

---

## - BEBAUUNGSPLAN -

"Auf den Bitzen", Ortsgemeinde Wahlbach

### Textfestsetzungen



Ingenieurgesellschaft  
Dr. Siekmann + Partner mbH



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	3
1.3	Bauweise/ Baugrenzen .....	4
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen .....	4
1.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen .....	4
1.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	4
1.7	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers .....	5
1.8	Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) .....	5
1.9	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts .....	5
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) .....	5
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften .....	6
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	6
2.2	Zahl der notwendigen Stellplätze .....	6
3.	Landespflegerische Festsetzungen .....	7
4.	Hinweise .....	8
5.	Anhang - Pflanzenlisten .....	10



## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

#### Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO):

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte (WA = 0,3)

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird nach § 20 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte (WA = 0,8).

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im gesamten Baugebiet max. II.

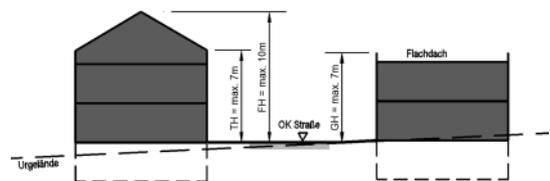
Der Ausbau des Dachgeschosses oder des Obergeschosses mit Dachschrägen zu Wohnzwecken ist nur mit Einzelnachweis der schallschutztechnischen Unbedenklichkeit möglich.

#### Gebäudehöhe (GH)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf, abhängig von der Dachneigung folgende Höhe nicht überschreiten:

Bei geneigten Dächern (ab 11° Dachneigung) ist die Traufhöhe auf maximal 7,00 m und die Firsthöhe auf maximal 10 m begrenzt.

Bei Gebäuden mit Flachdach (0° bis 10° Neigung) wird die Attika auf maximal 7,00 m begrenzt.



Die Höhe wird jeweils gemessen von der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Fertigausbau) lotrecht in Gebäudemitte zum maßgebenden Gebäudepunkt.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudes (Oberkante der äußeren Dachhaut, bzw. Oberkante Attika).



### **1.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + §§ 22 und 23 BauNVO)**

Im WA wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 25 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind nur folgende bauliche Nutzungen:  
Garagenzufahrten, Hauszugänge, Einfriedungen und Stützmauern.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und in den dafür vorgesehenen Flächen, die in der Planurkunde dargestellt sind, zulässig.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,00 m auf dem Baugrundstück anzulegen.

Weitere notwendige Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Bauverbotszonen (15m zum Fahrbahnrand der Kreisstraßen) sind einzuhalten.

### **1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird im  
- WA 1 auf max. 2,  
- WA 2 auf max. 3 beschränkt.

Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern sind je Haushälfte/ -einheit max. zwei Wohnungen zulässig.

### **1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Kreisstraße K50, die neue Erschließungsstraße im Gebiet wird als Wohnstraße ausgebildet.



### **1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 26 BauGB)**

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen sowie Fundamente der Straßenleuchten sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die entsprechenden Fundamente können, gemessen ab Grundstücksgrenze, bis zu 0,20 m (Rückenstützen), bzw. bis zu 0,40 m (Straßenleuchten) in die Grundstücke ragen; Böschungen ab 0,50 m sind in der Planurkunde gekennzeichnet.

### **1.8 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Der Erschließung des Plangebiets dienliche Versorgungsanlagen und -leitungen sind in den öffentlichen Flächen unterirdisch zu verlegen.

### **1.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)**

Die im Plangebiet gekennzeichneten Flächen dienen dem Schutz vor Verkehrslärm und vor Lärm durch Windkraftanlagen.

#### Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet werden im Nahbereich zur K50 und zur K52 überschritten. Daher sind als Schutzmaßnahme in der im Bebauungsplan mit LSM 1 festgelegten Fläche Außenwohnbereiche (Freisitze, Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) nicht zulässig.

