

Bebauungsplan  
**„Nonnenhöfchen/Lindenstraße“**  
**3. Änderung**  
Ortsgemeinde Stebach  
Verfahren nach § 13 a BauGB

Verbandsgemeinde Dierdorf  
Kreis Neuwied  
Rheinland - Pfalz

**Textliche Festsetzungen, Hinweise  
und Begründung**

In der Fassung für  
den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Bearbeitungsstand: 04. Juli 2022

## Inhaltsverzeichnis

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise .....	I-1
A. Rechtsgrundlagen .....	I-2
B. Inhalte .....	I-3
1. Bestandteile der Planung .....	I-3
2. Verbindlichkeit .....	I-3
C. Festsetzungen.....	I-4
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	I-4
2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB).....	I-4
D. Hinweise.....	I-5
1. Textl. Festsetzungen des Bebauungsplans Nonnenhöfchen/Lindenstraße (1989).....	I-5
2. Textl. Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Nonnenhöfchen/Lindenstraße“ (1996).....	I-10
3. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung.....	I-12
E. Ordnungswidrigkeiten (§ 24 Abs. 5 GemO RLP) .....	I-14
F. Anerkennungsvermerk .....	I-15
II. Begründung .....	II-16
A. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	II-17
B. Planungsanlass/Planungsziele/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB .....	II-19
C. Erläuterung der Planung.....	II-21
1. Bestand .....	II-21
2. Planungsalternativen .....	II-21
3. Planänderung.....	II-22
4. Flächenbilanz.....	II-23
5. Erschließung.....	II-23
6. Naturschutz und Landschaftsbild.....	II-24
D. Erläuterung der Planung und Begründung .....	II-26
E. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	II-27
F. Bearbeitungsvermerk .....	II-29

Bebauungsplan  
**„Nonnenhöfchen/Lindenstraße“**  
**3. Änderung**

Ortsgemeinde Stebach  
Verfahren nach § 13 a BauGB

Verbandsgemeinde Dierdorf  
Kreis Neuwied  
Rheinland - Pfalz

# **I. Textliche Festsetzungen und Hinweise**

In der Fassung für  
den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Bearbeitungsstand: 04. Juli 2022

## A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. 2694) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21)

## B. Inhalte

### 1. Bestandteile der Planung

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind:
  - die Planurkunde und
  - die textlichen Festsetzungen
  
- Beigefügt ist eine Begründung gem. § 2a BauGB

### 2. Verbindlichkeit

- Die zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.
- Soweit in der Planzeichnung keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 1,0 mm - abgegriffen werden.

## **C. Festsetzungen**

### **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

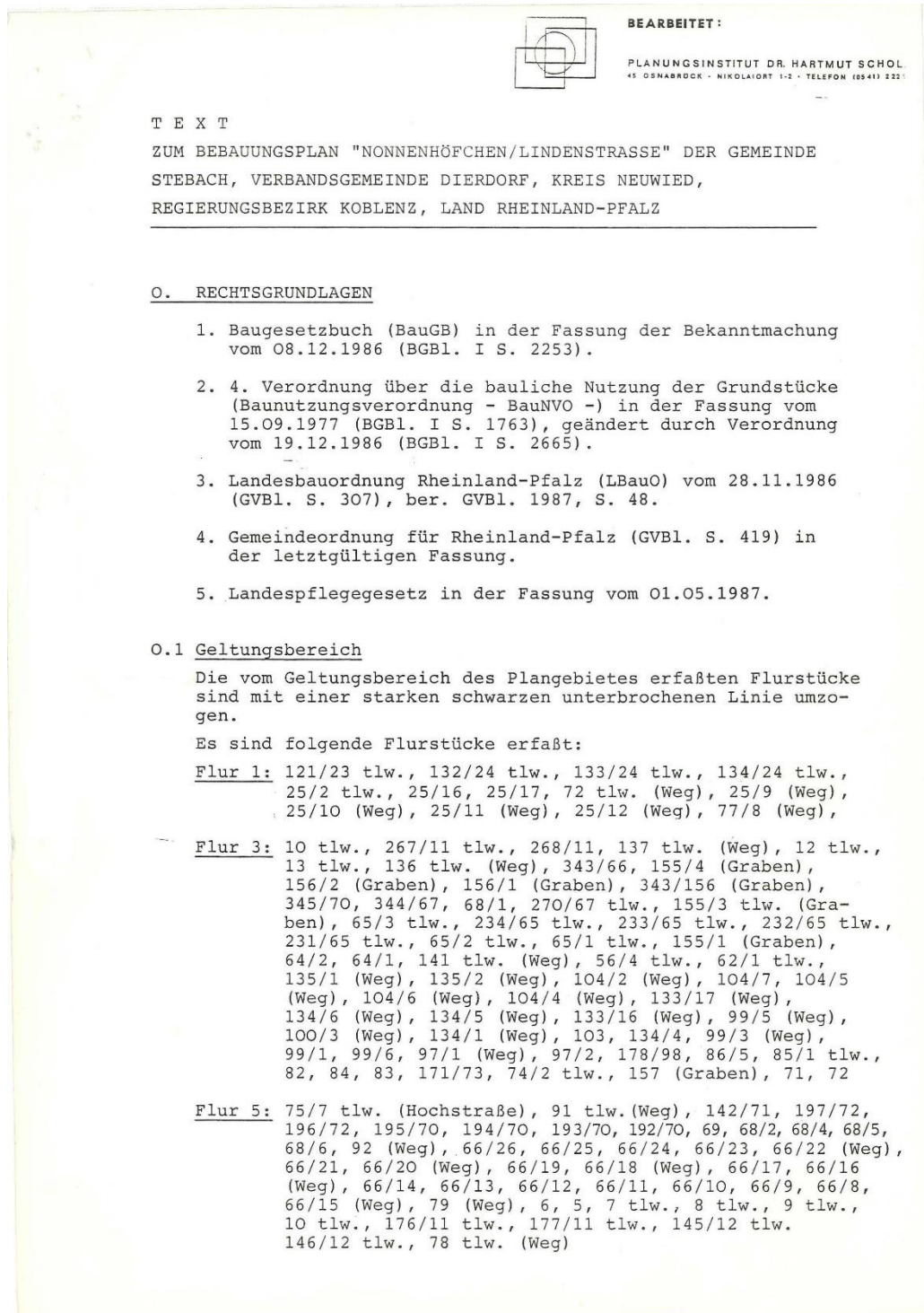
Die textlichen Festsetzungen des Stammplanes sowie der bisherigen Änderungen bleiben von der vorliegenden 3. Änderung unberührt und gelten künftig analog zu den in der 3. Änderung festgesetzten Flächen.

