

**Ortsgemeinde Singhofen
Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau**

**Aufstellung des Bebauungsplans
„Am Sportplatz“**

Textfestsetzungen

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

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Stand: September 2021

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Singhofen



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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBl. S. 55.
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
- 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).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung 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 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch §32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2a des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).



A) TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 15 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) mit **zwei Ordnungsbereichen** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 (3) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Besondere Bestimmungen gemäß § 1 (6) BauNVO

Die unter § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II als Höchstmaß begrenzt.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8 als Höchstmaß.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH) beschränkt.

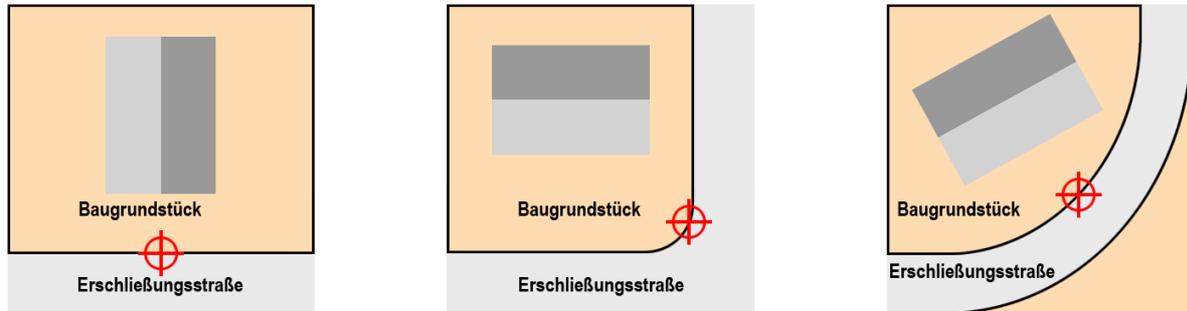
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Traufhöhe mit maximal **7,00 m** und die Firsthöhe mit maximal **10,00 m** für Gebäude mit beidseitig geneigten Dächern festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Gebäudehöhe für Gebäude mit einseitig geneigten Dächern (Pulldach) mit **maximal 9,00 m** festgesetzt.



Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt gilt die grundstücksseitige Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



Beispiele unterer Höhenbezugspunkt

Oberer Bezugspunkt

Bei geneigten Dächern ist die Oberkante des Firstes ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächten oder Schornsteinen maßgebend. Die Traufhöhe wird gemessen im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes.

Die Gebäudehöhe bei einseitig geneigten Dächern (Pultdach) ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Aufbauten wie Antennen oder Solarpaneele gemessen vom unteren Bezugspunkt.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

4.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

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

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen dabei die rückwärtige (von der Straßenseite abgewandte) Baugrenze nicht überschreiten.



Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen, ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der jeweiligen Versorger werden entsprechend der Planurkunde festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Fassadengestaltung

Die farbige Gestaltung der Fassaden hat sich harmonisch ins Stadtbild einzupassen. Als Farbtöne sind entsprechend nur gedeckte Farben zulässig: Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0 -20) sind unzulässig.

Dachformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° sowie einseitig geneigte Dächer (Pulldächer) ab 15° Dachneigung zulässig.

Im Ordnungsbereich WA 2 dürfen teilweise Flachdächer (Dachneigung 0 – 10°) errichtet werden. Ihre Summe darf nicht mehr als 50 % der bebauten Grundfläche von Hauptanlagen betragen.

2. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind als lebende Hecken oder Holzzäune auszuführen. Massive Mauern sind ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze und deren gradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze („Vorgarten“) bis zu einer Höhe von 0,80 m über Straßenniveau zulässig.

3. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölze zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.



4. Abfallbehälterplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in bauliche Anlagen zu integrieren, durch eine Eingrünung (Hecken oder Rankgerüst) oder eine Holzverkleidung visuell abzuschirmen.

Regensammelbehälter sind zum öffentlichen Straßenraum hin nicht zulässig. Sie sind unterirdisch oder auf der Rückseite der Gebäude anzuordnen.

III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

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

Bodenversiegelung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind nur ganz oder teilweise wasserdurchlässige Bodenbeläge für Zuwege, Einfahrten, Stell-, Lager-, Spiel- und Arbeitsflächen, z.B. breitfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, etc. zulässig.

Von dieser Festsetzung darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass vollflächige Versiegelungen unvermeidbar sind.

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

Hausbäume

Je Baugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum 1. Größenordnung oder 2 Bäume 2. Größenordnung heimischer Art zu pflanzen, zu entwickeln und im Falle eines Abgangs in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Straßenbäume

Zur Aufwertung des Straßenraums sind auf den festgesetzten Standorten, mit einer Abweichung von bis zu 10 m, Laubbäume zu pflanzen und zu entwickeln. Abgängige Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Winterhalbjahr) zu ersetzen.

Artenlisten und Pflanzgrößen

Laubbäume sind in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm zu pflanzen.

Artenliste Hausbäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior (1. Ordn.)
Stieleiche	Quercus robur (1. Ordn.)
Bergahorn	Acer pseudoplatanus (1. Ordn.)
Feld-Ahorn	Acer campestre (2. Ordn.)
Feldulme	Ulmus minor (2. Ordn.)



Gewöhnliche Traubenkirsche
Hainbuche
Schwarzerle
Vogelbeere
Elsbeere
Mehlbeere
Gemeine Esche
Stieleiche

Prunus padus (2. Ordn.)
Carpinus betulus (2. Ordn.)
Alnus glutinosa (2. Ordn.)
Sorbus aucuparia (2. Ordn.)
Sorbus torminalis (2. Ordn.)
Sorbus aria (2. Ordn.)
Fraxinus excelsior (1. Ordn.)
Quercus robur (1. Ordn.)



IV. Hinweise

Versickerung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden. Unzulässig sind gezielte Versickerungen über Rigolen, Rohre, Schächte oder Sickergruben.

Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Dachbegrünungen auf Hauptgebäuden mit Flachdächern unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (<https://www.fll.de/>) auszuführen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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.

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.).

Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz.

Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotsatbeständen 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.



Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zaun- und Mauereidechse). Nach § 44 (1) BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bäume mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm sind vor einer Fällung auf das Vorhandensein von Baumhöhlen und deren Nutzung durch streng geschützte Tierarten zu untersuchen. Auf § 24 (3) LNatSchG wird hingewiesen (notwendige Voruntersuchung rückzubauender Bestandsgebäude).

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Dennis Behrami/
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung
Boppard-Buchholz, September 2021

i.A. Kai Schad/
BA Landschaftsarchitektur