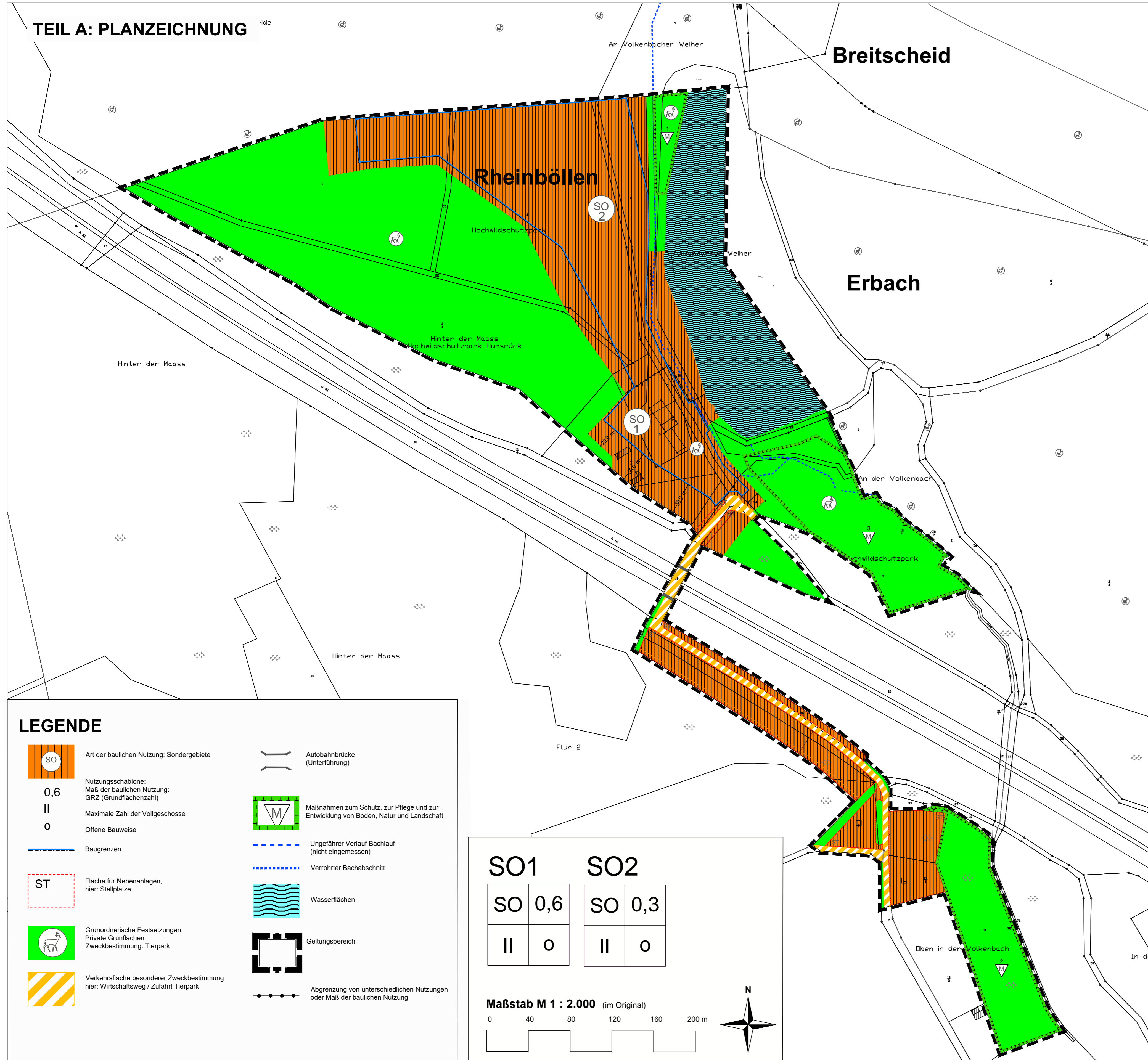


# STADT RHEINBÖLLEN - Bebauungsplan "Tierpark, Teilbereich Rheinböllen"

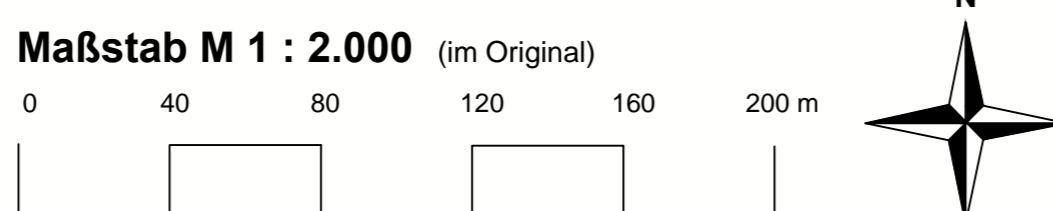
## TEIL A: PLANZEICHNUNG



### LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiete
- Nutzungsschablone: Maß der baulichen Nutzung: GRZ (Grundflächenzahl)
- Maximale Zahl der Vollgeschosse
- Offene Bauweise
- Baugrenzen
- Fläche für Nebenanlagen, hier: Stellplätze
- Grünordnerische Festsetzungen: Private Grünflächen Zweckbestimmung: Tierpark
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg / Zufahrt Tierpark
- Autobahnbrücke (Unterführung)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Ungefäher Verlauf Bachlauf (nicht eingemessen)
- Verrohrter Bachabschnitt
- Wasserflächen
- Geltungsbereich
- Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen oder Maß der baulichen Nutzung

SO 1	SO 2
SO 0,6	SO 0,3
II 0	II 0



## TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

**I FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO**  
**1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 Festgesetzt werden sonstige Sondergebiete (SO1 und SO2) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tierpark“.  
 Zulässig sind in den Baugebieten  
 a) Gehege für die Tierhaltung, Koppeln, Einfriedungen  
 b) Unterstände, Stallungen, Gebäude für die Tierhaltung und -pflege, Zuchtanlagen  
 c) Unterstände, Schutzrütten, Aussichtsplattformen für Personen, Grillplätze, Spielplätze  
 d) Räume und Gebäude für Schulung, Unterricht, Seminare, Tagung  
 e) Lagerplätze und Lagergebäude  
 f) Wirtschaftsgebäude  
 g) Kiosks  
 h) Straßen, Wege, Plätze, Erschließungsanlagen;  
 i) sonstige Anlagen, Gebäude und Nutzungen, die mit dem Tierpark in funktionalem Zusammenhang stehen  
 j) Ausstellungsräume und -gebäude  
 k) Verwaltungsgebäude und -räume  
 l) Gastronomie  
 m) Verkaufshops  
 Im SO 1 sind ferner zulässig:  
 n) Stellplätze im SO1 sowie außerhalb des SO1 auf den dafür festgesetzten Flächen  
