

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

Verbandsgemeinde Dierdorf  
Kreis Neuwied  
Rheinland - Pfalz

## **Textliche Festsetzungen, Hinweise und Begründung**

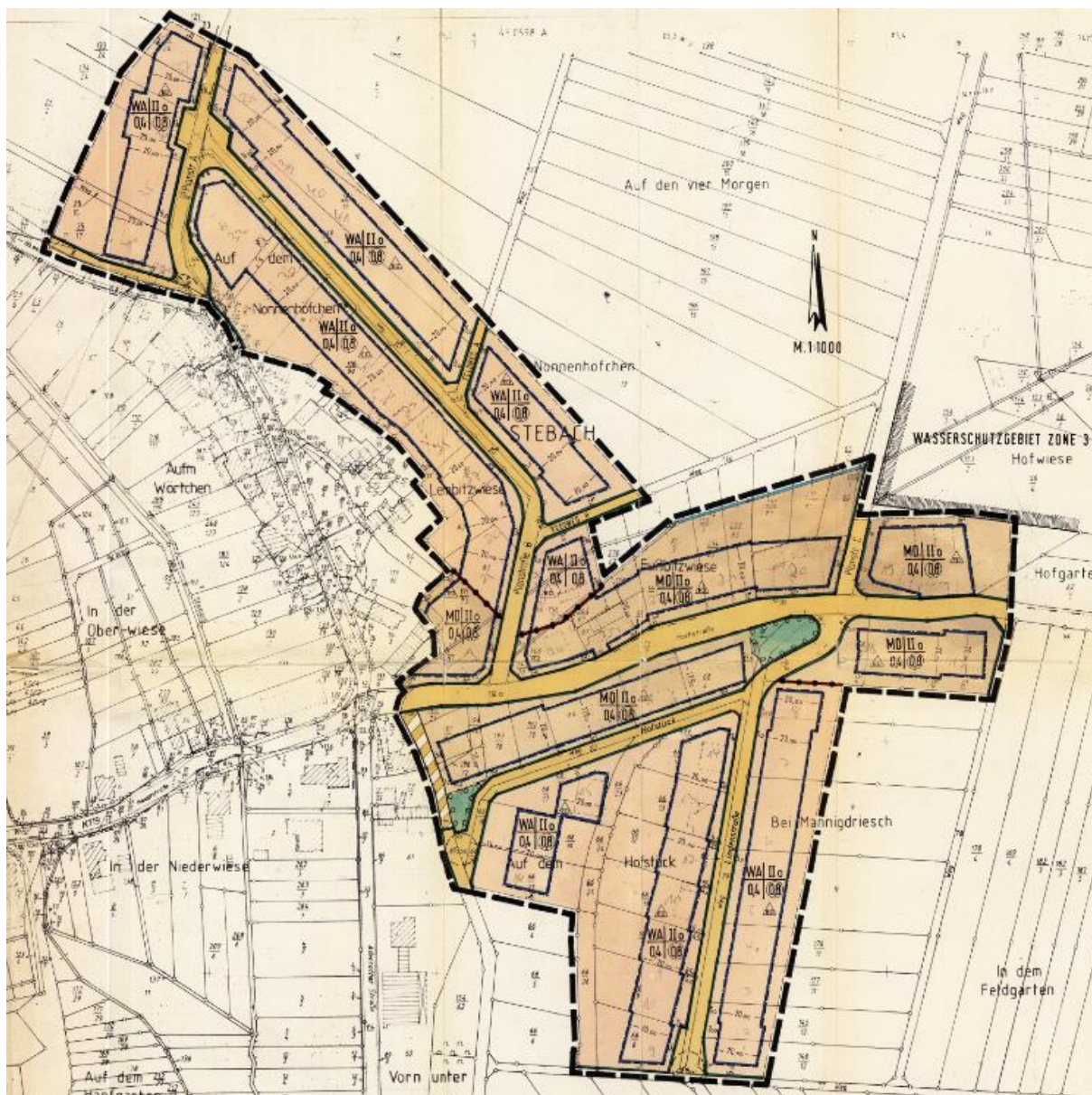
in der Fassung für  
die Beteiligung / Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 31. Juli 2024

