

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

**Bebauungsplan  
"Im Naßarsch"**

**Begründung**

**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 Südhang 22

55469 Riegenroth



[www.berres-ingenieure.de](http://www.berres-ingenieure.de)

[info@berres-ingenieure.de](mailto:info@berres-ingenieure.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erforderlichkeit der Planung / Aufstellungsbeschluss	3
1.1.	Allgemeines	3
1.2.	Bevölkerungsentwicklung	4
1.3.	Leerstandskataster und Bauflächenmonitoring	4
1.3.1.	Leerstandskataster	4
1.3.2.	Bauflächenmonitoring	4
1.4.	Vorhandene Nachfrage nach Bauplätzen	6
1.5.	Fazit	6
1.6.	Aufstellungsbeschluss	6
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
3.	Bodenordnung	7
4.	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde	7
4.1.	Raumordnung	7
4.2.	Flächennutzungsplan	8
4.3.	Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	9
5.	Planung	9
5.1.	Planungskonzeption	9
5.2.	Verkehrliche Erschließung	9
6.	Städtebau	10
6.1.	Art der baulichen Nutzung	10
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
6.4.	Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen	12
6.5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
6.6.	Landschaftsplanerische Festsetzungen	14
7.	Ver- und Entsorgung	14
7.1.	Stromversorgung	14
7.2.	Beleuchtung	15
7.3.	Telekommunikation / DSL-Versorgung	15
7.4.	Wasserversorgung	15
7.5.	Abwasserbeseitigung	15
7.6.	Dränagewasser / Landwirtschaftliche Dränagen	16
7.7.	Müllentsorgung	17
8.	Allgemeine Wasserwirtschaft	18
9.	Starkregenereignisse	18
10.	Immissionen	19
11.	UVP Vorprüfung	19



## **1. Erforderlichkeit der Planung / Aufstellungsbeschluss**

### **1.1. Allgemeines**

Die Ortsgemeinde Kisselbach gehört zur Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen im Rhein-Hunsrück-Kreis. Sie liegt ca. 10,0 km nordöstlich vom Mittelzentrum Simmern (Sitz der Verbandsgemeinde- und Kreisverwaltung) und ca. 7 km nordwestlich vom Mittelzentrum Rheinböllen entfernt. Die Ortsgemeinde ist durch eine gute Erreichbarkeit über die BAB61 zu den Ballungszentren Koblenz und Mainz gekennzeichnet.

Derzeit stehen in Kisselbach nur noch wenige öffentliche Flächen für Bauwillige zur Verfügung. Zusammenhängende Wohnbauflächen sind praktisch vollständig überbaut. Größere zur Verfügung stehende Baulückenpotentiale sind nicht vorhanden. Da die Ortsgemeinde Kisselbach über keine weiteren Bauflächen mehr verfügt, in der Gemeinde jedoch weiterer Wohnbedarf besteht, muss dieser als dringend eingestuft werden. Zur Deckung dieses dringenden Wohnbedarfs, der nicht im Bestand befriedigt werden kann, hat die Ortsgemeinde Kisselbach die Aufstellung des Bebauungsplans "Im Naßarsch" beschlossen, um den bestehenden Bedarf zügig zu befriedigen.

Die Größe des Plangebiets ist am mittelfristigen Bedarf der Ortsgemeinde Kisselbach orientiert. Es ist eine abschnittsweise Realisierung der Bebauung vorgesehen. Insgesamt sollen 21 Bauplätze erschlossen werden (siehe Bebauungsplan).

Im Vorfeld wurde im Jahr 2020 bereits eine Machbarkeitsstudie von insgesamt 5 Potentiellen Flächen untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass nach Abwägung aller Kriterien die Fläche "Im Naßarsch" die bestgeeignetste für die Ausweisung eines Baugebietes ist.

Aufgrund fehlender Flächen im aktuell gültigen FNP bei gleichzeitigem Bedarf an Bauland soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 215a BauGB zur Rechtskraft geführt werden. Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 14.12.2022 nach § 13b BauGB eingeleitet und wird nach der Aufhebung dessen nach § 215a BauGB fortgeführt. Die hierfür erforderliche UVP-Vorprüfung wurde durchgeführt.



## 1.2. Bevölkerungsentwicklung

Nach den Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz verläuft die Bevölkerungsentwicklung von Kisselbach in einer stetigen Wachstumskurve bis 2005 und stagniert seitdem bei +/- 600 Einwohnern.