### **2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung werden durch eine unterbrochene rote Linie festgelegt.

## D. Hinweise

### 1. Textl. Festsetzungen des Bebauungsplans Nonnenhöfchen/Lindenstraße (1989)



- 2 -

0.2 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenze keine Maße in den Plänen angegeben sind, sollen diese abgegriffen werden. Ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,50 mm wird für die so erfolgten Festsetzungen in der Örtlichkeit eine Genauigkeit von  $\pm 50$  cm verlangt. Eine derart abgesteckte Baugrenze ist für die Absteckung weiterer Baugrenzen verbindlich.

P L A N E R I S C H E F E S T S E T Z U N G E N

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB - §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO  
Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet aufgeführten Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB - § 16 + 17 BauNVO)

2.1 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte über Geschößflächenzahl und Grundflächenzahl als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festlegungen über die überbauten Flächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung auf höchstens zwei Vollgeschosse begrenzt.

2.3 Die Grundfläche der Wohngebäude muß mindestens 70 m<sup>2</sup> betragen.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 + 23 BauNVO)

Die Bauweise wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt.  
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Der Mindestabstand (Staauraum) für Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 5,00 m.

4.2 Garagen im seitlichen Bauwuch sind bei Einzelhäusern nur auf einer Seite zulässig.

4.3 Bei Doppelhäusern dürfen Garagen nur außerhalb der seitlichen Bauwiche errichtet werden.

4.4 Für Wohnungen, für die keine Garagen vorgesehen sind, müssen Stellplätze geschaffen werden.



- 3 -

4.5 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne der §§ 14 und 23 (5) BauNVO sind nur hinter der vorderen Baugrenze zulässig.

4.6 Freistehende oberirdische Flüssigkeitsbehälter sind nur in mindestens 0,70 m tiefen Mulden zulässig. Zusätzlich ist eine landschaftsgerechte Eingrünung der Behälter vorzunehmen.

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

5.1 Für die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Oberkante Erdgeschoß-Rohbaufußboden bestimmend, der Erdgeschoß-Rohbaufußboden darf nicht mehr als 0,40 m über dem natürlichen Gelände herausragen.

5.2 Die Privatgrundstücke sind niveaugleich an die angrenzenden Verkehrsflächen anzubinden.

5.3 Die Traufenhöhe, d.h. der Abstand zwischen Oberkante natürliches Gelände und der Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut, darf zum Hang maximal 6,25 m und talseitig maximal 7,50 m betragen.

5.4 Die Firsthöhe darf nicht höher als 9,00 m über Erdgeschoß-Rohbaufußboden liegen.

5.5 Kniestöcke (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Rohbaufußboden des Dachgeschosses und der Oberkante Dachhaut) sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m bei eingeschossiger Bauweise und einer Dachneigung über 38° zulässig.

6. MINDESTGRÖSSE UND -BREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) 3 BauGB)

Für das Plangebiet werden bei Neugestaltung der Grenzen eines Baugrundstücks folgende Mindestgrundstücksgrößen und Mindeststraßenfrontbreiten festgelegt. Bei Einzelhäusern 500 m<sup>2</sup> und 18 m Breite, bei Doppelhäusern 400 m<sup>2</sup> und 12 m Breite je Doppelhaushälfte. Baugrundstücke an Wendeplätzen sind von den Festsetzungen der Mindeststraßenbreiten ausgenommen.

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN -  
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Das dargestellte Sichtfeld zur K 119 ist oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten.

- 4 -

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN - FESTSETZUNGEN NACH LANDESBAUORDNUNG -  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 124 LBauO)

8. DACHGESTALTUNG (§ 123 Abs. 1 Nr.1 LBauO)

8.1 Als Dachform sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Satteldächer und Walmdächer zulässig. Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Bei asymmetrischen Dächerformen ist die längere Dachseite talseitig anzuordnen.

8.2 Die Dachneigung muß bei eingeschossiger Bauweise mindestens 28 Grad und darf höchstens 48 Grad, bei zweigeschossiger Bauweise mindestens 20 Grad und höchstens 30 Grad betragen.

8.3 Bei Dachneigungen über 38 Grad sind Dachaufbauten bis zur halben Dachlänge bei einem Mindestabstand zur Dachkante von 1,50 m zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden - bestehend aus Erd- und Obergeschoß - sind Dachaufbauten nicht zulässig.

9. FASSADENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 123 Abs. 1 Nr.1 LBauO)

Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff-, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig.

10. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN  
(§ 123 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden.

