

**Ortsgemeinde Pfalzfeld
Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein
Rhein-Hunsrück-Kreis**

**Bebauungsplan
"Unter dem Hausbayer Weg"**

Begründung

**Fassung für die Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
Stand: 30.07.2025**

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Pfalzfeld



Berres
Ingenieurgesellschaft mbH
Rhein-Mosel-Straße 37
56291 Laudert

www.berres-ingenieure.de
info@berres-ingenieure.de



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.	Landesentwicklungsprogramm IV	8
4.2.	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	9
4.3.	Flächennutzungsplan	10
4.4.	Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	10
5.	Planung	11
5.1.	Planungskonzeption	11
5.2.	Verkehrliche Erschließung	11
6.	Städtebau	12
6.1.	Art der baulichen Nutzung	12
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
6.4.	Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen	14
6.5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
6.6.	Landschaftsplanerische Festsetzungen	16
7.	Ver- und Entsorgung	16
7.1.	Stromversorgung	16
7.2.	Beleuchtung	16
7.3.	Telekommunikation / DSL-Versorgung	16
7.4.	Wasserversorgung	17
7.5.	Abwasserbeseitigung	17
7.5.1.	Allgemeines	17
7.5.2.	Niederschlagswasser	17
7.5.3.	Schmutzwasser	18
7.6.	Dränagewasser / Landwirtschaftliche Dränagen	18
7.7.	Müllentsorgung	18
8.	Photovoltaik- und Solaranlagen	18
9.	Allgemeine Wasserwirtschaft	19
10.	Starkregenereignisse	19
11.	Immissionen	20
12.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	20



1. Erforderlichkeit der Planung / Aufstellungsbeschluss

1.1. Allgemeines

Die Ortsgemeinde Pfalzfeld gehört zur Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein im Rhein-Hunsrück-Kreis. Sie liegt ca. 5,0 km südlich vom Grundzentrum Emmelshausen (VG-Sitz) und ca. 15 km nördlich vom Mittelzentrum Simmern (Sitz der Kreisverwaltung) entfernt. Die Ortsgemeinde ist durch eine gute Erreichbarkeit über die B327 / BAB61 zu den Ballungszentren Koblenz und Mainz gekennzeichnet.

Derzeit stehen in Pfalzfeld 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 Pfalzfeld 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 Pfalzfeld die Aufstellung des Bebauungsplans "Unter dem Hausbayer Weg" beschlossen, um den bestehenden Bedarf zügig zu befriedigen.

Die Größe des Plangebiets ist am längerfristigen Bedarf der Ortsgemeinde Pfalzfeld orientiert. Eine abschnittsweise Realisierung der Bebauung ist vorgesehen.

Der Abstand des Baugebietes zur nächstgelegenen Windkraftanlage beträgt mehr als 2,0 km.



1.2. Bevölkerungsentwicklung

Nach den Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz verläuft die Bevölkerungsentwicklung von Pfalzfeld nach starkem Anstieg zwischen 1975 und Mitte der 80er Jahre seitdem relativ konstant.

