

---

# - BEBAUUNGSPLAN -

"Im Unart“, Ortsgemeinde Niedersohren

## 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 .....	5
1.6	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	5
1.7	Höhenlage der Baukörper.....	5
1.8	Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a i. V. m. § 135 a - c BauGB) .....	5
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften .....	6
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	6
2.2	Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO .....	6
3.	Landespflegerische Festsetzungen .....	7
4.	Hinweise.....	10
5.	Anhang - Pflanzenlisten.....	13



## 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 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)

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird nach § 20 (BauNVO) ermittelt. Es gilt der in der Nutzungsschablone eingetragene Wert (0,6).

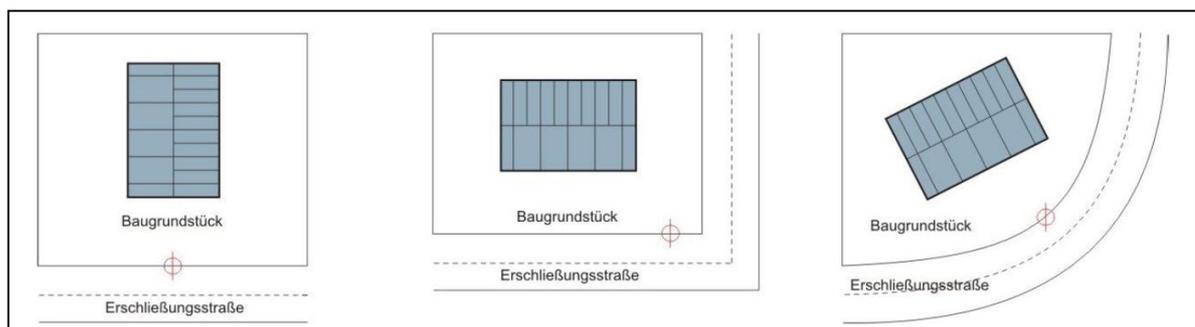
#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gilt der in der Nutzungsschablone eingetragene Wert (0,3). Die in § 19 Abs. 3 BauNVO genannte Überschreitung ist bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig.

#### Gebäudehöhe (GH)

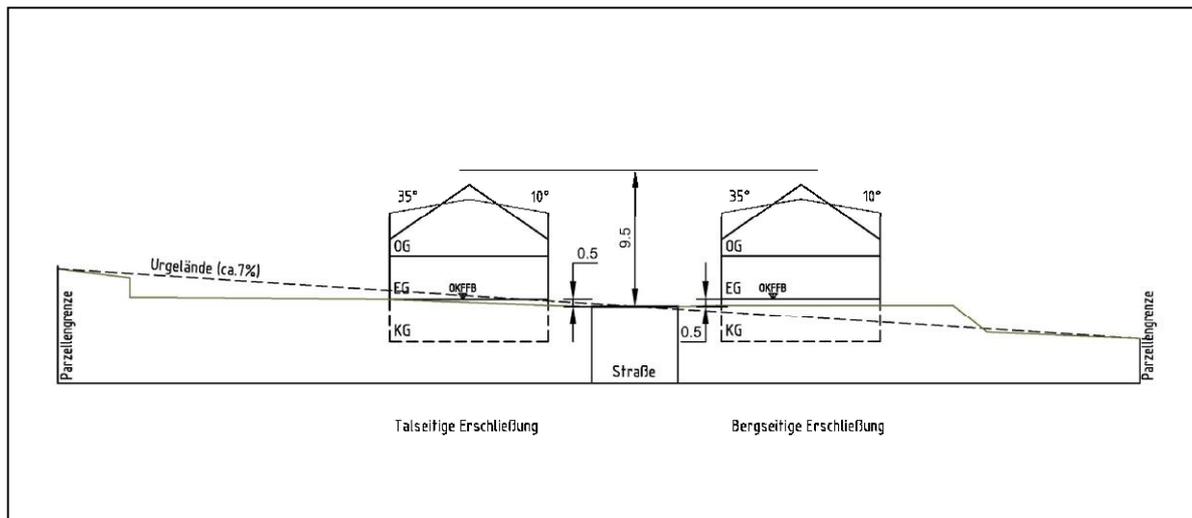
Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



**Abb. 1: Prinzipalskizze maßgebender unterer Bezugspunkt**

Maßgebender oberer Bezugspunkt ist die maximale Gebäudehöhe (Oberster Punkt der Dachhaut). Diese darf 9,5 m nicht übersteigen.



**Abb. 2: Schemaschnitt Bebauung (ohne Maßstab)**

### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt max. II.

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

Im WA wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die Firstrichtung ist freigestellt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

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

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,0 m auf dem Baugrundstück anzulegen. Dieser ist kein notwendiger Stellplatz im Sinne des § 47 LBauO.

Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück, bis 50 cbm umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.



Die folgenden untergeordneten Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen.

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

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird im gesamten WA auf max. 3 beschränkt. Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

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

Die für die Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) sind in der Planzeichnung festgesetzt.

**1.7 Höhenlage der Baukörper  
(§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFFB) darf max. 0,5 m betragen. Als unterer Bezugspunkt gilt die gleiche Festsetzung wie für die Gebäudehöhe.

**1.8 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a i. V. m. § 135 a - c BauGB)**

Das Verkehrsgrün und die Maßnahme AM1 gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB werden den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

Die Maßnahmen AM 2 und EM1 gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 a und b BauGB wird den Wohnbauflächen zugeordnet.



## **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 (GVBl. S. 365), werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

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

#### **2.1.1 Dachform**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Hauptgebäude flache und geneigte Dächer zulässig.

#### **2.1.2 Dachneigung**

Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt im WA 0° - 38°.

Für Nebenanlagen und Garagen wird keine Dachneigung vorgegeben.

#### **2.1.3 Dacheindeckung und Fassadengestaltung:**

Solarkollektoren, Solarzellenmodule und Anlagen für Photovoltaik sind ebenso wie Gründächer grundsätzlich zulässig.

#### **2.1.4 Nicht überbaute Flächen**

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

Die Anlage und vollflächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen ist nur bis zu einer Fläche von max. 5% der nicht bebauten und nicht durch Zugänge, Hofeinfahrten und Stellplätze befestigten Flächen zulässig. Nicht eingerechnet werden Traufstreifen („Spritzschutz“) an Gebäuden.

#### **2.1.5 Behelfsmäßige Bauten**

Hauptgebäude, Garagen, Carports oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise (Wellblechgaragen, Containerbauten usw.) sind unzulässig.

## **2.2 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Die Anzahl der notwendigen Parkierungsflächen ist vollständig auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Es sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Den jeweiligen Bauanträgen ist ein Nachweis über Zahl und Ausprägung der notwendigen Parkierungsflächen beizufügen.



### 3. Landespflegerische Festsetzungen

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

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

##### *Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen*

§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Zur Gestaltung von Gärten mit zumindest mittlerer Biotopqualität und um einer strukturarmen Freiflächengestaltung entgegen zu wirken werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Deren Realisierung führt auch zu einem verbesserten Landschaftsbild durch Durchgrünung und Wahrung eines ländlichen Charakters.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen gärtnerisch angelegt werden.

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum, vorzugsweise aus der Pflanzenliste 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. 30 % 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.

##### *AM1 Anpflanzungen Spielplatz*

§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Der Spielplatz ist als Rasen-/Wiesenfläche dauerhaft zu erhalten.

Je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum, vorzugsweise aus der Pflanzenliste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 10 - 12 betragen.

Zur Einfriedung ist gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung eine einreihige Hecke zu pflanzen. Dabei sind ungiftige Laubgehölze zu verwenden.



*AM2 Entwicklung einer abschirmenden Abpflanzung*  
§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Gemäß Plan ist eine Abpflanzung nach Norden anzulegen. Dazu werden Hecken aus Bäumen und Sträuchern in Abschnitten von mind. 10 m angelegt, insgesamt auf mindestens 100 m Länge.

Die Pflanzabstände betragen 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke.  
Mindestpflanzgröße: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm Höhe

Heister, 2 x verpflanzt, 125 – 150 cm Höhe

Arten: Aus den Pflanzenlisten 1 und 2

Beispielhaftes Pflanzschema:

7-reihige Hecke

```
A A A B B B C C-----  
  A A B B B C C C  
D D D E D D D D Rapport  
  D D D D D D E D  
A A A B B B C C  
  A A A B B B C C  
A A B B B C C C-----
```

- A Cornus sanguinea - Hartriegel
- B Virburnum opulus – Gemeiner Schneeball
- C Corylus avellana - Haselnuss
- D Prunus spinose - Schlehe
- E Prunus avium - Vogelkirsche

Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt  
Heister, 125 – 150 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen

Zum Rand ist ein Saum von 2 m als Krautstreifen zu belassen. Er wird initial mit einer Grundmischung aus Regiosaatgut, Ursprungsgebiet Rheinisches Bergland, eingesät und soll sich sukzessiv entwickeln. Es erfolgt eine Herbstmahd bei Abtransport des Mähgutes.

Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.



### *Verkehrsgrün*

#### § 9 (1) Nr.20 und 25 a BauGB

Die gemäß Plankarte gekennzeichneten Flächen des Verkehrsgrüns sind mit einer Saatgutmischung regionalen Ursprungs mit hohem Kräuteranteil von mind. 30% einzusäen und dauerhaft als Grünfläche zu erhalten.

