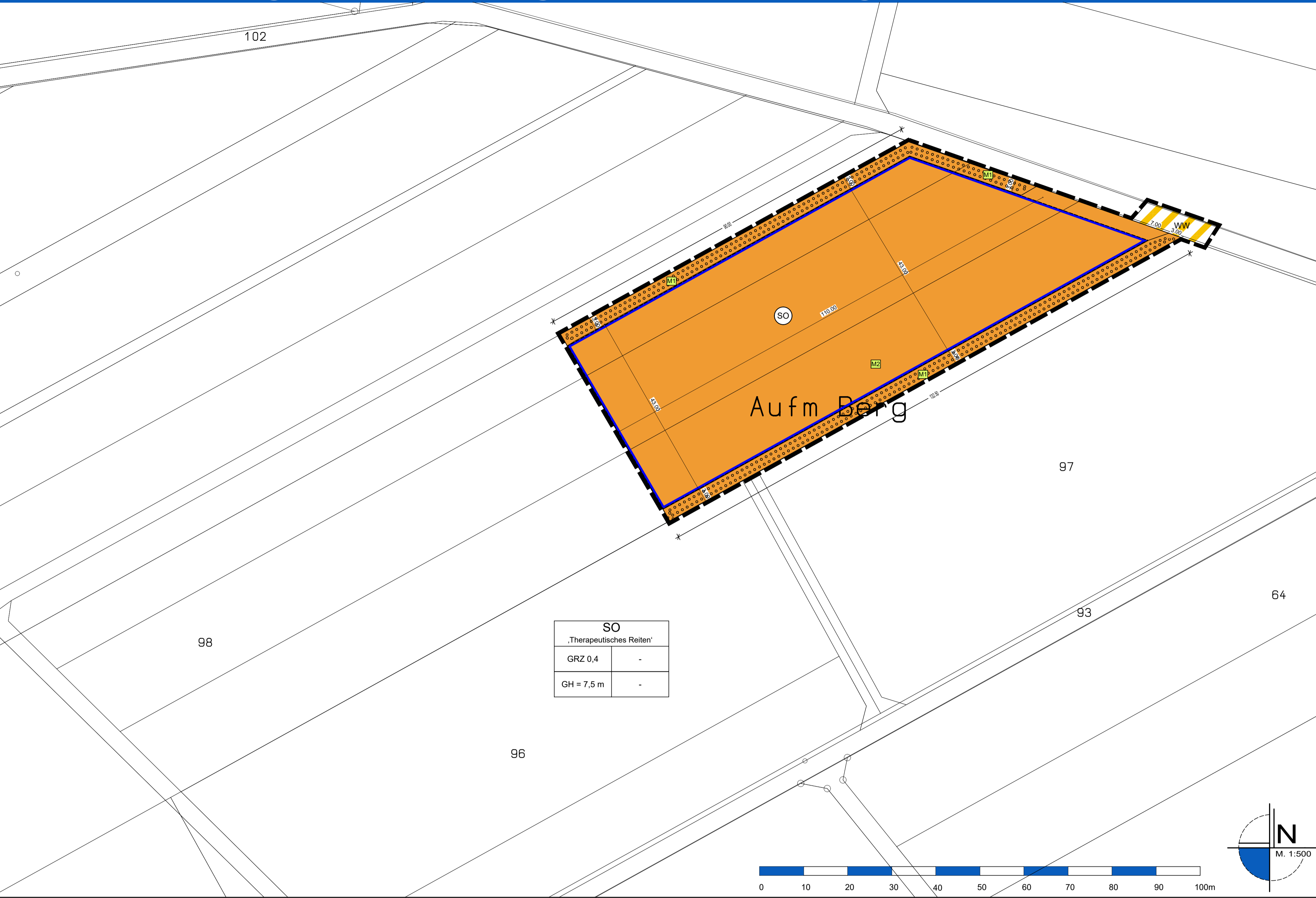


# Ortsgemeinde Aiflen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Auf'm Berg"



SO	„Therapeutisches Reiten“	
GRZ	0,4	-
GH	7,5 m	-

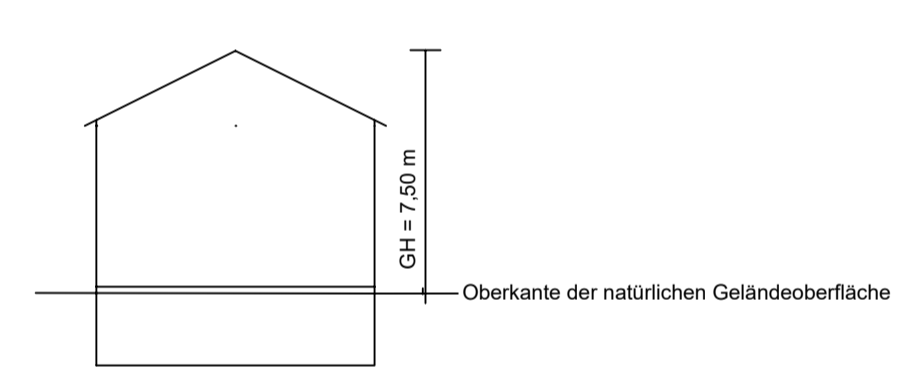
### Legende

- Art der baulichen Nutzung**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- § 11 BauNVO
- SO Sonstige Sondergebiete "Therapeutisches Reiten und Begegnungshof"
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
- Verkehrflächen**
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung WW = Wirtschaftsweg
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Darstellungen**
- Flurstücksgrenze laut Kataster  
Flurstücksnummer laut Kataster
- Bemaßung
- Gebäude laut Kataster

### Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	SO	„Therapeutisches Reiten“	
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ	0,4	-
Gebäudehöhe als Höchstmaß	GH	7,5 m	-

### Systemskizze



### Textfestsetzungen

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 9 BAUNVO)**
- Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Therapeutisches Reiten und Begegnungshof“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
- Zweckbestimmung:  
Das Sondergebiet „Therapeutisches Reiten und Begegnungshof“ dient der Unterbringung einer Reithalle, eines Reitplatzes, eines Longierzirkels sowie untergeordneten Einrichtungen, wie Aufenthaltsräume, Umkleidekabinen, Sattelkammer etc., Stallanlagen. Außerdem sind drei Unterkunftsgebäude für Eltern und Kinder sowie Therapeuten geplant.
- Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:
- Einrichtungen**