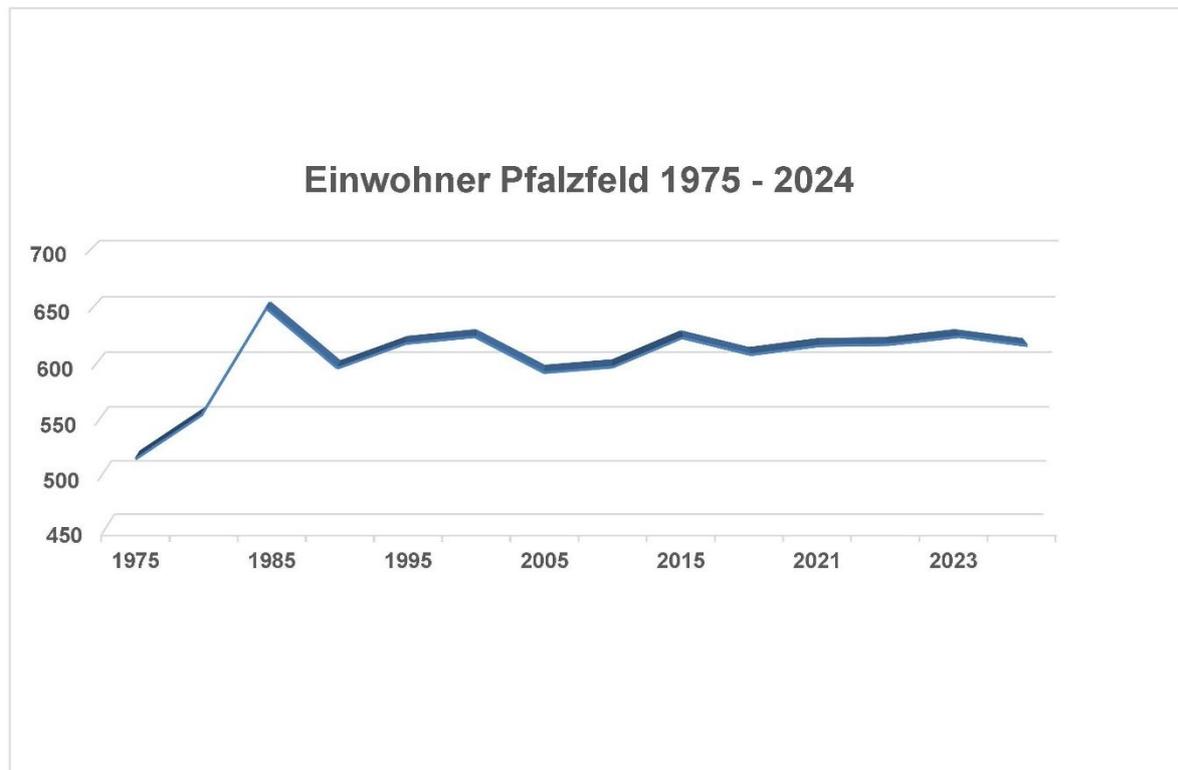


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung OG Pfalzfeld
Quelle: statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

1.3. Leerstandskataster und Bauflächenmonitoring

1.3.1. Leerstandskataster

Nach Informationen durch die Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein ist, mit Stand 31.07.2025, kein Leerstand in der Ortsgemeinde Pfalzfeld vorhanden.

1.3.2. Bauflächenmonitoring

Vom Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung wurden im Zuge des Bauflächenmonitoring für Pfalzfeld die verschiedenen Potentiale bewertet und in einer entsprechenden Karte dargestellt. In der Karte wird grundsätzlich zwischen Außenreserve (grün), Baulücke (blau) und Innenpotential (rot) unterschieden.

Bei der Außenreserve handelt es sich um die im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baugebietsfläche.