Bei der Herkunft der Saatgutmischung ist Saatgut aus zertifizierter regionaler Herkunft aus dem Ursprungsgebiet 7: „Rheinisches Bergland“ zu verwenden.

Nach Plan sind Baumpflanzungen durchzuführen, wobei die Standorte in der Örtlichkeit detailliert festgelegt werden und an die Gegebenheiten (Leitungsverläufe, Randsteine ect.) angepasst werden. Dabei ist jedoch die Gesamtanzahl von 15 Bäumen einzuhalten.

Zu pflanzen sind hochstämmige Laubbäume, Mindestpflanzgröße STU 12-14. Die verwendeten Arten sind aus der GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenbauamtsleiterkonferenz) zu wählen unter Berücksichtigung der Standortgegebenheiten und des erforderlichen Lichtraumprofils. Die Bäume müssen in Habitus und Anspruch so sein, dass Pflegeschnitte und Bewässerungsmaßnahmen möglichst gering sind.

Die Bäume sind adäquat zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

(Die Verpflichtung heimische und standortgerechte Arten zu verwenden, kann in Anbetracht der klimatischen Veränderungen und des nicht für den Straßenraum geeigneten Habitus/Größe der meisten dieser Arten nicht erfolgen).

### **Ersatzmaßnahmen**

#### *EM1 Bachauenaufwertung*

In der Gemarkung Niedersohren, Flur 4, Flurstück 45, Gesamtgröße 5.093 qm soll der „Unterbach“ im Uferstreifen Verbesserungen erfahren und der anschließende Waldbestand naturnah entwickelt werden.

Dazu sind alle standortfremden Nadelgehölze zu entfernen. Standortgemäße heimische Gehölze sind zu fördern bzw. zu erhalten.

Bauliche Anlagen im und am Gewässer bzw. im Uferstreifen sind zu entfernen.

Entlang des Bachlaufs ist in einem Streifen von ca. 10 m die offene Fläche durch eine Herbstmahd mit Abtransport des Mähgutes alle 2 – 3 Jahre offen zu halten und damit auch die Dominanz nitrophiler Arten einzuschränken.



#### 4. Hinweise

##### **Archäologie**

Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP).

Der Bauherr ist daher verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Auch die vor Ort beschäftigten Firmen sind entsprechend zu instruieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen.

Die Baubeginnanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261-66753000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden können (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

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

Den Bauherren wird angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren. Unbelastete Oberflächen (z.B. Stellplätze) sollen offenporig befestigt werden (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.).

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

Die Befestigung von Zufahrten, Wegen und Sitzplätzen sollten wasserdurchlässig gestaltet werden (bspw. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Ökopflaster oder wassergebundene Decken).

Die Entsiegelung hat laut Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung keine entgeltrechtlichen Auswirkungen beim wiederkehrenden Beitrag Niederschlagswasser.

##### **Maßnahmen zum Bodenschutz**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht.

Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

##### **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.



### **Pflanzung von Gehölzen**

Für die Pflanzung von Gehölzen ist die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bei Bedarf durch geeignete Maßnahmen (Einzelstammschutz, Einzäunung von Pflanzgruppen) gegen Wildverbiss zu schützen.

Bäume sind durch Erziehungs-, Unterhaltungs- und Regenerationsschnitt zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

### **Vermeidung von Vogelschlag**

Großflächige Glasfronten an Gebäuden sind durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern. Am besten eignen sich hier vertikale Streifenmuster oder entspiegelte Gläser.

### **Vermeidung von Lichtverschmutzung**

Bei Außenbeleuchtungen an Gebäuden oder im Straßenraum sollten die Lichtkegel auf den zu beleuchtenden Bereich gebündelt und gegen Abstrahlung nach oben abgeschirmt werden. Optimal sind Lampen mit Bewegungsmeldern.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und jagenden Fledermäusen sollten Lampen mit entsprechendem warm-weißem oder gelbem Lichtspektrum eingesetzt werden (z.B. LEDs mit einer Farbtemperatur von 3.000-4.000 Kelvin, Natriumdampf-Hochdrucklampen).

### **Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken**

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. 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 ([planauskunft-rnh@westnetz.de](mailto:planauskunft-rnh@westnetz.de)).

### **Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg während der Dienststunden eingesehen werden.

Niedersohren, den.....

.....  
(Jan-Philipp Effen, 2. Beigeordneter)



**Ausfertigungsvermerk**

Der Bebauungsplan bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Niedersohren, den.....

.....  
(Jan-Philipp Effgen, 2. Beigeordneter)



## 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

### 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 - Bibernelle  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa - Traubenholunder  
Salix caprea - Salweide  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Wasserschneeball