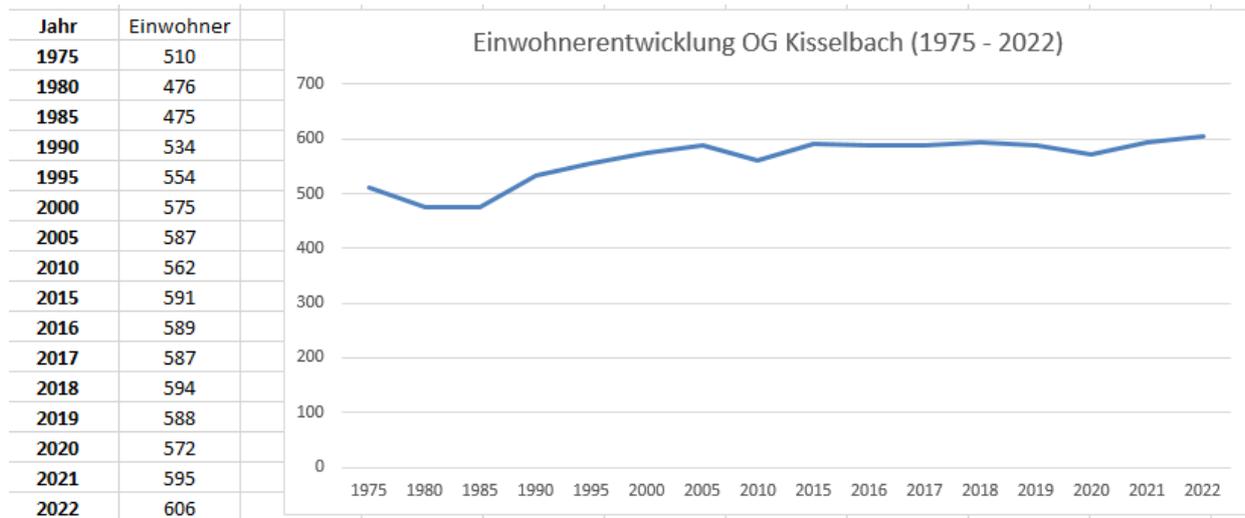


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung OG Kisselbach  
Quelle: statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

## 1.3. Leerstandskataster und Bauflächenmonitoring

### 1.3.1. Leerstandskataster

Ein Leerstandskataster wird für die Ortsgemeinde Kisselbach nicht geführt. Der Ortsgemeinde sind 4 Gebäude bekannt, die gegenwärtig einer längeren Nichtnutzung unterliegen, wobei diese Nichtnutzung auf den Gebäudezustand und den Willen der Immobilieneigentümer zurückzuführen ist. Der Ortsgemeinde ist bekannt, dass eines der Gebäude zurückgebaut werden soll und ein weiteres Gebäude zum Verkauf ansteht.

### 1.3.2. Bauflächenmonitoring

In der nachfolgenden Abbildung aus dem Landesportal Raum+ Monitor sind die Baulücken, d.h. Flächen kleiner 2.000 m<sup>2</sup>, in blau eingefärbt und die Außenreserven in grün dargestellt. Innenreserven wurden keine lokalisiert.

