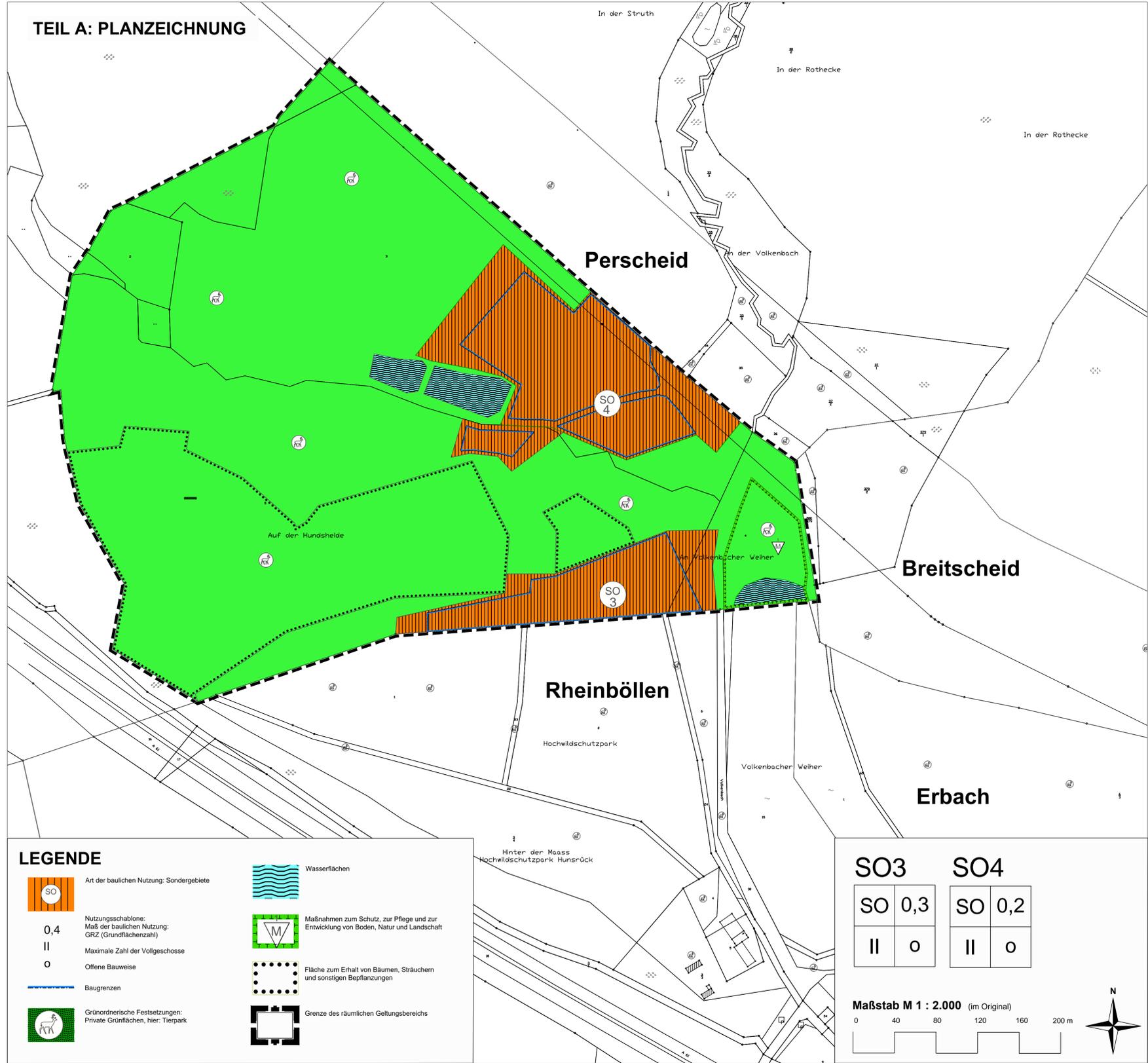


ORTSGEMEINDE LIEBSHAUSEN - Bebauungsplan "Tierpark, Teilbereich Liebshausen"

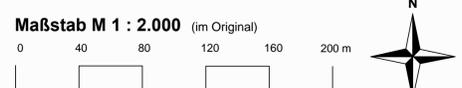
TEIL A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiete
- Nutzungsschablone: Maß der baulichen Nutzung: GRZ (Grundflächenzahl)
- Maximale Zahl der Vollgeschosse
- Offene Bauweise
- Baugrenzen
- Grünordnerische Festsetzungen: Private Grünflächen, hier: Tierpark
- Wasserflächen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

SO3		SO4	
SO	0,3	SO	0,2
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 (SO3 und SO4) 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 3 sind ferner zulässig:
 d) Räume und Gebäude für Schulung, Unterricht, Seminare, Tagung
 j) Ausstellungsräume und -gebäude
 k) Verwaltungsgebäude und -räume
 l) Gastronomie
 m) Verkaufshops.