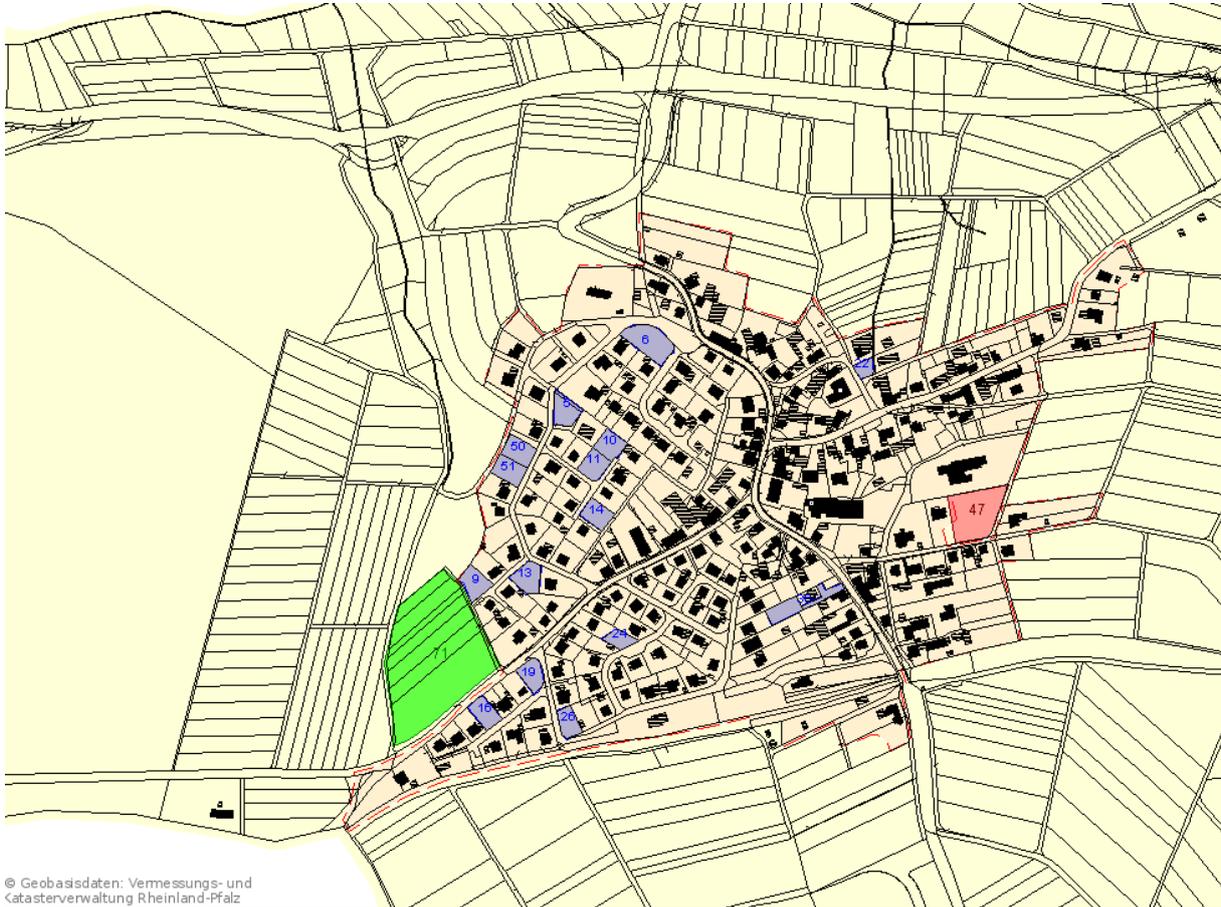


Abb. 2: Auszug aus dem Bauflächenmonitoring
Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung

Bei dem Innenpotential handelt es sich um ein Grundstück im Privatbesitz und ist für die Ortsgemeinde nicht zugänglich.

Die Baulücken sind wie folgt zu bewerten:

- Nr. 22:
Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde und wird als Parkfläche vor dem Feuerwehrgerätehaus genutzt. Nicht als Bauplatz zu verwenden.
- Nr. 6:
Grundstück ist zwischenzeitlich mit altersgerechten EFH bebaut.
- Alle anderen Grundstücke:
Grundstücke sind alle in Privatbesitz und für die Ortsgemeinde nicht zugänglich. Es besteht kein Bauzwang.



1.4. Vorhandene Nachfrage nach Bauplätzen

Im Zuge der bisherigen Informationsgespräche zum Bebauungsplan haben sich insgesamt **11** Interessenten für Bauplätze beworben. Hierbei wurden bereits konkrete Größenwünsche für die Bauplätze geäußert, die bei der möglichen Aufteilung für den ersten Bauabschnitt bereits berücksichtigt wurden.

1.5. Fazit

Nach Anforderung des Zieles Z31 des LEP IV i. V. m dem Ziel Z3 ff des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 werden an die Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich erhöhte Anforderungen gestellt.

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 Pfalzfeld, der durch vorhandene Baulücken nicht gedeckt werden kann.

Für die Ortsgemeinde Pfalzfeld besteht daher der dringende Bedarf an Ausweisung von Neubauf Flächen, der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unter dem Hausbayer Weg" gedeckt werden soll.

1.6. Aufstellungsbeschluss

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Pfalzfeld am 21.09.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Unter dem Hausbayer Weg" gefasst.

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. 1,5 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich am westlichen Ortsrand von Pfalzfeld. Die Erschließung erfolgt über die Anbindung an die K100, Hausbayer Straße bzw. über die Gemeindestraße "Am Scheid". Das Plangebiet grenzt am nördlichen und westlichen Rand an das freie Feld, am südlichen Rand an die K100, Hausbayer Straße und am östlichen Rand an die vorhandene Bebauung an.