11. EINFRIEDUNGEN (§ 123 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

Einfriedungen (zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper) dürfen eine Gesamthöhe von 0,80 m, gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

12. STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER (§ 123 Abs. 1 Nr. 4 LBauO)

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in die Vorgärten zu integrieren und abzapflanzen.

Dieser Text hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung in der Zeit vom 01.08.1988 bis 02.09.1988 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.07.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

Stebach, den ...13.12.1988.....

  
.....  
Bürgermeister (Benner)  
- als Beauftragter -



- 5 -

Der Text zum Bebauungsplan hat dem Satzungsbeschluß zugrunde gelegen.

Stebach, den ... 13.12.1988 .....

*Benner*

(Benner) Bürgermeister  
- als Beauftragter -



**AUSGEFERTIGT:**

Stebach, den 20.07.1993

*Jung*

(Jung)  
Ortsbürgermeister



## 2. Textl. Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Nonnenhöfchen/Lindenstraße“ (1996)

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN  
NONNENHÖFCHEN/LINDENSTRASSE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG  
IN DER FASSUNG FÜR DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
(STAND: 8. DEZEMBER 1994 - SEITE 3 VON 8 SEITEN)

---

### Bestandteile

- Bestandteile der Bebauungsplan-Änderung sind die Textlichen Festsetzungen als Ergänzung zum Bebauungsplan "Nonnenhöfchen/Lindenstraße" der Gemeinde Stebach.
- Beigefügt ist eine Begründung.

### Verbindlichkeit der Darstellungen

- Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nonnenhöfchen/Lindenstraße" der Gemeinde Stebach bleiben bestehen, sofern sie nicht durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ersatzlos gestrichen, ergänzt oder erweitert werden:
- Die Festsetzung 5.5 des Bebauungsplanes "Nonnenhöfchen/Lindenstraße" der Gemeinde Stebach über die Höhe von Kniestöcken (Drempel) wird ersatzlos gestrichen.
- Alle gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nonnenhöfchen/Lindenstraße" unter  
8. Dachgestaltung,  
9. Fassadengestaltung der baulichen Anlagen,  
10. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen,  
11. Einfriedungen und  
12. Standplätze für Abfallbehälter werden gestrichen.  
An ihre Stelle treten die nachfolgenden Festsetzungen:

Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied, 12.08.96



2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN  
NONNENHÖFCHEN/LINDENSTRASSE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG  
IN DER FASSUNG FÜR DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
(STAND: 8. DEZEMBER 1994 - SEITE 4 VON 8 SEITEN)

---

## Festsetzungen

**8. AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN  
REGELUNGEN ALS ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE  
ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND DER  
UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE  
SOWIE ÜBER DIE HÖHE VON EINFRIEDUNGEN**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

- Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 20 und 48 Grad zulässig, soweit die maximale Firsthöhe unter 5.4 nicht überschritten wird.
- Dachaufbauten, Dacherker, Zwerchhäuser (giebelartig ausgebildete Dachfenster) sowie quer zum Hauptfirst stehende "Dritte Giebel" sind bei einem Mindestabstand von 1,50 m zur Dachkante nur zulässig
  - bei Dachneigungen über 38 Grad und
  - auf Gebäudeseiten mit einer Traufenhöhe (Definition siehe 5.3) von weniger als 5,00 mDie Traufe ist durchlaufend auszubilden. Ausnahmsweise zulässig sind Unterbrechungen der Traufe bis zu einem Viertel der Dachlänge.
- Außenanstriche, -verputze und Verblendungen dürfen nicht in grellen oder stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff-, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig.
- Einfriedungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze dürfen eine Gesamthöhe von 80 cm nicht überschreiten.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden.

Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied, 12.08.96

### 3. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB zu beachten.
- Treten bei Bauarbeiten Indizien für Bergbau auf, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- Bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) wird grundsätzlich empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.
- Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser im Gebäude sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie § 17 VI TrinkwV zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt.
- Es liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die fachgerecht untersucht werden müssen, bevor sie ggf. bei den weiteren Bauarbeiten beeinträchtigt/zerstört werden. Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie (Tel. 0261-6675 3000, Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zwei Wochen vorher abzustimmen. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§ 16-21 DSchG RLP wird hingewiesen. Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden.
- Die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) sind zu beachten.
- Die Technische Regel – Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ ist zu beachten.
- Es liegen keine Daten zum Radonpotenzial vor.

#### Hinweise der Telekom

Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan/den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein—, Schutzrohr— bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schrifffeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: [planauskunft.mitte@telekom.de](mailto:planauskunft.mitte@telekom.de). Es besteht auch die Möglichkeit unsere

Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <https://trassenaus-kunft-kabel.telekom.de> erforderlich.

In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung erhält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

