



Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	WA
Grundflächenzahl GRZ	0,40
Bauweise	Dachform
Anzahl der Vollgeschosse	II
Geschossflächenzahl	0,7

### ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
  - 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze
  - 3.1 Offene Bauweise
  - 3.4 Baugrenze
- Verkehrsflächen
  - 6.1 Straßenverkehrsflächen
  - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen
  - 9. öffentliche Grünflächen
  - 9.1 Spielplatz
- Massnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Bestehender Laubbaum erhalten
- Sonstige Planzeichen
  - 15.5 Mf Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 15.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Kataster
  - Vorschlag Grundstücksgrenzen
  - bestehender Mischwasserkanal
  - bestehender Schmutzwasserkanal
  - bestehender Regenwasserkanal
  - bestehende Trinkwasserleitung
  - bestehende Stromkabel, unterirdisch
  - bestehende Stromkabel, oberirdisch
  - bestehende Fernmeldekabel, unterirdisch
  - Zuordnung Ausgleichsmaßnahme
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Zweckbestimmung Elektrizität
  - Höhenlinien Geländeverlauf



### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S.1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) 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. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 200 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. S. 1329)
- 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. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159, 85 224-2), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altstätten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 9 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728)

### TEXTFESTSETZUNGEN

#### 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:

- Allgemein zulässig sind:
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
  - nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- 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)**

- Grundflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO) GRZ 0,4
- Geschossflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO) GFZ 0,7
- 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 Schräkante des Dachüberstandes – nicht überschreiten.

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

- Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):
  - max. Firsthöhe = 9 m
- Einsichtiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die oben den Dachfirst).
  - max. Firsthöhe = 8 m
- 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 Garagenzufahrten 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. § 9 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 4 Wohnungen je Grundstück zulässig.

#### II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**7. Immissionschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Wird zur Zeit noch abgestimmt.

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

**9. Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

**9.1 Stromversorgung**

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlüssen an das öffentliche Stromversorgungsnetz zugelassen. Extern bis zu den Neubauten verlagert 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 Kabelläufen darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planuskunft-mh@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 verlagert werden. Hierbei 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 (planuskunft-mh@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 zur Herstellung der Bauflächen notwendig, sind diese aus Gründen des besonderen Artenschutzes 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 Waitles oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nicht abgebrochen 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 kulturelle Unterboden sind entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdschicht ist untersagt. Unnötige Bodenlagerungen 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 abzuführen 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.

#### III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**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 greilbrunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Fachwerk, Massivholz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer oder Holz zu verwenden. Fassadenbegrenzungen sind ausdrücklich zugelassen.

Größtflächige 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. Extern begründete 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 überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LbauO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen gärtnerisch angelegt werden.

Je angelegene 200 m² überbaubarer 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 vor jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Wurzelstanzgröße soll 3 x 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 Grundstücksflächen sind Straucher 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 Kisselbach weist sehr deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Split- oder Schottererschüttungen 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 erforderlich sind. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

**5. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 4 LbauO)**

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

#### III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

**Ausgleichsmaßnahmen**

Wird zurzeit erarbeitet.

**Ersatzmaßnahmen**

Wird zurzeit erarbeitet.

### VERFAHRENSVERMERKE

#### 1. AUFSTELLUNGSBEZUGSPUNKT

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Kisselbach hat am 14.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 Bausatzbeschluss (BauSB) die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Naßarsch" im Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauSB beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.12.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Das Unterrichtsverfahren gemäß § 215a i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 sowie § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 23.12.2022 öffentlich bekannt gegeben und erfolgte vom 23.12.2022 bis einschließlich 03.01.2024. Die Unterlagen wurden hierzu im Internet eingestellt und öffentlich ausgestellt.

Die Abklärung der hieraus eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Kisselbach am 03.01.2024 (keine Stellungnahmen eingegangen).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 215a i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 sowie § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 23.12.2022 durch die elektronische Bereitstellung des Bebauungsplanentwurfs im Internet und öffentliche Auslegung in der Zeit vom 23.12.2022 bis einschließlich 03.01.2024.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 215a i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 sowie § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch elektronische Bereitstellung der Unterlagen sowie Mitteilung hierüber am 03.01.2024.

Die Abklärung gem. § 1 Abs. 7 BauGB der hieraus eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates Kisselbach am 03.01.2024.

56291 Kisselbach, den \_\_\_\_\_ (Ortsbürgermeisterin)

#### 2. BETEILIGUNGSVERFAHREN

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 215a i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 sowie § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch elektronische Bereitstellung der Unterlagen sowie Mitteilung hierüber am 03.01.2024.

Die Abklärung gem. § 1 Abs. 7 BauGB der hieraus eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates Kisselbach am 03.01.2024.

56291 Kisselbach, den \_\_\_\_\_ (Ortsbürgermeisterin)

#### 3. SATZUNGSBEZUGSPUNKT

Der Bebauungsplan "Im Naßarsch" wurde am 23.12.2022 vom Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Kisselbach gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

56291 Kisselbach, den \_\_\_\_\_ (Ortsbürgermeisterin)

#### 4. AUSFERTIGUNG

Es wird bescheinigt, dass die neuberstattete Planzeichnung Gegenstand des Aufstellungsverfahrens war, dass die leiblichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Im Naßarsch" mit dem Willen des Ortsgemeinderates der Ortsgemeinde Kisselbach übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

56291 Kisselbach, den \_\_\_\_\_ (Ortsbürgermeisterin)

#### 5. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes "Im Naßarsch" ist am 23.12.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Simmern-Rheinböllen zu jedermann Einsicht bereitgehalten wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Im Naßarsch" in Kraft getreten.

56291 Kisselbach, den \_\_\_\_\_ (Ortsbürgermeisterin)

Datum	Name	Anlage-Nr.:	Plan-Nr.:	Maßstab:
berh: April 2024	H. Berres	BLP	1	1:500
gez: April 2024	E. Becker			
gepr: April 2024				

Ortsgemeinde Kisselbach  
Verbandsgemeinde  
Simmern-Rheinböllen

Bebauungsplan Neubaugebiet  
"Im Naßarsch"

Fassung für das Unterrichtsverfahren nach § 215a BauGB  
i.V.m § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
Stand: 07.05.2024

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Kisselbach

**BERRES**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Am Südring 22  
55489 Riegenroth  
Tel.: 0 67 66 / 969 8 111  
Fax: 0 67 66 / 969 8 112  
info@berres-ingeniure.de  
www.berres-ingeniure.de