

# BEBAUUNGSPLAN "LENZGRABEN" ORTSGEMEINDE RÖDELHAUSEN



## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:  
 "ALLGEM. WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Mass der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)  
 Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

### 1.3 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Firsthöhe ist freigestellt. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).

### 1.4 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄHLE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück, bis 50 dem umlaufenden Raum ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz im Sinne des § 47 LBauO.

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

### 1.6 HÖHENLAGE DER BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

#### 1.6.1 Zulässige Höhen baulicher Anlagen:

- Bauliche Anlagen dürfen die nachstehenden Höhen nicht überschreiten:
  - Traufhöhe: maximal 7,00 m
  - Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.
  - Firsthöhe (bei Gebäuden mit geneigtem Dach):
    - maximal 9,50 m, soweit die Traufhöhe zwischen 4,60 m bis 7,00 m liegt
    - maximal 10,50 m, soweit die Traufhöhe maximal 4,60 m erreicht
  - Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdach): maximal 7,00 m
  - die zulässige Gebäudehöhe darf mit einer Attika um maximal 0,50 m sowie mit Schornsteinen und untergeordneten Teile um maximal 1,00 m überschritten werden.

#### 1.6.2 Maßgebende Bezugspunkte (Definitionen):

- Für die Berechnung der vorgeordneten Höhen gelten die nachfolgenden Bezugspunkte:
  - unterer Bezugspunkt:
    - bergseitige Erschließung: der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegskante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegskante aus, siehe System-Skizze „Lage unterer Bezugspunkt“); bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend;
    - talseitige Erschließung: der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Umgeländes
  - oberer Bezugspunkt:
    - Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand
    - Firsthöhe (bei Gebäuden mit geneigtem Dach): Oberkante der Dachhaut im First
    - Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdach): Oberkante der äußeren Dachhaut

#### 1.6.3 Systemskizzen zur beispielhaften Darstellung:

In den nachfolgenden Systemskizzen werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen ergänzend und beispielhaft dargestellt:

- Lage unterer Bezugspunkt



## TEXTFESTSETZUNGEN

- Gebäude mit geneigtem Dach



- Gebäude mit Flachdach



### 1.7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

### 1.8 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄSS § 1a (3) BAUGB

Die im Plangebiet als öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB allen Baulichkeiten und Verkehrsflächen zugeordnet.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt, geneigte Dächer dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 45° aufweisen. Dachaufbauten sind bei geneigten Dächern bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig.

### 2.2 ANZAHL DER STELLPLÄTZE

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 BauNVO i. V. m. § 9 (4) BauGB).

## 3. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landesplanerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

### Öffentliche Grünflächen:

1. Landschaftliche Einbindung, Durchdringung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)  
 Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, (Symbol 000000) sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchdringung heckenartige Bepflanzungen nach dem beigefügten Pflanzschema (3-reihig) anzulegen.

Liste heimischer Gehölzarten/Acor campestris (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Hase), Juglans regia (Walnuß), Malus sylvestris (Apfel), Pyrus communis (Birne), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Rhamnus frangula (Faulbaum), Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Grauweide), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aria (Mehlbeere), Tilia cordata (Winterlinde)

### Private Grünflächen

1. Landschaftliche Einbindung, Bepflanzung der Muldengräben (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)  
 Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, (Symbol 000000) sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchdringung heckenartige Bepflanzungen nach dem beigefügten Pflanzschema (3-reihig) anzulegen.

2. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)  
 Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchdringung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 300 m<sup>2</sup> nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbäum
- 1 Strucher

Pflanzenverwendung:

- Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10/12 cm;
- Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe

Es sollen ausschließlich heimische Laubböhlzarten aus der, der Begründung, beigefügten Liste mit der genannten Pflanzsortierung verwendet werden. Die Liste der heimischen Gehölzarten, sowie das Pflanzschema der heckenartigen Bepflanzung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### 3.1 Zuordnung der gründerischen Festsetzungen (§ 9 (1a) BauGB)

Dem Eingriff durch die Versiegelung auf den entstehenden Baugrundstücken werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen zugeordnet. Dem Eingriff durch die Erschließungsarbeiten werden die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

## 4. Hinweis

4.1 DENKMALPFLEGE, -SCHUTZ  
 Der Bauingenieur der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/9675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 0631/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu beehren, etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegsatz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

### 4.2 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß § 2 des Landeswassergesetzes nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei denjenigen, bei denen es anfallt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar einfließen zu lassen. Eine Verwendung als Brauchwasser ist anzustreben.

## ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

- "Allgemeines Wohngebiet"
- Geschossflächenzahl GFZ
- 0,3 Grundflächenzahl GRZ
- II Zahl der Vollgeschosse
- E Einzelhausbebauung
- o offene Bauweise
- Straßenverkehrsfläche
- Geh- oder Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie

- öffentliche Grünfläche
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen.

