

ORTSGEMEINDE BELLHEIM

BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICH DER POSTGRABENSTRASSE“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ENTWURF

NOVEMBER 2025

Ortsgemeinde Bellheim, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“ Fassung zur Offenlage vom 21.11.2025, aktualisiert 23.01.2026

A. PRÄAMBEL

Der Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“ gibt für seinen Geltungsbereich die maßgebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften abschließend wieder.

Die bisher gültigen Bebauungspläne sowie deren Änderungen und nicht überleitungsfähigen oder an einem Ausfertigungsmangel leidenden Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs werden aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, jedoch ausschließlich im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.2.

1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn nicht anderweitig in 1.1.1 geregelt,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge aller Art.

1.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind unzulässig:

- Tankstellen, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.1.2 ausnahmsweise zulässig sind,
- Gartenbaubetriebe.

1.2 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.2.1 Die Fläche für Gemeinbedarf hat die Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“.

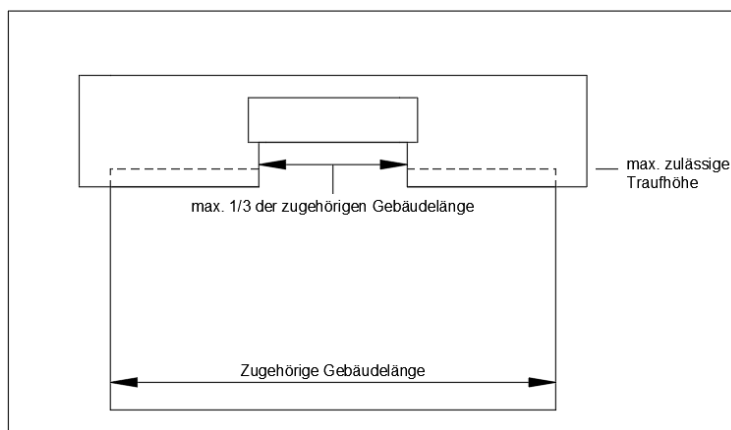
1.2.2 Allgemein zulässig sind Anlagen zur Kinderbetreuung (insbesondere Kindergärten, Kindertagesstätten), Kinderspielplätze sowie die zugehörigen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze,

1.2.3 Ausnahmsweise zulässig sind sonstige sozialen Zwecken dienende Anlagen.

Ortsgemeinde Bellheim, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“ Fassung zur Offenlage vom 21.11.2025, aktualisiert 23.01.2026

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

- 2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und WA 3 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis auf eine GRZ von 0,7 überschritten werden.
- 2.2 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der First- und Traufhöhe ist die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die tatsächlich zur Erschließung genutzte Straße heranzuziehen.
- 2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut. Bei Pultdächern ist die tiefer liegende Dachseite als Traufseite heranzuziehen. Bei Flachdächern bildet die Oberkante der Attika den oberen Bemessungspunkt der Traufhöhe.
- Bei geneigten Dächern darf die festgesetzte Traufhöhe auf maximal $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.



- 2.4 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.5 Beim Umbau, bei der Erweiterung und beim Anbau oder beim Ersatz bestehender, genehmigter bzw. rechtmäßig errichteter Gebäude kann ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe zugelassen werden, wenn die festgesetzte Trauf- und / oder Firsthöhe bereits bei dem bestehenden Gebäude erreicht oder überschritten ist und diese (bereits bestehende Trauf- und Firsthöhe) durch den Umbau, den Anbau, die Erweiterung bzw. den Ersatz um maximal 0,30 m überschritten wird.
- 2.6 Ausnahmsweise ist abweichend von der Festsetzung in der Nutzungsschablone die Errichtung von III Vollgeschossen zulässig, wenn das Vorhaben der Erweiterung oder dem Ersatz eines bereits im Bestand vorhandenen und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten III-geschossigen Gebäudes dient.