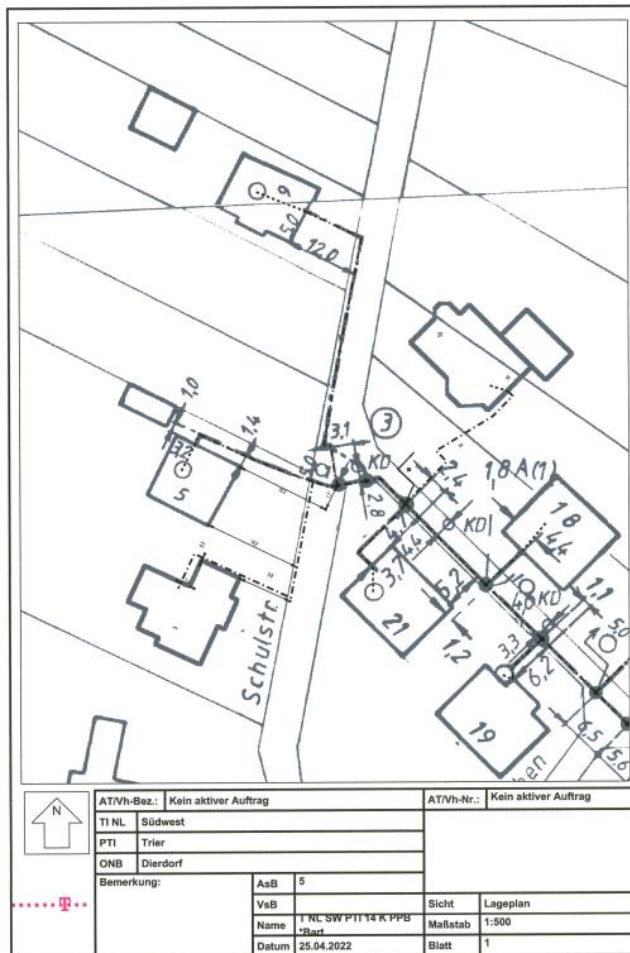
Wir gehen davon aus, daß Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Leidig, Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83310; eMail: [Thomas.Leidig@telekom.de](mailto:Thomas.Leidig@telekom.de)) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Seibert, Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83305; eMail: [Elmar.Seibert@telekom.de](mailto:Elmar.Seibert@telekom.de)).

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen.

Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.

Wir gehen davon aus, daß der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.



Lageplan der Telekommunikationsleitungen

## E. Ordnungswidrigkeiten (§ 24 Abs. 5 GemO RLP)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der Satzung oder einer auf Grund einer solchen Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, soweit die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Die Verweisung ist nicht erforderlich, soweit die Satzung vor dem 1. Januar 1969 erlassen worden ist. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Gemeindeverwaltung (§ 24 Abs. 5 GemO RLP).



F. Anerkennungsvermerk

<p style="text-align: right;"><b>Anerkannt:</b></p> <p style="text-align: right;">Ortsgemeinde Stebach Andreas Krobb Ortsbürgermeister</p> <p style="text-align: right;">..... Stebach, .....</p>
---

Bebauungsplan  
**„Nonnenhöfchen/Lindenstraße“**  
**3. Änderung**

Ortsgemeinde Stebach  
Verfahren nach § 13 a BauGB

Verbandsgemeinde Dierdorf  
Kreis Neuwied  
Rheinland - Pfalz

## **II. Begründung**

In der Fassung für  
den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Bearbeitungsstand: 04. Juli 2022

## A. Übergeordnete Planungsvorgaben

### Flächennutzungsplan

Das Bebauungsplangebiet liegt im Norden der Ortslage von Stebach. Nördlich, nordöstlich und nordwestlich liegen Acker- und Grünlandflächen.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf derzeit als „Wohnbaufläche“ und „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrs-/Verkehrsstraßen“ dargestellt.

Gegenstand ist die Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen an die Straßenparzellen und die Entfernung des im Stammplan an der Kreuzung Schulstraße/Nonnenhöfchen dargestellten Wendehammers. Da im aktuellen Flächennutzungsplan der Wendehammer nicht dargestellt ist, ist die Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu werten.

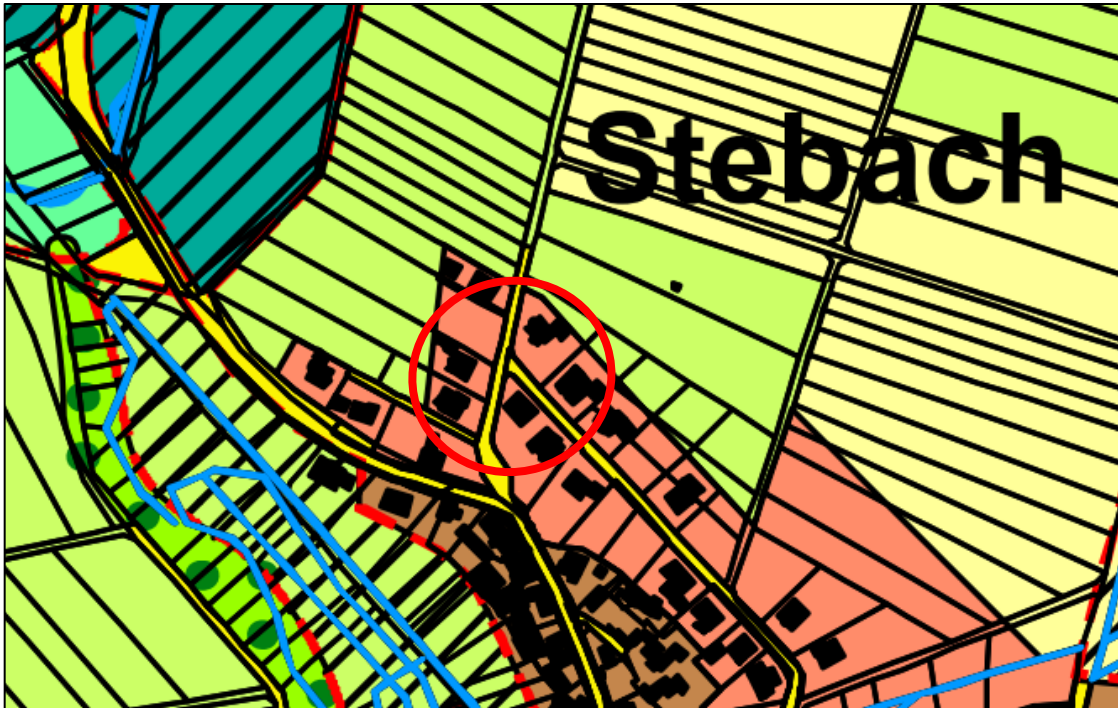


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Dierdorf

### Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald wird für das Plangebiet „Siedlungsfläche Wohnen“ und „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung steht den Zielen und Grundsätzen des regionalen Raumordnungsplans nicht entgegen.

