

# **Ortsgemeinde Niederdreisbach Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf**

## **2. Änderung Bebauungsplan „Neue Hoffnung“**

### **Textfestsetzungen**

Verfahren nach § 13 BauGB

**Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß  
§ 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Stand: August 2024

**Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Niederdreisbach**



**Stadt-Land-Plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur  
HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz  
Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz  
T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88  
zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (**LSolarG**) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).



## A) Textfestsetzungen

Änderungen gegenüber den bislang rechtskräftigen Planunterlagen sind **GELB** markiert.

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist im gesamten Plangebiet "**Allgemeines Wohngebiet**" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

##### 1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt.

##### 1.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl beträgt 0,6 als Höchstmaß.

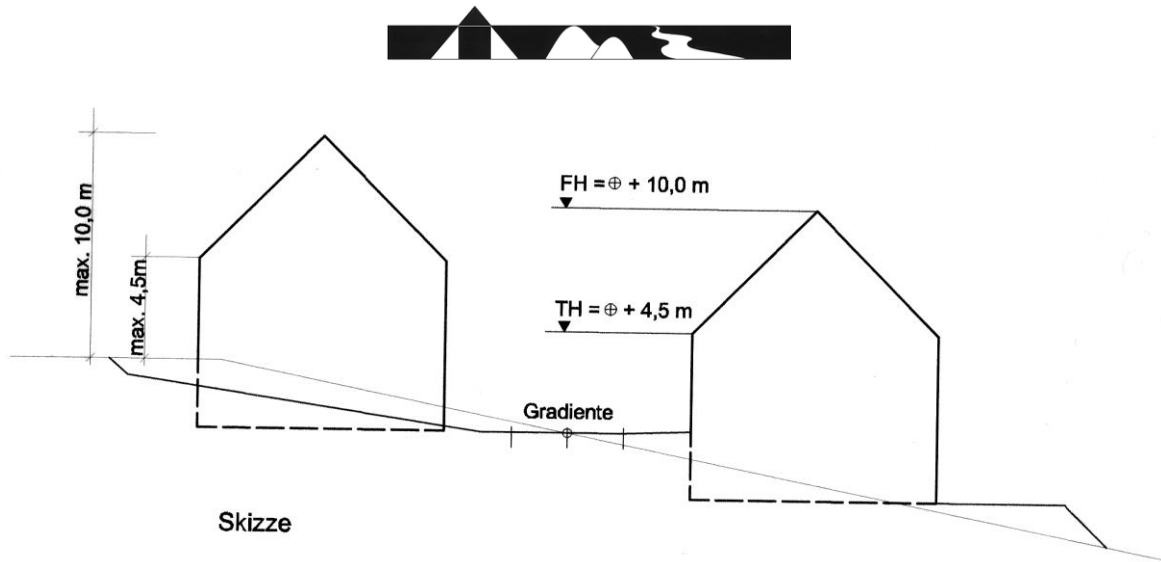
##### 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit  $Z = II$  als Höchstmaß festgesetzt.

#### 1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet wird die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bergseitig, bezogen auf das höchste an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände **definiert entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Höhenlinien** und talseitig, bezogen auf das Straßenniveau (Gradiente) auf maximal 4,50 m gemäß folgender Skizze festgesetzt. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut - gemessen in der Mitte der Außenwand.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,00 m - gemessen in der Mitte der Außenwand, bergseitig bezogen auf das höchste an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände und talseitig bezogen auf das Straßenniveau (Gradiente) gemäß folgender Skizze.



#### 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise festgesetzt.

#### 1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf der der Erschließungsstraße abgewandten Seite und nicht auf Flächen, die gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt sind.

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

Aus städtebaulichen Gründen sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

#### 1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen sind auf den angrenzenden Grundstücken entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu dulden. Darüber hinaus sind auch Böschungen und Rückenstützen im geringfügigen Umfang, der zeichnerisch nicht festsetzbar ist, zu dulden.



## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Fachwerk, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer, Holz oder Falz- und Stegblech zu verwenden. Großflächige Tür- und Fensterelemente ab 4 m<sup>2</sup> sind vertikal zu gliedern.

### **2.2 Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

#### **Dachform, Dachneigung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach in Form des Satteldachs, des Walmdachs und des Krüppelwalmdachs zulässig. Zwerchgiebel sind erlaubt. Bei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen ist auch das Pultdach zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen dürfen mit Dachneigungen von 0° bis 45° versehen werden, d. h., es sind hierfür auch Flachdächer zulässig.

#### **Dachaufbauten**

Bei Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten. Sie dürfen maximal ein Drittel der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe der Breiten darf 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

#### **Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung darf nur in den Farbtönen anthrazit und schiefergrau sowie rotbraun und dunkelbraun ausgeführt werden. Sie ist in Form und Größe an die im Ortsbild von Niederdreisbach vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf der Dachoberfläche und Dachbegrünung sind zulässig.

### **2.3 Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Einfriedungen der Grundstücke sind als Hecken oder Holzzäune (senkrechte Lattung) zulässig.

### **2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen. Anschüttungen und Abgrabungen dürfen ein Maß von 1,50 m Höhe gegenüber natürlichem Gelände nicht überschreiten.

Mauern sind nur zulässig, soweit dies die Topographie bedingt. Sie sind in Naturstein oder als Betonmauern mit Natursteinverkleidung oder begrünt auszuführen.



