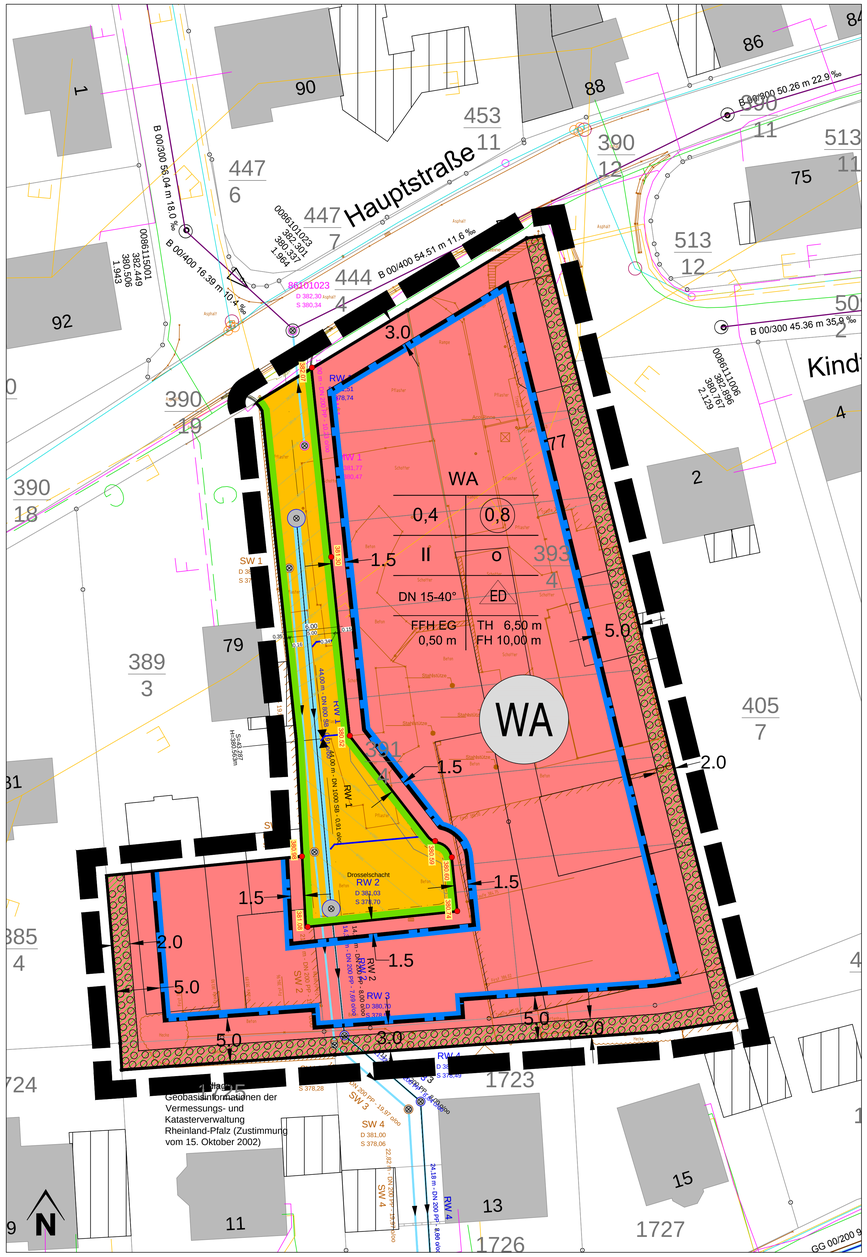
Ortsgemeinde Bell - Bebauungsplan "Hauptstraße"

Entwurf



Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

380.98 — Straßenrandhöhen als Bezug für die zulässige Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses

Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Fläche zum Anpflanzen standortgerechter Laubsträucher

sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

sonstige Darstellungen der Plangrundlage

Gebäude mit Hausnummern

Flurstücksgrenzen + Grenzpunkte

202/4 — Flurstücksnummern

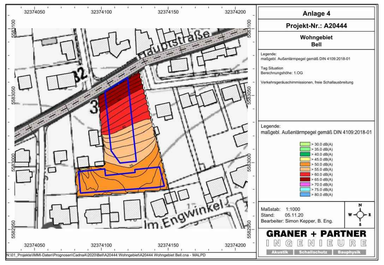
geplante Entwässerung (Kanäle, Rückstaukanal und Schächte)

Bestandsvermessung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet)	
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Anzahl der Vollgeschosse	offene Bauweise
Dachneigung	Einzel- und Doppelhäuser
Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss über Straßenrand	Traufhöhe über EGFH Firsthöhe über EGFH

maßgeblicher Außenlärmpegel (bags)



Legende:
maßgebl. Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01

- > 30.0 dB(A)
- > 35.0 dB(A)
- > 40.0 dB(A)
- > 45.0 dB(A)
- > 50.0 dB(A)
- > 55.0 dB(A)
- > 60.0 dB(A)
- > 65.0 dB(A)
- > 70.0 dB(A)
- > 75.0 dB(A)
- > 80.0 dB(A)

Maßstab: 1:1000
Stand: 05.11.20
Bearbeiter: Simon Kepper, B. Eng.