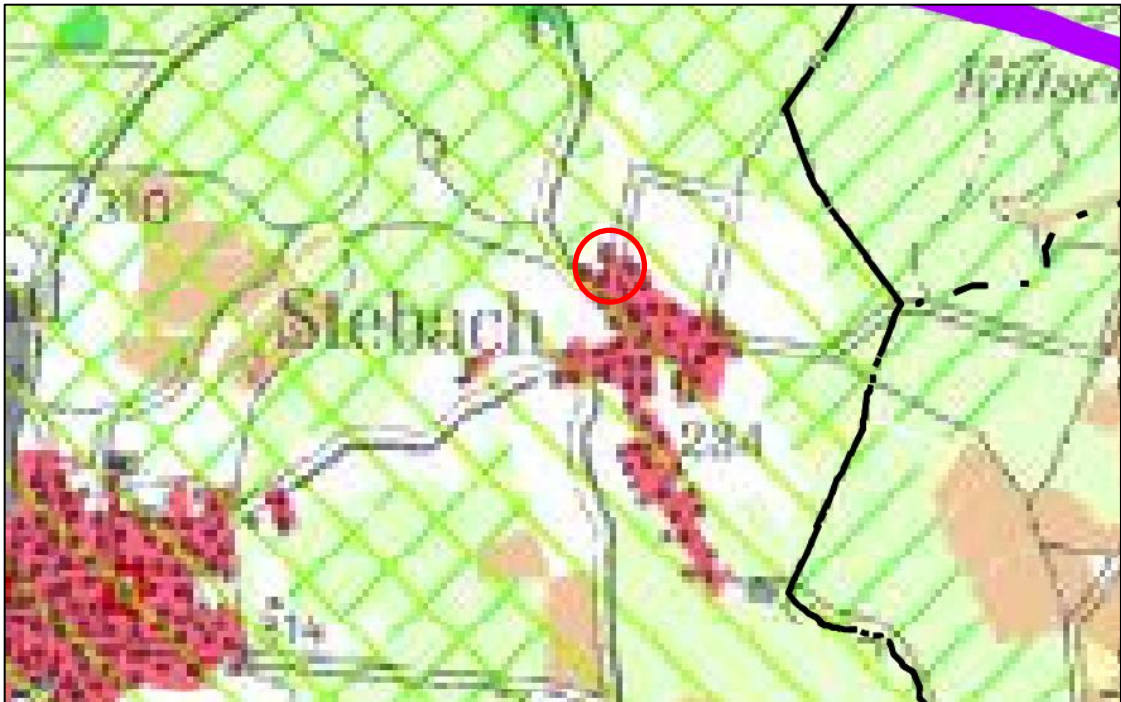


Abb. 2: Auszug aus dem regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald aus dem Jahr 2017

### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturpark Rhein-Westerwald. Der Schutzzweck und die Ziele des Naturparks werden von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

## B. Planungsanlass/Planungsziele/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage von Stebach und umfasst die Flurstücke 24/1 (tw.), 24/2 (tw.), 25/22 (tw.), 72/1 (tw.), 121/23 (tw.) und 132/24 (tw.), Flur 1 sowie die Flurstücke 10/10, 10/5 (tw.), 104/9, 135/3, 135/11 (tw.) und 135/15 (tw.), Flur 3, Gemarkung Stebach.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 4.330 m<sup>2</sup>.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Umwidmung von bislang nicht innerhalb der Straßenparzellen liegenden Straßenverkehrsflächen in Bauflächen (allgemeines Wohngebiet) und die Anpassung der Baugrenzen gemäß den neuen Abgrenzungen der Straßenverkehrsfläche. Zur Erreichung eines ausreichenden Kurven-Außenradius für LKW wird ein ca. 1,5 m breiter Streifen des Flurstücks 10/10, Flur 3, Gemarkung Stebach als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. An dieser Stelle findet eine Verlegung der Katastergrenzen statt und der zum Ausbau der Straße benötigte Teil des Flurstücks 10/10 wird von der Ortsgemeinde erworben. Im Stammplan aus dem Jahr 1989 ist an der Kreuzung der Schulstraße und der Straße Nonnenhöfchen in Stebach ein Wendehammer festgesetzt, der in dieser Form nie umgesetzt wurde und an dieser Stelle nicht benötigt wird. Der vorhandene Einmündungs- bzw. Kurvenbereich reicht aus, dass ein 2- oder 3-achsiges Müllfahrzeug abbiegen kann, wobei die gegenüberliegende Straßenseite für den Abbiegevorgang benutzt werden muss. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung ist die Benutzung der gegenüberliegenden Straßenseite beim Abbiegen von Müllfahrzeugen jedoch nicht problematisch. Zur Einhaltung der Flächen für die Feuerwehr und der Schaffung eines ausreichend großen Kurven-Außenradius wird ein 1,5 m breiter Streifen der nördlich der Straße „Nonnenhöfchen“ liegenden Parzelle in die Straßenplanung einbezogen.

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Plangebiet im beplanten Innenbereich (§30 BauGB) und soll nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert werden.