Ortsgemeinde Bellheim, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“ Fassung zur Offenlage vom 21.11.2025, aktualisiert 23.01.2026

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise a1 ist an die nördliche Nachbargrenze anzubauen. Ausnahmsweise ist auch die offene Bauweise mit beidseitigem Grenzabstand zulässig.
- 3.2 Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise a2 ist an die westliche Nachbargrenze anzubauen. Ausnahmsweise ist auch die offene Bauweise mit beidseitigem Grenzabstand zulässig.
- 3.3 Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise a3 ist an die östliche Nachbargrenze anzubauen. Ausnahmsweise ist auch die offene Bauweise mit beidseitigem Grenzabstand zulässig.
- 3.4 Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise a4 sind Baukörper von > 50 m Länge zulässig. Im Übrigen entspricht die abweichende Bauweise der offenen Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für Außentreppen, Balkone, Lichtschächte, Wärmepumpen, Klimageräte, Kellerabgänge und Treppenhäuser auf einer Breite von je maximal 5,0 m um bis zu 2,0 m überschritten werden.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Die erstmalige Herstellung von Garagen und Stellplätzen sowie gemäß LBauO genehmigungspflichtigen Nebenanlagen nach Rechtskraft des Bebauungsplans ist
 - innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
 - innerhalb der Verlängerung der überbaubaren Grundstücksflächen bis an die seitliche Grundstücksgrenze sowie
 - bis zu einer Tiefe von 11 m ab Straßenbegrenzungslinie
 zulässig. Für die Zulässigkeit genügt es, wenn eine der drei Voraussetzungen erfüllt ist.

Der Ersatz von vor Rechtskraft des Bebauungsplans zulässigerweise hergestellten Garagen, Stellplätzen und bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtigen Nebenanlagen bleibt hiervon unberührt.

- 5.2 Nach Rechtskraft des Bebauungsplans erstmals hergestellte Garagen sowie Carports mit Seitenwänden sind zusätzlich mit ihrer Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenkante zurückzusetzen.
- 5.3 Nicht gemäß LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen, Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 2 m gemäß Festsetzung 12.2 sowie Terrassen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ortsgemeinde Bellheim, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“ Fassung zur Offenlage vom 21.11.2025, aktualisiert 23.01.2026

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 6.1 Für Baugrundstücke bis maximal 500 m² Baugrundstücksfläche sind auf dem Baugrundstück maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.
- 6.2 Für Baugrundstücke mit mehr als 500 m² und maximal 750 m² Baugrundstücksfläche sind auf dem Baugrundstück maximal drei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.
- 6.3 Für Baugrundstücke mit mehr als 750 m² Baugrundstücksfläche sind auf dem Baugrundstück maximal vier Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.
- 6.4 Abweichend von Festsetzung 6.1 bis 6.3 ist ausnahmsweise eine höhere Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf dem Baugrundstück zulässig, wenn das Vorhaben dem Ersatz von bei Rechtskraft des Bebauungsplans bestehenden und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Wohnungen dient. Dann ist maximal die Zahl der bei Rechtskraft des Bebauungsplans vorhandenen und zulässigerweise errichteten Wohnungen zulässig.
- 6.5 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 6 gelten die Nummern 6.1 bis 6.4 nicht.

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

- 7.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 7.2 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- 7.3 Auf den privaten Baugrundstücken dürfen für die Außenbeleuchtung 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.
- 7.4 Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.
- 7.5 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.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die eine Entfernung von weniger als 20 m zum Fahrbahnrand der Zeiskamer Straße (L 540), sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01,

Ortsgemeinde Bellheim, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“ Fassung zur Offenlage vom 21.11.2025, aktualisiert 23.01.2026

„Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten.

- 8.2 Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 und die sich daraus ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 zu ermitteln.

Hinweis: Für alle Gebäude, die eine Entfernung von mehr als 20 m zum Fahrbahnrand der Zeiskamer Straße (L 540) aufweisen, sind ungeachtet der obigen Festsetzungen die Anforderungen des § 16 Abs. 2 LBauO einzuhalten.

