

**Ortsgemeinde Ellern
Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen
Rhein-Hunsrück-Kreis**

**Bebauungsplan
"Auf'm Bitzenacker"**

Textfestsetzungen

**Fassung für die Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
Stand: 20.10.2024**

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Ellern



Berres
Ingenieurgesellschaft mbH
Am Südhang 22
55469 Riegenroth

www.berres-ingenieure.de
info@berres-ingenieure.de



INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung	3
2.1	Grundflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)	3
2.2	Geschoßflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)	3
2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)	3
3.	Höhe baulicher Anlagen	4
4.	Bauweise	4
5.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports	4
6.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
7.	Immissionsschutzmaßnahmen	5
8.	Flächen für die Versickerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser	6
9.	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	6
9.1	Stromversorgung	6
9.2	Glasfaseranbindung	6
9.3	Bergbau / Altbergbau	6
9.4	Artenschutz / Bodenschutz	6
II.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
2.	Dachgestaltung	8
3.	Einfriedungen	8
4.	Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke	9
5.	Zahl der notwendigen Stellplätze	9
III.	LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN	10



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Für den als "allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Bereich wird folgender Zulässigkeitskatalog festgesetzt:

- a) Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

- c) Unzulässig sind:
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

GRZ 0,4

2.2 Geschößflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

GFZ 0,7

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

II, als Höchstgrenze.



3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist definiert als der Abstand zwischen der höchsten Dachhaut und der Höhe der Straßenbegrenzungslinie des im B-Plan am jeweiligen Grundstück definierten Bezugspunktes.

Die durch die topographischen Verhältnisse bedingten, zur Gründung der Gebäude erforderlichen talseitigen Sockel sind durch Geländeaufschüttungen zu verdecken und der natürlichen Geländeoberfläche anzupassen.

Der von der Talseite sichtbare Gebäudeteil darf eine Höhe von 7 m – gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Untergeschosses (= Kellergeschoss) und der Schnittkante des Dachüberstandes – nicht überschreiten.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

- I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung $> 10^\circ$ (z.B. Satteldach, Walmdach, Zelt Dach):
max. Firsthöhe = 9 m
- II. Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)
max. Firsthöhe = 8 m
- III. Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)
max. Gebäudehöhe = 7 m

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplan ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, nicht jedoch in den gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen zur randlichen Eingrünung.

Bei Eckgrundstücken müssen sie zu der seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (auch Wirtschaftsweg) einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.



Die Geländeoberfläche als Bezugsgelände für die Ermittlung der Wandhöhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen i. S. d. § 8 Abs. 9 Landesbauordnung RLP wird festgelegt auf der Höhe der Straßenbegrenzungslinie des im B-Plan am jeweiligen Grundstück definierten Bezugspunktes, wenn das Gelände von der Erschließungsstraße zur Garage, dem Carport oder der Nebenanlage abfällt (bergseitige Erschließung).

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

7. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Durch passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm können nur die Innenwohnräume der zukünftigen Wohngebäude ausreichend geschützt werden. Dazu ist es erforderlich, dass die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume den entsprechenden schalltechnischen Anforderungen genügen. Diese ergeben sich anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109 und Korrekturwerten für die jeweilige Raumnutzung. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Außenlärmpegel können der Anlage zur Textfestsetzung entnommen werden.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

An den Fassaden der geplanten Wohngebäude, an denen der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) zur Tageszeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit überschritten werden, sollten, soweit dies planerisch möglich ist, nur Fenster von Nebenräumen (z. B. Treppenhäuser, Abstellräume, Bäder, reine Kochküchen etc.) angeordnet werden. Fenster von Wohn- und Schlafräumen sind vorzugsweise zu den lärmabgewandten Seiten auszurichten.

Falls planerische Maßnahmen nicht umsetzbar sind, sind die Innenwohnräume durch passive Maßnahmen ausreichend zu schützen.

Für die in der Planurkunde als "Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm" gekennzeichneten Flächen gilt:

Um die Orientierungswerte der DIN 18005 auf Terrassen und Balkonen einzuhalten sind aktive Maßnahmen (Schutz der Terrassen) sowie verglaste Loggien, verglaste Balkone und Wintergärten oder schalldicht ausgeführte Balkonbrüstungen (Auslegung und Prüfung im Einzelfall) denkbar. Durch die abschirmende Wirkung der Gebäudekubatur selbst können auf der, zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite darüber hinaus zusätzliche Abschirmeffekte erzielt werden. So sind in den Pegelbereichen von > 55 dB(A) Außenwohnbereiche von der B50 abgewandt umsetzbar.