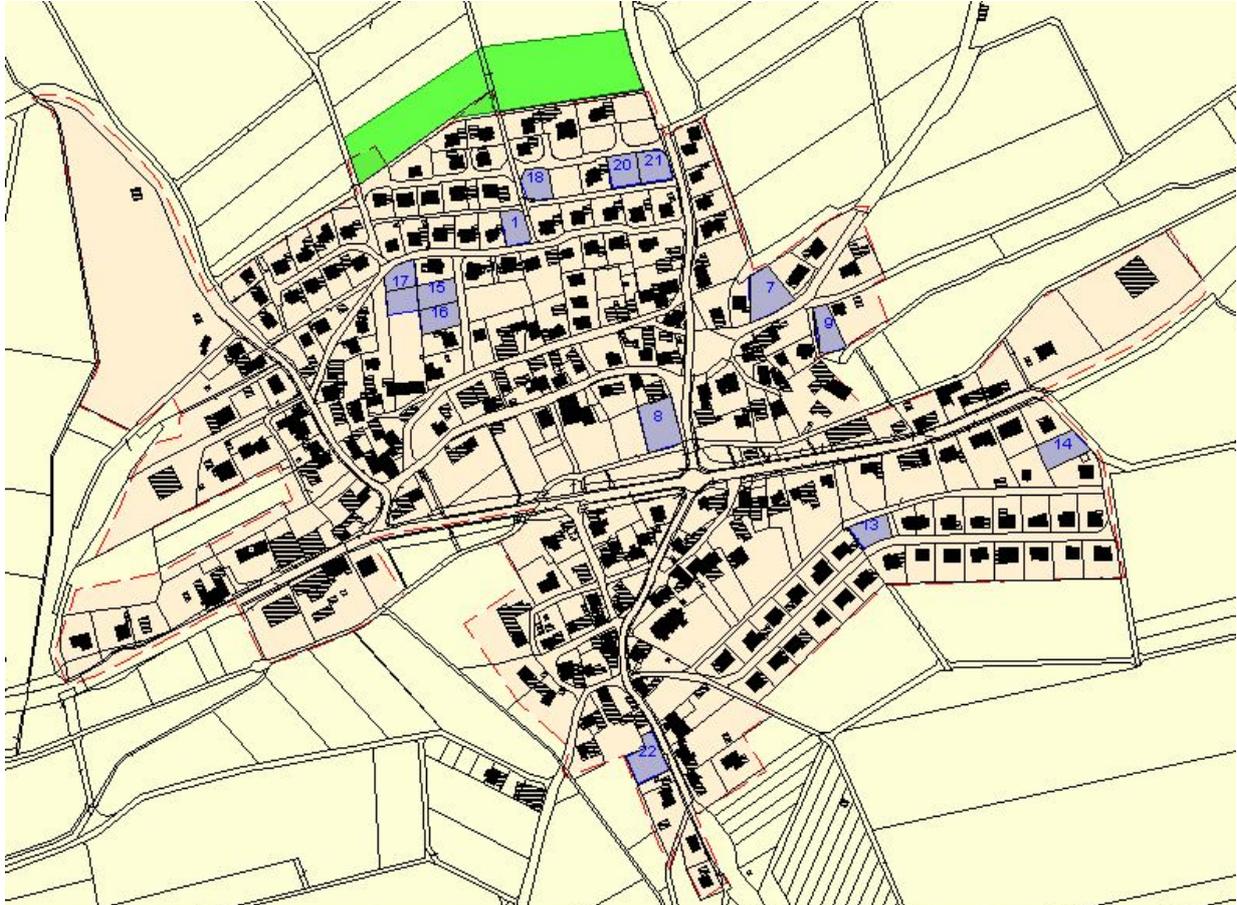


Abb. 2: Auszug aus dem Landesportal Raum+ Monitor  
Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung

Die gegenwärtig in der Ortslage bestehenden Baulücken befinden sich überwiegend im privaten Eigentum, für die Ortsgemeinde bestehen keine Zugriffsmöglichkeiten hierauf.

Lediglich die mit den Ziffern 18 und 21 gekennzeichneten Baulücken befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde. Die Grundstücke liegen in dem zuletzt 2018 erschlossenen 2. Bauabschnitt des Wohnbaugebietes Birnbaum, die Ortsgemeinde behält sich hier eine verträgliche Vermarktung unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Potenziale vor.

Von einer Entwicklung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand wird gegenwärtig auf Grund der Ergebnisse Machbarkeitsstudie abgesehen.



#### **1.4. Vorhandene Nachfrage nach Bauplätzen**

Im Zuge der bisherigen Informationsgespräche zum Bebauungsplan haben sich bereits Interessenten aus der Ortsgemeinde für Bauplätze beworben. Weiterhin besteht eine regelmäßige Nachfrage nach Bauland aus benachbarten Gemeinden.

#### **1.5. Fazit**

Nach Bewertung des Baulücken- und Leerstandskatasters sowie der Möglichkeiten der Innenentwicklung - in Verbindung mit der tatsächlichen Nachfrage bei der Ortsgemeinde nach freien Bauplätzen - verbleibt ein dringender Bedarf für Bauflächen in der Ortsgemeinde Kisselbach, der durch vorhandene Baulücken nicht gedeckt werden kann.

Für die Ortsgemeinde Kisselbach besteht daher der dringende Bedarf an Ausweisung von Neubauf Flächen, der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Naßarsch" gedeckt werden soll.

#### **1.6. Aufstellungsbeschluss**

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kisselbach am 14.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Im Naßarsch" gefasst, der am 23.12.2022 bekannt gegeben wurde.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.



## 2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 2,00 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Kisselbach und grenzt an der westlichen Seite an eine bestehende Bauzeile der Lauderter Straße und an der südlichen Seite an die bestehende Bebauung in der Straße Am Römerberg an. Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Gemeindestraße "Am Römerberg". Das Plangebiet grenzt am nördlichen und östlichen Rand an die freie Flur.

Der Standort des Baugebietes wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes, der Flächenverfügbarkeit und der Möglichkeit der Erschließung gewählt. Im Vorfeld zu dem B-Plan-Verfahren wurde eine Machbarkeitsstudie mit 5 verschiedenen Standorten erstellt. Die gewählte Fläche "Im Naßarsch" hat sich hierbei als der geeignetste Standort dargestellt.

