

# ORTSGEMEINDE ERBACH - Bebauungsplan "Tierpark, Teilbereich Erbach"



### LEGENDE

**SO** Art der baulichen Nutzung: Sondergebiete

**0,5** Nutzungsschablone: Maß der baulichen Nutzung: GRZ (Grundflächenzahl)

**II** Maximale Zahl der Vollgeschosse

**o** Offene Bauweise

**---** Baugrenzen

**🌳** Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Tierpark

**🌊** Wasserflächen

**---** Bachlauf

**⬢** Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**⬢** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**---** Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen oder Maß der baulichen Nutzung

<b>SO5</b>		<b>SO6</b>	
SO	0,5	SO	0,2
II	o	I	o

**Maßstab M 1 : 2.000** (im Original)

0 40 80 120 160 200 m

## 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 gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tierpark“.  
 Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich:  
 a) Gehege für die Tierhaltung, Koppeln, Einfriedungen  
 b) Unterstände, Stallungen, Gebäude für die Tierhaltung und -pflege, Zuchtanlagen  
 c) Unterstände, Schutzhütten, Aussichtsplattformen für Personen, Grillplätze, Spielplätze  
 d) Lagerplätze und Lagergebäude  
 e) Wirtschaftsgebäude  
 f) Straßen, Wege, Plätze, Erschließungsanlagen  
 g) sonstige Anlagen, Gebäude und Nutzungen, die mit dem Tierpark in funktionalem Zusammenhang stehen.

Im SO 5 sind ferner zulässig:  
 d) Räume und Gebäude für Schulung, Untericht, Seminare, Tagung  
 g) Kiosk  
 j) Ausstellungsräume und -gebäude  
 k) Verwaltungsgebäude und -räume  
 l) Gastronomie  
 m) Verkaufsshop.

Im SO 6 sind außer a-c), e), f), h) und i) zulässig:  
 o) Beherbergungseinrichtungen wie Baumhäuser, Zeltplatz, Gebäude oder Hütten mit Übernachtungsmöglichkeiten, Glampinghütten, u.ä.

(n), q) hier nicht relevant.)

**Hinweis:** Die Gliederung der Sondergebiete und zulässigen Nutzungsarten wird zur besseren Orientierung übergreifend über die drei benachbarten Bebauungspläne vorgenommen. So liegen die Sondergebiete SO1-SO2 im Geltungsbereich der Stadt Rheinböllen, SO3-SO4 liegen im Geltungsbereich der Gemeinde Liebhausen und SO5-SO6 im Geltungsbereich der Gemeinde Erbach.

**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. Im SO 5 gilt eine GRZ von 0,5, im SO 6 gilt eine GRZ von 0,2. Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen, Wege und Zugänge 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 Schutzhütten (s. u.).

**2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**  
 Für das Baugebiet SO 5 wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt, für das Baugebiet SO 6 wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf I festgesetzt. Im Falle der Errichtung von Baumhäusern in SO 6 entfällt die Festsetzung.

**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), o) und q).

**4 Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO**  
 Garagen / Unterstände für Wirtschaftsfahrzeuge des Tierparks sind innerhalb der Baugebiete zulässig.

**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 Grünordnerische Festsetzungen**  
**6.1 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.  
 Sofern Grünflächen mit anderen Festsetzungen (z.B. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) überlagert sind, kann die Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen u.U. eingeschränkt werden.

**6.2 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 Brauchwasserumzuehung.  
 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.

**6.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
 Ohne konkrete Verordung werden folgende Maßnahmen festgesetzt:  
 - Bei der Neuanlage von Beleuchtung ist eine reduzierte und insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Es sind Leuchtmittel zu verwenden, die bernsteinfarbenes 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 gelenkt werden, die beleuchtet werden müssen und nicht nach oben oder in die Horizontale abstrahlen, sofern dies z.B. aus Sicherheitsgründen 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 Gründe der Tierhaltung dagegenstehen.

