
ORTSGEMEINDE PUDERBACH



**BEBAUUNGSPLAN
„REICHENSTEINER WEG“**

TEXTFESTSETZUNGEN

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang
Moritz Strang, M.Sc.



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Verfahren:

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

Projekt:

Ortsgemeinde Puderbach
Bebauungsplan „Reichensteiner Weg“
Textfestsetzungen

Stand:

01.09.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 2 bis 11 BauNVO und § 1 (2) und (4) bis (9) BauNVO)	4
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)	4
2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO).....	4
2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	4
2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO).....	5
3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)	6
3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO).....	6
3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	6
4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahren (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO).....	6
4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO	6
4.2 Garagen und Carports	7
4.3 Stellplätze	7
5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	7
6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).....	7
7 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).....	8
8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	8
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)	9
1 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)	9
2 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO).....	9
3 Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)	9
C. Anhang - Pflanzliste	10
D. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften.....	11
Ausfertigungsbestätigung	12

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 2 bis 11 BauNVO und § 1 (2) und (4) bis (9) BauNVO)

(1) Als Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässigkeitskatalog

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

1. Allgemein zulässig sind:

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

2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 2.1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2.2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 2.3. Anlagen für Verwaltungen.

3. Unzulässig sind:

- 3.1. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- 3.2. Gartenbaubetriebe,
- 3.3. Tankstellen.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit **GRZ = 0,4** festgesetzt.

Die Grundfläche einzelner baulicher Anlagen und Einrichtungen sind nicht auf die GRZ anzurechnen, sofern diese wie folgt ausgeführt werden:

- Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO mit einer flächendeckenden Dachbegrünung sowie
- unterirdisch erstellte bauliche Anlagen, die flächendeckend begrünt werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

(1) Begriffsdefinitionen

Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gelten folgende Definitionen:

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis Oberkante First.

Die **Traufhöhe (TH)** ist als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

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

- Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut (Flachdach ohne Attika) oder
- bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Flachdach mit Attika).

Ausgangspunkt (= unterer Maßbezugspunkt) für die Bestimmung der First-, Trauf- und Gebäudehöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßengradients.

Hinweis:

Die notwendigen Höhen der Straßengradients des Reichensteiner Weges können der noch zu erstellenden Straßenvorplanung entnommen werden, die vor der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorliegt.

(2) Zulässige Höhen baulicher Anlagen

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

- I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 20° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zelt-dach):

Gebietsart	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	6 m	4,5 m

- II. Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst):

Gebietsart	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	6 m	4,5 m

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser 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.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planurkunde des Bebauungsplans durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt.

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

4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO nur wie folgt zulässig:

- Einrichtungen (Schränke) für Abfallbehälter,
- Einfriedungen,
- Stützmauern,
- Einrichtungen und Anlagen zur Ver- und Entsorgung des jeweiligen Grundstücks (z.B. Wärmepumpe, Zisterne u.a.)
- Einrichtungen zum Abstellen von Fahrrädern mit einer Größe von höchstens 6 m² je Grundstück.

Die Nebenanlagen müssen zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1 m – gemessen senkrecht von der straßenseitigen Kante der baulichen Anlage zur angrenzenden öffentlichen Straßengrenze – einhalten.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Einfriedungen und Stützmauern. Diese dürfen unmittelbar an die, an das jeweilige Grundstück angrenzende, Straßengrenze unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans und ansonsten gemäß den landesrechtlichen Vorgaben (Landesbauordnung und Nachbarrecht Rheinland-Pfalz) errichtet werden.

4.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports (= überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor den Ein- und Ausfahrten der Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 6 m – gemessen senkrecht von der straßenseitigen Kante der baulichen Anlage zur angrenzenden öffentlichen Straßengrenze – freizuhalten.

4.3 Stellplätze

Stellplätze sind wie folgt zulässig:

- a) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und
- b) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze im Vorgartenbereich (= Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und angrenzender Straßengrenze) sowie den seitlich an die Baugrenzen angrenzenden Flächen bis auf die Höhe der jeweils festgesetzten rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche müssen Stellplätze einen Mindestabstand von 1 m – gemessen senkrecht von der straßenseitigen Kante der baulichen Anlage zur angrenzenden öffentlichen Straßengrenze – einhalten.