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 9.1 Dachflächen von Flachdächern oder geneigten Dächern bis 10° Neigung von Hauptgebäuden, Garagen, Carports oder Nebengebäuden ab einer Grundfläche von 15 m² sind mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen. Auf die Dachbegrünung kann verzichtet werden, soweit die betreffenden Dachflächen als Terrasse, Oberlichter, Dachausstiege oder in einer anderen Weise genutzt werden, die nicht mit einer Dachbegrünung verträglich ist. Solarnutzung ist in diesem Sinne mit einer Dachbegrünung vereinbar.
- 9.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen in der Qualität Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) zu überstellen. Zwischen den Bäumen untereinander sowie zu bereits vorhandenen Bäumen ist ein Abstand von 8 m bis 12 m einzuhalten. Zudem ist die Fläche mit je einem heimischen Strauch je 2,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

10. Dachflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 10.1 Es sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22° bis 35° zulässig.
Für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zusätzlich Dächer zwischen 10° und 22° Dachneigung zulässig.
- 10.2 Ausnahmsweise sind abweichend von Festsetzung 10.1 auch andere Dachneigungen zulässig, wenn das Bauvorhaben der Erweiterung oder dem Ersatz eines bereits bestehenden und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Gebäudes mit anderer Dachneigung dient und die im Bestand bereits vorhandene Dachgestaltung weitergeführt oder in gleicher Weise ersetzt wird.
- 10.3 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre

Ortsgemeinde Bellheim, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“ Fassung zur Offenlage vom 21.11.2025, aktualisiert 23.01.2026

Breite in der Summe die Hälfte der zugehörigen Trauflänge (Länge der Schnittkante zwischen Wand und Dach) nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

11. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 11.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
- 11.2 Für jede Gewerbe- bzw. Ladeneinheit ist höchstens eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss (bis Oberkante Decke über EG) zulässig. Die Gesamthöhe darf 0,6 m, die Gesamtfläche darf 1 m² nicht überschreiten. Ausleger sind ausnahmsweise bis zu einer Ausladung von 0,8 m zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,6 m² nicht überschreiten.
 Die Zulässigkeitstatbestände der Nummer 11.2 gelten nicht für das Allgemeine Wohngebiet WA 2.2.
- 11.3 Sich drehende sowie blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Laufbänder, Sky-Beamer sowie grelle Farben und Signalfarben sind nicht zulässig.

12. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 12.1 Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bauliche Einfriedungen ausschließlich bis zu einer Höhe von maximal 1,6 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
- 12.2 Abweichend von 12.1 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m entlang den Grundstücksgrenzen zu der Postgrabenstraße, sofern sie nicht zur Erschließung genutzt wird, sowie zu eigenständigen Fuß- und Radwegen zulässig.
- 12.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen darf an der gemeinsamen Grundstücksgrenze im direkten Anschluss an das jeweilige Gebäude eine Sichtblende mit einer Höhe von maximal 2,4 m über Oberkante Terrasse und einer Tiefe von maximal 3,0 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, errichtet werden. Bei unterschiedlicher Höhenlage benachbarter Terrassen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der tieferliegenden Terrasse.

13. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Vorgärten sind zu mindestens 50 % als Grünfläche mit natürlichem Oberboden gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Als Vorgarten definiert, ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante des straßenseitigen Baukörpers bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenbegrenzungslinie der Straße heranzuziehen, der das Grundstück mit postalischer Anschrift und Hausnummer zugeordnet ist.

Für Gebäude, die im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung aufweisen, kann ausnahmsweise auf die Begrünung verzichtet oder diese entsprechend

Ortsgemeinde Bellheim, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“ Fassung zur Offenlage vom 21.11.2025, aktualisiert 23.01.2026

vermindert werden, wenn die Vorgartenfläche zur Herstellung von Mitarbeiter- oder Kundenstellplätzen der gewerblichen Nutzung herangezogen wird.

14. Zahl der notwendigen Stellplätze (§88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

14.1 Für nach der Rechtskraft des Bebauungsplans neu hergestellte Wohnungen in Gebäuden mit bis zu drei Wohnungen sind je Wohnung mindestens 2 Stellplätze im Bereich des privaten Baugrundstücks nachzuweisen.

