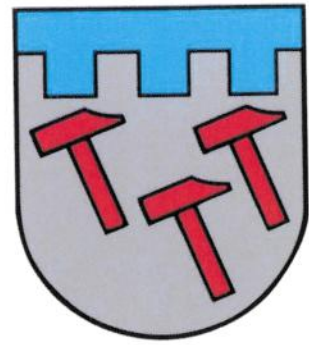




Ortsgemeinde Bell

Bebauungsplan
„Hauptstraße“
1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

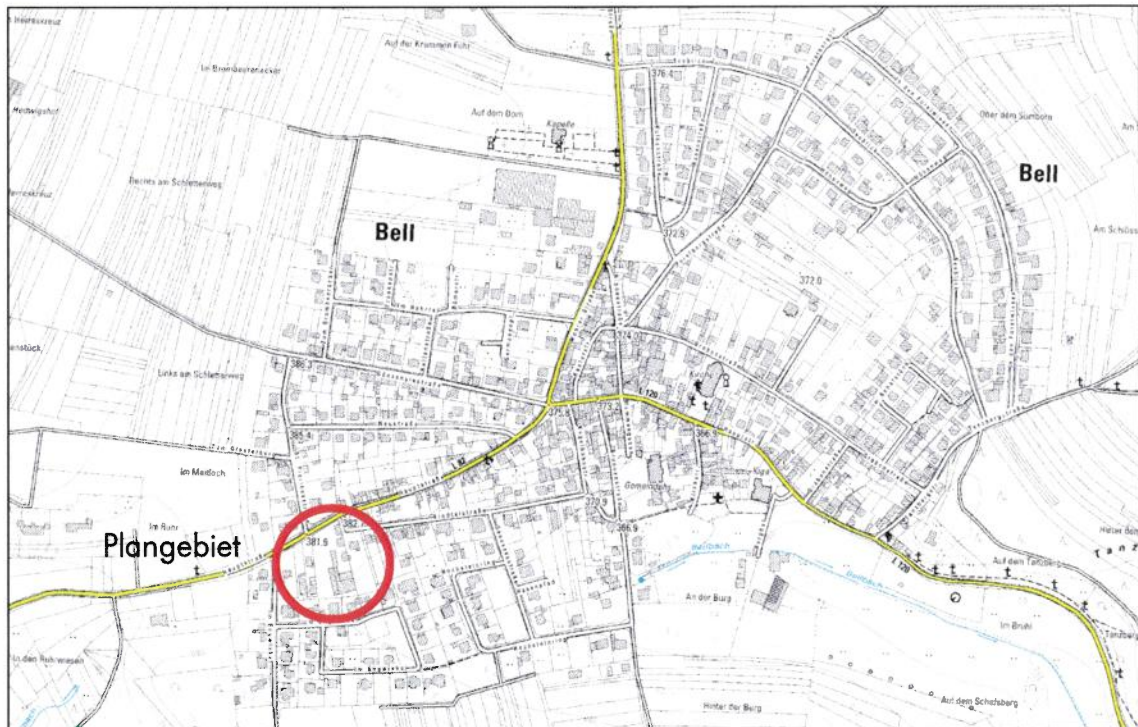
Begründung
Stand: 24. September 2025
Fassung zur Bekanntmachung
nach § 10 Abs. 3 BauGB

