



WA	
0,4	0,8
II	o
DN 15-40°	E
TH 6,50 m ü EG max. 377,5 m ü NHN	FH 9,50 m ü EG max. 380,5 m ü NHN

NF

Datengrundlage:
Geobasisinformationen der
Vermessungs- und
Katasterverwaltung
Rheinland-Pfalz (Zustimmung
vom 15. Oktober 2002)

- 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 Der höchste Punkt des Gebäudes („Firsthöhe“) darf eine Höhe von 9,50 m bezogen auf die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses sowie 380,5 m über NHN nicht überschreiten.
- 1.2.3.2 Die Traufhöhe darf eine Höhe von 6,50 m bezogen auf die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses sowie 377,5 m über NHN nicht überschreiten.
- 1.2.3.3 Die Traufhöhe ist auf mindestens 50 % der Dachlänge sowie zwei gegenüberliegenden Gebäudeselten einzuhalten.
Hinweis: Die Höhe der gemeinsamen Zufahrt liegt zwischen den geplanten Gebäuden auf etwa 370,70 m über NHN.
- 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 Einzelhäuser 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 der Baugrenzen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 1.3.3.1 Garagen (GA) und Stellplätze für Pkw (St) sind innerhalb der in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Außerhalb dieser gekennzeichneten Flächen ist zusätzlich jeweils ein Stellplatz und eine Garage auf jedem Baugrundstück innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.3.3.2 Zugänge und Zufahrten sind generell innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.3.3.3 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.
- 1.3.3.4 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. 1 Nr. 6 BauGB)**
- 1.3.4.1 In Wohngebäuden sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 1.5 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.6 Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 1.6.1 Dachbegrünung von Garagen
Dächer von Garagen sind mit standortgerechten Gräsern und Kräutern flächendeckend zu begrünen. Die Schichtstärke des Vegetationssubstrats muss mindestens 8 cm betragen.
- 1.7 Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung festgesetzt.

- Legende**
- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planmehrs (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)
- 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)
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Ga Flächen für Garagen
 - St Flächen für Pkw-Stellplätze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Private Verkehrflächen (gemeinschaftliche Grundstückszufahrt)
- Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- Aufstellfläche für Abfallbehälter zur Abfuhr/Leerung
- sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- sonstige Darstellungen der Plangrundlage**
- Gebäude mit Hausnummern
 - Flurstücksgrenzen + Grenzpunkte
 - Flurstücknummern
 - Bestandsvermessung
- Nutzungsschablone**
- | | |
|---|--|
| Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) | |
| Grundflächenzahl GRZ | Geschossflächenzahl GFZ |
| Anzahl der Vollgeschosse | offene Bauweise |
| Dachneigung | Einzel- und Doppelhäuser |
| maximal Traufhöhe meter über Erdgeschoss und über NHN | maximal Firsthöhe in Meter über Erdgeschoss und über NHN |

