

---

**ORTSGEMEINDE PUDERBACH**



**BEBAUUNGSPLAN  
„BUCHENBLICK“**

**- TEXTFESTSETZUNGEN -**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573  
Fax: 02654/964574  
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 (1) BauGB und der Behörden  
und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 (1) BauGB

**Projekt:**

Ortsgemeinde Puderbach  
Bebauungsplan „Buchenblick“  
Textfestsetzungen

**Stand:**

17.04.2024

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO) .....	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO).	4
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	5
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO).....	6
5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	6
6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	6
7	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO) .....	7
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO .....	9
1	Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO).....	9
2	Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO) .....	9
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN .....	9

---

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

#### (1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

1 Allgemein zulässig sind:

1.1 Wohngebäude,

1.2 die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

1.3 Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Unzulässig sind:

2.1 Schank- und Speisewirtschaften

2.2 Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,

2.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

3.4 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

2.5 Anlagen für Verwaltungen,

2.6 Gartenbaubetriebe,

2.7 Tankstellen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

#### (1) Geschoß- und Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit  $GRZ = 0,4$  festgesetzt:

#### (2) Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit  $Z = II$  festgesetzt.

#### (3) Höhe baulicher Anlagen

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier: Buchenblick) bis Oberkante des Daches.

Die **Gebäudehöhe (GH)** ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier: Buchenblick) und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- a) Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder

b) bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika).

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt.

I Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

Gebiet	Firsthöhe
WA	10 m

II Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.) und Flachdach (= Dachneigung von 0° bis zu 10°)

Gebiet	Firsthöhe
WA	7,5 m

III Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)

Gebiet	Gebäudehöhe
WA	7 m

### 3 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

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

Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze und an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude.

Ihre größte Länge darf höchstens 10 m pro Doppelhaushälfte betragen.

#### **4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)**

(1) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen angrenzender Straßenbegrenzungslinie und vorderster Baugrenze) in einer Tiefe von 1 m - gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - unzulässig.

(2) Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen gemäß § 8 Landesbauordnung zulässig.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

(3) Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Stellplätze und Carports müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Kante der baulichen Anlage zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

#### **5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im Bebauungsplangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit 2 festgesetzt.

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

(1) Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen u.ä. sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

(2) Entwicklung einer Glatthaferwiese

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz und zur Pflege ist eine Glatthaferwiese dauerhaft zu entwickeln und zu pflegen (Flurstück Gemarkung Puderbach, Flur 8, Nr. 395).

Die Maßnahme ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplans durch dessen Bekanntmachung, spätestens jedoch mit dem Beginn der Bauarbeiten herzustellen.

Hinweis:

Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008):

- Nachsaat/Einsaat: im ersten Schritt muss eine Einsaat/Nachsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Kennarten der Glatthaferwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden (z.B. Fa. Rieger-

Hofmann) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung). Das vorhandene Grünland wird hierbei neu übersät. Hierzu wird die Fläche im September kurz gemäht und das Mahdgut abgetragen. Danach wird die Fläche gestriegelt und das Saatgut verteilt. So kann die Saat vor dem Winter keimen und hat einen Vorsprung gegenüber den zuvor gemähten Gräsern.

- Mahd: Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 7 cm.
- Kein Mulchen.
- Düngung: Verzicht auf chemisch-synthetische Stickstoffdüngung und Gülle, maximal schwache (<180 dt/ha) Düngung mit Festmist (Stallmist oder Stallmistkompost).
- Pflege: Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr.
- Beweidung: kurze Beweidung vor dem ersten Aufwuchs im Frühjahr oder nach dem letzten Schnitt im Herbst möglich.
- Nach 3, 5 und 10 Jahren ist ein Monitoring mit entsprechender Dokumentation durch eine qualifizierte Person durchzuführen.

## **7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO)**

### **(1) Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO**

Die nicht baulich genutzten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu sind Raseneinsaaten, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig.

Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind nach zu pflanzen.

Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbar Materialschütterungen sind unzulässig.

Die Herstellung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbaumaßnahme zu erfolgen.

Es sollen Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Absatz 2 verwendet werden.

### **(2) Pflanzliste**

#### **A Pflanzliste heimischer Gehölzarten**

##### **Liste– Bäume I. Ordnung**

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

<b>Apfelsorten</b>	<b>Birnensorten</b>	<b>Süßkirschen</b>	<b>Pflaumen</b>
Krügers Dickstiel	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Gravensteiner	Gute Luise	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Goldparmäne	Köstliche aus Charneux	Schneiders Späte Knorpel	Ersinger Frühzwetsche
James Grieve	Conference	Büttners rote Knorpelkirsche	Wangenheimer Frühzwetsche
Prinz Albrecht von Preußen	Madame Verté		Zwetsche Hanita
Schöner von Herrenhut	Frühe aus Trévoux		Mirabelle von Nancy
Dülmener Rosenapfel			Quillins Renek-lode

Sträucher:

Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Röter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus cathartica
Schlehe	Prunus spinosa
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Salweide	Salix caprea
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Virburnum lantana
Sanddorn	Hippophae rhamnoides



---

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO**

---

### **1 Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)**

#### Dachform/-neigung

Im Bebauungsplangebiet sind Dächer bis zu einer Neigung von höchstens 45° zulässig.

### **2 Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)**

Im Bebauungsplangebiet müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- 2 Stellplätze je Wohnung

(Hinweis: Für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten gelten die landesrechtlichen Vorschriften)

---

## **C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**

---

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).
3. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.  
  
Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.
4. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).
5. Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

6. Die Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken wird empfohlen.

Ausgefertigt Puderbach, den

---

(Manfred Pees, Ortsbürgermeister)

(Siegel)