GRANER + PARTNER
INGENIEURE
Akustik | Schallschutz | Bauphysik

Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1.1 Zulässig sind:
Wohngebäude.

1.1.1.2 Als Ausnahme können zugelassen werden:
nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.1.3 Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18-20 BauNVO)

1.2.1 maximal zulässige Grundfläche

1.2.1.1 Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

1.2.1.2 Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO sind nur als wasserdurchlässige Befestigung oder als Dachbegrünung zulässig.

1.2.1.3 Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

1.2.3 maximale Erdgeschoss-, First- und Traufhöhen

1.2.3.1 Die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses darf eine Höhe von 0,50 m, gemessen über der Höhe der Mitte der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

1.2.3.2 Maßgebend für die Berechnung der zulässigen Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses sind die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenrand-Höhen. Die Höhen der grundstücksbezogenen Bezugspunkte (Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze) auf dem Straßenrand bzw. der Grundstücksgrenze können aus den Höhenangaben in der Planzeichnung entsprechend interpoliert werden.

1.2.3.3 Der höchste Punkt des Gebäudes („Firsthöhe") darf eine Höhe von 10,00 m über der Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses nicht überschreiten.

1.2.3.4 Die Traufhöhe darf eine Höhe von 6,50 m über der Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses nicht überschreiten.

1.2.3.5 Die Traufhöhe ist auf mindestens 50 % der Dachlänge sowie zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten einzuhalten.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.3.1.1 Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.3.1.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3.2 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Erker oder Balkone) sind bis zu 1,50 m zulässig.

1.3.3 Anlagen außerhalb des Baugrenzen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

1.3.3.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.3.3.2 Stellplätze und Zufahrten sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

1.3.4.4 Terrassen, Wege und geländegleiche bauliche Anlagen sowie Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über angrenzendem Gelände sind auf dem gesamten Baugrundstück (auch außerhalb der Baugrenzen) zulässig.

1.3.4.5 Ein Gartenhaus bis zu einer Grundfläche von maximal 10 qm und 25 qm umbauten Raum je Grundstück ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 6 BauGB)

In Wohngebäuden sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.5 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Abbrucharbeiten müssen im Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28. Februar begonnen und zügig sowie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden.

Können Abbrucharbeiten aus dringenden terminlichen Gründen nicht in dem genannten Zeitraum erfolgen, muss vor Beginn der Arbeiten eine umfängliche Besatzkontrolle auf Fledermäuse und Brutvögel durch eine entsprechend qualifizierte Person durchgeführt werden. Liegt bei der Kontrolle ein Besatz vor, ist mit der zuständigen Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde des Kreises Mayen-Koblenz) das weitere Vorgehen abzustimmen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 (Januar 2018) ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist

$K_{Raumart}$	= 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart}$	= 35 dB	für Büroräume und Ähnliches
L_a		der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.7

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in dem dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 05.11.2020 in der Anlage 4 dargestellt (siehe links).

Der Nachweis zu den erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Hinweise zur Lüftung:

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sogenannte "Stoßbelüftung" oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit für Schlafräume die Anordnung von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen wird.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Anpflanzen von Sträuchern

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind heimische standortgerechte Laubsträucher in einer Mindestgröße von 1,00 m und einem maximalen Abstand von 1,50 m als einreihige freiwachsende Hecke zu pflanzen.

Außer Einfriedungen, Geländemodellierungen und unterirdischen Leitungen sind innerhalb der als zu bepflanzend festgesetzten Fläche keine baulichen Anlagen zulässig.

1.8.2 Dachbegrünung von Garagen

Dächer von Garagen sind mit standortgeeigneten Gräsern und Kräutern flächendeckend zu begrünen. Die Schichtstärke des Vegetationssubstrats muss mindestens 8 cm betragen.