Folgende Parzellen sind betroffen:

Gemarkung: Kisselbach

Flur:	Parzelle:	Eigentümer
5	13/1	OG Kisselbach
5	13/2	OG Kisselbach
5	50/6 (teilweise)	OG Kisselbach
5	12/1 (teilweise) Leitungsrecht	Privat
5	51/2 (teilweise) Leitungsrecht	OG Kisselbach
26	162 (teilweise)	OG Kisselbach

## 3. Bodenordnung

Es ist keine gesetzliche Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

## 4. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde

### 4.1. Raumordnung

Die Ortsgemeinde Kisselbach gehört zur Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen im Rhein-Hunsrück-Kreis. Für die Ortsgemeinde Kisselbach werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

#### Landesentwicklungsprogramm IV

- Raumstrukturgliederung: Ländliche Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Demografischer Entwicklungsrahmen: Räume mit geringerem demografischen Problemdruck (Rhein-Hunsrück-Kreis), Wanderungsgewinn kleiner als Sterbeüberschuss
- Ökologische Raumgliederung: vorwiegend Entwicklungsraum,
- Zentrale Orte/Verflechtungsbereiche: Lage im Einzugsbereich Simmern (Mittelzentrum)



- im Grundnetz),
- Funktionales Verkehrsnetz: Lage an den großräumigen Verbindungen B50 / A 61.

Der Entwurf des LEP IV sieht Kisselbach im ländlichen Raum mit einer dispersen Bevölkerungs- und Siedlungsdichte. Kisselbach gehört zu den wachsenden ländlichen Gemeinden mit Wanderungsgewinnen, jedoch ist der Wanderungsgewinn kleiner als der Sterbeüberschuss. Gemäß LEP IV gehört Kisselbach zu den offenlandbetonten Mosaiklandschaften. Teile der Gemarkung Kisselbach gehören zu den landesweit bedeutsamen Bereichen für die Landwirtschaft.

#### Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

- Raumstrukturgliederung: Ländliche Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Zentralörtliche Funktion: Lage im Mittelbereich Simmern, Grundzentrum Rheinböllen
- Besonders planungsbedürftige Räume: Nein
- Plangebiet: Siedlungsfläche, angrenzend Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft

Die Ausweisung des Wohngebiets "Im Naßarsch" bewegt sich innerhalb der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalen Raumordnungsplans bzw. widerspricht ihnen nicht.