14.2 Für nach der Rechtskraft des Bebauungsplans neu hergestellte Wohnungen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen sind mindestens die folgende Anzahl notwendiger Stellplätze nachzuweisen:

- für Wohnungen bis 60 qm Wohnfläche sowie für Wohnungen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten: 1 Stellplatz
- für sonstige Wohnungen mit mehr als 60 qm Wohnfläche 2 Stellplätze

D. HINWEISE

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bzw. mit der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Landkreis Germersheim abzustimmen. Es sind ggf. wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchzuführen.

Hochwasser- und Sturzflutgefährdung

Im Plangebiet befinden sich keine wasserschutzrechtlichen Schutzgebiete.

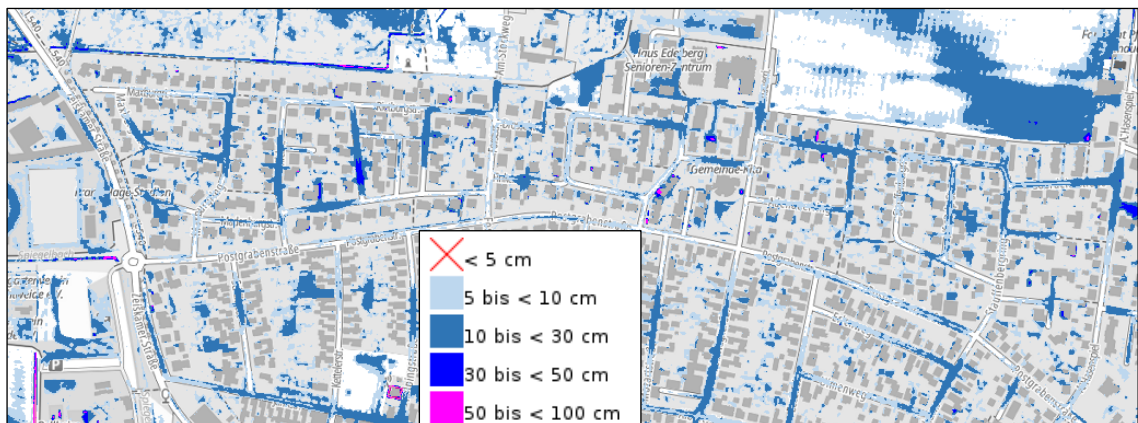
Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP) sind Auswirkungen von Hochwasserereignissen in kleinem Rahmen im Norden des Plangebiets mit Wassertiefen unter 0,5 m möglich.

Ortsgemeinde Bellheim, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“ Fassung zur Offenlage vom 21.11.2025, aktualisiert 23.01.2026



Betroffene Nutzungen in einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ 100), Quelle: Hochwassergefahrenkarte LfU RLP

Bei Sturzflut sind im Gebiet Fließgeschwindigkeiten von maximal 0,5 m/s bei Wassertiefen von maximal 50 cm, an vereinzelt Punkten auch bis zu 100 cm zu erwarten.



Wassertiefen bei Sturzflut, Quelle: Sturzflutgefahrenkarten LfU RLP

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.).

Weiterhin wird auf § 37 Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen. Demnach darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf zugleich nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Es wird zudem auf das örtliche Hochwasser- und Starkregenkonzept der Verbandsgemeinde hingewiesen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten

Ortsgemeinde Bellheim, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“ Fassung zur Offenlage vom 21.11.2025, aktualisiert 23.01.2026

(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 Februar zulässig. Gegebenenfalls werden Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Natürliches Radonpotenzial

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührenden Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Denkmalschutz

Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Bestandteil der Baulichen Gesamtanlage (§ 5 Abs. 2 DSchG) „Westwall und Luftverteidigungszone West“, die laut §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießt. Bei jeglichen Maßnahmen an Westwall-Elementen oder in ihrem unmittelbaren Umfeld sind das Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern sowie die Genehmigungspflicht bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten.

Bei Bodeneingriffen ist auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten.

Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse den Denkmalbehörden zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalfachbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalfachbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

Archäologische Fundstellen

In der Fundstellenkartierung der Generaldirektion kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang keine archäologische Fundstelle und kein Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt, so dass das Vorkommen

Ortsgemeinde Bellheim, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“ Fassung zur Offenlage vom 21.11.2025, aktualisiert 23.01.2026

archäologischer Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden kann.

Bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Boden sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- Sollten 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.

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

Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BISBoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.

Jedoch können sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/ Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden.

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Ortsgemeinde Bellheim, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“ Fassung zur Offenlage vom 21.11.2025, aktualisiert 23.01.2026

Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Nachbarrecht

Soweit zwischen den Beteiligten nichts anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.

Schutzabstände zur Produktenfernleitung Zweibrücken – Bellheim

Im Bereich der Produktenfernleitung Zweibrücken – Bellheim müssen alle geplanten Einzelmaßnahmen, die den Schutzbereich der Leitungen berühren, rechtzeitig unter Vorlage von Detailplänen bei der Fernleitungsbetriebsgesellschaft zur Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt werden.

Der dinglich gesicherte 10 m breite Schutzstreifen muss von jeglicher Bebauung und sonstigen baulichen Maßnahmen (hierzu zählen bereits Zaunfundamente, Mauern, Hofbefestigungen usw.), Bepflanzungen mit Bäumen und sonstigem tief wurzelndem Bewuchs freigehalten werden.

Kanal-, Kabel-, oder Leitungskreuzungen müssen einen lichten Abstand von mindestens 40 cm zur Fernleitung einhalten und diese in offener Bauweise vorzugsweise überkreuzen.

Eine Parallelverlegung im Schutzstreifen ist nicht zulässig. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen muss die vorgefundene Mindestüberdeckung der Produktenfernleitung wieder hergestellt werden.

Um unzulässig hohe Erschütterungen und Biegebelastungen der Leitung bei Bauarbeiten zu vermeiden ist sicherzustellen, dass die unbefestigte Leitungstrasse nicht mit Baufahrzeugen überfahren wird und dass keine unzulässigen Materiallagerungen auf der Leitung stattfinden. Eine Einzäunung der Produktenfernleitung während der Zeit angrenzender Baumaßnahmen wird angeraten. Bei Kellerausschachtungen oder ähnlichem in der Nähe der Fernleitung ist der Randbereich des Schutzstreifens abzusichern, um ein Abrutschen des Erdreichs zu verhindern. Das Aufstellen von Kränen auf dem Schutzstreifen ist nicht zulässig.

Alle Arbeiten im Schutzstreifen sind schwingungsarm durchzuführen. Verdichtungsarbeiten im Schutzstreifen sind mit handgeführten Plattenrüttlern und Stampfern oder vibrationslosen Walzen auszuführen. Können diese Vorgaben nicht eingehalten werden, so ist eine Berechnung anhand der technischen Daten der eingesetzten Arbeitsmaschinen durchzuführen.

In den Bereichen des Plangebietes, die durch Erschließungsstraßen oder

Ortsgemeinde Bellheim, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“ Fassung zur Offenlage vom 21.11.2025, aktualisiert 23.01.2026

Parkplätze überbaut werden, ist vor Durchführung der Bauarbeiten der Zustand der Rohrumhüllung durch eine Intensiv- bzw. KKS-Messung festzustellen. Falls kritische Spannungstrichter eine Fehlstelle vermuten lassen, ist die Leitung in diesem Bereich freizulegen und die Fehlstelle zu bewerten und zu beheben.

Die „Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktenfernleitungen der NATO und des Bundes in der Bundesrepublik Deutschland“ sind zu beachten. Die Hinweise können bei der Verbandsgemeinde Bellheim eingesehen werden.

Der ungehinderte Zugang zur Rohrleitungstrasse für eventuelle Reparaturarbeiten, Wartungsarbeiten und Messungen sowie die uneingeschränkte Einsichtnahme der Trasse für die behördlich vorgeschriebenen Kontrollgänge und Leitungsbefliegungen muss jederzeit gewährleistet bleiben.