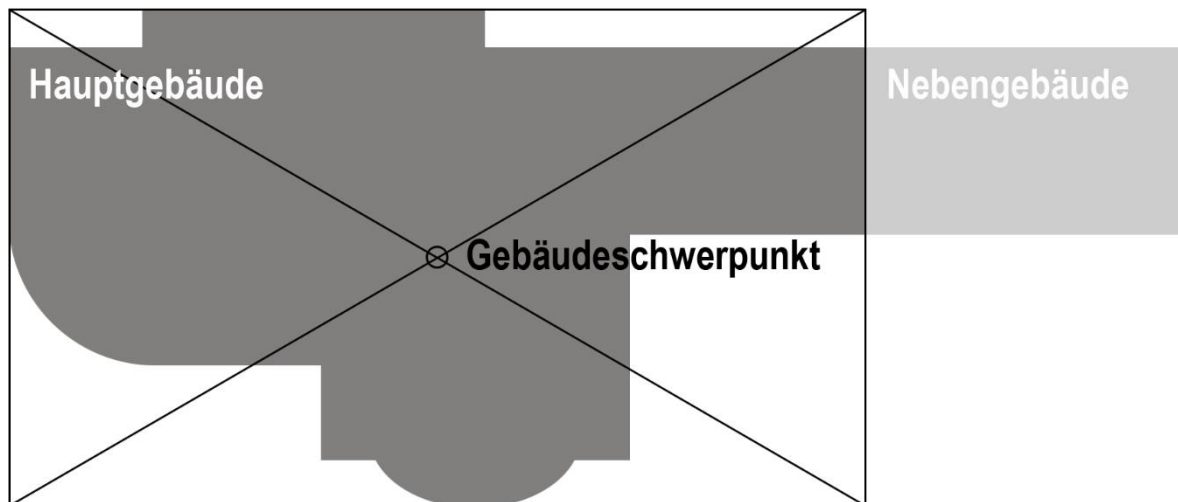
Im **Teilbereich A der Gemeinbedarfsfläche** wird die maximal zulässige **Gebäudehöhe (GH)** mit **maximal 16 m** festgesetzt.

Im **Teilbereich B der Gemeinbedarfsfläche** wird die maximal zulässige **Gebäudehöhe (GH)** mit **maximal 7 m** festgesetzt.

#### Unterer Bezugspunkt:

Die Gebäudehöhe wird basierend auf dem Gebäudeschwerpunkt (Flächenschwerpunkt) der Gebäudegrundfläche in Relation zur natürlichen Geländehöhe ermittelt. Grundlage hierzu sind die in der Planurkunde eingetragenen Höhenlinien. Die exakte Referenzhöhe ist durch Interpolation zu ermitteln.

Als Gebäudeschwerpunkt gilt der Schnittpunkt der Diagonalen des flächenkleinsten Rechtecks, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Garagenanbauten) sind bei der Festlegung dieses Rechtecks nicht zu berücksichtigen.



Darstellung des Gebäudeschwerpunktes

#### Oberer Bezugspunkt:

Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (bei Flachdächern Oberkante Attika, bei geneigten Dächern die Firsthöhe) ohne Dachaufbauten wie Antennen oder Schornsteine.



#### **4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

##### **4.1 Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die **offene Bauweise (o)** festgesetzt.

##### **4.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

#### **5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)**

##### Gemeinbedarfsfläche

Im **Teilbereich A** (Schule und Gemeindezentrum) sind zweckgebundene Nebenanlagen auch **außerhalb der Baugrenzen** zulässig, sofern keine gegenstehenden Festsetzungen existieren.

Im **Teilbereich B** (Schule und Gemeindezentrum) sind zweckgebundene Nebenanlagen **nur innerhalb der Baugrenzen** zulässig.

Im **Teilbereich C** (Außensportanlage) sind allgemein alle dem Nutzungszweck zugehörigen Anlagen (Zuwegungen, Ballfangzäune, Flutlichtanlagen, Tore, Eckfahnen etc.) zulässig.

##### Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

Im Bereich der Grünflächen sind **nur zweckgebundene Nebenanlagen in geringfügigem Maße** zulässig.

##### Öffentliche Grünfläche (Grillplatz)

Innerhalb der Grünfläche sind Nebenanlagen wie Grillhütten **nur innerhalb der Baugrenzen** zulässig.

#### **6. Flächen für Stellplätze, Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind ausschließlich in den dafür in der Planurkunde ausgewiesenen Flächen zulässig.

#### **7. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)**

*Immissionsschutzmaßnahmen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.*



## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

#### **Dachformen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachform frei.

#### **Dachflächen**

Dachbegrünungen, Fotovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen. Diese Festsetzung gilt nicht für Flachdächer auf Hauptgebäuden.

Bei Flachdächern dürfen diese Anlagen nicht seitlich über die Attika hinausragen.

### **2. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Im Plangebiet sind Einfriedungen bis 2,50 m Höhe über angrenzendem Gelände zulässig.

Ballfangzäune stellen zweckgebundene Nebenanlagen der Außensportanlage dar und zählen nicht als Einfriedungen.

### **3. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von Flächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien ist nicht zulässig.

## **III. Landschaftsplanerische Festsetzungen**

### **1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

#### **Interne Maßnahmen**

Im Bereich A1 sind die bestehenden Ackerflächen umzubrechen, ein Planum anzulegen und mit einer Heumulchsaat gemäß dem beiliegenden Merkblatt zur Begrünung mit regionalem Samenmaterial der Naturschutzverwaltung Baden Württemberg<sup>1</sup> Seiten 3 und 4 oder Regiosaatgut einzusäen.

<sup>1</sup> [http://www.naturschutz.landbw.de/servlet/is/73509/Merkblatt6\\_GraeserKraeuter.pdf](http://www.naturschutz.landbw.de/servlet/is/73509/Merkblatt6_GraeserKraeuter.pdf)



Die ersten 3 Jahre ist eine Schröpfung vor Samenreife nach Bedarf durchzuführen, um das eventuell übermäßige Aufkommen von Ackerwildkräutern und Feldfrüchten zu unterdrücken. Bedarf besteht bei einer Deckung der Flächen von mehr als 50 % mit Ackerwildkräutern und/oder Feldfrüchten. Das Mahdgut ist aufzusammeln und abzufahren. Die Wiese ist mindestens 1 mal, maximal 2 mal jährlich zu mähen.

Es sind auf der Fläche außerdem insgesamt 13 Obstgehölze als Baumreihe in Abständen zwischen 10 bis 15 m zu pflanzen, zu entwickeln und langfristig zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Gehölze sind in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 2 mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10 bis 12 cm zu pflanzen. Die Sorten- und Artenwahl ist frei. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

#### **Externe Maßnahmen**

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und einem Gutachter werden Maßnahmen zur Schaffung von Ausweichbruthabitaten der Feldlerche zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

## **2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

### **Stellplätze**

Pkw-Stellplätze auf den Betriebsgrundstücken sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Je 4 Stellplätze ist ein Baum entsprechend der nachfolgenden Liste vorzusehen. Die Gehölze sind in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm zu pflanzen.

<u>botanisch</u>	<u>deutsch</u>
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Ulmus (Hybride)	Hybridulmen





## **IV. Hinweise**

### **Baugrunduntersuchungen**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

### **Maßnahmen zum Bodenschutz**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden, bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

### **Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler, bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände, usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz.

### **Artenschutz**

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 (5) BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen.

### **Einsehbarkeit von Normen und Unterlagen**

DIN Normen und Unterlagen, auf welche in den Festsetzungen verwiesen wird, können innerhalb der Geschäftszeiten in der Verwaltung der Stadt Dierdorf, Neuwieder Straße 7, 56269 Dierdorf eingesehen werden.

In Festsetzungen und Hinweisen referenzierte DIN Normen:

DIN 1054

DIN EN 1997-1 und -2

DIN 4020

DIN 4109

DIN 4109-2



DIN 18005  
DIN 18300  
DIN 18915  
DIN 19731