

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

**Bebauungsplan
"Unter dem Hausbayer Weg"**

Textliche und planungsrechtliche Festsetzungen
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



TEXTFESTSETZUNGEN	3
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
2. Maß der baulichen Nutzung	3
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 BauNVO)	3
2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)	3
2.2 Geschößflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)	3
2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)	3
2.4 Höhe baulicher Anlagen	3
3. Bauweise	4
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports	5
4.1 Nebenanlagen	5
4.2 Stellplätze	5
4.3 Garagen	5
4.4 Anzahl der Stellplätze	5
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
6. Immissionsschutzmaßnahmen	5
7. Flächen für die Versickerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser	6
(§ 9 (1) Ziffer 14, i. V. m. Ziffer 20 BauGB)	6
8. Hinweise ohne Festsetzungscharakter	6
8.1 Archäologie	6
8.2 Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken	6
8.3 Hinweis zur Glasfaseranbindung	7
8.4 Bergbau / Altbergbau	7
8.5 Artenschutz / Bodenschutz	7
II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
2. Dachgestaltung	8
3. Einfriedungen	8
4. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke	9
5. Ausfahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftswegen	9
6. Oberflächenwasserbewirtschaftung	9
III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN	10



TEXTFESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 2 bis 9 BauNVO)

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 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

GRZ 0,4

2.2 Geschoßflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

GFZ 0,7

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

II, als Höchstgrenze.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

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 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 = 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

3. Bauweise (§ 9 (1)) Nr. 2 BauGB, i. V. m § 22 BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplan ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.



4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, i. V. m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)

4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wie z.B. Gartenlauben, Geräteräume, gemauerte Kompostanlagen, Gewächshäuser, Schwimmbekken, Kleinschwimmballen u. ä. sind im Vorgartenbereich (= Bereich von 3,0 m zur 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.

4.2 Stellplätze

Stellplätze und Carports (= überdachter Stellplatz) müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m einhalten (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie).

4.3 Garagen

Bei Eckgrundstücken sind Garagen auch in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die Festlegung der seitlichen Abstandsflächen wird von der Planstraße A und B aus festgelegt. Sie müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (auch Wirtschaftswege) jedoch 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.

4.4 Anzahl der Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen Pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze und/ oder Garagen nachgewiesen werden. Die Fläche vor Garagen wird als Stellplatznachweis zugelassen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Eine schalltechnische Untersuchung steht noch aus.



7. 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 dem bestehenden Regenrückhaltebecken nördlich des Plangebietes zuzuführen und dort zurückzuhalten und ggf. zu versickern. Das Regenrückhaltebecken ist entsprechend von der Dimension anzupassen und die erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen einzuholen bzw. zu beantragen.

8. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

8.1 Archäologie

Der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz,

Rufnummer: 0261/66753000 oder unter
E-Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de

ist der Beginn von jeglichen Eingriffen in den Boden rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit eine Begleitung der Erdarbeiten und ggf. eine reibungslose baubegleitende Untersuchung archäologischer Befunde vorbereitet werden kann. In bewaldetem Gelände gehört zu einem Bodeneingriff bereits die Beschädigung der Erdoberfläche, beispielsweise durch Rodungsarbeiten und die Abfuhr von Baumstämmen, vor allem aber das Entfernen von Baumwurzeln durch Ziehen oder Fräsen.

Der o. g. Dienststelle sind die Kontaktdaten eines Ansprechpartners mitzuteilen, der für die Koordination der Arbeiten vor Ort zuständig ist.

Die örtlich eingesetzten Firmen sind über den o. g. Sachverhalt zu informieren. Etwa zutage kommende archäologische Befunde (z. B. Mauerwerk und Erdverfärbungen) wie auch Funde (z. B. Knochen und Skeletteile, Gefäße bzw. Gefäßscherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie - Außenstelle Koblenz.

8.2 Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken

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).



In gleicher Trasse erfolgt ggf. ebenso die Vorablegung von Technikrohren für eine evtl. Glasfaseranbindung.

8.3 Hinweis zur 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 Leitungen 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).

8.4 Bergbau / Altbergbau

Sofern im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben Indizien für früheren Bergbau angetroffen werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters empfohlen. Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

<https://geoldg.lgb-rlp.de>

zur Verfügung.

8.5 Artenschutz / Bodenschutz

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.



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.

2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

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.

Extensiv begrünte Dächer, insbesondere Flachdächer, sind ausdrücklich zugelassen.

3. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

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.

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)

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."

5. Ausfahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftswegen

Ausfahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftswegen sind nicht zulässig.

6. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Es wird angeregt, die Nebenanlagen wie Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie z. B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien.

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.



III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Die landespflegerischen Festsetzungen befinden sich in Arbeit

Erarbeitet:
Berres Ingenieurgesellschaft mbH

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal line with a stylized 'H' and 'B' at the beginning and end.

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



Verfahrensvermerke Textfestsetzungen:

Ausfertigung

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Unter dem Hausbayer Weg" werden hiermit ausgefertigt. Sie stimmen mit dem Willen des Ortsgemeinderates Pfalzfeld vom __.__.202_ überein.

Pfalzfeld,

(S)

Rainer Steeg
Ortsbürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Beschluss über die textlichen Festsetzungen ist am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Pfalzfeld,

(S)

Rainer Steeg
Ortsbürgermeister