8. Flächen für die Versickerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Ziffer 14, i. V. m. Ziffer 20 BauGB)

Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Versickerung / Rückhaltung vorgesehenen Fläche zuzuführen und dort zurückzuhalten und ggf. zu versickern. Die Versickerungs- / Rückhaltefläche ist naturnah zu gestalten und mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

9. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

9.1 Stromversorgung

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).

9.2 Glasfaseranbindung

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Technikrohren erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Hierüber besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung. Die auf dem Grundstück befindlichen Technikrohre sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an den Rohren werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).

9.3 Bergbau / Altbergbau

Sofern im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben Indizien für früheren Bergbau angetroffen werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters empfohlen.

9.4 Artenschutz / Bodenschutz

Werden Rodungen zu Herstellung der Bauflächen notwendig, sind diese aus Gründen des besonderen Artenschutzes nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Gerodete Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September werden Bäume, die außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.



Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden. Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallende Überschussmassen während der öffentlichen und privaten Baumaßnahmen sind abzufahren und, soweit geeignet, einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Grundsätzlich sind die Überschussmassen auf eine zugelassene Erdaushubdeponie zu verbringen. Sollte eine andere Verwendung vorgesehen werden, können daraus genehmigungspflichtige Tatbestände resultieren, die gesondert beantragt werden müssen.



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) Bau GB i.V.m. § 88 (6) LbauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Fachwerk, Massivholz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer oder Holz zu verwenden. Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich zugelassen.

Großflächige Glasfronten an Gebäuden sind durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern.

2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Es sind alle Dachformen zugelassen. Extensiv begrünte Dächer sind ausdrücklich zugelassen. Auf die Festlegung einer Dachneigung oder die Beschränkung von Dachaufbauten wird verzichtet.

Dacheindeckung

Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung nur schieferfarbig, dunkel-anthrazit (RAL-Farben 7009 - 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8014, 8019, 8022 und 8028) ausgeführt werden. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind auf der Dachoberfläche zulässig.

3. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind nicht höher als 0.80 m zulässig.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen können Zäune (auch Drahtzäune) oder Hecken bis max. 2,00 m Höhe angebracht werden.

Die Regelungen des § 42 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Abstände von Einfriedungen zu Wirtschaftswegen sind zu beachten.



4. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen gärtnerisch angelegt werden.

Je angefangene 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum 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. 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.

Die Ortsgemeinde Ellern weist sehr deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden dürfen. Vielmehr sollte eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert."

5. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze (auch in Form von Garagen und Carports) erforderlich. Der Stauraum vor den Garagen bzw. Zufahrten zu Carports gilt nicht als Stellplatz.



III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Ausgleichsmaßnahmen

AM1: Anlage und Entwicklung einer Saumvegetation (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Gemäß Plan wird eine Öffentliche Grünfläche angelegt.

Die Fläche ist mit einer gebietseigenen Saatgutmischung, Ursprungsgebiet Rheinisches Bergland, für frisches – feuchtes hochstaudenreiches Grünland einzusäen und extensiv durch eine einmalige Mahd pro Jahr, nicht vor Mitte Juli, zu pflegen.

Das Mahdgut ist nach spätestens 14 Tagen abzutransportieren, um den Standort auszuhaarn.

Zusätzliche Gehölzanzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zulässig. Versiegelungen sind nicht zulässig.

Die Kompensationsmaßnahme ist dauerhaft zu er- und unterhalten.

Es handelt sich um eine Fläche von insgesamt ca. 1.218 m².

Ausführungszeitraum:
Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten in der darauffolgenden Pflanzperiode.

AM2: Abpflanzung - Öffentliche Grünfläche (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Gemäß Plan ist eine Hecke anzulegen.

Die zu verwendenden Gehölzarten sind aus den Pflanzenlisten I und II des Anhangs zu entnehmen.