Es werden weder Nutzungen oder Vorhaben zugelassen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, noch sind Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten betroffen. Ebenso besteht keine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Beim Bau einer öffentlichen Straße muss gem. Nr. 3.5 der Anlage 1 des LUVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden. Da in der vorliegenden Bebauungsplanänderung lediglich im Stammplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Flächen reduziert werden und kein erstmaliges Baurecht geschaffen wird, wird keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten somit gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ungeachtet dessen ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe in Boden,

Natur und Landschaft. Es werden lediglich im Stammpplan als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt Flächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und die Baugrenzen entsprechend den neuen Abgrenzungen der Straßenverkehrsflächen angepasst.

Der Versiegelungsgrad der Flächen wird somit nicht erhöht, anstatt einer nahezu 100%igen Versiegelung einer Straßenverkehrsfläche ist nun auf den neu als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen nur noch eine Versiegelung von 60% gem. einem allgemeinen Wohngebiet, (bezogen auf das gesamte Baugrundstück) zulässig.

Die Art der zulässigen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet bleibt von der 3. Änderung unberührt.

### Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### P L A N E R I S C H E F E S T S E T Z U N G E N

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB - §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO  
Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet aufgeführten Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

### Maß der Nutzung

Als Maß der der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung des Stammpplans eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und höchstens zwei Vollgeschosse festgesetzt. Zudem muss die Grundfläche von Wohngebäuden mindestens 70 m<sup>2</sup> betragen.

Die Rechtsvorschriften der §§ 17 und 19 BauNVO zur Grundflächenzahl sind gemäß der "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)" anzuwenden.

##### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB - § 16 + 17 BauNVO)

- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte über Geschößflächenzahl und Grundflächenzahl als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festlegungen über die überbauten Flächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.

- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung auf höchstens zwei Vollgeschosse begrenzt.

- 2.3 Die Grundfläche der Wohngebäude muß mindestens 70 m<sup>2</sup> betragen.

Der Stammpplan trifft des Weiteren Festsetzungen zur Bauweise, der Höhe baulicher Anlagen, der Mindestgröße der Baugrundstücke, der von Bebauung freizuhaltenen Flächen sowie gestalterische Festsetzungen, welche den Hinweisen aus S. 1-5 bis I-11 entnommen werden können.



## C. Erläuterung der Planung

### 1. Bestand

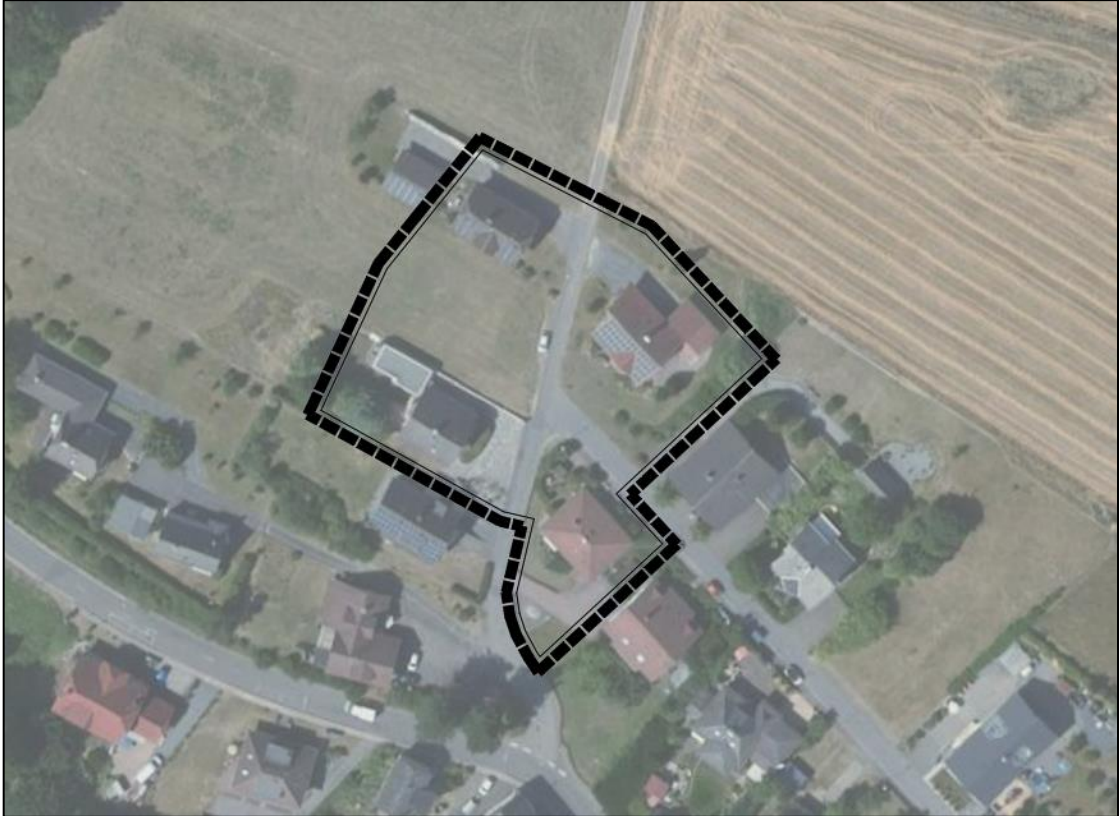


Abb. 3: Luftbild (Quelle: lvermgeo.rlp.de)

Im Plangebiet befinden sich Verkehrsflächen, sowie bebaute und unbebaute Wohnbaugrundstücke.

### 2. Planungsalternativen

Eine Alternative wäre es, den Bebauungsplan nicht zu ändern, mit der Folge, dass die durch den Wendehammer überplanten Flächen, welche zu den Parzellen der angrenzenden Baugrundstücke gehören, keiner baulichen Nutzung zugeführt werden können und die bebaubaren Grundstücksflächen im Bereich des im Stammpplan festgesetzten Wendehammers unnötig weit von der tatsächlich benötigten Straßenverkehrsfläche zurücktreten und somit die Bebaubarkeit der Grundstücke einschränken.

