

Ortsgemeinde Bell

Bebauungsplan  
„Hauptstraße“  
1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

Die Änderungen gegenüber der Planfassung von 2021 sind nachfolgend gekennzeichnet (in roter Schrift und gelb unterlegt). Nur die gekennzeichneten Änderungen sind Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung.

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Stand: 18. März 2025

Entwurf – Fassung zur Offenlage / Veröffentlichung  
nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

PLANUNGSBÜRO  
DITTRICH 

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG  
Bahnhofstraße 1, 53577 Neustadt (Wied)

## Inhaltsverzeichnis

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1   | Planungsrechtliche Festsetzungen.....  | 3 |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....   | 3 |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....   | 3 |
| 1.3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....                        | 4 |
| 1.4 | Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 6 BauGB).....   | 4 |
| 1.5 | Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 13 BauGB) .....   | 4 |
| 1.6 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und<br>Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)..... | 4 |
| 1.7 | Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....              | 5 |
| 1.8 | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....                       | 7 |
| 1.9 | Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes<br>(§ 9 Abs. 7 BauGB) .....                               | 7 |
| 2   | Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz .....   | 7 |
| 2.1 | Dachform.....  | 7 |
| 2.2 | Nicht überbaute Grundstücksflächen .....   | 7 |
| 2.3 | Müllbehälter .....   | 7 |
| 3   | Hinweise.....  | 8 |
| 3.1 | archäologische Fundstelle .....  | 8 |
| 3.2 | Löschwasserversorgung / Brandschutz.....   | 8 |
| 3.3 | Boden und Baugrund.....  | 8 |
| 3.4 | Artenschutz.....   | 9 |
| 3.5 | Beteiligung von Versorgungsträgern bei der Erschließung .....  | 9 |

Die Änderungen gegenüber der Planfassung von 2021 sind nachfolgend gekennzeichnet (in roter Schrift und gelb unterlegt). Nur die gekennzeichneten Änderungen sind Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung.

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA-1 und WA-2)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1.1 Zulässig sind:  
Wohngebäude.

1.1.1.2 Als Ausnahme können zugelassen werden:  
nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.1.3 Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit ausgeschlossen.

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

(i.V.m. § 18-20 BauNVO)

#### 1.2.1 maximal zulässige Grundfläche

1.2.1.1 Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

1.2.1.2 Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO sind nur als wasserdurchlässige Befestigung oder als Dachbegrünung zulässig.

1.2.1.3 Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

#### 1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

#### 1.2.3 maximale Erdgeschoss-, First- und Traufhöhen Gebäude- / Attikahöhen

1.2.3.1 Die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses darf eine Höhe von 0,50 m, gemessen über der Höhe der Mitte der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

1.2.3.2 Maßgebend für die Berechnung der zulässigen Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses sind die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenrand-Höhen. Die Höhen der grundstücksbezogenen Bezugspunkte (Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze) auf dem Straßenrand bzw. der Grundstücksgrenze können aus den Höhenangaben in der Planzeichnung entsprechend interpoliert werden.

1.2.3.3 ~~Der höchste Punkt des Gebäudes darf eine Höhe von 10,00 m über der Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses nicht überschreiten.~~

Die Attika-Höhe GH1 über dem obersten Vollgeschoss darf eine Höhe von maximal 7,00 m über der Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses nicht überschreiten.

1.2.3.4 ~~Die Traufhöhe darf eine Höhe von 6,50 m über der Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses nicht überschreiten.~~

Im Teilbereich WA-1 darf die Attika-Höhe GH2 über dem obersten Geschoss (kein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 4 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP)) eine Höhe von maximal 10,00 m über der Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses nicht überschreiten.

Im Teilbereich WA-2 ist kein zusätzliches Geschoss über dem zweiten Vollgeschoss bzw. der Höhe GH1 zulässig.

1.2.3.5 ~~Die Traufhöhe ist auf mindestens 50 % der Dachlänge sowie zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten einzuhalten.~~

Im Teilbereich WA-1 ist Attika-Höhe GH1 über dem obersten Vollgeschoss auf mindestens 50 % der Außenwände eines Gebäudes einzuhalten und das oberste Geschoss (kein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 4 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP)) entsprechen zu reduzieren bzw. gegenüber der Außenwand des obersten Vollgeschosses um mindestens 1,00 m einzurücken.