- Reithalle mit Sattelkammer, Materiallager, Büro, Sozialräume, Küche und sonstigen für das therapeutische Reiten erforderlich untergeordnete Nebenanlagen,
  - Reitplatz, Longierzirkel bzw. Roundpen, Anlagen und Einrichtungen für die Haltung von Pferden, Ziegen und Eseln etc. zu Therapiezwecken sowie Pferdeherde,
  - 3 Unterkunftsgebäude mit jeweils maximal 50 m² Grundfläche,
  - Gebäude und Anlagen für das Abstellen und die Wartung von Maschinen und Geräten,
  - Nebenanlagen, die in einem räumlich und funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen müssen (z.B. Heulager, Mistplatz).
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)**
- Im Sondergebiet ist die zulässige Grundflächenzahl mit GRZ = 0,4 festgesetzt. Für alle Gebäude gelten folgende Firsthöhen:  
Die Firsthöhe (FH) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche bis Oberkante First.  
Die Firsthöhe darf höchstens FH = 7,50 m betragen.
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO)**
- 1 AUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) NR.1 LBAUO)**
- Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile unzulässig.
- C. GRÜNDNERISCHE UND LANDESPFLIEGERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 1. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)**
- Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen**
- Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material wie wassergebundene Decke, Rasengitterstein, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien zu befestigen, sofern von Ihnen keine beachtlichen Gefährdungen für das Grundwasser oder die Trinkwassergewinnung ausgehen.