### 3. Planänderung

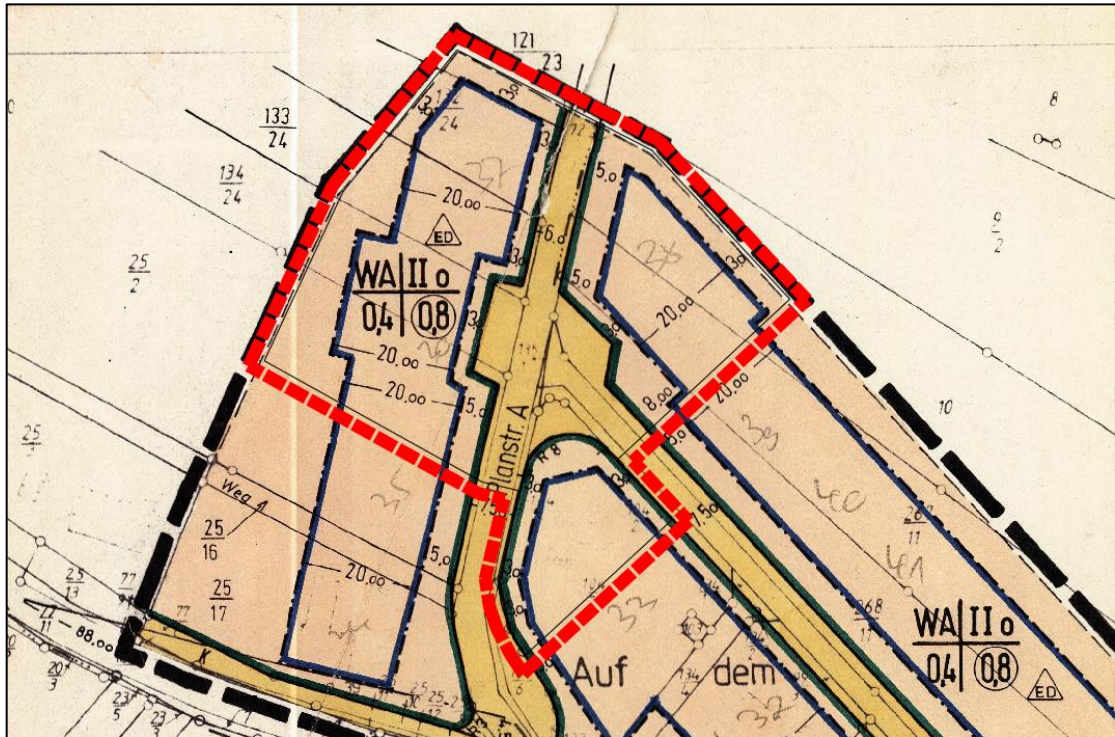


Abb. 4: Stammbebauungsplan und Geltungsbereich der 3. Änderung (rot)

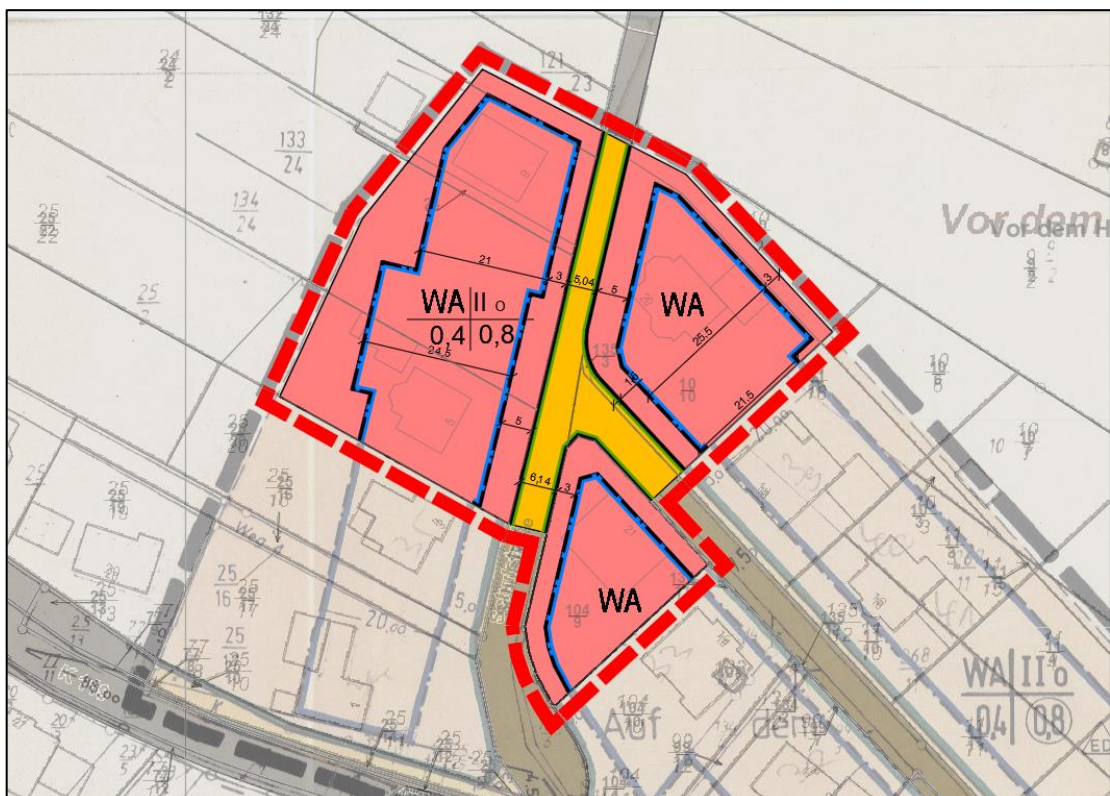


Abb. 5: 3. Änderung des Bebauungsplans „Nonnenhöfchen/Lindenstraße“, Stand Februar 2022



Es ist geplant, die Schulstraße innerhalb der öffentlichen Parzellen (im Besitz der OG Stebach) auszubauen und den an dieser Stelle nicht mehr benötigten Wendehammer gemäß den Abgrenzungen der öffentlichen Parzellen zu verkleinern.

