



**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	WA	II
Grundflächenzahl GRZ	0,40	0,7
Bauweise	Bauweise	Dachform

Die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen ist lediglich grafisch ermittelt. Die zeichnerische Darstellung gibt nur einen ungefähren Lage an.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung
  - 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze
- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen
  - öffentliche Grünflächen
  - 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 Laubbau erhalten
- Sonstige Planzeichen
  - 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
  - 15.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Kataster
  - Vorschlag Grundstücksgrenzen
  - bestehender Müchwasserkanal
  - bestehender Schmutzwasserkanal
  - bestehender Regenwasserkanal
  - bestehende Trinkwasserleitung
  - bestehende Stromkabel, unterirdisch
  - bestehende Stromkabel, oberirdisch
  - bestehende Fernmeldekabel, unterirdisch
  - Höhenlinien Geländeverlauf
  - Maßbezugspunkt zu den Höhenfestsetzungen



- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 1990 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 13. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1803)
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225)
  - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2013 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 297)
  - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 28. März 1978 (GVBl. S. 159, BS 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1574, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225)
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (GVBl. S. 396)
  - Gesetz über die Umwelthaftpflichtversicherung (UUVG) vom 30. März 2001 (BGBl. I S. 540), geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. I Nr. 151)
  - Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I Nr. 409)
  - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
  - Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

**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 folgende Zulässigkeitskategorie festgesetzt:

a) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- 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)  
GRZ 0,7

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)  
2, 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 tatsächlichen Sockel sind durch Geländeaufschüttungen zu verdecken und der natürlichen Geländeoberfläche anzupassen.

Der von der Tabelle schraffierte Gebäudeteil darf eine Höhe von 7 m - gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Untergeschosses (= Kellergeschoss) und der Schichtdicke des Dachbestandes - nicht überschreiten.

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

I. geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

- max. Firsthöhe = 9 m
- Eineleites Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst).
- max. Firsthöhe = 8 m

III. Flachdach (= Flachdach 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.

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

Die Geländeoberfläche als Bezugspunkt 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 4 Wohnungen je Grundstück zulässig.

**7. Immissionen**

Mögliche Auswirkungen der Immissionen der BAB 61, der L214 sowie der Windenergieanlagen werden zurzeit in einem Lärmgutachten untersucht und deren Ergebnisse im Verfahren berücksichtigt.

**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 Laubbäumen 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 dübeln, Übergründungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Baubearbeiten im Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft.rn@westnet.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. Hierbei besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung. Die auf dem Grundstück befindlichen Technikrohre sind unentgeltlich zu dübeln, Übergründungen und Arbeiten an den Rohren werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Baubearbeiten im Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft.rn@westnet.de).

**III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**

**1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

- Die DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden sind einzuhalten.
- Die nicht überbauten Grundstückflächen sind durch gründerische Festsetzungen zu begrünen. Die Anlage von vegetationsfreien Steinerschüttungen ist nicht zulässig. (siehe II, Punkt 4)
- Die öffentlichen Grünflächen sind durch die Anlage von Hecken zu gestalten.
- Für das geplante Regenrückhaltebecken ist zur Gestaltung ein Beplantzung zu erstellen, der im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung vorzulegen ist.
- Das im südlichen Bereich vorhandene Feldgehölz ist zu erhalten.

**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 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 Grünflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebölche und andere Gehölze nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte 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. Anträge Bodenuntersuchungen sind zu vermeiden. Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von Unterboden getrennt zu lagern und vor Verdrückung zu sichern, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallende Überschusmassen während der öffentlichen und privaten Baumaßnahmen sind abzufahren und, soweit geeignet, einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Grundsätzlich sind die Überschusmassen auf eine zugelassene Endausbudezone zu verfrachten. 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 greibunte 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.

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

**Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung darf die Dacheindeckung nur schieferfahrig dunkel-antrazit (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 Grundstückflächen können Zäune (auch Drahtzäune) oder Hecken bis max. 2,00 m Höhe angebracht werden.

Die Regelungen des § 42 Nachbormocheitzgesetz 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 Grundstückflächen müssen gärtnerisch angelegt werden.

Je angefangene 200 m² unbebauter Grundstückfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbauer 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 begründenden Grundstücksfreiräumen 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 Kesselbach weist sehr deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/Freizeitanlagen nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- 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 benötigt werden, Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit eine Zweckbestimmung dies erfordert.

**5. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Je Wohnereinheit 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.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Im Naßarsch" hat am 14.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Naßarsch" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.12.2022 öffentlich bekannt gemacht.

**2. BETEILIGUNGSVERFAHREN**

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Im Naßarsch" bestehend aus Planurkunde, Textfestsetzungen, Begründung und UVP-Vorgang wurde am ..... vom Ortsrat der Ortsgemeinde Kesselbach gebilligt.

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

Die Abwägung der Hinweise eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Kesselbach am ..... (optional: Es sind keine Stellungnahmen eingegangen).

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen 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 Mitteilungen hierüber am .....

Die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB der Hinweise eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Kesselbach am .....

56291 Kesselbach, den ..... (Ortsbürgermeister Christian Gafa)

**3. SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Bebauungsplan "Im Naßarsch" wurde am ..... vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Kesselbach gemäß § 34 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**4. AUSFERTIGUNG**

Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Aufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Im Naßarsch" mit dem Willen die Öffentlichkeit der Ortsgemeinde Kesselbach überstreifen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte eingehalten wurden.

56291 Kesselbach, den ..... (Ortsbürgermeister Christian Gafa)

**5. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN**

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

56291 Kesselbach, den ..... (Ortsbürgermeister Christian Gafa)

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

**Ortsgemeinde Kesselbach**  
Verbandsgemeinde  
Simmern-Rheinböllen

**Bebauungsplan Neubaugebiet "Im Naßarsch"**

Fassung für die Beteiligung nach §§ 3 II, 4 I BauGB  
Stand: 19.09.2024

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Kesselbach

Berres Ingenieurgesellschaft mbH  
Am Sühang 22  
55469 Riegert  
Tel.: 0 67 66 / 969 8 112  
Fax: 0 67 66 / 969 8 114  
info@berres-ingenieur.de  
www.berres-ingenieur.de