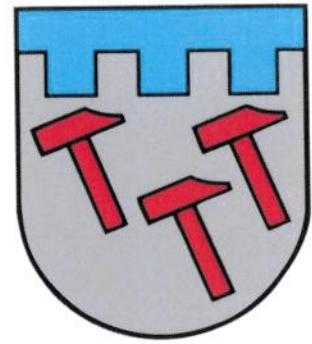




Ortsgemeinde Bell

Bebauungsplan
„Hauptstraße“
1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen und Hinweise
Stand: 24. September 2025
Fassung zur Bekanntmachung
nach § 10 Abs. 3 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 (§ 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 Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	4
1.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	5
1.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	7
1.9	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 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
3.6	Geologiedatengesetz (GeolDG)	9
3.7	Gefahren durch Starkregen und Vorsorgemaßnahmen	10
3.8	Nutzung von Regenwasser	11

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-, 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 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 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 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 der 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.

- 1.3.4.4 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.

- 1.3.4.5 Ein Gartenhaus bis zu einer Grundfläche von maximal 10 qm und 25 cbm 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

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

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

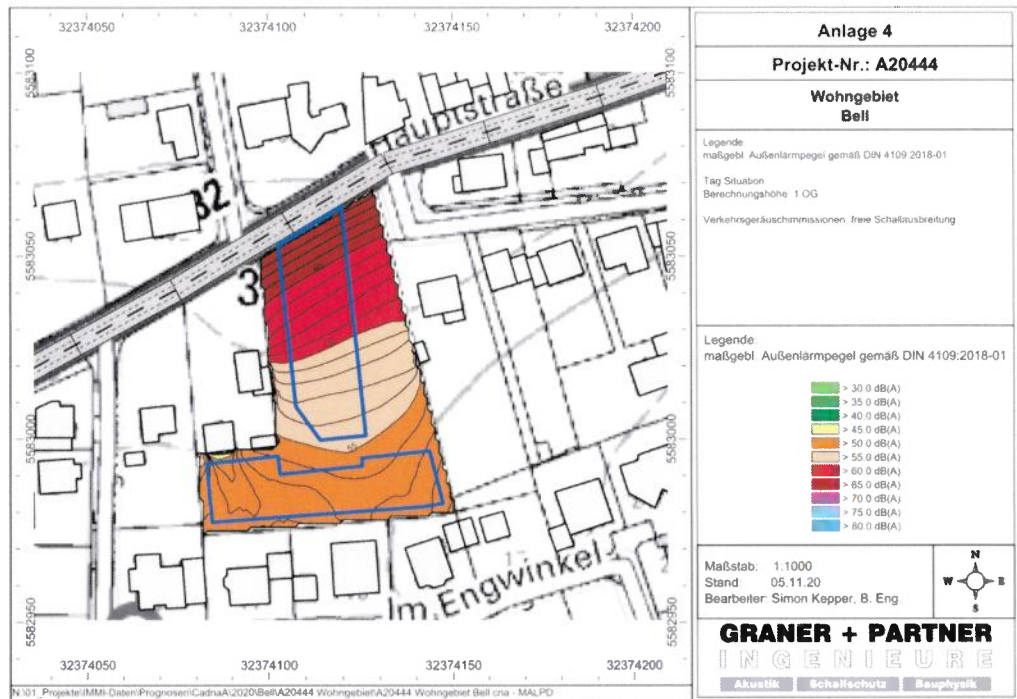
L_a der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel nach
DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.7

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.



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 flache oder flach geneigte, begrünte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.

2.1.2 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 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 Turmfalken 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 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 ist frühzeitig über der Planung der Erschließungsanlagen zu informieren.

3.6 Geologiedatengesetz (GeoldG)

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.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden sich auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

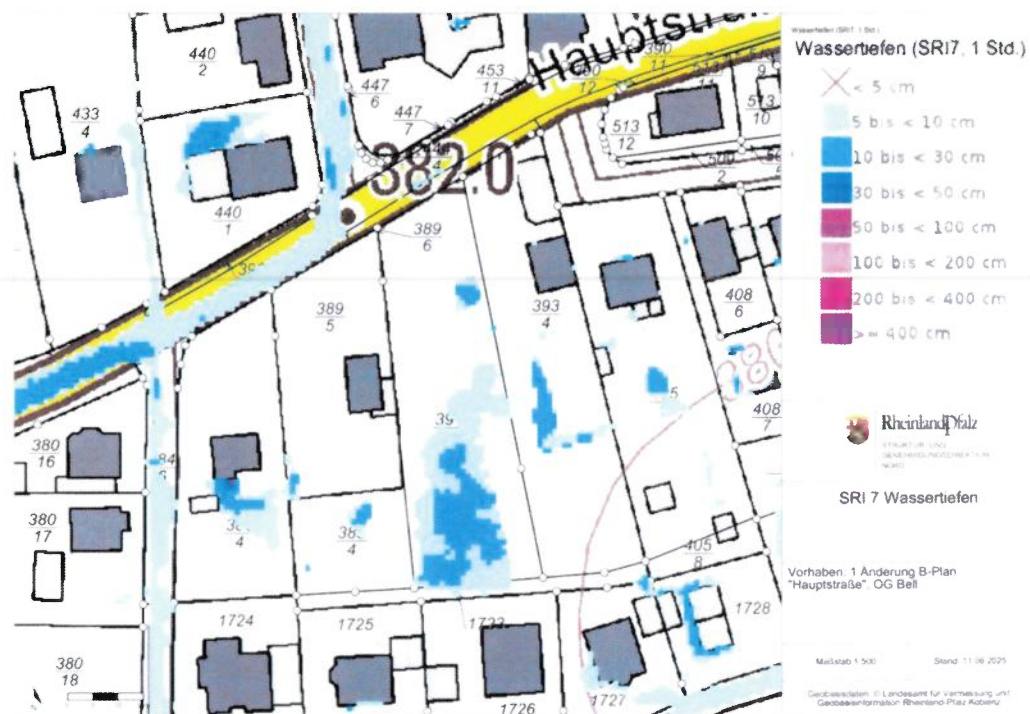
<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

3.7 Gefahren durch Starkregen und Vorsorgemaßnahmen

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm (bzw. MW) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und < 30 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 und < 0,5 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsflächen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich. Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können Sie unter folgendem Link abrufen: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>

Die Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer, an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, so dass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.





3.8 Nutzung von Regenwasser

Bei eventueller Planung von Regenwassernutzungsanlagen für den menschlichen Gebrauch ist die Trinkwasserverordnung (Trink 2001) in ihrer aktuellen Fassung zu beachten. Derartige Anlagen dürfen nur von zugelassenen Fachbetrieben installiert und in Betrieb genommen werden. Dabei sind neben der Trink 2001 die gültigen technischen Regeln (DVGW-Regelwerk, DIN-Norm etc.) zu beachten. Insbesondere ist eine Verbindung zwischen Regenwassernutzungsanlage und Trinkwassernetz bzw. Trinkwasser-Hausinstallation unzulässig.

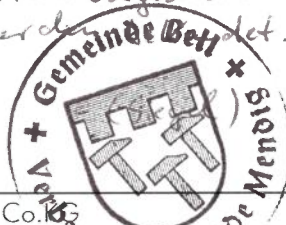
Bell, 13.10.2025

[Signature]
Stefan Zepp, Ortsbürgermeister



Ausfertigung:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsbürgermeisters sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bestätigt.



Bell, 15.10.2025

[Signature]
Stefan Zepp, Ortsbürgermeister