 o) Beherbergungsbetrieb  
 p) Indoorspielplätze...  
 o) hier nicht relevant.

**2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
**2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**  
 Für die Baugebiete wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt: SO1 0,6, SO2: 0,3. Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen, Zufahrten und Zugänge (Wege) sind in Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO zulässig und gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht auf 50 v.H. der festgesetzten GRZ begrenzt. Gleiches gilt für solche Anlagen innerhalb der Baugebiete, die auch in den in diesem Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen zulässig sind, wie Unterstände, Stallungen und Schutzrütten (s.u.).

**2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**  
 Für die Baugebiete wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse grundsätzlich auf maximal II festgesetzt. Innerhalb SO1 können auf einer Grundfläche von max. 200 qm maximal IV Geschosse zugelassen werden.

**3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
**3.1 Bauweise**  
 Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für die Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt.

**3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**  
 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind alle in Nummer 1. der Textfestsetzungen genannten Anlagen zulässig außer die Positionen d), f), j), k), l), m). (Stellplätze siehe 4.).

**4 Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO**  
 Garagen / Unterstände für Wirtschaftsfahrzeuge des Tierparks sind innerhalb der Baugebiete zulässig. Stellplätze sind innerhalb des SO1 zulässig sowie innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen.

**5 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO**  
 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete allgemein zulässig (innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen).