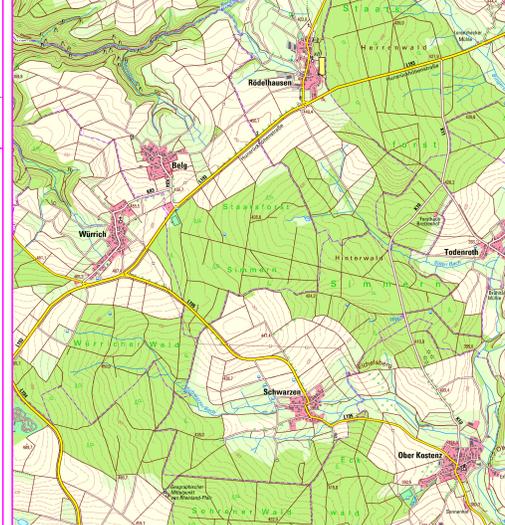
## Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- empfohlene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Baugrenze

## ÜBERSICHT



## NUTZUNGSSCHABLONE

Baugbiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,3	Geschossflächenzahl	0,6
Bauweise	0	Dachneigung	0° - 45°

## VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Orts Gemeinderat Riedelhausen hat am 30.01.2018 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lenzgraben“ beschlossen. (Siegel)  
56858 Riedelhausen, den 10.07.2021  
Orts Gemeinderat Riedelhausen  
gez. (Klaus Jürgen Casper) Ortsbürgermeister
- BETEILIGUNGSVERFAHREN**  
a) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Lenzgraben“ wurde am 30.01.2018 vom Orts Gemeinderat Riedelhausen beschlossen. Für die Planänderung wurde ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) festgelegt.  
b) Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 16.05.2019 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 24.05.2019 bis einschließlich 27.06.2019.  
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.05.2019.  
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Orts Gemeinderates vom 12.02.2021.  
c) Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 04.03.2021 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 12.03.2021 bis einschließlich 12.04.2021.  
Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.03.2021.  
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Orts Gemeinderates vom 22.06.2021. (Siegel)  
56858 Riedelhausen, den 10.07.2021  
Orts Gemeinderat Riedelhausen  
gez. (Klaus Jürgen Casper) Ortsbürgermeister
- SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Bebauungsplan „Lenzgraben“ wurde am 22.06.2021 gemäß § 24 GemO und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. (Siegel)  
56858 Riedelhausen, den 10.07.2021  
Orts Gemeinderat Riedelhausen  
gez. (Klaus Jürgen Casper) Ortsbürgermeister
- AUSFERTIGUNG**  
Es wird bescheinigt, dass die vorstehenden Planunterlagen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens waren, dass die Planurkunde des Bebauungsplanes „Lenzgraben“ mit dem Willen des Orts Gemeinderates der Ortsgemeinde Riedelhausen übereinstimmend gemacht worden ist für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. (Siegel)  
56858 Riedelhausen, den 10.07.2021  
Orts Gemeinderat Riedelhausen  
gez. (Klaus Jürgen Casper) Ortsbürgermeister
- BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes „Lenzgraben“ als Satzung ist am 22.07.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann.  
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Lenzgraben“ am 22.07.2021 in Kraft getreten. (Siegel)  
56858 Riedelhausen, den 24.07.2021  
Orts Gemeinderat Riedelhausen  
gez. (Klaus Jürgen Casper) Ortsbürgermeister

## BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift mit dem Original des Bebauungsplanes „Lenzgraben“ (Planurkunde und Begründung) übereinstimmt. (Siegel)

55481 Kirchberg, den .....  
Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück) Im Auftrag

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Bauzonungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Art. 340 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1329).
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550).
- Landesverordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Frankfurt-Hahn vom 27.07.2016 (GVBl. S. 315).
- Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLStV) vom 08.09.2009 (BGBl. I S. 2992).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).
- Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 263), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).

**Jakoby + Schreiner**  
 Ingenieurbüro für Bauwesen  
 Beratende Ingenieure  
 55481 Kirchberg, Simmer Straße 18, Tel. 067834033 u. 4034, Fax 4039

Datum	Zust.	Zust.	Zust.	Zust.	Datum	Zust.
01.07.2021	KJ	KJ	KJ	KJ	01.07.2021	KJ
01.07.2021	KJ	KJ	KJ	KJ	01.07.2021	KJ

Orts Gemeinderat Riedelhausen  
 Lenzgraben 18  
 56858 Riedelhausen  
 Tel. 06543/501028

- Abschrift -  
 Bebauungsplan  
 "Lenzgraben"  
 Gemarkung Riedelhausen

Blatt Nr.:	1.0
Plangröße:	1,00 qm
CAD-Name:	(KJREB.dwg)
Lageplan	
Maßstab:	1 : 500

Datum	bezh.	gez.	gepr.	Nr.	Art der Änderung	Datum Name
22.01.2021	KJ	KJ	KJ		Änderungen nach Bebauungsverf.	

Baugbiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,3	Geschossflächenzahl	0,6
Bauweise	0	Dachneigung	0° - 45°



gez. K. Jakoby