### Textfestsetzungen

- Niederschlagswasser**
- Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuführen, zu versickern oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Entladung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Der Oberboden der Mulden muss eine Mächtigkeit von mindestens 0,30 m aufweisen.
- Ist eine vorgenannte Versickerung nachweislich teilweise oder gar nicht möglich, soll das überschüssige Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer unter Zwischenschaltung zentraler Rückhaltungen/Versickerungsanlagen mittelbar oder unmittelbar abgeleitet werden. Für die Ableitung sollten die Gräben/Rinnen so ausgebildet sein, dass auch dort Teilwassermengen versickern können.
- Nur wenn die oben genannten Verfahrensweisen nicht möglich sind, darf das Niederschlagswasser in andere dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden.
- 2. VERMEIDUNGS- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN**
- Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden folgende Vermeidungs- und Schutz-(VSM) bzw. Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen (KM) durchgeführt:
- 2.1 Kompensationsmaßnahme (M)**
- Maßnahme 1 (M 1): Rändliche Eingrünung in Form eines lockeren Gehölzstreifens auf privaten Grünflächen
- Der rändliche Gehölzstreifen ist entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung in Form einer Kombination aus 3er Baumgruppen und Strauchgruppen und einem arten- und blütenreichen Gras-Krautsaum herzustellen. Die Baumgruppen sind aus Laubbauhochstämmen jeweils einer Art (Vogelkirsche, Eberesche und / oder Hainbuche, Hochstämme: 3xv, m.B., SUJ 16-18 cm) oder Obstbaum-Hochstämmen (Hochstämme: 3xv, m.B., SUJ 12-14 cm) mit einem Abstand von 5 m innerhalb der Baumgruppe und im Abstand von 15 m zwischen den Baumgruppen (gemessen jeweils zwischen den Stämmen der äußeren Bäume) im Wechsel mit jeweils einer Strauchgruppe aus 18 Sträuchern (3-reihig, Pflanzenabstand 1,25 x 1,25 m) zu pflanzen.
- Die Flächen unterhalb der Baumgruppen sowie die Zwischenflächen bis an die Ränder der Strauchgruppen sind mit einer autochthonen, kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen.
- Zur langfristigen Sicherung des Gehölzstreifens sind die Sträucher in gestaffelten Abschnitten im Abstand von rd. 15 Jahren auf-den-Stock-zu-setzen. Die Obstbäume sind durch einen fachgerechten Erziehungs- und Erhaltungsschnitt zu entwickeln. Der Gras-Krautsaum ist 2-mal pro Jahr, 1. Mahd Mitte Juli, 2. Mahd Mitte September, zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Wenn die Holzde nicht mehr durch Verbiss gefährdet sind, kann der Krautsaum alternativ auch durch 2-malige, kurzzeitige Beweidung Mitte Juli und Mitte September gepflegt werden.
- Maßnahme 2 (M 2): Pflanzung von Einzelbäumen
- Auf der Weidfläche sind drei Obstbäume oder Laubbäume der vorgenannten Sorten bzw. Arten in einem Abstand von mind. 10 m zu pflanzen, bevorzugt in Verlängerung der beiden vorhandenen Apfelbäume.
- Grundsätzlich gilt: Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Abgängige Bäume und Gehölze sind zu ersetzen. Die Artenswahl ist aus der Planzliste zu treffen.
- 2.2 Zeitpunkt der Umsetzung**
- Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen.
- Hinweise**
- Schutz des Oberbodens**  
Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.
- Schutz von Pflanzenbeständen**  
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
- Grenzabstände für Pflanzen**  
Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.
- Herstellung von Pflanzungen**  
Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu beachten.
- Bodendenkmalpflegerische Belange**  
Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdfarben, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne sowie über die Darstellung des Planihalls (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 1023 I Nr. 88).
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88).
- Landesstraßengesetz (LSrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
- Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 G v. 4.12.2023 I Nr. 344.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) 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-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- 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.
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2005 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98).
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 5.2.2024 I Nr. 33.

### Jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

### Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/VermGeoRP Januar 2022. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

### Bestandteile des Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:500 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

### Übersichtskarte (ohne Maßstab)



### Projekt

**Ortsgemeinde Aiflen**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Auf'm Berg"**

**Vorentwurf**

Auftraggeber: Ortsgemeinde Aiflen	Projektnr: 01-884
Phase: Vorentwurf	Stand: August 2024
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:500

**WeSt**  
Stadtplaner GmbH  
Waldstrasse 14  
56766 Ulmen  
Tel.: 02676/9519110  
Fax.: 02676/9519111

### Verfahrensvermerk

<b>Aufstellungsbeschluss</b> Die Ortsgemeinde Aiflen hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Auf'm Berg“ in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.	<b>Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange</b> Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____ bis _____ die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am _____ und die Bekanntmachung im Internet am _____ in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich _____ gegeben wurde.  Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Gemeinderatsitzung vom _____ beraten und beschlossen. Ferner beschloss der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.	<b>Offenlegung und Beteiligung der Behörden</b> Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB der Gemeindeförderung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	<b>Satzungsbeschluss</b> Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Aiflen hat am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf'm Berg“ gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung _____  BESCHLOSSEN  Aiflen, den _____ Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister
Aiflen, den _____ Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Aiflen, den _____ Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Aiflen, den _____ Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Aiflen, den _____ Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister
<b>Ausfertigung</b> Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Willen der Ortsgemeinde Aiflen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden bekundet.	<b>Anordnung der Bekanntmachung</b> Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.	<b>Bekanntmachung</b> Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbands-gemeindeverwaltung Ulmen von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung _____  RECHTSVERBINDLICH  Aiflen, den _____ Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	
Aiflen, den _____ Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Aiflen, den _____ Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Aiflen, den _____ Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	