## 4.2. Flächennutzungsplan

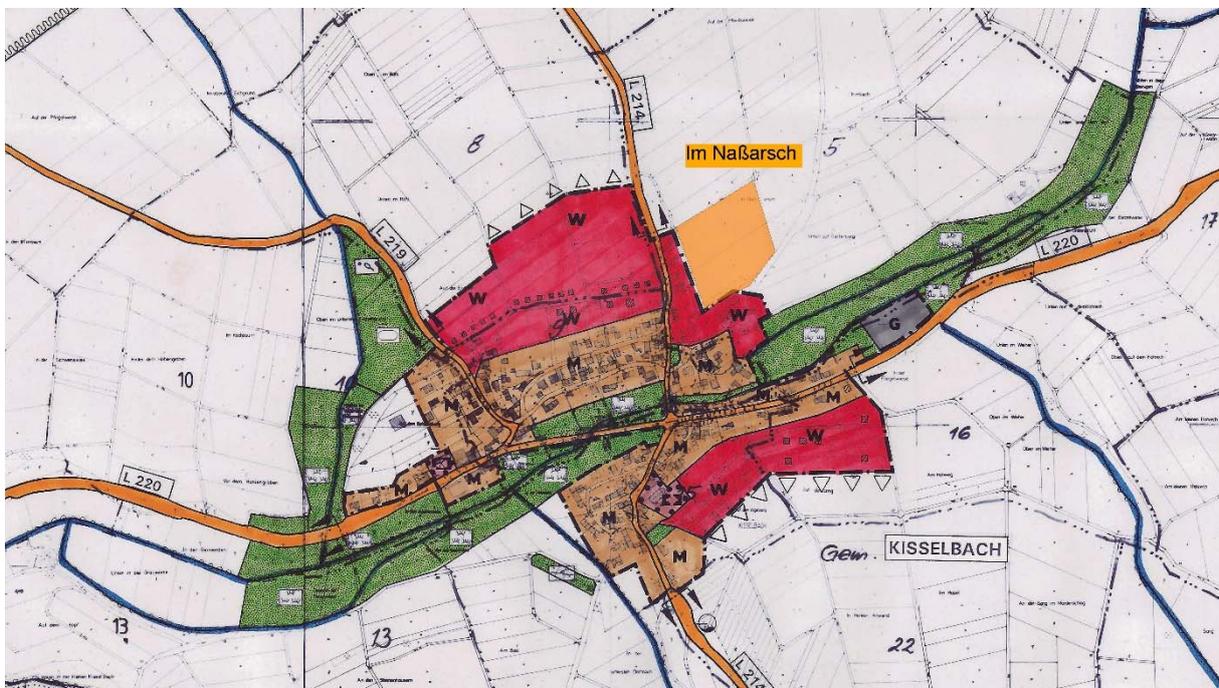


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Simmern-Rheinböllen

Die geplante Baugebietsfläche "Im Naßarsch" ist im aktuellen Flächennutzungsplan nicht als Baugebiet ausgewiesen. Die Ausweisung des Baugebiets soll im Verfahren nach § 13 b BGB durchgeführt werden. Der Nachweis des Bedarfs an weiterer Wohnbaufläche wurde unter Punkt 1 erbracht.



#### **4.3. Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte**

Übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse nicht berührt.

### **5. Planung**

#### **5.1. Planungskonzeption**

Ziel der Bebauungsplanerstellung ist die planungsrechtliche Sicherung von Wohn- und Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowohl unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden Bebauung und Nutzung als auch einer harmonischen Eingliederung in den Landschaftsraum.

Im Folgenden wird die planerische Konzeption des Bebauungsplans "Im Naßarsch" mit Blick auf die Nutzung und die verkehrliche Erschließung dargelegt.

#### **5.2. Verkehrliche Erschließung**

##### **Äußere Erschließung**

Die äußere Anbindung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße "Am Römerberg", die an die übergeordnete L 214 (Lauderter Straße) angebunden ist.

Die vorhandene Straßenbreite von 5,5 m wird bis zur Baugebietserschließung weitergeführt.

##### **Innere Erschließung**

Die Zufahrt von der Straße "Am Römerberg" führt im Baugebiet zu einer Ringerschließung. Es ist vorgesehen, alle Planstraßen im Baugebiet in einer Breite von 6,0 m auszubauen. Die Befahrbarkeit für 3achsige Müllfahrzeuge ist gewährleistet.

##### **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Aufgrund der topographischen Situation sind im Plangebiet für die Erschließungsstraßen Aufschüttungen und Abgrabungen für die Herstellung der Straßenkörper erforderlich, sie sind zeichnerisch festgesetzt. Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

##### **Schleichverkehr/Abkürzungsverkehr**

Die Ortsgemeinde wird durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge tragen, dass der Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes (auch während der Bauphase) über die vorhandenen Gemeindestraße und nicht über das Wirtschaftswegenetz erfolgt.



## 6. Städtebau

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der angrenzenden Bebauung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Folgende Zulässigkeitskataloge werden festgesetzt:

"Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO

- 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

### 6.2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) und 19 BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächen- und Geschossflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Bei der Festsetzung der einzelnen Bestimmungsfaktoren im Plangebiet wird sich an den Notwendigkeiten einer wohngebietsgemäßen Ansiedlung und der Umgebungsbebauung orientiert. Zeitgemäße Festsetzungen, die die städtebauliche Leitbildentwicklung widerspiegeln, werden entsprechend berücksichtigt. Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgelegt, dass einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen (sparsamer Landverbrauch) Rechnung getragen wird, andererseits eine für das örtliche Siedlungsgefüge untypische und somit störende übermäßige Verdichtung vermieden wird.

#### **Grundflächen- und Geschossflächen**

Im Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,40 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 festgesetzt. Dies entspricht den Flächenfestsetzungen für allgemeine Wohngebiete im ländlichen Raum. Auf die Ausschöpfung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Wohngebiete (GFZ = 1,2) wurde verzichtet, da ansonsten das Baugebiet mit dem angrenzenden Neubaugebiet nicht harmonisieren würde.



### **Zahl der Vollgeschosse**

Zur Vermeidung einer überdimensionierten, das ortstypische und charakteristische Erscheinungsbild beeinträchtigenden Höhenentwicklung der Baukörper wird die Zahl der Vollgeschosse beschränkt. Im gesamten Plangebiet gelten als Höchstmaße für die Bebauung 2 Vollgeschosse.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Zusätzlich wird die Höhe der Gebäude durch die Festsetzung des maximal zulässigen Abstandes zwischen Dachhaut und den im B-Plan am jeweiligen Grundstück definierten Bezugspunktes beschränkt. Diese Höhenfestsetzungen gewährleisten in Verbindung mit den sonstigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung eine maßstäbliche Architektur, die eine Einbindung des Baugebiets in das Landschafts- und Ortsbild gewährleistet, ohne moderne Architekturelemente auszuschließen.