Der Standort des Baugebietes wurde unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit und der Möglichkeit der Erschließung gewählt. Ein alternativer Standort steht zurzeit nicht zur Verfügung.

Folgende Parzellen sind betroffen:

Gemarkung: Pfalzfeld

Flur:	Parzelle:	Eigentümer
14	36	Ortsgemeinde Pfalzfeld
	37	Ortsgemeinde Pfalzfeld
	38	Ortsgemeinde Pfalzfeld
	39	Ortsgemeinde Pfalzfeld
	41/1	Ortsgemeinde Pfalzfeld
	41/2	Ortsgemeinde Pfalzfeld
	41/3	Ortsgemeinde Pfalzfeld
	304/1	Ortsgemeinde Pfalzfeld

3. Bodenordnung

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

4. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde

Die Ortsgemeinde Pfalzfeld gehört zur Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein im Rhein-Hunsrück-Kreis. Sie liegt ca. 5,0 km südlich vom Grundzentrum Emmelshausen (VG-Sitz) und ca. 15 km nördlich vom Mittelzentrum Simmern (Sitz der Kreisverwaltung) entfernt. Für die Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:



4.1. Landesentwicklungsprogramm IV

- Raumstrukturgliederung:
 - o Verdichtete Bereiche mit konzentrierter bzw. disperser Siedlungsstruktur
- Demografisches Wachstum und Schrumpfung:
 - o Rückgang, Wanderungsgewinn kleiner als Sterbeüberschuss
- Räume mit besonderen altersspezifischen Aspekten:
 - o keine Problemlage
- Leitbild Entwicklung:
 - o Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung
 - o Entwicklungsbereich Koblenz/Mittelrhein/Montabaur
- Leitbild Daseinsvorsorge:
 - o Verdichtungsräume mit guter Zentrenreichbarkeit
- Leitbild Freiraumschutz:
 - o kein bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz
- Landschaftstypen (Analyse):
 - o Offenlandbetonte Mosaiklandschaft
- Leitbild Grundwasserschutz:
 - o Kein landesweit bedeutsamer Bereich für die Sicherung des Grundwassers
- Klima:
 - o kein klimaökologischer Ausgleichsraum
 - o keine Luftaustauschbahn
- Leitbild Landwirtschaft:
 - o Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft
- Leitbild Rohstoffsicherung:
 - o Kein bedeutsamer Bereich für die Rohstoffsicherung
- Leitbild Erholung und Tourismus:
 - o Ländlicher Raum
- Funktionales Verkehrsnetz:
 - o Großräumige Verbindung (B 327 und BAB 61)
- Leitbild Freiraumschutz:
 - o Landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz

Die Ausweisung des Baugebietes verstößt nicht gegen die Ziele des Landesentwicklungsprogramm IV.



