

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

**Bebauungsplan  
"Im Naßarsch"**

**Textfestsetzungen**

**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

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	5
9.	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	5
9.1	Stromversorgung	5
9.2	Glasfaseranbindung	5
9.3	Bergbau / Altbergbau	6
9.4	Artenschutz / Bodenschutz	6
II.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	7
2.	Dachgestaltung	7
3.	Einfriedungen	7
4.	Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke	8
5.	Zahl der notwendigen Stellplätze	8



## 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 Geschosßflächenzahl (§ 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, 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

### **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 Wirtschaftswegen) 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 4 Wohnungen je Grundstück zulässig.

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

Wird zurzeit noch abgestimmt.

## **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](mailto: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](mailto: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 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.

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."

#### **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 hierbei als Stellplatz.

Erarbeitet:

Berres Ingenieurgesellschaft mbH

Heinz Berres

Beratender Ingenieur

Dipl.-Ing. [FH] Bauingenieur

Dipl.-Ing. [FH] Wirtschaftsingenieur

Geschäftsführer

Riegenroth, 07.05.2024