**6 Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
 Im Geltungsbereich werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt (Fahrsstraße zur Erschließung des Tierparks). Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ferner ein Teil eines öffentlichen Wirtschaftsweges, der zur Erschließung von außerhalb des Tierparks gelegenen Waldflächen dient. Dieser wird als Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zufahrt zum Tierpark führt unterhalb der BAB A61 hindurch. Der innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Teil der BAB wird als überörtliche Verkehrsfläche nachrichtlich dargestellt.

**7 Grünordnerische Festsetzungen**  
**7.1 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**  
 Im Bebauungsplan werden private Grünflächen der Zweckbestimmung „Grünfläche Tierpark“ festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind allgemein zulässig:  
 - Gehege (mit Einzäunungen),  
 - Anlagewege für die Bewirtschaftung des Parkes und für Besucher,  
 - Stege und Plankenwege,  
 - Verweilbereiche, Aussichtsplattformen,  
 - Unterstände für Mensch und Tier, Witterungsschutz,  
 - Ställe,  
 - Flächen und Anlagen zur Futtermittelgewinnung und -lagerung  
 - Kinderspielplätze.  
 Nicht zulässig sind die vorgenannten Nutzungen mit Ausnahme von Bewirtschaftungswegen, Forstwegen sowie Einzäunungen (Gehege) in denjenigen Grünflächen, die mit einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 20 BauGB überlagert sind (s.u.).

**7.2 Wasserwirtschaftliche Belange und Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB**  
 Von den Dachflächen und befestigten Flächen abfließendes Niederschlagswasser ist zu versickern oder auf andere geeignete Weise dem natürlichen Wasserhaushalt wieder zuzuführen. Zulässig ist auch eine Brauchwasserernüchterung.  
 Der vorhandene Volkenbacher Weiher wird als Wasserfläche festgesetzt. Sitzplattformen, die im Uferbereich in den Weiher hineinragen oder schwimmende Plattformen (z.B. Aussicht, Aufenthalt, u.ä.), sind zulässig. Ausgenommen sind diese Anlagen in dem Bereich des Weihers, der als Teil einer Maßnahmenfläche festgesetzt ist.  
 Die im Geltungsbereich vorhandenen Bachläufe werden nachrichtlich in ihrem ungefähren Verlauf dargestellt (nicht eingemessen).

**6.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
 Im Bereich der verorteten Maßnahmenflächen M1 und M3 ist die vorhandene für Feuchtstandorte typische Vegetation zu erhalten und bei Bedarf zu pflegen (z.B. durch Beseitigung nicht standortgerechter Ruderalstrukturen und Ersatz durch typische, standortgerechte Pflanzen). Innerhalb von M1 und M3 sind Gehege und Unterstände für Tiere und Holzstege, durch die die Feuchtflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden, zulässig.  
 In der Maßnahmenfläche M2 ist die Entwicklung einer naturnahen Sukzessionsfläche vorgesehen. Angrenzend an den Bachlauf sollen vorrangig Feuchtstrukturen gefördert werden. Wege sind hier nur zur Pflege der Fläche zulässig. Vorgehen ist die Entfernung standortfremder Gehölze und die Entwicklung des Bachlaufes und seiner benachbarten Bereiche als naturnahe Fläche.

Ohne konkrete Verortung werden folgende Maßnahmen festgesetzt:  
 - Bei der Neuanlage von Beleuchtung ist eine reduzierte und insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Es sind Leuchtmittel zu verwenden, die bernsteinfarbendes oder warmweißes Licht mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen. Da es viele Insektenarten gibt, die durch ultraviolettes Licht oder Infrarotstrahlung beeinträchtigt werden, sollen die eingesetzten Leuchtmittel keine UV- oder IR-Strahlung abgeben. Licht sollte nur in die Bereiche geleuchtet werden, die beleuchtet werden müssen und nicht nach oben oder in die Horizonte abstrahlen, sofern diese z.B. aus Sicherheitsgründen nicht erforderlich ist. Beleuchtung sollte zeitlich oder sensorgesteuert sein. Leuchtgehäuse sollen staubdicht sein, um ein Eindringen von Insekten zu vermeiden. Die Oberflächentemperatur darf max. 40 ° C betragen.  
 Nistkästen oder -höhlen für Singvögel, Eichhörnchen und Fledermäuse sind an Bäumen oder Gebäuden angebracht werden. Ggf. können bei der Gestaltung auch freistehende Schwalbentürme vorgesehen werden.