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH 

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

Inhaltsverzeichnis

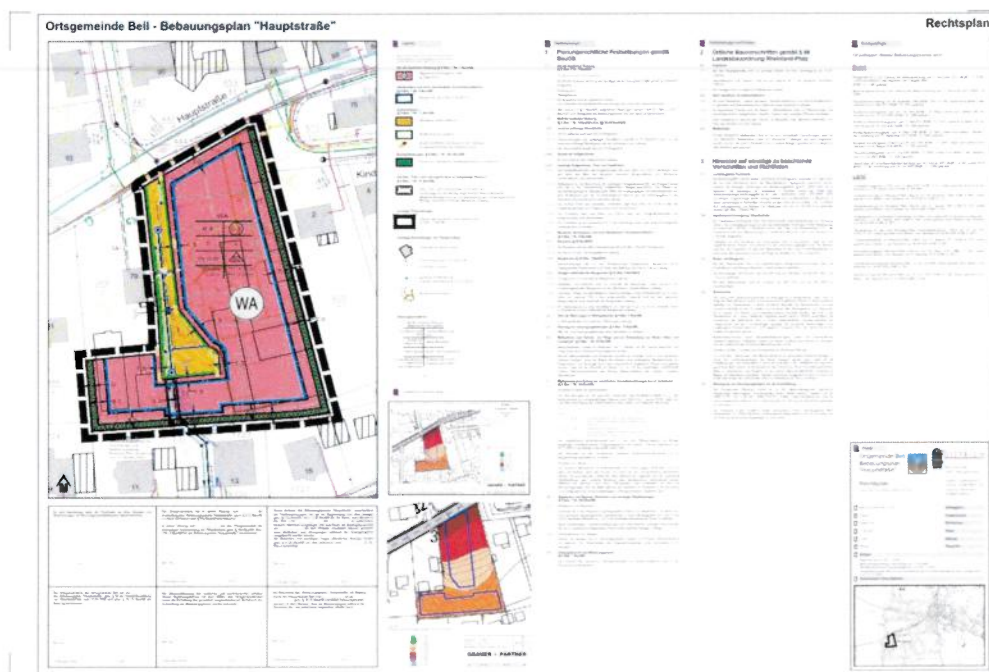
1	Anlass und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes	3
2	Verfahrensform / Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3	Begründung der Änderungen der Festsetzungen	9
4	Berücksichtigung der Umweltbelange	10



Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)