### **1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

1.3.1.1 Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.3.1.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### **1.3.2 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Erker oder Balkone) sind um bis zu 1,50 m zulässig.

#### **1.3.3 Anlagen außerhalb des Baugrenzen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

1.3.3.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.3.3.2 Stellplätze und Zufahrten sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

1.3.3.4 Terrassen, Wege und geländegleiche bauliche Anlagen sowie Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über angrenzendem Gelände sind auf dem gesamten Baugrundstück (auch außerhalb der Baugrenzen) zulässig.

1.3.3.5 Ein Gartenhaus bis zu einer Grundfläche von maximal 10 qm und 25 qm umbauten Raum je Grundstück ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **1.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

In Wohngebäuden sind maximal 2 Wohnungen **im Teilbereich WA-2 und 5 Wohnungen im Teilbereich WA-1** zulässig.

### **1.5 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 13 BauGB)**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

Abbrucharbeiten müssen im Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28. Februar begonnen und zügig sowie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden.

Können Abbrucharbeiten aus dringenden terminlichen Gründen nicht in dem genannten Zeitraum erfolgen, muss vor Beginn der Arbeiten eine umfängliche Besatzkontrolle auf Fledermäuse und Brutvögel durch eine entsprechend qualifizierte Person durchgeführt werden. Liegt bei der Kontrolle ein Besatz vor, ist mit der zuständigen Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde des Kreises Mayen-Koblenz) das weitere Vorgehen abzustimmen.

## 1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 (Januar 2018) ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$$K_{Raumart} = 30 \text{ dB} \quad \text{für Aufenthaltsräume in Wohnungen}$$

$$K_{Raumart} = 35 \text{ dB} \quad \text{für Büroräume und Ähnliches}$$

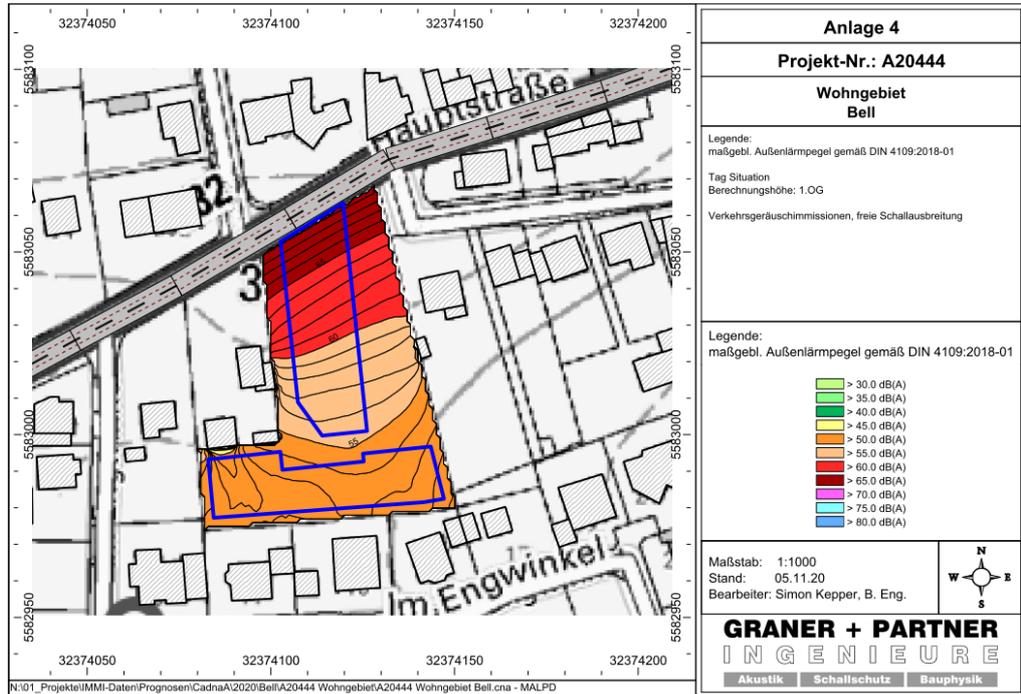
$$L_a \quad \text{der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.7}$$

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in dem dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 05.11.2020 in der Anlage 4 dargestellt (siehe nachfolgende Seite).