- Befestigte Plätze und Freiflächen sind möglichst wassergebunden herzustellen, damit eine Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin erfolgen kann.
- Der Nabereich von Bachläufen ist naturnah zu gestalten, sofern diese nicht im Bereich von Gehegen verlaufen und dort Grünfläche der Tierhaltung des Tierparks darstellen.
- Mit Ausnahme von Einfriedungen oder Zäunen, wo dies aus Sicherheitsgründen oder aus Gründen einer speziellen Gehegehaltung (Untergrabschutz z.B. bei Dachs, Fuchs, Wolf) nicht möglich ist, ist bei der Neuerrichtung von Einfriedungen und Einzäunungen ein Abstand von ca. 10 - 15 cm zu Bodenkannte vorzunehmen, damit keine Barrierewirkung für Kleintiere entsteht. Ausnahme sind solche Einzäunungen, die aufgrund einer entsprechenden Maschenweite kein Hindernis für wildelebende Kleintiere darstellen.
- Sollte konzeptbedingt eine Rodung vorhandener Baumbestände erforderlich sein, so sind diese Rodungen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Durch vorherige Kontrolle ist festzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs- / Ruhestätten bzw. Nester (Vögel oder Fledermäuse) vorhanden sind.
- Im Falle des Abbruchs bestehender Gebäude ist vorsorglich eine Kontrolle von Dachböden (wenn vorhanden) auf Fledermäuse vorzunehmen.
- Bei Baumfällungen im Rahmen der Verkehrssicherung oder infolge von Sturmschäden, soll gezielt Totholz stehen- bzw. liegengelassen werden, um Brut-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für diverse Tiere zu schaffen.
- In dem gesamten Parkgelände sind Nisthilfen für Wildbienen und andere Insekten aufzustellen.
- In Bereichen, in denen keine Tiere gehalten werden und der Standort es zulässt, sollen Wildblumenwiesen als Nahrungsquelle für Bienen und Insekten angelegt werden.

**6.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
 Bei der Neuanlage von Parkplätzen ist mindestens 1 ortstypischer, standortgerechter Hochstamm je 20 Stellplätze zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind bereits vorhandene Parkplatzflächen. Die Baumpflanzungen dürfen flexibel angeordnet werden und müssen nicht in einem einheitlichen Raster gepflanzt werden. Das bedeutet, dass z.B. bei Stellplatzbepflanzungen nicht zwangsläufig das Raster 1/20 eingehalten werden muss. Vielmehr können die Bäume auch anders gruppiert werden. Zu verwenden sind ortstypische, standortgerechte Laubbäume.  
 Bei der Neuanlage von baulichen Anlagen und versiegelten Flächen sind je 100 qm baulich genutzter Fläche des Baugebietes mindestens 1 ortstypischer, standortgerechter Laubbau und 5 ortstypische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzen dürfen auch außerhalb des Baugebietes im Umfeld davon angeordnet werden.

Bei Neubauten von Gebäuden oder Tierunterständen/Ställen ist nach Möglichkeit ein begrüntes Dach vorzusehen. Bei der Dachbegrünung ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze/Trockenperioden gewährleistet.

Bei der Neugestaltung von Gehegen ist eine standortgerechte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Sichtbarrieren innerhalb der Gehege, vor Zäunen oder zwischen den Gehegen, sind durch Benjeshecken oder standortgerechte Hecken (z.B. Hainbuche) o.ä. zu gestalten. Abtrennungen von Flächen oder Bereichen sollen - wo möglich - nicht durch Zäune, sondern durch angelegte Benjeshecken abgetrennt werden. Dies ist insbesondere überall dort der Fall, wo eine Abgrenzung nur optischen Nutzen hat.