**6.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
 Bei der Neuanlage von baulichen Anlagen und versiegelten Flächen sind je 100 qm baulich genutzter Fläche des Baugebietes mindestens 1 ortstypischer, standortgerechter Laubbaum und 5 ortstypische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzen dürfen auch außerhalb des Baugebietes im Umfeld davon angeordnet werden. Zu verwenden sind ortstypische, standortgerechte Laubbäume.  
 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 Berjeshecken oder standortgerechte Hecken (z.B. Hainbuche) o.ä. zu gestalten.  
 Abtrennungen von Flächen oder Bereichen sollen - wo möglich - nicht durch Zäune, sondern durch angelegte Berjeshecken abgetrennt werden. Dies ist insbesondere überall dort der Fall, wo eine Abgrenzung nur optischen Nutzen hat.  
 Bei der Neugestaltung von Außenanlagen sind überwiegend Sträucher und Gehölze zu verwenden, die als Nahrungsquelle für Insekten und Vögel geeignet sind. Dazu gehören u.a.:  
 • Brombeere (*Rubus*)  
 • Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
 • Apfelbeere (*Aronia*)  
 • Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)  
 • Schlehe (*Prunus spinosa*)  
 • Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
 • Hechtrose (*Rosa glauca*)  
 • Holunder (*Sambucus*)  
 • Blutroter Hartnigel (*Cornus sanguinea*)  
 • Weißdorn (*Crataegus*)  
 • Hundstose (*Rosa canina*)  
 • Obstgehölze /s. Der Schwerpunkt liegt hier auf alten, seltenen Sorten. (nicht abschließend).  
 Für Wiesenflächen sollen insbesondere folgende Initialsaaten verwendet werden:  
 • Johanniskraut (*Ribis*)  
 • Sonnenblumen (*Helianthus*)  
 • Margeriten (*Leucanthemum*)  
 • Katzenminze (*Nepeta cataria*)  
 • Rainfarn (*Phacelia*)  
 • Löwenzahn (*Taraxacum*)  
 • Glockenblume (*Campanula*)  
 • sowie Gängige Wildblumensaatmischungen (nicht abschließend).

**6.5 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 Erhaltungszustand aufweisen, nach Möglichkeit zu erhalten sind.  
 Ferner werden Flächen zum Erhalt von Gehölzbeständen festgesetzt. In den mit Bäumen bestehenden bzw. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bereichen des SO 6, in dem Baumhütten, Glampinghütten, u.ä. zulässig sind, wird festgesetzt, dass mindestens 60% der Kronenüberdeckung bestehen bleiben muss.  
 Höhenbäume sind grundsätzlich zu erhalten. Sofern eine Rodung nicht vermeiden 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 i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO 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.