Die durch die topographischen Verhältnisse bedingten, zur Gründung der Gebäude erforderlichen talseitigen Sockel- bzw. Untergeschosse 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, Zeltdach):  
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  $0^\circ$  bis zu  $10^\circ$ )  
max. Gebäudehöhe = 7 m

## **6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

### **Bauweise**

Analog der umgebenden Bebauung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.



### **Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports**

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht zukünftig Bauwilligen eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Anordnung der Gebäude auf ihren Grundstücken.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wie z.B. Gartenlauben, Geräteräume, gemauerte Kompostanlagen, Gewächshäuser, Schwimmbecken, Kleinschwimmbädern u. ä. sind im Vorgartenbereich (= Bereich von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie) unzulässig. Bei Eckgrundstücken müssen sie zu der seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (auch Wirtschaftswege) einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht zu behindern müssen Stellplätze und Carports (= überdachter Stellplatz) zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m einhalten (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie).

Bei Eckgrundstücken sind Garagen auch in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die Festlegung der seitlichen Abstandsflächen wird von der Planstraße A, B und C aus festgelegt. Sie müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (auch Wirtschaftswege) jedoch 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.

### **Maximale Zahl der Wohnungen**

Die Zahl der Wohnungen in Gebäuden wird auf maximal 4 Wohnungen begrenzt.

## **6.4. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen**

Um das Ortsbild durch eine überirdische Verkabelung der Baugrundstücke zu vermeiden, ist festgesetzt, dass eine Verkabelung (Telekom, Strom, etc.) nur unterirdisch erfolgen darf.

## **6.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Ortsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden. Dabei wird sich an den orts- bzw. regionstypischen Gestaltelelementen orientiert.

In Anlehnung an die regionale Bebauung soll eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende Bautypologie unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltelelemente entwickelt werden. Die Randlage erfordert ein möglichst homogenes Erscheinungsbild.



### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Neben der Dacheindeckung ist die Fassadengestaltung zur Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbilds regions- und ortstypisch vorzunehmen. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Fachwerk, Massivholz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer oder Holz zu verwenden. Hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben sind unzulässig.

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

### **Dachgestaltung**

#### Dachform/Dachneigung/Dachaufbauten

Um architektonische moderne Baustile und energetisch optimierte Bauweisen zu ermöglichen werden keine Vorgaben bezüglich Dachform/Dachneigung oder Dachaufbauten festgeschrieben. Es gelten die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.

#### Dacheindeckung

Im Plangebiet darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur 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 und ausdrücklich erwünscht.

### **Einfriedungen**

Damit die Einfriedungen nicht zu massiv wirken und um der Gefahr der „Verschanzung“ der Grundstücke zu begegnen sind Einfriedungen wie folgt geregelt:

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.

Lebende Einfriedungen sind Zäunen vorzuziehen. Es sind ausschließlich heimische Gehölze und Sträucher zu verwenden, welche ökologische Funktionen erfüllen (siehe z. B. Pflanzliste BUND). Negativbeispiele, wie Buchsbaum (Buchsbaumzünsler), Thuja (Trockenschäden) und Kirschlorbeer (für Kinder lebensgefährlich) sind unzulässig.

Bei einer Einfriedung der Bauplätze und/oder Begrünung des Baugebietes ist ein entsprechender Grenzabstand zu den verbliebenen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wirtschaftswegen einzuhalten. Die Regelungen des § 42 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Abstände von Einfriedungen zu Wirtschaftswegen sind zu beachten.

### **Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> 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.

Vor dem Hintergrund des Insektensterbens und dem Klimawandel wird das Anlegen von Steingärten nicht gestattet. Die Ortsgemeinde Kisselbach 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."

Da die Ortsgemeinde Kisselbach zum Zeitpunkt der Erschließung/Veräußerung der Grundstücke deren Eigentümerin ist, empfiehlt es sich zudem, wenn gewünscht, einen entsprechenden Passus in die notariellen Kaufverträge mit den zukünftigen Bauherren/innen aufzunehmen. Dann folgt eine privatrechtlich bindende Regelung.

## **6.6. Landschaftsplanerische Festsetzungen**

Eine UVP-Vorprüfung wurde durchgeführt und mit der Kreisverwaltung abgestimmt. Weitere landschaftspflegerischen Festsetzungen sind in diesem Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Vor Baubeginn sind alle Ver- und Entsorgungsträger zu koordinieren.

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten oder es sind entsprechende Schutzeinrichtungen zu installieren.

### **7.1. Stromversorgung**

Die Anbindung an die Stromversorgung erfolgt an das vorhandene Kabelnetz der Westnetz GmbH über vorhandene Anlagen in der Straße "Am Römerberg".