Auf dem Parkgelände sollen außerhalb der Gehege großflächig Frühblüher wie Krokusse, Narzissen und Tulpen als Futterquelle für Bienen und Insekten gepflanzt werden. Bei der Neugestaltung von Außenanlagen sind überwiegend Sträucher und Gehölze zu verwenden, die als Nahrungsquelle für Insekten oder Vögel geeignet sind. Dazu gehören u.a.:

- Brombeere, Himbeere (*Rubus*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Apfelbeere (*Aronia*)
- Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
- Schilhe (*Prunus spinosa*)
- Vogelebeere (*Sorbus aucuparia*)
- Hechtrose (*Rosa glauca*)
- Holunder (*Sambucus*)
- Blutrotter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Weißdorn (*Crataegus*)
- Hundrose (*Rosa canina*)
- Obstgehölze / s. Der Schwerpunkt liegt hier auf alten, seltenen Sorten. (nicht abschließend).

Für Wiesenflächen sollen insbesondere folgende Initialsaaten verwendet werden:

- Johannisbeere (*Ribes*)
- Sonnenblumen (*Helianthus*)
- Margeriten (*Leucanthemum*)
- Katzenminze (*Nepeta cataria*)
- Rainfarn (*Phacelia*)
- Löwenzahn (*Taraxacum*)
- Glockenblume (*Campnula*)
- sowie Gänge Wildblumenmischungen (nicht abschließend).

**8.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**  
 Es wird festgesetzt, dass Bäume, die nicht unmittelbar von einer Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Erhaltungszustand aufweisen, nach Möglichkeit zu erhalten sind. Innerhalb dieser Flächen sind Wirtschaftswege, die zur Pflege dieser Flächen erforderlich sind, zulässig. Höhenbäume sind grundsätzlich zu erhalten. Sofern eine Rodung nicht vermieden werden kann, ist eine vorherige Kontrolle auf Besatz durchzuführen und entsprechender Ersatz (Nisthilfe) im Umfeld herzustellen.

**II. Örtliche Bauvorschriften**  
 In Anwendung von § 9 Abs. 6 BauGB wird i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauBO festgesetzt, dass Einfriedungen des Tierparks nach außen und auch innerhalb des Geltungsbereiches allgemein zulässig sind und sich in Art, Höhe und Gestaltung an die funktionalen Anforderungen des Tierparks (z.B. bestimmte Mindesthöhe von Gehegezäunen zum Schutz vor Überspringen oder Untergraben) anpassen dürfen.