4.2. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

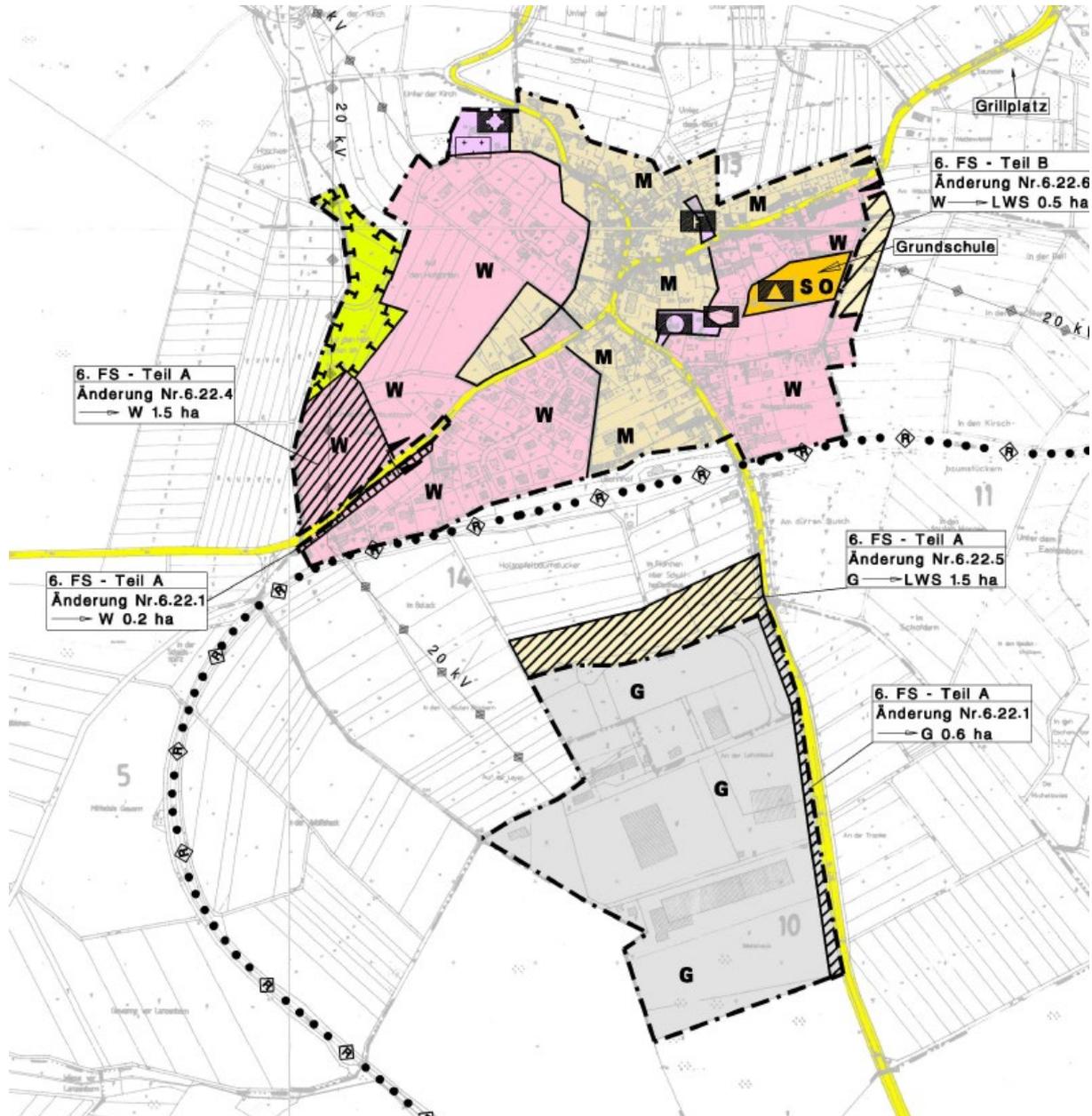
"Die ländlichen Räume sollen bei ihrer weiteren Entwicklung ihre spezifischen Besonderheiten und Vorzüge nutzen. Schwerpunkte der weiteren siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung sowie der örtlichen Infrastruktureinrichtungen sollen die zentralen Orte entsprechend der jeweiligen Hierarchie sein. In diesen Räumen soll die Leistungsfähigkeit der natürlichen Ressourcen allgemein gesichert bzw. allgemein verbessert werden. Für die integrierte ländliche Entwicklung in regionalen Entwicklungsschwerpunkten werde die integrierte ländliche Entwicklungskonzepte (ILEK) aufgestellt." (G 10 ROP)

Für Pfalzfeld gilt:

- Raumstrukturgliederung
Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Leitbild zur Raum- und Siedlungsentwicklung:
Schwerpunktraum
- Die Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein liegt nicht im Bereich besonders planungsbedürftigen Räumen.

Die Ausweisung des Baugebietes verstößt nicht gegen die Ziele des regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017.

4.3. Flächennutzungsplan



Die geplante Fläche "Unter dem Hausbayer Weg" ist im aktuellen FNP als Wohngebiet dargestellt (schraffierte Fläche "W")

4.4. 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 "Unter dem Hausbayer Weg" mit Blick auf die Nutzung und die verkehrliche Erschließung dargelegt.

5.2. Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die äußere Anbindung des Plangebiets erfolgt zum einen über eine Anbindung an die K100, Hausbayer Straße. Im Vorfeld wurden verschiedene Varianten bezüglich der Machbarkeit hin überprüft. Die gewählte Variante ist hierbei bezüglich Lage und Höhenlage die günstigste Lösung. Die bestehenden verkehrsberuhigenden Maßnahmen auf der K100 werden hierdurch nicht tangiert. Die Einfahrt wurde mittels Schleppkurven überprüft bzw. dimensioniert.