Der Nachweis zu den erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

*Hinweise zur Lüftung:*

*Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sog. "Stoßbelüftung" oder indirekte Belüftung über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit ist diese Lüftungsart nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln  $> 45 \text{ dB(A)}$  zur Nachtzeit ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden muss, z. B. durch Fassadenlüfter oder mechanische Be- und Entlüftungsanlagen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.*



maßgebliche Außenlärmpegel tags

## 1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 1.8.1 Anpflanzen von Sträuchern

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind heimische standortgerechte Laubsträucher in einer Mindestgröße von 1,00 m und einem maximalen Abstand von 1,50 m als einreihige freiwachsende Hecke zu pflanzen. Außer Einfriedungen, Geländemodellierungen und unterirdischen Leitungen sind innerhalb der als zu bepflanzend festgesetzten Fläche keine baulichen Anlagen zulässig.

### 1.8.2 Dachbegrünung von Gebäuden und Garagen

Flache oder flach geneigte Dächer von Gebäuden sowie Dächer von Garagen sind mit standortgeeigneten Gräsern und Kräutern flächendeckend zu begrünen. Die Schichtstärke des Vegetationssubstrats muss mindestens 8 cm betragen.

## 1.9 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung festgesetzt.

## 2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

### 2.1 Dachform

2.1.1 Auf den Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15-40° flache oder flach geneigte, begrünte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.

~~2.1.2 Dachaufbauten (z.B. Gauben) sind nur auf maximal 30 % der gesamten Dachfläche zulässig.~~

2.1.3 Auf Garagen sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

### 2.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

2.2.1 Die nicht überbauten / baulich genutzten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und flächendeckend zu begrünen sowie dauerhaft zu pflegen.

2.2.2 Zu begrünende Flächen sind als Rasen- / Wiesenflächen oder mit Bepflanzungen aus standortgerechten Laubgehölzen, Stauden, Gräsern oder sonstigen Pflanzen anzulegen.

2.2.3 Eine Gestaltung zu begrünender Flächen mit Baustoffen oder Natursteinmaterialien (z.B. Kies oder Schotter) ist nicht zulässig.

### 2.3 Müllbehälter

Private bewegliche Müllbehälter sind so auf dem Grundstück unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäuden bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 archäologische Fundstelle**

Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen. Die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSCG RLP) ist zu beachten. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch unter 0261/6675 3000 anzuzeigen. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

#### **3.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 800l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 400-1 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. Als ausreichend wird in der Regel ein Abstand von 150 m angesehen.

#### **3.3 Boden und Baugrund**

Bei den Bauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen.

Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.

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

### **3.4 Artenschutz**

Der Verlust des Lebensraumpotentials für Brutvögel ist zu kompensieren. Dazu sind im Zuge der Baumaßnahme durch eine entsprechend qualifizierte Person 3 Stück künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter, 3 Stück künstliche Nisthilfen für Nischenbrüter und eine künstliche Nisthilfe für den Turmfalke zu montieren. Auf Montagehöhe und Exposition ist zu achten! Es können auch Fassadensysteme verwandt werden, die sich in die Wandstruktur der neuen Gebäude integrieren lassen (auch in WDVS verwendbar). Die Umsetzung der Maßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger geregelt. Die zwingende Notwendigkeit einer vorgezogenen Kompensation ist nicht gegeben. Temporär kann der Verlust durch das Umland kompensiert werden.

Außenbeleuchtungen (auch Baustellenbeleuchtungen) sollten ein tierfreundliches Spektrum aufweisen. Hellweiße Lampen mit hohem UV-Anteil sind ebenso zu vermeiden wie eine weitreichende horizontale Abstrahlung des Lichts.

Gemäß § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz gilt:

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

### **3.5 Beteiligung von Versorgungsträgern bei der Erschließung**

Die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Asset-Management Gas/Strom/Wassernetze Netzstrategie, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, Telefon: +49 261 2999-72179, Fax: +49 261 2999-7572179, E-Mail: Tanja.Dohr@enm.de, Internet: [www.energienetze-mittelrhein.de](http://www.energienetze-mittelrhein.de) ist frühzeitig über der Planung der Erschließungsanlagen zu informieren.

Die Vodafone GmbH /Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, [Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com) ist frühzeitig über der Planung der Erschließungsanlagen zu informieren.