Für die Verlegung im Baugebiet wird innerhalb der Erschließungsstraße eine Trasse für Versorgungsträger bereitgestellt. Die Abstimmung der Verlegung erfolgt vor Ausschreibung der Maßnahme. Vor Baubeginn wird ein Einweisungstermin stattfinden.

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.

## **7.2. Beleuchtung**

Die Auslegung der Beleuchtung hat gem. den aktuellen Richtlinien zu erfolgen. Die Wahl des Leuchtmittels ist unter energetischen Gesichtspunkten zu prüfen.

Zur Verminderung der nächtlichen Lichtverschmutzung sind bei Außenbeleuchtungen an Gebäuden oder im Straßenraum Lichtkegel möglichst auf den zu beleuchtenden Bereich zu bündeln und gegen Abstrahlung nach oben abzuschirmen. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und jagenden Fledermäusen sind Lampen mit entsprechenden warm-weißen oder gelbem Lichtspektrum einzusetzen (z. B. LED's mit einer Farbtemperatur von 3.000 - 4.000 K; Natriumdampf-Hochdrucklampen)

## **7.3. Telekommunikation / DSL-Versorgung**

In der Straße "Am Römerberg" befinden Anlagen sich der Deutschen Telekom zur Anbindung an deren Netz. Weiterhin wird Dritten die Möglichkeit gegeben, innerhalb des Baugebietes eine Breitbandversorgung aufzubauen.

Für die Verlegung im Baugebiet wird innerhalb der Erschließungsstraßen eine Trasse für Versorgungsträger bereitgestellt. Die Abstimmung der Verlegung erfolgt vor Ausschreibung der Maßnahme. Vor Baubeginn wird ein Einweisungstermin stattfinden.

## **7.4. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung soll an die vorhandenen Leitungen in den Straßen "Am Römerberg / Lauderter Straße" angebunden werden und wird als Ringleitung konzipiert.

## **7.5. Abwasserbeseitigung**

### Allgemeines:

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG zu erfolgen.

Um anfallendes Oberflächenwasser bei Extremwetterereignisses schadlos ableiten zu können, wird folgendes berücksichtigt:

- Ausbildung der Straßenquerschnitte mit einem umgekehrten Dachprofil (Straße als Vorflut nutzbar),

Zur Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Hochwasserspitzen wird die Anlegung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge, bei Gewährleistung, dass nur unbelastetes Niederschlagswasser zur Versickerung kommt, empfohlen.



Es wird darauf hingewiesen, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser als Brauchwasser genutzt werden kann. Dies wäre gleichzeitig ein Beitrag zum sparsameren Umgang mit Trinkwasser. Die Brauchwassernutzung ist dem zuständigen Gesundheitsamt und dem Träger der Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser anzuzeigen.

Schmutzwasser:

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt an den vorhandenen SW-Kanal in der Straße "Am Römerberg" über ein bestehendes Leitungsrecht auf der Parzelle 12/1. Vor der Erschließung ist nachzuweisen, dass die zukünftigen Schmutzwassermengen aus dem B-Plan Gebiet zur Kläranlage auch im jetzigen Zustand bescheidkonform gereinigt werden können.

Regenwasser:

Der Anschluss des Regenwassers erfolgt zu dem geplanten Regenrückhaltebecken am südwestlichen Rand des Baugebietes. Die Zuleitung zu diesem Rückhaltebecken kann nur rohrliehungsgebunden erfolgen. Die gedrosselte Ableitung erfolgt ebenfalls rohrliehungsgebunden über die Parzelle 12/1 - Am Römerberg - Laudarter Straße zum Simmerbach.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu beantragen.

Die Entwässerungsplanung ist mit dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen abzustimmen.

## **7.6. Dränagewasser / Landwirtschaftliche Dränagen**

Bei Dränagewasser handelt es sich gem. gesetzlicher Definition nicht um Abwasser, für welches die Verbandsgemeinde gem. § 57 LWG beseitigungspflichtig sind. Die Eigentümer und Bauherren dürfen somit anfallendes Dränagewasser nicht in die Abwasserkanäle einleiten.

Für möglicherweise anfallendes oberflächennahes Schichtenwasser besteht somit ebenfalls keine Ableitungsmöglichkeit.

Im Fall des Eingriffs und der Veränderung vorhandener Anlagen zur landwirtschaftlichen Bodenentwässerung sind diese vorab mit dem Unterhaltungspflichtigen dieser Anlagen, in der Regel die Ortsgemeinden, abzustimmen. Veränderungen, wie beispielsweise die Umlegung noch bestehender Felldränagen, müssen dokumentiert und auf Verlangen des Unterhaltungspflichtigen, in dessen Bestandspläne übertragen werden.