Zum anderen wird eine Verbindung zur Gemeindestraße "Am Scheid" im bestehenden Baugebiet geschaffen.

Innere Erschließung

Die Straßenräume sollen als Aufenthaltsraum und nachbarschaftliche Begegnungsstätte dienen. Fußgänger und Autofahrer sollen als gleichberechtigte Teilnehmer nebeneinander den Straßenraum (Mischverkehrsflächen) nutzen können.

Innerhalb des Baugebietes wird eine Ringerschließung vorgesehen. Die Befahrbarkeit für 3achsige Müllfahrzeuge ist gewährleistet.

Es ist vorgesehen, alle Planstraßen im Baugebiet in einer Breite von 6,0 m auszubauen.

Innerhalb des Gebietes wird eine Fläche für öffentliche Parkplätze bereitgestellt.

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

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen werden folgende Zulässigkeitskataloge 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

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe (bei Gebäuden mit geneigten Dächern), bzw. der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Flachdächer) 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 Höhe der baulichen Anlagen ist definiert als der Abstand zwischen der höchsten Dachhaut und den im B-Plan am jeweiligen Grundstück definierten Bezugspunkt.

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 Wandteil 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 = 10 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° bis zu 10°)
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, wobei lediglich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist.



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 zwischen vorderster Baugrenze und 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).

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze und/ oder Garagen nachgewiesen werden:

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 Gestaltelementen orientiert.

In Anlehnung an die regionale Bebauung soll eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende Bautypologie unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltelemente 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.

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

Die Farben der Dacheindeckung werden auf schieferfarbene und dunkel-anthrazit Farben mit den entsprechenden RAL-Farben begrenzt. Auf die Zulässigkeit von Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen und begrünte Dächer wird ausdrücklich hingewiesen.

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 sind entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege angrenzenden Seiten als transparente Metall- oder Holzzäune oder als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Mauern und Stützmauern sind mit einer Höhe bis zu 0,9 m ebenfalls als Einfriedungsart zulässig. Die Höhenfestsetzungen dieses Absatzes beziehen sich auf das angrenzende Straßen- oder Fußwegenniveau (Gradiente).

An allen anderen Seiten sind Einfriedungen aller Art in transparenter Form oder als Hecken bis zu maximal 2,0 m Höhe zulässig. Stützmauern sind mit einer Höhe bis zu 1,5 m zulässig. Die Höhenfestsetzungen dieses Absatzes beziehen sich auf das unmittelbar angrenzende natürliche Gelände.

Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

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

Je angefangene 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Obst- oder 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 Pfalzfeld 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."

6.6. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Siehe separates Dokument "Fachbeitrag Naturschutz".

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 das vorhandene Stromnetz der angrenzenden Erschließungsstraßen.

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. Es sind insektenfreundliche Lichtfarben zu wählen.

7.3. Telekommunikation / DSL-Versorgung

In den angrenzenden Erschließungsstraßen 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

Es kann an die vorhandene Wasserversorgung in der Hausbayer Straße bzw. in der Straße Am Scheid angeschlossen werden.

Die Grundversorgung und Löschwasservorhaltung kann für das Baugebiet bereitgestellt werden.

7.5. Abwasserbeseitigung

7.5.1. Allgemeines

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen.

7.5.2. Niederschlagswasser

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 einer Mulde zur Abfangung des Außengebietswassers am Rand der Grundstücke 3 bis 5 mit einer möglichst offenen Ableitung in das Regenrückhaltebecken.
- Ausbildung der Straßenquerschnitte mit einem umgekehrten Dachprofil (Straße als Vorflut nutzbar). Die Ausleitung aus dem Baugebiet erfolgt im Gefahrenfall über die öffentliche Parzelle zwischen den Grundstücken 1 und 2.

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.