- 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. Gauden) sind nur auf maximal 30 % der gesamten Dachfläche zulässig.
- 2.1.3 Auf Garagen sind nur begründete 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- / Wiesflächen oder mit Bepflanzungen aus standortgerechten Laubbäumen, Stauden, Gräsern oder sonstigen Pflanzen anzulegen.
- 2.2.3 Eine Gestaltung zu begrünenden 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 vom öffentlichen Fußweg aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäuden bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzupfanzeln.
- 3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien**
- 3.1 archäologische Fundstelle**
- Bei Bodeneröffnungen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen. Die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungsfrist (§16-21 DSG RLP) ist zu beachten. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landschaft@koblitz@gmx.de oder telefonisch unter 02619375 3000 anzugeben. Umgraben sowie unangemessene Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSG RLP ordnungswidrig und können mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden (§33 Abs. 2 DSG 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 402-1 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 Baugrunduntersuchung bzw. die Einschaltung eines Baugrundertraters / 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**
- Nicht auszuschließen sind Zwischenquartiere in den Spalten der Walnusdbäume. Ein Verlust potenzieller Quartiere ist abbaubar. Der Verlust kann durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Eine Tötung von Einzelindividuen ist durch die zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten vermeidbar. Folglich ist für die Durchführung der Rodungsarbeiten eine Bauzeitbeschränkung zu beachten! Die Arbeiten müssen im Zeitfenster 1ter November bis Ende Februar begonnen und zügig sowie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden. Der Verlust der potenziellen Zwischenquartiere ist durch die Montage von 6 Stück künstlichen Fledermaus Zwischenquartieren zu kompensieren. Die Montage muss vorgezogen an geeigneten Stellen erfolgen und ist fachlich zu begleiten. Ist das beschriebene Zeitfenster zur Rodung aus zwingenden Gründen nicht realisierbar, muss vor Baubeginn durch eine entsprechend qualifizierte Person eine umfangreiche Besatzkontrolle durchgeführt werden. Ein vorsorglicher Verschuss aller potenziell geeigneter Lebensräume erscheint angesichts der hier gegebenen Bausubstanz unrealistisch. Liegt bei der o.a. Kontrolle ein Besatz vor, ist mit der Genehmigungsbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Für den Pfedestall wird im Zuge einer „worst case“ Betrachtung eine Fortpflanzungsstätte einer gebäudebrütenden Art zu Grunde gelegt. Für den Verlust der Fortpflanzungsstätte sind drei Stück artgerechte künstliche Nisthilfen zu montieren. Aufgrund der günstigen Bestandsituation dieser Arten können diese Nisthilfen im Zuge der neuen Bebauung an dem neu zu errichtenden Gebäuden montiert werden. Eine Tötung von Einzelindividuen ist durch die zeitliche Beschränkung der Abbrucharbeiten vermeidbar. Auswirkungen der Bebauung auf die Streubewiese sind durch eine Heckenstruktur oder bauliche Einrichtungen vermeidbar. In Bereichen, in denen eine Grenzbebauung erfolgt (z.B. Garagen) kann auf zusätzliche Maßnahmen verzichtet werden. Für die Durchführung der Abbrucharbeiten ist eine Bauzeitbeschränkung zu beachten! Die Abbrucharbeiten müssen im Zeitfenster 1ter Oktober bis Ende Februar begonnen und zügig sowie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden. Ist dieses Zeitfenster aus dringenden termischen Gründen nicht realisierbar, muss vor Baubeginn durch eine entsprechend qualifizierte Person eine Besatzkontrolle durchgeführt werden. Ein vorsorglicher Verschuss aller potenziell geeigneter Fortpflanzungsstätten erscheint angesichts der hier gegebenen Bausubstanz unrealistisch. Liegt bei der o.a. Kontrolle ein Besatz vor, ist mit der Genehmigungsbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Die Außenbeleuchtung ist insgesamt insekten- und fledermausfreundlich auszuführen und auf ein verkehrstechnisch notwendiges Minimum (Verkehrssicherheitspflicht) zu begrenzen. Für das nordöstliche Plangebiet sind Lichtquellen (Mastleuchten oder Strahler) so zu installieren, dass der Lichtkegel stets westlich gerichtet wird. Eine Ausleuchtung der Streubewiese ist insgesamt zwingend zu vermeiden.
- Nicht zu verwenden sind folgende Lampentypen:
- (HCl TT) Metallhalogenidampf-Hochdrucklampe 3.000-6.500 Kelvin (K)
 - (NAV T) Natriumdampf-Hochdrucklampe 2.000 K
- Bevorzugt zu verwenden sind hingegen:
- Natriumdampf-Niederdrucklampen
 - LED 6.000 K
 - LED 3.000 K
- Zum Schutz der Streubewiese ist auf der Ostgrenze der nach Osten weisenden Grundstücke ein Sichtschutz (z.B. heimische Schnitthecke - blickdichter Zaun oder begrünter Zaun) zu versetzen.
- Die Umsetzung der Maßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger geregelt.

- 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. 3785)
- Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. März 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Mai 2021 (BGBl. I S. 1221) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Juni 2021 (BGBl. I S. 1295) geändert
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)
- 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 § 1 des Gesetzes vom 3. Februar 2021
- 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. 283,295), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297)
- 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. 297)
- 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 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719)
- 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.	Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Grabenstraße" gem. § 2 (1) BauGB in einem Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.	Dieser Entwurf des Bebauungsplanes "Grabenstraße" 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 ausgelegt. 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.
_____ den _____	Bell, den _____ Ortsbürgermeister (DS)	Bell, den _____ Ortsbürgermeister (DS)
Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Bell hat am _____ den Bebauungsplan "Grabenstraße" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.	Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bezeugt.	Der Beschluss des Bebauungsplanes "Grabenstraße" als Satzung durch die Ortsgemeinde Bell vom _____ ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.
Bell, den _____ Ortsbürgermeister (DS)	Bell, den _____ Ortsbürgermeister (DS)	Bell, den _____ Ortsbürgermeister (DS)

Projekt

Ortsgemeinde Bell
Bebauungsplan
"Grabenstraße"

**PLANUNGSBÜRO
DITTRICH**

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt/Wied
Telefon: 02683/9850-0
Telefax: 02683/9850-99
www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de

Ortsgemeinde Bell Auftraggeber

88720 Projektnummer

Walter Pott Bearbeitung

11.06.2021 Stand

1:250 Maßstab

DIN A 0 Plangröße

Anlagen

Begründung vom 26.01.2021
Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 06.11.2020

Übersichtsplan (ohne Maßstab)