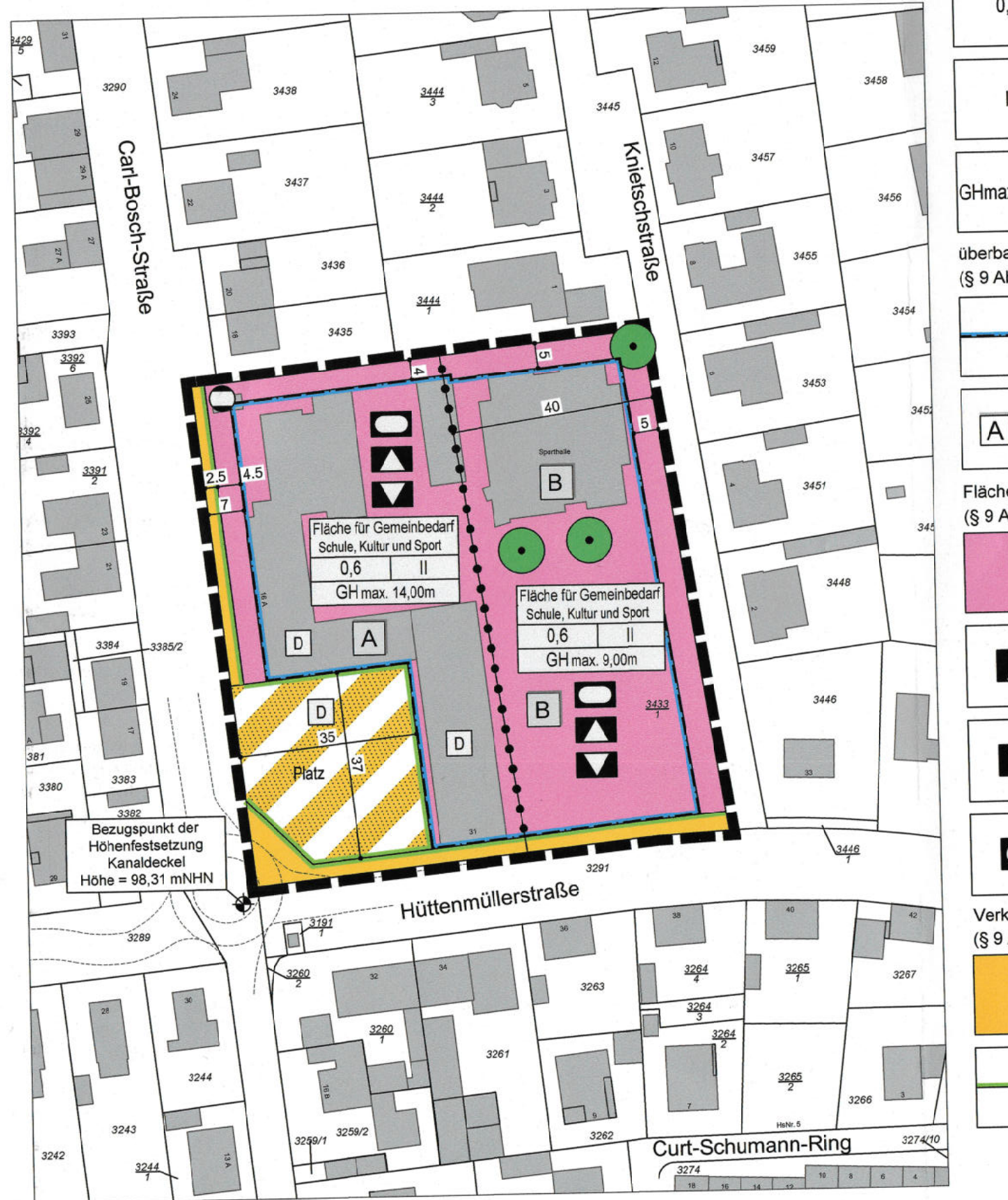


ORTSGEMEINDE MAXDORF

BEBAUUNGSPLAN

"HAIDWALDSCHULE"



LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1-7) BauGB)
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Grundflächenzahl: 0,6
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß: II
- Gebäudehöhe, als Höchstmaß: GHmax 14,0 m
- überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen: A, B
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Schule, Kultur und Sport
- Schule
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Platz
- Gas
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung: Bäume
- B. Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme
- Gebäude vorhanden
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Flurstücksgrenze vorhanden
- Flurstücksnummer vorhanden: 3433/1
- Maßangabe in Meter: 20
- Verkehrsführung nachrichtlich

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 20.04.2023
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB: 12.05.2023
- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB: 13.11.2025
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB: 28.11.2025
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 01.12.2025 bis: 09.01.2026
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von: 27.11.2025 bis: 09.01.2026
- Über die während der Auslegung eingegangenen Anregungen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst: 07.05.2026
- Beschluss über den Bebauungsplan als Satzungsplan gem. § 10 BauGB: 07.05.2026
- Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft: 17. Juli 2026