Der Anschluss des Regenwassers erfolgt an das bereits vorhandene Regenrückhaltebecken nördlich des Baugebietes mit Ableitung über einen namenlosen Graben in den Weyerbach. Bezüglich der Trassenführung ist im Rahmen der Entwässerungsplanung zu prüfen, ob ein Anschluss über den vorhandenen RW-Kanal "Am Scheid" möglich ist, oder eine (möglichst offene) Ableitung über das gemeindeeigene Grundstück nördlich des Baugebietes erfolgen muss. Weiterhin ist zu prüfen, ob das vorhandene Regenrückhaltebecken die zusätzliche Wassermenge aus dem Baugebiet aufnehmen kann. Ggf. ist dieses vor Beginn der Erschließung zu vergrößern. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist entsprechend anzupassen.



7.5.3. Schmutzwasser

In der aktuellen Schmutzfrachtberechnung (Aktualisierungsstand August 2018) wurde für das aktuelle Baugebiet eine Reserve von 52 EW berücksichtigt. Legt man die durchschnittliche Zahl der Personen pro Haushalt von 2,0 zugrunde und geht im Mittel von 1,5 WE pro Grundstück aus, kann man im Baugebiet von $18 * 2,0 * 1,5 = 54$ EW ausgehen, was lediglich eine geringfügige, zu vernachlässigende Überschreitung ergibt. Ein weiterer Nachweis der Schmutzfrachtberechnung und der Entlastungsanlagen bis zur Kläranlage ist nicht erforderlich.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt an den vorhandenen SW-Kanal nördlich des Plangebietes. Auch hier ist im Rahmen der Entwässerungsplanung zu prüfen, ob ein Anschluss über den vorhandenen RW-Kanal "Am Scheid" möglich ist, oder die Ableitung über das gemeindeeigene Grundstück nördlich des Baugebietes erfolgen muss.

Die Entwässerungsplanung ist mit dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein frühzeitig 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 Felddränagen, müssen dokumentiert und auf Verlangen des Unterhaltungspflichtigen, in dessen Bestandspläne übertragen werden.

7.7. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch die "Rhein-Hunsrück-Entsorgung" sichergestellt. Die Erschließungsstraßen sind so angelegt, dass ein 3-achsigen Müllfahrzeuges in den jeweiligen Stichstraßen wenden kann.