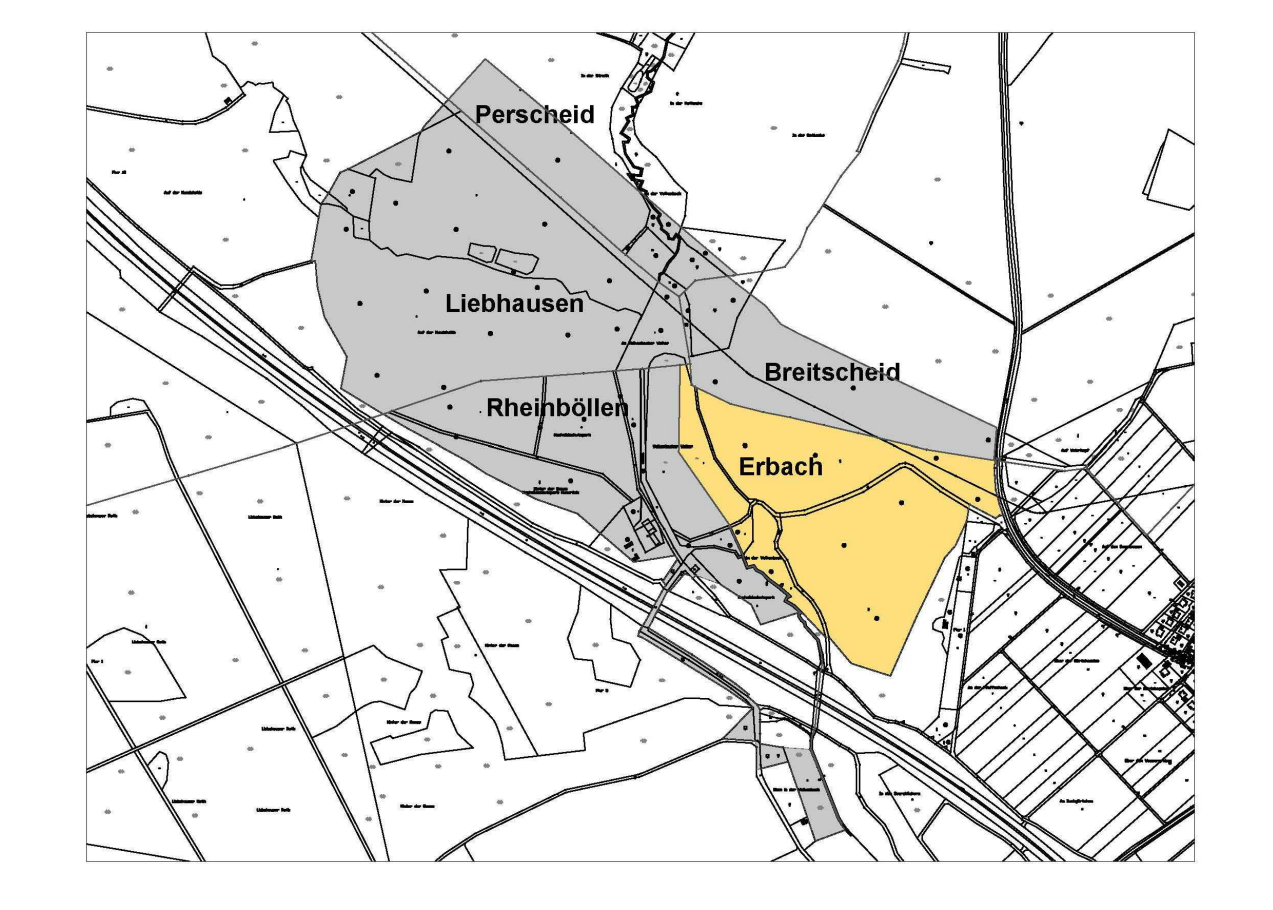
**III. Hinweis**  
 Ergänzung je nach Meldungen im Zuge des weiteren Verfahrens.

**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.  
**Baunutzungsverordnung (BaunVO)** 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.  
**Planzeicherverordnung (PlanV)** 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. IS. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.  
**Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1989 (BGBl. I S. 502), 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 (LPlG)** 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).  
**Landnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 06. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

## TIERPARK RHEINBÖLLEN - LAGE IM RAUM



## VERFAHENSVERMERKE

Die Planunterlagen entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeicherverordnung vom 04. Mai 2017.	Der Rat der Ortsgemeinde Erbach hat in öffentlicher Sitzung vom ____/20 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist am ____/20 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bürgermeister Erbach, den .....	Der Bürgermeister Erbach, 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 ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegungen 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 ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegungen ist am ____/20 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bürgermeister Erbach, den .....	Der Bürgermeister Erbach, 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 an diesem Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB in Kraft.
Der Bürgermeister Erbach, den .....	Der Bürgermeister Erbach, den .....

## Ortsgemeinde Erbach

**"Tierpark, Teilbereich Erbach"**

BEBAUUNGSPLAN  
Entwurf

Bearbeitet für die Gemeinde Erbach  
Völklingen, im Mai 2024

**M 1:2.000**