Des Weiteren sind in den mit LSM 2 gekennzeichneten Flächen Außenwohnbereiche in den oberen Geschossen (Balkone, Loggien) im direktem Schallfeld unzulässig. Eine Anordnung im Schallschatten des Gebäudes sowie Außenbereiche mit verglasten Loggien, Wintergärten oder ähnlichen Schutzvorkehrungen kann zugelassen werden.

#### Maßnahmen zum Schutz vor Lärm durch Windkraftanlagen:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet werden für die Nachtzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans überschritten.

Folgende Schutzmaßnahme sind im gesamten Geltungsbereich einzuhalten:

- die Anordnung von offenbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nach Nordwesten unzulässig.
- Die vorgegebene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.
- Das Dachgeschoss darf nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

Abweichungen von diesen Maßnahmen sind durch Einzelnachweis der schallschutztechnischen Unbedenklichkeit möglich.

-----



## **2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

### **(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)**

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24.11.1998, werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)**

#### **2.1.1 Dachform, Dachneigung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind flach geneigte und geneigte Dachformen zwischen 0° und 70° für Haupt- und Nebengebäude zulässig.

Doppelhäuser sind in Dachform, Neigung sowie Trauf- und Firsthöhe aneinander anzupassen.

#### **2.1.2 Nicht überbaute Flächen**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht anderweitig genutzt werden (notwendige Stellplätze etc.), als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Ab einer vorderen Grundstücksbreite von min. 10 m sind min. 50% der Vorgartenfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von vegetationsfreien Steinschüttungsflächen von mehr als 4 qm ist nicht zulässig.

#### **2.1.3 Einfriedungen**

Zur öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Grundstücke bis zu einer Höhe von 1,60 m eingefriedet oder begrünt werden. Im Einmündungsbereich zur K50 darf die Höhe nur max. 1 m betragen, um freie Sicht zu gewähren. Die Sichtdreiecke sind in der Planurkunde dargestellt.

#### **2.1.4 Geländemodellierungen**

Geländeaufschüttungen und Stützmauern sind generell nur bis zu einer Höhe von max. 1,00m im Bezug zum Urgelände zulässig. Baulich notwendige Abfangungen am Gebäude sind hiervon nicht betroffen.

## **2.2 Zahl der notwendigen Stellplätze**

### **(§§ 47 und 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Notwendige Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen, die Anzahl wird wie folgt bestimmt:

Wohnungen mit < 50 m<sup>2</sup> = 1 Stellplatz

Wohnungen 50 bis 120 m<sup>2</sup> = 2 Stellplätze

Wohnungen mit > 120 m<sup>2</sup> = 3 Stellplätze



Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. 2000, Seite 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung.

Den jeweiligen Bauanträgen ist ein Nachweis über Zahl und Ausführung der notwendigen Stellflächen beizufügen.

### 3. Landespflegerische Festsetzungen

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und 25 a BauGB:

##### M1 Pflanzbindungen auf den privaten Baugrundstücken

Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen gärtnerisch angelegt werden.

Die Anlage von vegetationsfreien Steinschüttungsflächen ist nicht zulässig.

Je angefangene 150 qm unbebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm der Liste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 10 - 12 betragen.

Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben.

Auf mind. 20 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

##### M2 Öffentliche Grünfläche / Lärmschutzwall / Leitungsrecht

Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Regiosaatgutmischung, Ursprungsgebiet Rheinisches Bergland einzusäen und dauerhaft durch extensive Mahd zu erhalten.

##### M3 Oberflächenentwässerung

Die Fläche des Entwässerungsgrabens ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung für Biotopentwicklungsflächen (RSM 8.1) einzusäen.

-----



#### 4. Hinweise

##### **Archäologie**

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten.

Diese Funde sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz archäologische Fundstellen zu melden, um diese zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen.

Es wird empfohlen im Vorfeld detaillierter Planungen und konkreter Bauvorhaben Kontakt mit o. g. Dienststelle aufzunehmen. Die Direktion ist unter [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261-6675 3000 zu erreichen.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden (§ 33, Abs. 2 DSchG RLP).

