



**Ortsgemeinde  
Stockum-Püschchen**

**Verbandsgemeinde Westerburg**

**Bebauungsplan  
der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

**2. Änderung  
„Stockum“**

Teil A: Begründung

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

Teil C: Planteil

**Ausfertigung für den Satzungsbeschluss  
gem. § 10 (1) BauGB**

26. März 2015

**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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) (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 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. S. 139)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)
- 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 20.03.2013 (GVBl. S. 35)
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG), in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

## **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 Bodendenkmale
- 3.8 Artenschutz

#### **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 und nicht störende Handwerksbetriebe
3. Schank- und Speisewirtschaften
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### **ausnahmesweise zulässig sind:**

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Diesen Ausnahmen kann gem. § 31 BauGB im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde und der Bauaufsichtsbehörde stattgegeben werden.

##### **unzulässig sind:**

1. Anlagen für Verwaltung
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

##### **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen je Doppelhaus bzw. 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) : 0,9 als Höchstgrenze

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird gemäß § 16 BauNVO als Höchstmaß auf maximal 3 festgesetzt.

Die Firsthöhe (FH) wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern (z.B. Sattel-, Walm-, Pultdächer) auf maximal 10 m, die maximale Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern auf 9,5 m festgesetzt.

Flachdächer sind außdrücklich zulässig.

Als unterer Bezugspunkt für die FH und GH gilt der talseitig gelegene tiefste Punkt des Urgeländes im Schnittpunkt mit der Gebäudeaußenwand. Der obere Bezugspunkt für die FH ist die obere Dachbegrenzungslinie.

### **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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für die Wohnbaufläche (WA) wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **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, breitfugiges Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zulässig. Eine Bebauung innerhalb der Grünfläche ist nicht zulässig.

### **1.5 Grünflächen**

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Randeingrünung" festgesetzt. Sie dient zur Einbindung der Baufläche in das Landschaftsbild und zur Herstellung einer Pufferzone und eines Mindestabstandes zur angrenzenden Waldfläche.

## **1.6 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot**

(§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

### **ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

#### **Pflanzung von Sträuchern / Eingrünung**

Entlang der Grundstücksgrenze sind mit Ausnahme der Zufahrten 1-reihige Hecken aus Sträuchern der Artenliste A zu setzen. Je 2 laufende Meter ist ein Gehölz zu pflanzen.

#### **Kompensationsmaßnahme**

##### **M1**

Zum waldbrechtlichen Ausgleich des Eingriffs in den Wald ist eine Fläche von 2.600 m<sup>2</sup> im westlichen Teilbereich der Waldfläche auf dem Flurstück 11/2 in Flur 17 der Gemarkung Püschchen aufzuwerten.

Dazu ist der restliche Fichtenbestand zu nutzen und durch Beseitigung der Fichten und flächige Pflanzung in einen standortgerechten Auenwald aus Stieleiche, Schwarzerle, Bergulme und Hainbuche, ergänzt durch Weißdorn-Sträucher am südlichen Rand der Fläche, umzubauen.

Diese Maßnahme stellt sowohl einen landschaftspflegerischen Ausgleich, wie auch einen Ersatz des Waldflächenverlustes im Sinne des Landeswaldgesetzes dar.

Die Maßnahmenfläche ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Umsetzung der Maßnahme wird durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Fachbehörden und dem Eigentümer des Flurstückes gesichert.

## **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

#### **Dachform**

Zulässig sind Satteldächer, Flachdächer, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer.

#### **Dachneigung**

Die Dachneigung ist bei eingeschossigen Hauptgebäuden mit maximal 45° und bei zweigeschossigen Hauptgebäuden mit maximal 30° zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen kann die Dachneigung davon abweichen.

Die Dachfläche kann durch Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäuser gegliedert werden. Die Breite der Dachgauben darf in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 60% der zugehörigen Gebäudeseitenlänge betragen.

#### **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 (s. Punkt 4) herzustellen. Zur Herstellung der Einfriedung sind bevorzugt Natursteinmauern, Holzzäune oder Hecken zu verwenden.

### **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 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.

#### **3.3 Baugrunduntersuchungen**

Grundsätzlich werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

#### **3.4 Schutz des Mutterbodens**

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

#### **3.5 Denkmalschutz**

Vor Durchführung jeglicher Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Funde sind unverzüglich zu melden.

#### **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 Bodendenkmale**

Archäologische Funde müssen unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Mainz gemeldet werden.

#### **3.8 Artenschutz**

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit durchzuführen.



## **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    |