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

Im Bebauungsplangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt begrenzt:

	Einzelhaus	Doppelhaushälfte
WA	2	2

6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Regenwasser-Rückhaltebecken (RRHB)

Die in der Planurkunde festgesetzte öffentliche Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasser-Rückhaltebecken“ dient der Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers.

Hinweis:

Die Entwässerungsplanung wird vor der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erstellt und zum Gegenstand der Beteiligungsverfahren.

7 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün“

Die öffentliche Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün“ festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Wiesennutzung zu entwickeln und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Hierzu ist eine Wieseneinsaat mit einer standortgerechten, gebietsheimischen Saatgutmischung vorzunehmen.

Bauliche Anlagen und Einrichtungen sind unzulässig.

8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

(1) Wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrs- und Stellplatzflächen

Die im Bebauungsplangebiet herzustellenden privaten Verkehrsflächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten und -wege u.ä. sollen nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden.

(2) Minstdurchgrünung privater Grundstücke

Auf den privaten Grundstücken sind mindestens 30% der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen durch die Verwendung einheimischer Pflanzarten anzulegen.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Baum-/ Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen. Der Gehölzanteil (Bäume und Sträucher) muss mindestens 10 % betragen.

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

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.

Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen der im Anhang angeführten Pflanzenliste verwendet werden.

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

1 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachform/-neigung

Im Bebauungsplangebiet sind Dächer mit einer Neigung von mindestens 20° bis höchstens 48° zulässig.

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

Einfriedungen auf bzw. an den Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke sind nur als Strauchhecke und/ oder durchsichtiger Zaun (wie etwa Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun, Latten- und Pfahlzaun u.ä.) zulässig. Vollflächige Einfriedigungen aus Holz, Plastik oder Mauerwerk sind unzulässig.

Die Höhe von baulichen Einfriedungen ist wie folgt geregelt:

1. An der unmittelbar an die öffentliche, anbaufähige Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von höchstens 1,5 m zulässig.

Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe dieser Einfriedungen ist das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Oberkante der Einfriedung.

2. An den „sonstigen“ Grundstücksgrenzen ist eine Höhe von höchstens 2,0 m zulässig.

Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe dieser Einfriedungen ist das Abstandsmaß der angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche und der Oberkante der Einfriedung.

3 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 Wohneinheit im Wohngebäude

Hinweis:

Für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten gelten die landesrechtlichen Vorschriften.

C. ANHANG - PFLANZLISTE

Im Folgenden wird eine Auswahl nicht giftiger Pflanzen gegeben. Sie dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben.

Bäume I. Größenordnung:	
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Rotbuche	<i>Fragus sylvatica</i>
Bäume II. Größenordnung:	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Wildobst (Bäume II. Größenordnung):	
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraister</i>
Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung):	
<u>Apfelsorten</u>	Apfel von Gronsels Boikenapfel Danziger Kantapfel Geflammtter Kardinal Gelber Bellefleur Graue Herbstrenette Großer Rheinischer Bohnapfel
<u>Birnensorten</u>	Gellerts Butterbirne Grüne Jagdbirne

	Poiteau Wasserbirne
<u>Süßkirschen</u>	Braune Leberkirsche Große Schwarze Knorpel Schneiders Späte Knorpelkirsche
<u>Pflaumen</u>	Hauszwetsche Ontariopflaume
Sträucher	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

2. Archäologie

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16–21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz und sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz (Telefon: 0261 / 6675-3000) zu melden. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens drei Wochen vorher) anzuzeigen. Beim Auftreten archäologischer Befunde ist deren

fachgerechte Untersuchung und Dokumentation zu ermöglichen; zeitliche Verzögerungen sind ggf. einzuplanen.

3. Baugrund

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durch ein Fachbüro durchführen zu lassen.

4. Bodenarbeiten

Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

5. Rodungsverbot

Das Rodungsverbot gemäß § 39 BNatSchG ist zu beachten. Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse (Wintermonate) durchzuführen.

6. Brauchwassernutzung

Die Rückhaltung, Zwischenspeicherung und Verwendung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke wird empfohlen.

7. Dach- und Fassadenbegrünung

Die Umsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung wird empfohlen.

AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Puderbach, den _____

(Oliver Klein, Ortsbürgermeister)