1 Anlass und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes

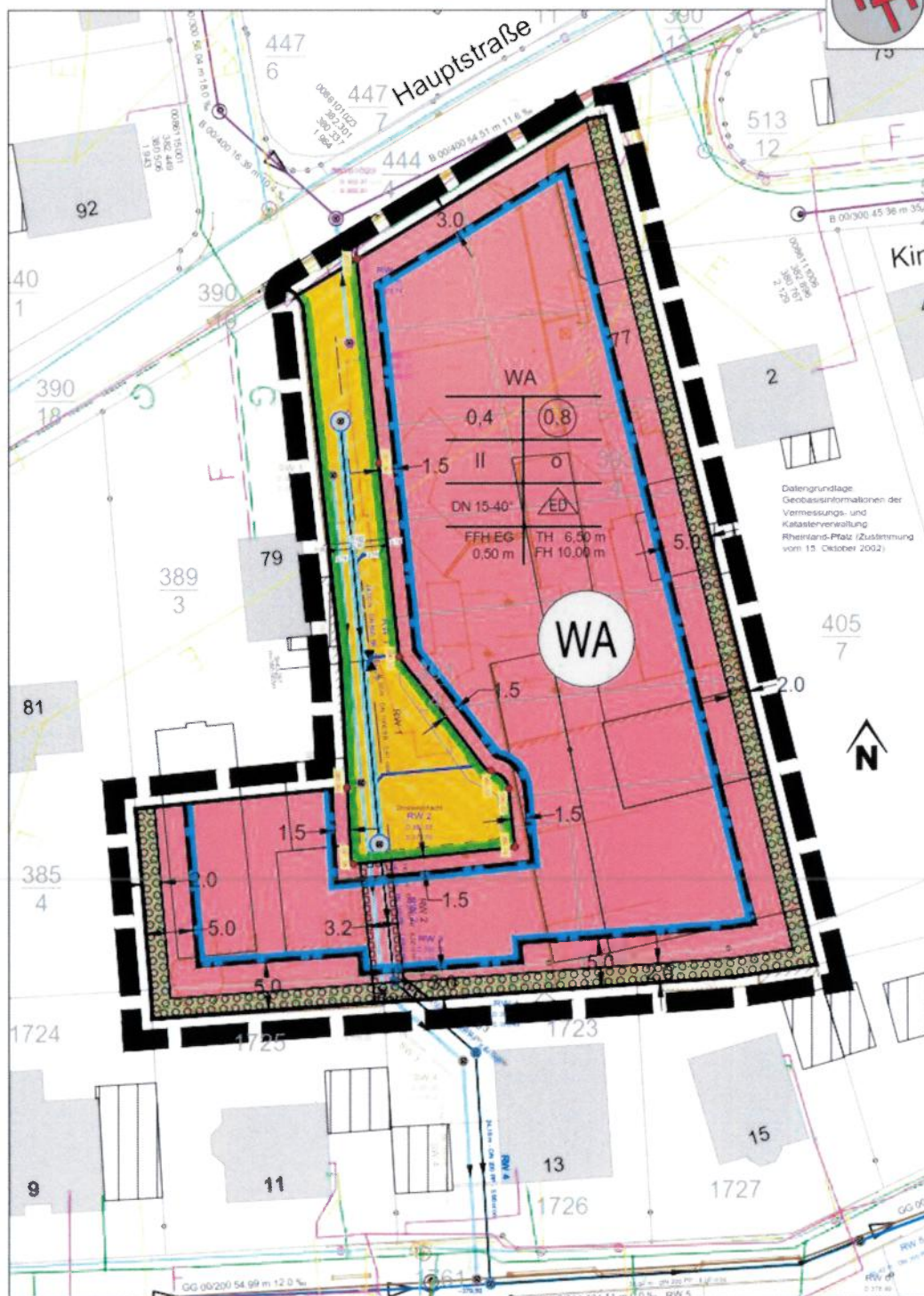
Nachdem das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ im Jahre 2021 abgeschlossen wurde, wurden in der Folge die Planungen zur Umsetzung der durch den Bebauungsplan zugelassenen Bauvorhaben fortgeführt. Dabei hat sich gezeigt, dass für die 2020/2021 geplante Form der Bebauung, insbesondere für die geplanten Doppelhäuser, zwischenzeitlich kein entsprechender Bedarf mehr besteht und es stattdessen eine deutlich höhere Nachfrage nach Wohnungen ohne eigenes Grundstück in Mehrfamilienhäusern gibt sowie nach kleineren und kostengünstigeren Grundstücken. Dieser Bedarf resultiert meist aus verschiedenen Bevölkerungsgruppen. Zum einen möchten immer mehr ältere Menschen ihre Wohnverhältnisse dem Bedarf anpassen und kein eigenes Haus mit den damit verbundenen Kosten mehr bewohnen, insbesondere wenn die älteren Menschen alleinstehend sind, zum anderen möchten junge Menschen und Familien sowie Singles flexibel bleiben und kein eigenes Haus besitzen, für das häufig auch die finanziellen Mittel fehlen. Um diesen Bevölkerungsgruppen auch in Bell entsprechende Wohnungen anbieten zu können, möchte der Investor und Vorhabenträger, die Bell Vue GmbH & Co. KG, seine Planungsabsichten nachfragegerecht anpassen und nunmehr statt der 2020 geplanten 3 Doppel- und 3 Einzelhäuser nunmehr nur noch zwei kompaktere Doppelhäuser im Bereich der vormals geplanten Einzelhäuser im südlichen Plangebiet und anstatt der drei vormals geplanten 3 Doppelhäuser auf der Ostseite der Erschließungsstraße 2 Einzelhäuser als Mehrfamilienhäuser errichten. Damit können statt bisher 9 nunmehr insgesamt 14 Wohnungen angeboten werden, die jeweils deutlich weniger Fläche beanspruchen und somit insbesondere für die potenziellen Zielgruppen deutlich günstiger und finanzierbarer sind. Für die geänderten Bauabsichten sind weder Anpassungen der Erschließung (öffentliche Verkehrsflächen), noch der zeichnerischen Festsetzungen (Bauflächen, Baugrenzen, Begrünungsmaßnahmen u.a.) von 2021 erforderlich, mit Ausnahme einer Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. einer Aufteilung in zwei Teilbereiche WA-1 und WA-2 und zwei getrennten Nutzungsschablonen sowie darin erfolgten Anpassungen der Dachneigung und Gebäudehöhe.