## 8. Allgemeine Wasserwirtschaft

Vorhandene Gewässer sind von der Erschließung nicht direkt betroffen.

## 9. Starkregenereignisse

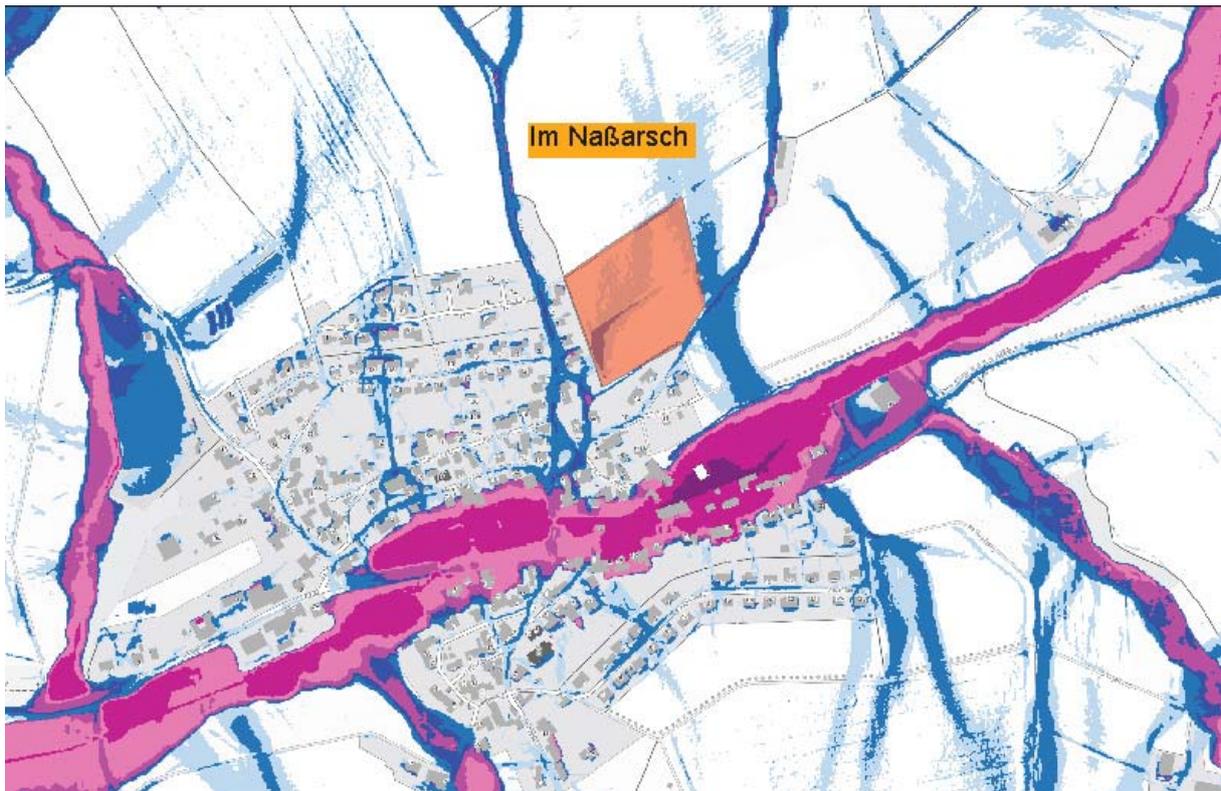


Abb. 5: Auszug aus der Sturzflutkarte für die Ortsgemeinde Kisselbach  
Quelle: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz

Auf der Sturzflutkarte ist im Baugebiet "Im Naßarsch" ein aktuelles Sturzflutentstehungsgebiet erkennbar. Ein Zufluss von oberhalb gelegenen Bereichen in das Baugebiet erfolgt nicht.

Durch die Erschließung und spätere Bebauung wird das aktuelle Sturzflutentstehungsgebiet über die Grundstücks- und Verkehrsflächenentwässerung eliminiert.

Um die Bebauung dennoch vor Gefahren der möglichen Starkregenereignisse darüber hinaus zu schützen, werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Anlegen von Oberflächenmulden in der nördlichen und östlichen Grünfläche des Plangebietes
- Ausbildung der Verkehrsflächen mit umgekehrten Dachprofil



## 10. Immissionen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

## 11. UVP Vorprüfung

Siehe separate Dokumente.

Erarbeitet:

Berres Ingenieurgesellschaft mbH

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal line with a stylized 'H' and 'B' integrated into it.

Heinz Berres  
Beratender Ingenieur  
Dipl.-Ing. [FH] Bauingenieur  
Dipl.-Ing. [FH] Wirtschaftsingenieur  
Geschäftsführer  
Riegenroth, 07.05.2024