Die Hecke ist wie folgt anzulegen:

Es sind 2-reihige Pflanzungen anzulegen, Pflanzabstand 1,00 m x 1,00, versetzt auf Lücke.
Beispielhaftes Pflanzschema:

A A D D B B -----
A D D D B B ----- Rapport

A Cornus sanguinea - Hartriegel
B Ligustrum vulgare - Liguster
D Prunus spinosa - Schlehe

Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt

Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten.



Die Kompensationsmaßnahme mit Pflanzungen ist dauerhaft zu er- und unterhalten.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 837 qm.

Ausführungszeitraum:

Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten in der darauffolgenden Pflanzperiode.

AM3: Einsaat der Fläche für Rückhaltung und Entwicklung einer artenreichen Flachland-
mähwiese

(§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Regenrückhaltung erfolgt als Erdbecken in naturnaher Bauweise mit wechselnden Böschungen und einer geländeangepassten Randlinie.

Vorgaben zur möglichst landschaftsgerechten Gestaltung der Rückhalte-/Versickerungseinrichtung:

- Herstellung des Rückhalte-/Versickerungsbeckens als offenes Becken in Erdbauweise
- möglichst flache Ausbildung der Böschungen,
- Ausrunden von Böschungskrone und -fuß
- Einsaat der Sohlbereiche der Versickerungseinrichtung mit einer standortgerechten Gras-/ Kräutermischung für wechselfeuchte Standorte nach Beendigung der Baumaßnahme, dauerhafte extensive Pflege
- Einsaat außerhalb der Sohlbereiche der Versickerungseinrichtung mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung, z.B. Mischung für Biotopentwicklungsflächen GF 813 nach Beendigung der Baumaßnahme, dauerhafte extensive Pflege (vgl. Pflege-/ Unterhaltungsmaßnahmen)
- Für die Einsaaten sind gebietseigene Saatgutmischungen aus dem Ursprungsgebiet „Rheinisches Bergland“ mit einem Kräuteranteil von mind. 30 % zu verwenden.
- Pflege-/ Unterhaltungsmaßnahmen:
extensive Pflege durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts; Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinsatz ist untersagt.
- Bepflanzungen sind nach ökologischer und funktionaler Erfordernis vorzunehmen.

Die Kompensationsmaßnahme ist dauerhaft zu er- und unterhalten.

Es handelt sich um eine Fläche von insgesamt ca. 560 m².

Ausführungszeitraum:

Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten in der darauffolgenden Pflanzperiode.



Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind noch festzulegen.

Erarbeitet:
Berres Ingenieurgesellschaft mbH

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H. Berres', written over a horizontal line.

Heinz Berres
Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. [FH] Bauingenieur
Dipl.-Ing. [FH] Wirtschaftsingenieur
Geschäftsführer
Riegenroth, 20.10.2024

Anlagen
Karte: maßgeblicher Außenlärmpegel Erdgeschoss
Karte: maßgeblicher Außenlärmpegel 1. OG