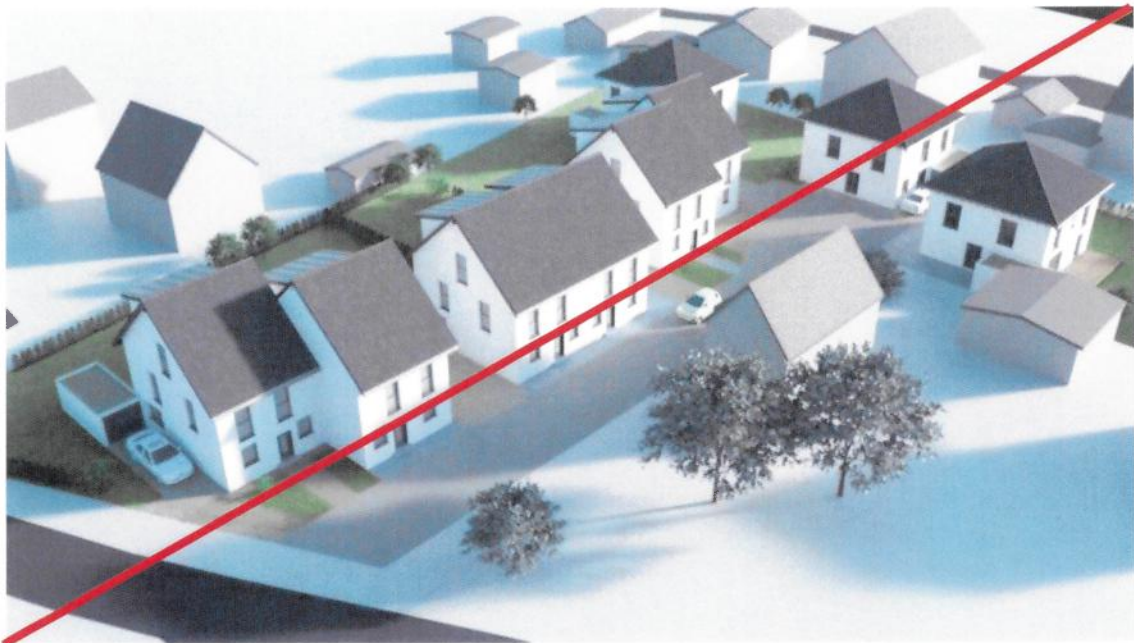
Planurkunde zum Rechtsplan vom 11.06.2021

Ortsgemeinde Bell - Bebauungsplan "Hauptstraße"

Planzeichnung Rechtsplan - Stand: 11.06.2021



Planzeichnung zum Rechtsplan vom 11.06.2021



Visualisierung der geplanten Bebauung von 2020



aktuelle Planung von 2024



aktueller Lageplan von 2024

Gebäudetyp 1



Seiten-Ansicht (M 1:50)

Front-Ansicht (M 1:50)

Gebäudetyp 1



Dach-Ansicht (M 1:50)



Grundriss (M 1:50)

Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten:

WE01 (B)	111,21 m²
WE02 (R)	103,82 m²
WE03	117,45 m²
WE04	111,22 m²
WE05	117,45 m²



Gebäudetyp 1 (Mehrfamilienhäuser) von 2024

Gebäudetyp 2



Erdgeschoss MT 1/00



Obergeschoss MT 1/00

Gebäudetyp 2

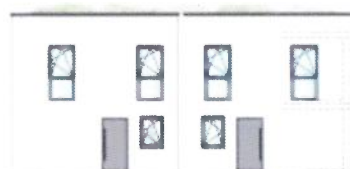
Erdgeschoss MT 1/00



Nutzen MT 1/00



Extern Westen MT 1/00



Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten:

WE01	109,16m²
WE02	109,16m²

Gebäudetyp 2 (Doppelhäuser) von 2024

Die neue Planung entspricht nicht den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2021. Das betrifft insbesondere die Dachform (geneigte Dächer mit 15-40°) und die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (max. 2 Wohnungen) im neu abgegrenzten Teilbereich B der Mehrfamilienhäuser. Im Rahmen der vorliegenden Änderung sollen diese Festsetzungen entsprechend angepasst und geändert werden, wie nachfolgende erläutert.

2 Verfahrensform / Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt wie die erstmalige Aufstellung 2021 als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“.