1.9 Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Textfestsetzungen und Hinweise

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

2.1 Dachform

2.1.1 Auf den Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15-40° zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten (z.B. Gauben) sind nur auf maximal 30 % der gesamten Dachfläche zulässig.

2.1.3 Auf Garagen sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

2.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

2.2.1 Die nicht überbauten / baulich genutzten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und flächendeckend zu begrünen sowie dauerhaft zu pflegen.

2.2.2 Zu begrünende Flächen sind als Rasen- / Wiesenflächen oder mit Bepflanzungen aus standortgerechten Laubgehölzen, Stauden, Gräsern oder sonstigen Pflanzen anzulegen.

2.2.3 Eine Gestaltung zu begrünender Flächen mit Baustoffen oder Natursteinmaterialien (z.B. Kies oder Schotter) ist nicht zulässig.

2.3 Müllbehälter

Private bewegliche Müllbehälter sind so auf dem Grundstück unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäuden bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen.

3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

3.1 archäologische Fundstelle

Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen. Die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSCG RLP) ist zu beachten. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261/6675 3000 anzuzeigen. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

3.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 800 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 400-1 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. Als ausreichend wird in der Regel ein Abstand von 150 m angesehen.

3.3 Boden und Baugrund

Bei den Bauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen.

Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

3.4 Artenschutz

Der Verlust des Lebensraumpotentials für Brutvögel ist zu kompensieren. Dazu sind im Zuge der Baumaßnahme durch eine entsprechend qualifizierte Person 3 Stück künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter, 3 Stück künstliche Nisthilfen für Nischenbrüter und eine künstliche Nisthilfe für den Turmfalken zu montieren. Auf Montagehöhe und Exposition ist zu achten! Es können auch Fassadensysteme verwandt werden, die sich in die Wandstruktur der neuen Gebäude integrieren lassen (auch in WDVS verwendbar). Die Umsetzung der Maßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger geregelt. Die zwingende Notwendigkeit einer vorgezogenen Kompensation ist nicht gegeben. Temporär kann der Verlust durch das Umland kompensiert werden.

Außenbeleuchtungen (auch Baustellenbeleuchtungen) sollten ein tierfreundliches Spektrum aufweisen. Hellweiße Lampen mit hohem UV-Anteil sind ebenso zu vermeiden wie eine weitreichende horizontale Abstrahlung des Lichts.

Rechtsgrundlagen

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Bund

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert

Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1795) geändert

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert

Land

Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283,295)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

Gemeindeordnung für Rheinland_Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GBBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)

Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

……., den _____

……
Ortsbürgermeister (DS)

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hauptstraße" gem. § 2 (1) BauGB in einem Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung vom _____ hat der Ortsgemeindrat die frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a BauGB Abs. 3 Nr. 2 BauGB für den Bebauungsplan "Hauptstraße" beschlossen.

Bell, den _____

……
Ortsbürgermeister (DS)

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes "Hauptstraße" einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung und allen Anlagen gem. § 13a BauGB i.V.m. 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit dem Schreiben vom _____ an der Planung beteiligt.

Bell, den _____

……
Ortsbürgermeister (DS)

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Bell hat am _____ den Bebauungsplan "Hauptstraße" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

Bell, den _____

……
Ortsbürgermeister (DS)

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Beabuungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Bell, den _____

……
Ortsbürgermeister (DS)

Der Beschluss des Bebauungsplanes "Hauptstraße" als Satzung durch die Ortsgemeinde Bell vom _____ ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Bell, den _____

……
Ortsbürgermeister (DS)

Projekt

Ortgemeinde Bell
Bebauungsplan
"Hauptstraße"

PLANUNGSBÜRO DITTRICH
Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt/Wied

Telefon: 02683/9850-0
Telefax: 02683/9850-99
www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich

Bell Vue GmbH & Co. KG ..... Auftraggeber

724/20 ..... Projektnummer

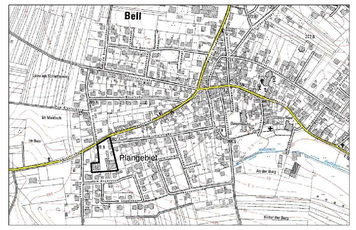
Walter Pott ..... Bearbeitung

17.11.2020 ..... Stand

1:250 ..... Maßstab

DIN A 0 ..... Plangröße

Anlagen

Begründung vom 06.11.2020
Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 11.05.2020
Schalltechnisches Prognosegutachten vom 05.11.2020
Umweltfachlicher Bericht zur Feststellung der Versickerungseignung des Untergrundes vom 31.07.2020

Übersichtsplan (ohne Maßstab)