

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

- 1.1 Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleingartenanlage in der Auchtweide – 2. Änderung“ haben innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ den besonderen Nutzungszweck „gemeinschaftliche Anlagen/Gastronomie“.
- 1.2 In der Fläche für den besonderen Nutzungszweck „gemeinschaftliche Anlagen/Gastronomie“ sind allgemein zulässig:
 - gemeinschaftliche Einrichtungen der angrenzenden Dauerkleingärten, insbesondere in Form von Räumlichkeiten für Vereine und sanitäre Einrichtungen,
 - Schank- und Speisewirtschaften, jedoch nur in Gebäuden, die zugleich durch gemeinschaftliche Einrichtungen der angrenzenden Dauerkleingärten genutzt werden,
 - die zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen,
 - sonstige Stellplätze, Zuwegungen und Nebenanlagen in Zuordnung zu der angrenzenden Dauerkleingärten.
- 1.3 Unzulässig sind
 - Abstellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile sowie
 - Wohnungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

- 2.1 In der Fläche für den besonderen Nutzungszweck „gemeinschaftliche Anlagen/Gastronomie“ beträgt die zulässige Grundfläche (GR) maximal 350 m².
- 2.2 In der Fläche für den besonderen Nutzungszweck „gemeinschaftliche Anlagen/Gastronomie“ darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für
 - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
 - für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,auf bis zu 1,0 der Baugrundstücksfläche überschritten werden.
- 2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt 5,50 m. Sie wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunkts und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 2.4 Bezugshöhe im Sinne des § 18 Abs.1 BauNVO ist die Höhe der bestehenden

*Ortsgemeinde Bellheim, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Kleingartenanlage in der Auchtweide – 2. Änderung“
Entwurf vom 09.12.2025*

Wegeoberkante des südliche angrenzenden Wirtschaftswegs, gemessen in der Mitte der Zufahrt (siehe Darstellung des Höhenbezugspunkts in der Planzeichnung zum Bebauungsplan).

- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO)**
 - 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
 - 3.2 Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Rampen oder Treppen können zugelassen werden.
 - 3.3 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 4.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
 - 4.2 Auf den befestigten Stellflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, sofern das Niederschlagswasser nicht anderweitig vor Ort versickert wird. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.
 - 4.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.
 - 4.4 Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und tatsächlichem Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander.
- 5. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be pflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be pflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

Ortsgemeinde Bellheim, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Kleingartenanlage in der Auchtweide – 2. Änderung“
Entwurf vom 09.12.2025

B. HINWEISE

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Grabungsschutzgebietes. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten, Eidechsen oder Fledermäuse) nicht gänzlich ausgeschlossen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Gegebenenfalls werden Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Gemäß § 24 Landesnaturschutzgesetz ist vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besnders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Sturzflutvorsorge

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung.

Um Schäden an privatem Eigentum sowie die Gefährdung von Personen zu vermeiden, wird empfohlen, entsprechende bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser zu treffen (z.B. Einbau einer Rückstauklappe, hochgezogene Kellerfenster, höher gelegene Türschwellen etc.)

*Ortsgemeinde Bellheim, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Kleingartenanlage in der Auchtweide – 2. Änderung“
Entwurf vom 09.12.2025*

Bodenschutz

Sollten schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, sind die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt/Weinstraße, und die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Auffüllungen

Beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten.

Bei der Verwertung von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken ist die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

Nachbarrecht

Bei Einfriedungen und Pflanzmaßnahmen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

Bodenschutz

Sollten bei Bauarbeiten Auffälligkeiten im Boden (z. B. Verfärbungen, Geruchsentwicklung, Fremdstoffe) festgestellt werden, sind die Arbeiten gemäß § 2 Abs. 1 BBodSchG unverzüglich einzustellen und die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.