Maxdorf, den 07. Juli 2026
W. Baumann
Werner Baumann
Ortsbürgermeister

Maxdorf, den 23. Juli 2026
W. Baumann
Werner Baumann
Ortsbürgermeister

1. Durch den Bebauungsplan „Haidwaldschule“ wird der Bebauungsplan „BASF – Siedlung II“ mit dem Satzungsbereich 3433/1 ersetzt. Der Bebauungsplan „Haidwaldschule“ gibt für seinen Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht abschließend wieder.
2. Die Fläche für Gemeinbedarf hat die Zweckbestimmung „Schule, Kultur und Sport“.
3. Allgemein zulässig sind:
 - Anlagen für schulische Zwecke,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke.
4. Wohnungen sind nur ausnahmsweise und nur in Zuordnung und Unterordnung zu den in Festsetzung 1.2 genannten allgemein zulässigen Nutzungen zulässig.
5. Die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt:
 - in der mit A bezeichneten Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche: 14,00 m
 - in den mit B bezeichneten Teilflächen der überbaubaren Grundstücksfläche: 9,00 m
6. Sie wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Flachdach mit der Oberkante Attika.
7. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für:
 - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,bis zu einem Maß von maximal 0,9 überschritten werden.
8. Eine weitergehende Überschreitung der Grundflächenzahl ist für Flächen von Spielplätzen und Spielgeräten sowie für sonstige Flächen für das freie Kinderspiel zulässig, soweit diese gärtnerisch gestaltet sind oder mit einem wasserdurchlässigen, natürlichen Belag (z.B. Sand, Rindenmulch, Kiesel oder ähnlichem) versehen sind.
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 3.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
 - 3.2 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin mit vollständig gekapseltem und nur nach unten abstrahlenden Lampengehäuse (Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen) verwendet werden.
 - 3.3 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.
 - 3.4 PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.
 - 3.5 Rodungsarbeiten sind ausschließlich im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.
10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 4.1 Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines natürlichen Abgangs sind Ersatzpflanzungen durch standortgerechte und heimische Laubbäume 1. Ordnung in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm, vorzunehmen.
 - 4.2 Ordnung in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm, vorzunehmen. 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. Die Dachflächenbegrünung ist dauerhaft mit Ersatzverpflichtung

Präambel
Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

B. HINWEISE

Denkmalschutz

Baudenkmäler
Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Kulturdenkmal (Feierabendhaus und Schule der BASF-Siedlung; winkelförmige Anlage, Feierabendhaus mit Vorhalle und Uhrtürmchen sowie Brunnen im westlichen Bereich des Plangebietes), welches gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DShG Erhaltens- sowie Umgebungsschutz genießt. Bauliche Maßnahmen an einem Kulturdenkmal oder aber in der Umgebung sind gemäß § 13 Abs. 1 DShG genehmigungspflichtig. Zuständige Genehmigungsbehörde ist hierbei die Untere Denkmalschutzbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises.

Bodendenkmäler
In der Fundstellenkartierung der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie (GDKE) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Bodeneingriffe sind daher auf ein Minimum zu beschränken. Bauherren sind darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten archäologiegerecht (d.h., mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) erfolgen und entsprechend überwacht werden können. Es sind folgende Bedingungen und Auflagen zu beachten:

1. Bedingungen
 - 1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabensträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DShG) Rheinland-Pfalz sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherrn, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Das Referat Grabungstechnik der Landesarchäologie wird die Bauarbeiten überwachen.
 - 2. Auflagen
 - 2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DShG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S.159 ff, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]), 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.
 - 2.2 Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
 - 2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie in Absprache mit 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.
 - 2.4 Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
2. Artenschutz
Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vorkommen von Mauereidechsen bekannt. Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen, die vor dem Eingriff in die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mauereidechse umzusetzen sind, erforderlich:
 - Versteckmöglichkeiten und entsprechende Habitatstrukturen der Mauereidechse (Totholzstämme, Natursteinfindlinge ...) sind im Vorlauf der Baufeldräumung aus dem

Umgang mit Niederschlagswasser
Bei der Neuerrichtung zusätzlicher baulicher Anlagen oder beim Ersatz der bestehenden Bebauung ist das anfallende Niederschlagswasser - vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - vorrangig auf den Grundstücksflächen zu versickern, zu verrieseln oder in Zisternen zwischenspeichern und als Brauchwasser zu nutzen. Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Dabei ist die Einhaltung der Vorgaben der DWA-Arbeitsblätter A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, Dezember 2020“ und A 102-4 / BWK-M 3-4 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, März 2022“ darzulegen.

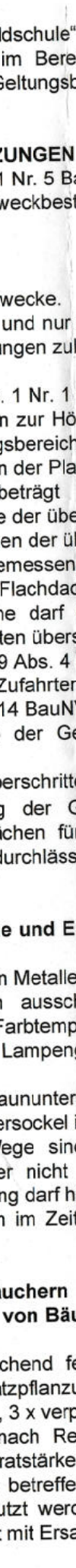
Starkregengefährdung
Gemäß der im Internet veröffentlichten Sturzflutkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) kommt es im Plangebiet und seinem Umfeld bei extremen Starkregenereignissen zu nicht unerheblichen Wasseransammlungen. Um Schäden am Eigentum sowie die Gefährdung 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.). Dabei ist allerdings § 37 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. 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 auch nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Bodenschutz
Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.

Auffüllungen
In Bezug auf Geländeauffüllungen sind:

- beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung in der jeweils aktuellen Fassung
- beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Übersichtslageplan
O.M.



NORD

PLANUNGSBURO PISKE
Telefon 06 21 / 54 50 31
Info@piske.com | www.piske.com

BAU-:	Ortsgemeinde Maxdorf	PROJ.NR.	2368	PLAN NR. BP	
PROJEKT:	Bebauungsplan "Haidwaldschule"	BEARB.	Vi		
GEZ.	JS	MASSTB	1:1000		
PLAN:	Bebauungsplan	BL GR.	130/30	DATUM	07.05. 2026
BAU-:					