8. Photovoltaik- und Solaranlagen

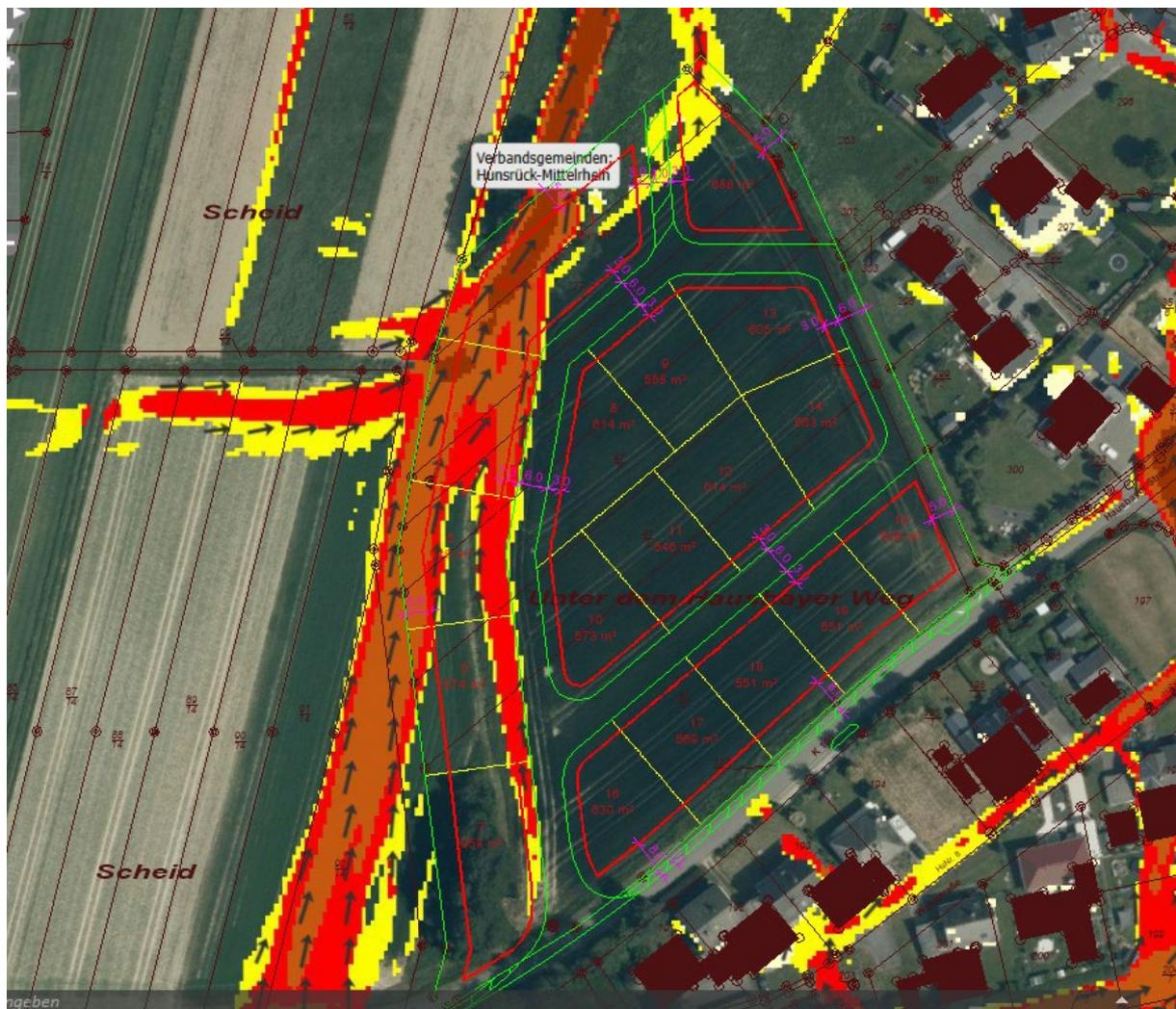
Im Hinblick auf die mögliche Anbringung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen der Wohnhäuser seitens der Gemeinde bzw. Vorhabenträgers wird darauf hingewiesen, dass in eigener Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu führen ist, dass bei allen Sonnenständen eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Zuge der umliegenden klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist. Sollte es nach der Installation der Module zu Blendwirkungen durch Lichtreflexionen kommen, sind seitens der Ortsgemeinde bzw. des Vorhabenträgers entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen, um gefährdende Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu unterbinden.

9. Allgemeine Wasserwirtschaft

Vorhandene Gewässer sind von der Erschließung nicht direkt betroffen.

10. Starkregenereignisse

Aus der Sturzflutkarte für Pfalzfeld ist erkennbar, dass bei Starkregen die Grundstücke 3 bis 7 potentiell sturzflutgefährdet sind.



Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>

Durch die Herstellung der Erschließungsstraße mit Anschluss an den Regenwasserkanal und der Ausbildung des Straßenquerschnittes als Vorflut kann das Sturzflutentstehungsgebiet bei den Grundstücken 6 und 7 eliminiert werden.

Der aus südlicher Richtung kommende Sturzflutabfluss ist durch Ausbildung einer Mulde im Randbereich der Grundstücke 3 bis 5 zu kanalisieren.



Die Außenanlagen der Grundstücke 3 bis 5 sind so auszubilden, dass eine Gefährdung der Gebäude durch Starkregen ausgeschlossen wird. Die Nachbargrundstücke dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

11. Immissionen

Eine schalltechnische Untersuchung steht noch aus.

12. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Da der Voreingriffszustand hinsichtlich der Biotoptypen und anderer Potentiale des Planbereichs im unteren bis mittleren Bereich liegt bzw. eine Vorbelastung durch die intensive Nutzung besteht, sind die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ohne erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen. Sie können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen weiter reduziert bzw. kompensiert werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

- Einhaltung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden
- Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen durch grünordnerische Festsetzungen. Die Anlage von vegetationsfreien Steinschüttungsflächen ist nicht zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen für Private Grünflächen – Anlage von Hecken
- Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung eines Lärmschutzwalles
- Anlage einer zentralen Grünfläche im Baugebiet

Erarbeitet:
Berres Ingenieurgesellschaft mbH

Berres Ingenieurgesellschaft mbH

Heinz Berres
Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. [FH] Bauingenieur
Dipl.-Ing. [FH] Wirtschaftsingenieur
Geschäftsführer
Riegenroth, 30.07.2025