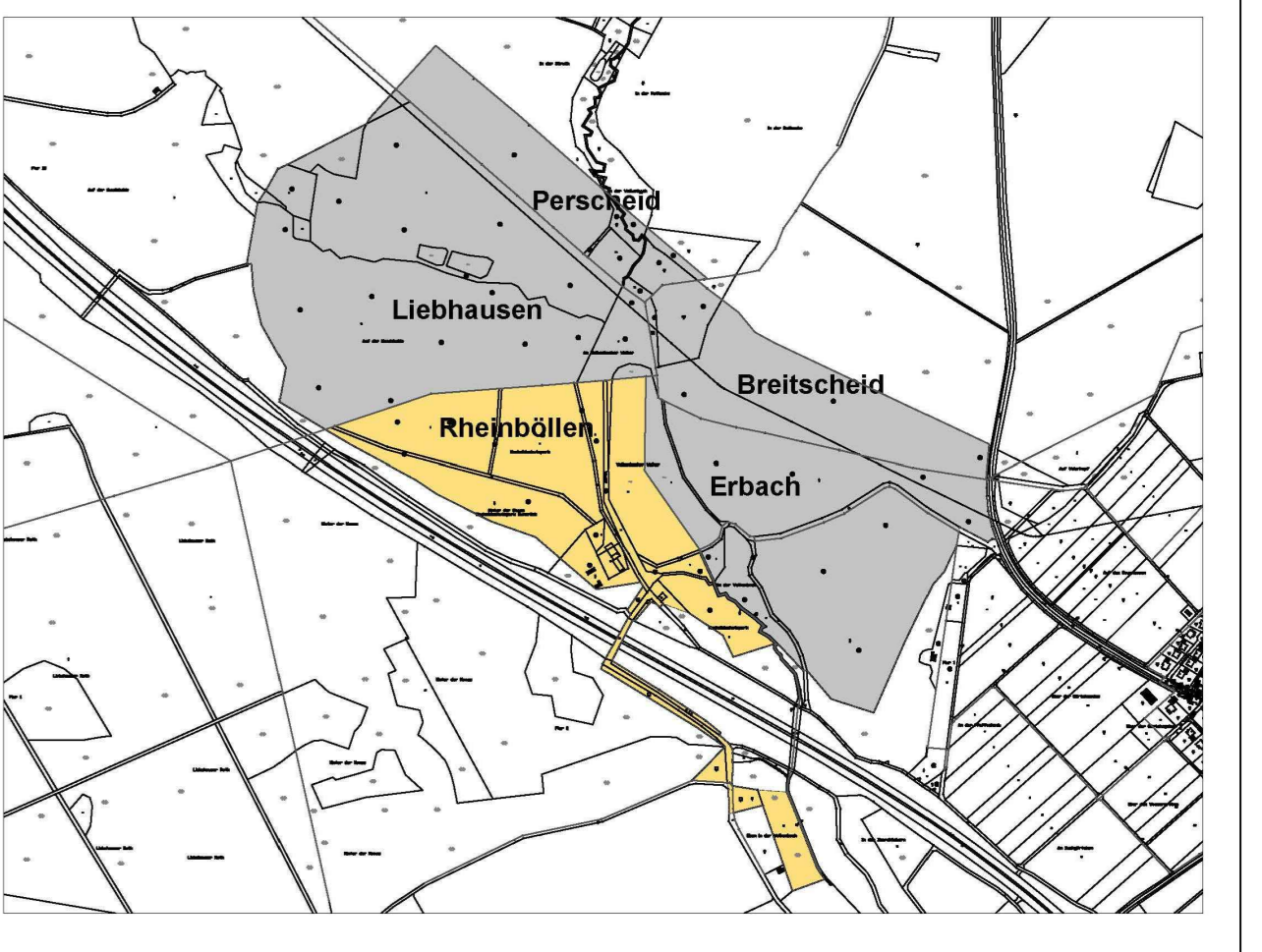
**III. Hinweise**  
 Ergänzung je nach Meldungen im Zuge des weiteren Verfahrens.

**IV. Geltungsbereich**  
 Siehe Plan.

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.  
**Bauabzugsverordnung (BauAVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.  
**Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.  
**Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12. Juli 1999 (BGBl. II S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.  
**Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 802), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.  
**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)  
**Landesplanungsgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (LPVG)** in der Fassung vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295).  
**Landesbodenschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (LBodSchG)** in der Fassung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).  
**Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).  
**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 06. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

## LAGE IM RAUM



## VERFAHRENSVERMERKE

Die Plananlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 04. Mai 2017.	Der Rat der Stadt Rheinböllen hat in öffentlicher Sitzung vom ____ 20 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist am ____ 20 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Bürgermeisterin Rheinböllen, den .....	Die Bürgermeisterin Rheinböllen, den .....
Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ____ 20 frühzeitig beteiligt. Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ____ 20 bis einschließlich ____ 20 frühzeitig öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung der Öffentlichkeit ist am ____ 20 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung war vom ____ 20 bis ____ 20 nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet eingestellt. Zusätzlich waren die Unterlagen im v.g. Zeitraum öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegungen ist am ____ 20 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Bürgermeisterin Rheinböllen, den .....	Die Bürgermeisterin Rheinböllen, den .....
Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom ____ 20 über die eingegangenen Anregungen beraten und diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.	Der Ort, an dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am ____ 20 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB in Kraft.
Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.	Die Bürgermeisterin Rheinböllen, den .....
Die Bürgermeisterin Rheinböllen, den .....	Die Bürgermeisterin Rheinböllen, den .....



### Stadt Rheinböllen

**"Tierpark, Teilbereich Rheinböllen"**

BEBAUUNGSPLAN  
Entwurf

Bearbeitet für die Stadt Rheinböllen  
Völklingen, im Mai 2024

**M 1:2.000**