Birkenstraße 34
 56154 Boppard-Buchholz

Fon: 06742/8049941

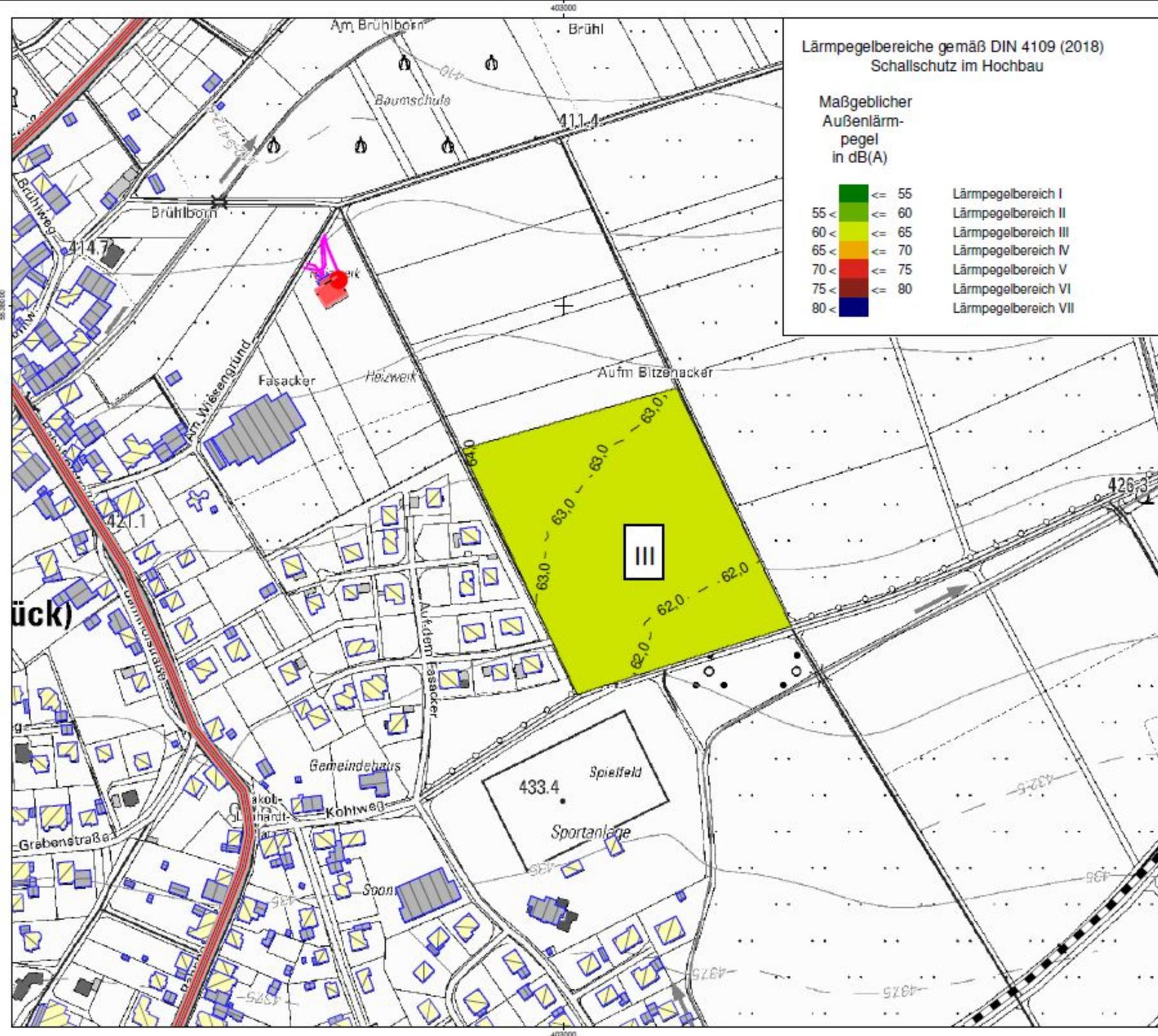
Fax: 06742 / 3742

E-mail:

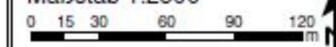
pol.daleiden@schallschutz-pies.de

**Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018)
Schallschutz im Hochbau**
**Maßgeblicher
Außenlärm-
pegel
in dB(A)**

	≤ 55	Lärmpegelbereich I
	$55 < \leq 60$	Lärmpegelbereich II
	$60 < \leq 65$	Lärmpegelbereich III
	$65 < \leq 70$	Lärmpegelbereich IV
	$70 < \leq 75$	Lärmpegelbereich V
	$75 < \leq 80$	Lärmpegelbereich VI
	$80 <$	Lärmpegelbereich VII


Legende

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Parkplatz
-  Industriehalle
-  Fassade als Quelle
-  Linienschalquelle
-  Schalquelle
-  Windenergieanlage
-  Emission Straße
-  Emission Schiene

Maßstab 1:2500

Projekt: 20834

Ellern, Aufm Bitzenacker

Bearbeiter:

Daleiden

Datum:

18.01.2023

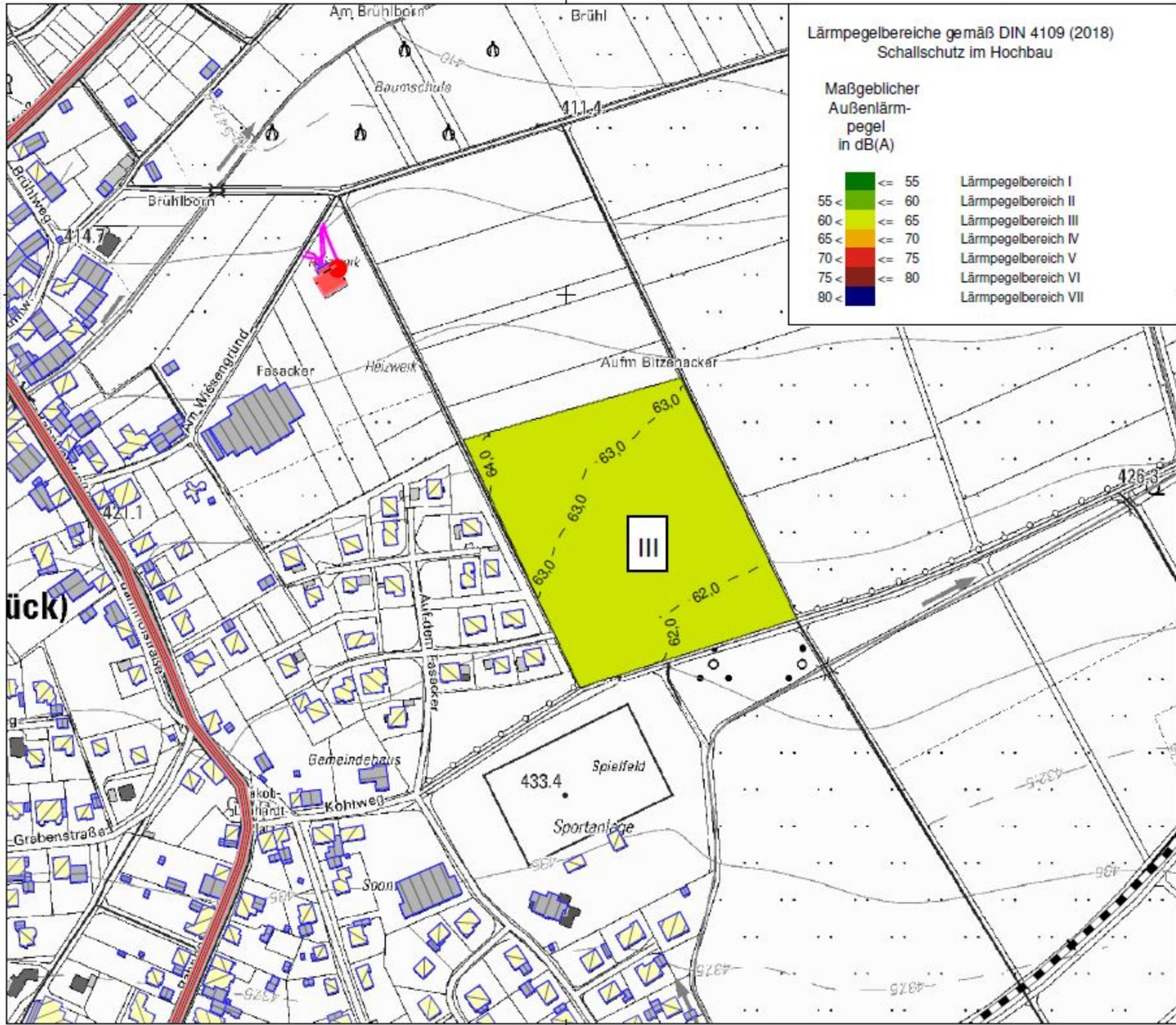
Bezeichnung:

 maßgeblicher
 Außenlärmpegel
 Erdgeschoss

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018)
Schallschutz im Hochbau

Maßgeblicher
Außenlärm-
pegel
in dB(A)

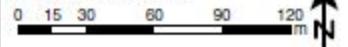
<= 55	Lärmpegelbereich I
55 < <= 60	Lärmpegelbereich II
60 < <= 65	Lärmpegelbereich III
65 < <= 70	Lärmpegelbereich IV
70 < <= 75	Lärmpegelbereich V
75 < <= 80	Lärmpegelbereich VI
80 <	Lärmpegelbereich VII



Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Parkplatz
- Industriehalle
- Fassade als Quelle
- Linienschalquelle
- Schalquelle
- Windenergieanlage
- Emission Straße
- Emission Schiene

Maßstab 1:2500



Projekt: 20834

Ellern, Auf m Bitzenacker

Bearbeiter:

Daleiden

Datum:

18.01.2023

Bezeichnung:

maßgeblicher
Außenlärmpegel
1.Obergeschoss