### 3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

#### 3.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

##### A1 Waldumbau

Gemarkung Niederdreisbach, Flur 5, Flurstück 207/56 (Teilfläche)

Ausgleichsfläche: 10.080 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand: HA0 (Acker)

Zielzustand: EA0 (Fettwiese)

Maßnahme: Auf dem (zwischenzeitig gefälltten) Standort eines Fichtenforsts von ca. 4,36 ha Fläche verteilt, sind 8 Maßnahmen von je ca. 1.260 m<sup>2</sup> Fläche und einer Gesamtfläche von ca. 1 ha umzusetzen:

Anlage und Entwicklung eines Buchenmischwalds mit hohem Anteil gebietsheimischer Straucharten, insbesondere Sorbus- Arten und Haselnuss.

#### 3.2 Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 9 (1a) BauGB)

Die festgesetzte Ausgleichsfläche A1 wird anteilig wie folgt den Baugrundstücken sowie den Verkehrsflächen zugeordnet:

Zuordnung		Anteil
Wohnbaufläche (Grundfläche)	2574 m <sup>2</sup>	55,03 %
Wohnbaufläche (Grundfläche) Bestandsbebauung	771	16,48 %
Straßenverkehrsfläche	1333 m <sup>2</sup>	28,50 %
	4678 m <sup>2</sup>	100,00 %

#### 3.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

##### 3.3.1 Waldmantel

Auf den entsprechend nach PlanzVO gekennzeichneten Flächen sind zur Entwicklung eines Waldmantels bzw. eines Gehölzmantels je angefangene 50 m<sup>2</sup> 2 Bäume II. Größenordnung und 7 Sträucher zu pflanzen. Dabei ist die Artenliste zu berücksichtigen.

##### 3.3.2 Hausbäume

Je Baugrundstück sind zur inneren Durchgrünung, sofern noch nicht vorhanden, mindestens 1 standortgerechter und heimischer Laub- oder Obstbaum I. Größenordnung oder 2 Bäume II. Größenordnung zu pflanzen. Zulässig sind an Obstbäumen Mittel- bis Hochstämme. Der Mindestabstand der mindestens zu pflanzenden Bäume hat 7,00 m zu betragen. Bei der Arten- bzw. Sortenwahl sind die entsprechenden Pflanzlisten zu berücksichtigen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

##### 3.3.3 Straßenbäume

Zur inneren Durchgrünung und zur Gestaltung des Straßenraums sind im Plangebiet insgesamt 4 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Pflanzliste zu berücksichtigen.



### 3.4 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Auf der entsprechend festgesetzten Grünfläche sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und Gewässer mit Ausnahme für den Bau des Regenrückhaltebeckens zu erhalten. Das Regenrückhaltebecken ist mit Baum- und Straucharten des vorhandenen Bestands mindestens in der Pflanzdichte des vorhandenen Bestands einzugrünen.

#### Artenlisten:

##### Randliche Eingrünung, Waldmantel und Hausgärten

Buche	-	Fagus silvatica
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Hänge-Birke	-	Betula pendula
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Stieleiche	-	Quercus robur
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Walnuss	-	Juglans regia
Weißdorn	-	Crataegus laevigata/monogyna
Wild-Apfel	-	Malus sylvestris
Winterlinde	-	Tilia cordata



### Obstbäume (Hausgärten)

#### Äpfel:

Brettacher  
Goldparmäne  
Jacob Lebel  
Rote Sternrenette  
Schöner aus Boskoop  
Winterrambur

#### Birnen:

Conference  
Gellerts Butterbirne  
Köstliche aus Charneu  
Pastorenbirne

#### Pflaumen:

Bühler Frühzwetschge  
Hauszwetschge

#### Süßkirschen:

Burlat  
Hedelfinger Riesenkirsche  
Napoleonskirsche

### Straßenbäume

Apfel Dorn	-	Crataegus x carrierei
Chinesische Wildbirne	-	Pyrus calleryana `Chanticleer`
Feldahorn	-	Acer campestre
Italienische Erle	-	Alnus cordata
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Spitz-Ahorn in Sorten	-	Acer platanoides `Columnare`

## 4. Hinweise

### **Nutzung 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.

### **Baugrunduntersuchungen**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoldG) haben spätestens zwei Wochen vor Beginn einer geologischen Untersuchung die nach § 14 S. 1 Nr. 1, 2 und 3 GeoldG benannten Personen diese den zuständigen Behörden (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB)) unaufgefordert 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.lbg-rlp.de> zur Verfügung.





### **Maßnahmen zum Bodenschutz**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

### **Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

### **Denkmalschutz**

#### Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen bis zu 125.000 EUR geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

### **Artenschutz**

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

### **Stollenentwässerung**

Im Bereich des Plangebiets verläuft die Entwässerung eines Stollens (vgl. nachrichtliche Eintragung in der Planzeichnung).

### **Waldnähe**

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an Wald. Um Gefährdungen vom Baugebiet auf den Wald und vom Wald auf das Baugebiet, auch insbesondere unter haftungsrechtlichen Aspekten, auszuschließen, ist es notwendig, dass angrenzende Waldareale so bewirtschaftet werden, dass weder Gefährdungen vom Wald auf das Baugebiet, noch vom Baugebiet auf den Wald ausgehen.

Damit vom Baugebiet auf den Wald keine Schäden ausgehen, ist insbesondere der Einbau von Funkenflugsicherungen notwendig.



### **Einhaltbarkeit von Normen und Unterlagen**

DIN Normen und Unterlagen, auf welche in den Festsetzungen verwiesen wird, können innerhalb der Geschäftszeiten in der Verwaltung der Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf, Bahnhofstraße 4, 57567 Daaden eingesehen werden.

In Festsetzungen und Hinweisen referenzierte DIN Normen:

DIN 1054

DIN EN 1997-1 und -2

DIN 4020

DIN 18300

DIN 18320

DIN 18915

DIN 19731