Im SO4 sind ergänzend zu a-c), e), f), h) und i) ferner zulässig:
 d) Räume und Gebäude für Schulung, Unterricht, Seminare, Tagung
 g) Kiosk
 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 Liebshausen 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 SO3 gilt eine GRZ von 0,3, im SO4 gilt eine GRZ von 0,2. Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen, Wege 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 Schutzhütten (s.u.).

2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Für das Baugebiet SO3 wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt, für das Baugebiet SO4 wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf I festgesetzt. Im Falle der Errichtung von Baumhäusern in SO4 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) und o).

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.
 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 oder 25b BauGB überlagert sind (s.u.).

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 Brauchwassernutzung.
 Der vorhandene Volkenbacher Weiher sowie die kleineren vorhandenen Teiche werden als Wasserfläche festgesetzt. (Abgrenzung der Wasserflächen 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 Maßnahmenfläche M1 (Feuchtbereich und Randbereich der Wasserfläche) 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 der Maßnahmenfläche sind Gehege und Unterstände für Tiere zulässig.
 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 bernsteinfarbenedes 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 nicht erforderlich ist. Beleuchtung sollte zeitlich oder sensorgesteuert sein. Leuchtmittelgehäuse 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 Nahrungsbereich von Bachläufen ist naturnah zu gestalten, sofern diese nicht im Bereich von Gehegen verlaufen und dort Gründe der Tierhaltung entgegenstehen.
- 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 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 wildlebende Kleintiere darstellen.
- Sollte konzeptbedingt eine Rodung vorhandener Baumbestände erforderlich sein, so sind diese Rodungen gem. § 39 NatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Durch vorherige Kontrolle ist festzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs- / Ruhestätten bzw. Nester (Vogel 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 baulichen Anlagen und versiegelten Flächen sind je 100 qm baulich genutzter Fläche des Baugebietes mindestens 1 ortstypische, standortgerechter Laubbbaum 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. Sichtbarren 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.
 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*)
 - Kornelrösche (*Cornus mas*)
 - Apfelbeere (*Aronia*)
 - Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarkii*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
 - Hechtrose (*Rosa glauca*)
 - Holunder (*Sambucus*)
 - Blutrotter Hattriegel (*Cornus sanguinea*)
 - Weißdorn (*Crataegus*)
 - Hundrose (*Rosa canina*)
 - Obstgehölze i.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 (*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 guten Erhaltungszustand aufweisen, nach Möglichkeit zu erhalten sind.
 Ferner werden Flächen zum Erhalt von Gehölzbeständen festgesetzt, die als Teil der Besucherfläche oder für die Tierhaltung nicht zur Verfügung stehen. Wirtschaftswege sind innerhalb dieser Flächen zulässig.
 Höhenbäume sind grundsätzlich zu erhalten. Sofern eine Rodung nicht vermeiden 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 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. Hinweise

Ergänzung je nach Meldungen im Zuge des weiteren Verfahrens.

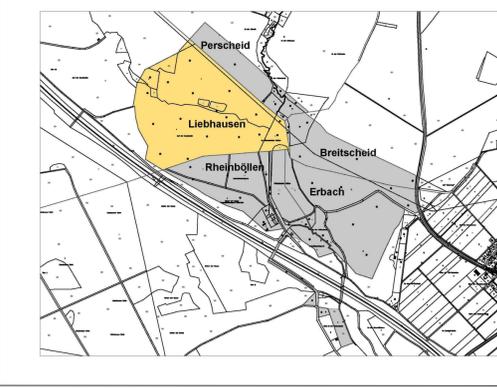
IV. Geltungsbereich

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.
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.
Planzonenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 19. 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 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
Landesbaudordnung 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).
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



VERFAHENSVERMERKE

Die Planunterlagen entsprechen den gesetzlichen Anforderungen der Planzonenverordnung vom 04. Mai 2017.	Der Rat der Ortsgemeinde Liebshausen hat in öffentlicher Sitzung vom ____/20____ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist am ____/20____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bürgermeister Liebshausen, den	Der Bürgermeister Liebshausen, 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 ausgesetzt. 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 Liebshausen, den	Der Bürgermeister Liebshausen, 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 Bürgermeister Liebshausen, den	Der Bürgermeister Liebshausen, den

Ortsgemeinde Liebshausen

"Tierpark, Teilbereich Liebshausen"

BEBAUUNGSPLAN
Entwurf

Bearbeitet für die Stadt Liebshausen Völklingen, im Mai 2024 **M 1:2.000**