



Ortsgemeinde Kölbingen

Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan
Im beschleunigten Verfahren gem.
§ 13b BauGB

„Flachsbitz“

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Ausfertigung für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

September 2024

Diefenthal
Freiraumplanung

Stadt- und
Landschaftsplanung

Bernhard Diefenthal
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim
Telefon 0 26 02 / 95 15 88
Telefax 0 26 02 / 95 15 87
freiraumplanung@diefenthal-ww.de
Diplom-Biogeograph

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2293), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2021
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.06.2021 (GVBl. S. 543)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.01.2014 (GVBl. S. 469)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG), in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen

Textfestsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Bauweise
- 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 1.5 Grünflächen
- 1.6 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 2.2 Dachgestaltung
- 2.3 Einfriedungen
- 2.4 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

3 Hinweise

- 3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Terrassen
- 3.2 Versickerung des Oberflächenwassers
- 3.3 Baugrunduntersuchungen
- 3.4 Schutz des Mutterbodens
- 3.5 Denkmalschutz
- 3.6 Leitungstrassen
- 3.7 Artenschutz
- 3.8 Verkehrsflächen
- 3.9 Bewässerung / Entwässerung

4 Pflanzenvorschlagsliste

Textfestsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Gemäß BauNVO zur baulichen Nutzung von Grundstücken werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA):

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. **Unzulässig sind daher:**

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen je Einzelhaus begrenzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Soweit die Maße der baulichen Nutzung nicht durch Baugrenzen eingeschränkt werden, geben sie die jeweilige Höchstgrenze an und sind wie folgt festgelegt:

WA Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl (GRZ) : 0,3 als Höchstgrenze
Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,6 als Höchstgrenze

1.3 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Höhe des Gebäudes wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie § 18 BauNVO und § 10 Abs. 2 LBauO festgesetzt.

Die **Gebäudehöhe [GH]** darf ein Maß von 7,50 m nicht überschreiten.

Als oberer Bezugspunkt für die (absolute) Gebäudehöhe GH gilt der oberste Abschluss des Gebäudes.

Für den maßgebenden unteren Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenoberkante der bestehenden Erschließungsstraße, in der Mitte der Grenze des Baugrundstückes definiert.

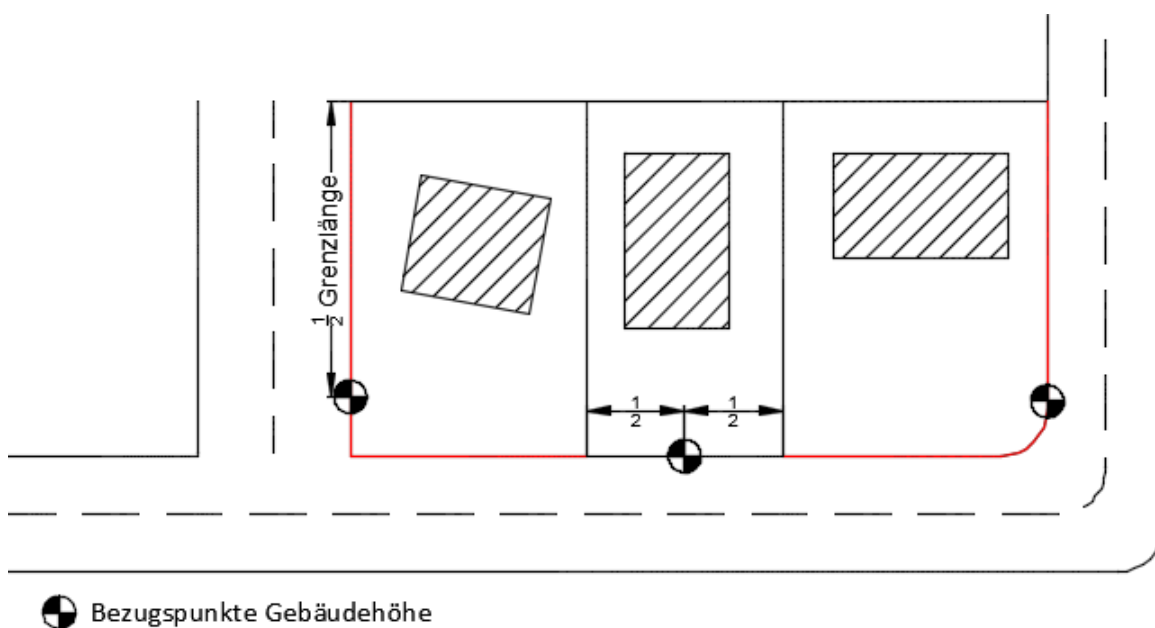


Abbildung 1: Festlegung der Bezugspunkte für die Gebäudehöhe
(eigene Darstellung)

Technisch notwendige Dachaufbauten sind gem. den Regelungen der 1. BImSchV (seit 01.01.2022 in Kraft) zulässig.