##### **Altbergbau**

Nach Auskunft des Landesamts für Geologie und Bergbau wird der Geltungsbereich vom bereits erloschenen Bergwerksfeld ‚Rheinböllen‘ überdeckt. Es ist weder Altbergbau noch aktueller Bergbau dokumentiert. Sollten dennoch Hinweise für Bergbau gefunden werden wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

##### **Schutz des Wasserhaushalts**

Den Bauherren wird angeraten, Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 1 m<sup>3</sup> pro 25 m<sup>2</sup> Dachfläche zu installieren. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wird empfohlen

Die extensive Begrünung von Dachflächen wird empfohlen.

##### **Befestigung von Wegen und Zufahrten etc.**

Es wird empfohlen die Befestigung von Zufahrten und Wegen wasserdurchlässig zu gestalten (bspw. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Ökopflaster oder wassergebundene Decken).

##### **Maßnahmen zum Bodenschutz**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 sowie DIN 19731 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.



Gemäß DIN 18300 soll anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden. Nach Beendigung der Baumaßnahme werden verdichtete Böden, soweit es sich um Vegetationsflächen handelt, wieder aufgelockert.

### **Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731, DIN 18915) zu berücksichtigen. Im Falle der Errichtung von Baukörpern wird die Erstellung eines entsprechenden Bodengutachtens empfohlen.

### **Drainagewasser**

Während Baumaßnahmen ist auf vorhandene Drainagen zu achten, durchtrennte Drainagen sind wieder herzustellen.

Drainagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen. Die Einleitung von Drainagewasser in das Abwassersystem ist unzulässig.

### **Stromversorgungs- und Technikleitungen auf den Grundstücken**

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebiets mit ca. 1,5m langen Anschlussleitungen inklusive Technikrohre an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Über das Technikrohr besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden.

### **Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)**

Auf die gesetzlichen Regelungen zu Grenzabständen von Einfriedungen (§ 42 LNRG) und Grenzabständen für Pflanzen (§§ 44 - 47 LNRG) wird hingewiesen. Dementsprechend sind Pflanzungen und Einfriedungen an einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück oder einem Wirtschaftsweg 0,5m von der Grenze zurückzusetzen.

Wahlbach, den.....

.....  
(Alexandra Krebs, Ortsbürgermeisterin)



## 5. Anhang - Pflanzenlisten

### Pflanzenliste I - Laubbäume

Großkronige Bäume

*Acer pseudoplatanus* - Bergahorn

*Acer platanoides* - Spitzahorn

*Fagus sylvatica* - Rotbuche

*Fraxinus excelsior* - Esche

*Tilia cordata* - Winterlinde

*Quercus petraea* - Traubeneiche

*Quercus robur* - Stieleiche

Klein- bis mittelkronige Bäume

*Acer campestre* - Feldahorn

*Carpinus betulus* - Hainbuche

*Malus sylvestris* - Holzapfel

*Prunus avium* - Vogelkirsche

*Prunus padus* - Traubenkirsche

*Pyrus communis* - Holzbirne

*Salix caprea* - Salweide

*Sorbus aucuparia* - Eberesche

*Sorbus aria* - Mehlbeere

sowie Obsthochstämme lokaler Sorten

### Pflanzenliste II – Sträucher

*Acer campestre* - Feldahorn

*Carpinus betulus* – Hainbuche

*Cornus sanguinea* – Hartriegel

*Cornus mas* – Kornelkirsche

*Corylus avellana* – Haselnuß

*Crataegus monogyna* – Weißdorn

*Euonymus europaea* – Pfaffenhütchen

*Ligustrum vulgare* - Liguster

*Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche

*Prunus spinosa* - Schlehe

*Rhamnus catharica* - Kreuzdorn

*Rhamnus frangula* - Faulbaum

*Rosa canina* - Hundsrose

*Rosa pimpinellifolia* - Bibernellrose

*Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder

*Sambucus racemosa* - Traubenholunder

*Salix caprea* - Salweide

*Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball

*Viburnum opulus* – Wassersneeball