Es werden auch durch die 1. Änderung weiterhin weder Nutzungen oder Vorhaben zugelassen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, noch sind Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten betroffen. Es bestehen auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Das Verfahren zur 1. Änderung ist ebenso wie bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes 2021 nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Zum Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gehört neben dem beschleunigten Verfahren (ohne die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB weiterhin vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Auf Grund der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden ergänzende Hinweise zu Geologiedatengesetz (GeolDG), zu Gefahren durch Starkregen und Vorsorgemaßnahmen sowie zur Nutzung von Regenwasser in die Planunterlagen aufgenommen.

3 Begründung der Änderungen der Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Änderungen zur Art der baulichen Nutzung sind bei der neu konzipierten Bebauung weder erforderlich noch vorgesehen. Die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO bleibt gewahrt

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Anpassungen zum Maß der baulichen Nutzung sind vorrangig redaktionell, da bei den geplanten Gebäuden mit Flachdach die Bezeichnungen „First“ und „Traufe“ nicht anzuwenden sind. Die festgesetzten Maße sollen jedoch weitgehend gewahrt bleiben. Zur Klarstellung wird daher ergänzt:

„Die Attika-Höhe GH1 über dem obersten Vollgeschoss darf eine Höhe von maximal 7,00 m über der Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses nicht überschreiten.“
(entspricht der Traufhöhe bei zwei Vollgeschossen)

„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.“ (entspricht der Firsthöhe)

„Im Teilbereich WA-2 ist kein zusätzliches Geschoss über dem zweiten Vollgeschoss bzw. der Höhe GH1 zulässig.“ (kein Staffelgeschoss nicht geplant)

„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.“

3.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen bedürfen wie die Art der baulichen Nutzung ebenfalls keiner Anpassung oder Änderung.

3.1.4 sonstige Festsetzungen

Änderungen der sonstigen Festsetzungen sind bezüglich der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie der Dachform und Dachbegrünung erforderlich, um die 2024 geplante Wohnbebauung zulassen zu können, bzw. diese planungsrechtlich zu ermöglichen.

Bei der Festsetzung 1.4 „Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 6 BauGB)“ sollen für den in der Planzeichnung neu abgegrenzten Teilbereich WA-1 künftig 5 statt 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sein. Die Anzahl von 5 Wohnungen je Wohngebäude entspricht den beiden geplanten Mehrfamilienhäusern. Dabei gilt es jedoch weiterhin, die erforderlichen Stellplätze für Pkw bereitzustellen und dafür entsprechende Flächen auf den Grundstücken vorzuhalten.

Im in der Planzeichnung abgegrenzten Teilbereich WA-2 sollen unverändert nur 2 Wohnungen zulässig sein.

Bei der Festsetzung 1.8.2 soll die verbindliche Verpflichtung zur Dachbegrünung künftig nicht nur für Garagen, sondern auch für flache oder flach geneigte Dächer von Gebäude gelten und somit sowohl den Belangen des Artenschutzes (Lebensraum für Pflanzen und Tiere) als auch des Klimawandels (Regenrückhaltung, Minderung von Temperaturschwankungen) Rechnung tragen.

Schließlich wird bei den örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz unter der Festsetzung 2.1.1 zur Dachform geändert, dass künftig auf den Hauptgebäuden keine geneigten Dächer mit einer Dachneigung von 15-40°, sondern flache oder flach geneigte, begrünte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig sind.

Die Festsetzung 2.1.2 zu Dachaufbauten bei geneigten Dächern mit 15-40° kann folglich entfallen.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan „Hauptstraße“ wird entsprechend § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden im Übrigen auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Planungsrechts verursacht. Ein Ausgleich ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zu erbringen.

Umweltbelange bleiben von der vorliegenden Änderung weitgehend unberührt. Es ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen. Positive Auswirkungen auf Umweltbelange sind hingegen:

- effektivere Nutzung der Bauflächen im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB
- mehr Wohnungen auf gleicher Fläche
- ökologische Aufwertung der Bebauung durch Dachbegrünung (Lebensraum für Pflanzen und Tiere)
- stärkere Berücksichtigung der Belange des Klimawandels (Regenrückhaltung, Minderung von Temperaturschwankungen)



Bell, 13.10.2025

Stefan Zepp, Ortsbürgermeister