Es sind alle Dachformen zulässig.

1.3 Bauweise

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

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Gebäude und Lagerflächen sind nur auf diesen Flächen zu errichten. Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO). Im Geltungsbereich mit Ausweisung "WA" sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Wege und Terrassen sind als Pflasterflächen bzw. mit Natursteinbelägen herzustellen.

Zur Schaffung eines privaten Stellplatzes müssen Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Erschließungsstraße einhalten.

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig (Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

1.5 Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

In Teilen des Geltungsbereiches sind private Grünflächen ausgewiesen. Die private Grünfläche im Randbereich der Baufläche dient der „Randeingrünung“ zur Einbindung des Gebäudes in das Landschaftsbild der angrenzenden Offenlandflächen. Die private Grünfläche im Westen des Plangebietes, dient artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

1.6 Kompensationsmaßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

V1: Um eine Aufwertung des Lebensraumes von Marculinea-Arten (Ameisenbläuling) innerhalb und im Umfeld des Plangebietes umzusetzen, ist die Fläche westlich der Erschließungsstraße (Flur 2, Flst. 16, Gemarkung Kölbingen) in Anpassung an die Reproduktion der Art zu bewirtschaften. Hierzu ist die Fläche maximal 2 mal jährlich zu mähen und der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig. Die erste Mahd sollte vor dem 15. Juni erfolgen. Die 2. Mahd ist ab Ende September durchzuführen.

1.7 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

(§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

Pflanzung von Sträuchern / Eingrünung

Die nicht zur Bebauung ausgewiesenen Flächen eines jeden Baugrundstückes sind zu mindestens 60% grünordnerisch zu gestalten. Darauf sind pro angefangene 250 m² Baugrundstücksgröße folgende Anzahl an Gehölzen aus der Pflanzenvorschlagsliste (s. Punkt 4) zu pflanzen:

1. Pflanzung von mindestens drei Sträuchern sowie eines Baumes I.-II. Ordnung oder eines Obstbaumes.
2. alternativ die Pflanzung von zwei Bäumen I.-II. Ordnung oder von zwei Obstbäumen

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO

Material und Farbgebung:

Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Farben und Materialien wie Holz, glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden. Großflächig spiegelnde Fassaden sind unzulässig.

2.2 Dachgestaltung

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig. Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien nicht zulässig.

Dacheindeckung

Zur Eindeckung sind nur anthrazit, rote und braune Farbtöne sowie Zwischenfarbtöne zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Farbtöne zulässig.

Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlicher Wege und Straßen nur mit lebenden Hecken (max. Höhe 2,00 m) oder Zäunen (max. Höhe von 0,80 m) sowie Mauerscheiben (max. Höhe von 0,80 m) zulässig, sofern Sichtfelder in Einmündungsbereichen nicht eingeschränkt sind. Die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind in Form von offenen Zäunen (max. Höhe von 1,80 m) und Hecken (max. Höhe von 2,00 m) bzw. Mauerscheiben (max. Höhe von 0,50 m) erlaubt. Heckenpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der Artenliste A herzustellen. Zur Herstellung der Einfriedung sind bevorzugt Natursteinmauern, Holzzäune oder Hecken zu verwenden. Die Einfriedung ist derart herzustellen, dass die Nutzung der angrenzenden Wege mit landwirtschaftlichem Gerät nicht beeinträchtigt wird. Erforderliche Abstände der Einfriedung zu den Wirtschaftswegen sind zu beachten.

2.4 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten zu gestalten und nach § 10 Abs. 4 LBauO wasserdurchlässig zu belassen oder anzulegen. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10 % nicht zu überschreiten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

3 Hinweise:

3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Terrassen

Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

3.2 Versickerung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 (5) Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden. Anfallendes Oberflächenwasser versickert mittels Rigolen bzw. Mulden im direkten Umfeld der Baufläche.

3.3 Baugrunduntersuchungen

Grundsätzlich werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3.4 Schutz des Mutterbodens

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschieben und fachgerecht zu lagern.

3.5 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000. Bisland liegen in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Funde müssen vor. Allerdings wird der Planungsraum aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft.

3.6 Leitungstrassen

Auf Leitungstrassen der Versorgungsträger dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Telekomunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Für die Versorgungsträger sind Leitungstrassen vorzuhalten.

3.7 Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Die private Grünfläche im Westen des Plangebietes ist gemäß den Vorgaben der Vermeidungsmaßnahme V1 zu nutzen.

3.8 Verkehrsflächen

Die Breiten der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus der Planurkunde zu entnehmen.

3.9 Bewässerung / Entwässerung

Die Wasserver- und entsorgung erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz und den Anschluss an die Kanalleitungen der VG-Werke in der Ortslage.

4 Pflanzenvorschlagsliste

Artenliste A

Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Traubenkirsche	Prunus padus
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Gem. Schneeball	Viburnum opulus