Die Ingenieursplanung der Schulstraße wird durch das Ingenieurbüro „IBT Udo Friedrich“ aus 56244 Ötzingen durchgeführt und überplant lediglich die in der vorliegenden 3. Änderung festgesetzten Straßenverkehrsflächen.

#### 4. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 4.330 m <sup>2</sup>
WA	ca. 3.815 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 515 m <sup>2</sup>

#### 5. Erschließung

##### Verkehrerschließung

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt über die vorhandenen Gemeindestraßen „Nonnenhöfchen“ und „Schulstraße“, welche südlich an die K 119 anschließt.



Abb. 6: Erschließung des Plangebiets (Quelle Luftbild u. Liegenschaftskataster: LVermGeo RLP)

## 6. Naturschutz und Landschaftsbild

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ungeachtet dessen ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem Stammpplan von 1989 keine Zulässigkeit von zusätzlichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.



Abb. 7: Plangebiet im September 2021 (Blickrichtung Nordosten)



Abb. 8: Plangebiet im September 2021 (Blickrichtung Südosten)



## D. Erläuterung der Planung und Begründung

### Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Stammpplanes für die allgemeinen Wohngebiete gem. § 4 BauNVO behalten ihre Gültigkeit.

#### P L A N E R I S C H E F E S T S E T Z U N G E N

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB - §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO  
Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet aufgeführten Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

### Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Stammpplanes zum Maß der baulichen Nutzung behalten ihre Gültigkeit.

Als Maß der der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung des Stammpplans eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und höchstens zwei Vollgeschosse festgesetzt. Zudem muss die Grundfläche von Wohngebäuden mindestens 70 m<sup>2</sup> betragen.

Die Rechtsvorschriften der §§ 17 und 19 BauNVO zur Grundflächenzahl sind gemäß der "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)" anzuwenden.

##### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB - § 16 + 17 BauNVO)

2.1 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte über Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festlegungen über die überbauten Flächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung auf höchstens zwei Vollgeschosse begrenzt.

2.3 Die Grundfläche der Wohngebäude muß mindestens 70 m<sup>2</sup> betragen.

### Baugrenzen

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen werden gemäß der neuen Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche auf einen Abstand von 3 bzw. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Nördlich der Straße „Nonnenhöfchen“ beträgt der Abstand der Baugrenze zur Straße 3,7 m.

Alle weiteren Festsetzungen des Stammpplanes sowie der 2. Änderung sind den Hinweisen auf S. I-5 bis I-11 zu entnehmen.

## E. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### **Schutzgut Mensch**

Aus der Planung ergeben sich keine relevanten oder nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen. Die vorliegende Änderung bezieht sich auf die Umwidmung von bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen in allgemeines Wohngebiet.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Aufgrund der Planung sind die Schutzgüter Tiere und Pflanzen nicht beeinträchtigt. Eine Entfernung von Gehölzen ist im Rahmen der Umsetzung der Planung nicht notwendig.

### **Schutzgüter Boden und Wasser**

Aus der Planung ergeben sich keine relevanten oder nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Im Rahmen des Ausbaus der Schulstraße werden bislang unversiegelte oder teilversiegelte Randflächen der bisher befestigten Fahrbahn überbaut, jedoch ist für diese Flächen bereits durch die Festsetzungen des Stammpplans das entsprechende Baurecht geschaffen. Für die neuen WA-Flächen (vorher Verkehrsflächen) ist nun sogar lediglich ein Versiegelungsgrad von 60% anstatt einer nahezu 100%igen Versiegelung zulässig. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser durch Flächenversiegelung gelten gem. § 13a (2) Nr.4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Lokalklima durch Flächenversiegelung gelten gem. § 13a (2) Nr.4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

### **Schutzgut Landschaft**

Auch die Eingriffe in die Landschaft gelten bei Verfahren nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Wegen der bereits vorhandenen Verkehrsflächen und umgebenden Wohnbebauung sind keine Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es liegen keine Anhaltspunkte für Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet vor.

### **Wechselwirkung der Schutzgüter**

Das Plangebiet wurde bereits weitgehend so verändert (Verkehrsflächen, Wohnbebauung), dass es keine natürlichen oder naturnahen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern mehr gibt.

## **Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet**

### Entwicklung ohne Bebauungsplanänderung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Flächenversiegelungen in ähnlichem oder sogar größerem Ausmaß wie auf Grundlage der vorliegenden Planung zu erwarten.

### Entwicklung mit Bebauungsplanänderung

Mit Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verkleinerung der festgesetzten Verkehrsflächen und bessere Nutzung der angrenzenden Baugrundstücke ohne erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter geschaffen.

## F. Bearbeitungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO  
DITTRICH

---

Bahnhofstraße 1  
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0  
Telefax: 02683/9850-99

[www.pd-dittrich.de](http://www.pd-dittrich.de)  
[info@pd-dittrich.de](mailto:info@pd-dittrich.de)