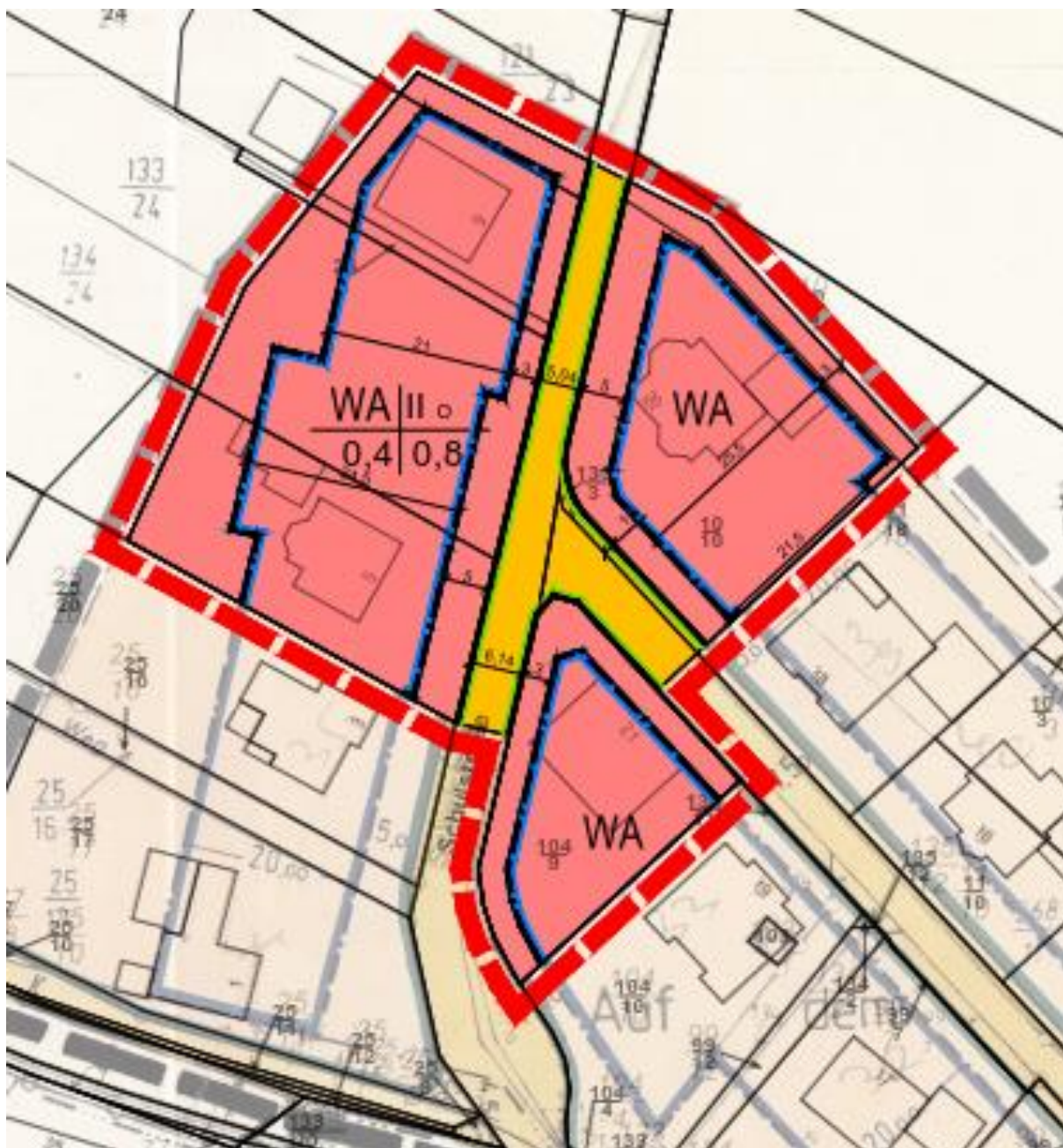
Die textlichen Festsetzungen dieser 4. Änderung gelten künftig für die Geltungsbereiche der Planzeichnungen von 1989 (Stamplan) und 2022 (3. Änderung) und ersetzen die bisher geltenden Textlichen Festsetzungen des StammpLANes sowie aller bisherigen Änderungen vollständig.

## Inhaltsverzeichnis

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise.....	1
A. Rechtsgrundlagen.....	2
B. Inhalte .....	3
1. Bestandteile der Planung .....	3
2. Verbindlichkeit.....	3
C. Festsetzungen.....	4
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	4
(1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 - 15 BauNVO) .....	4
(2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB — § 16 + 17 BauNVO) .....	4
(3) BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 + 23 BauNVO).....	4
(4) FLACHEN FÜR GARAGEN, STELLPLATZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	4
(5) HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB) .....	5
(6) MINDESTGROESSE UND -BREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) .....	5
(7) VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLACHEN - SICHTFLACHEN - (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) .....	5
2. Gestalterische Festsetzungen – Festsetzungen nach Landesbauordnung - (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 124 88 LBauO).....	6
(8) AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN ALS OERTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UEBER DIE AEUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND DER UNBEBAUTEN FLAECHEEN DER BEBAUTEN GRUNDSTUECKE SOWIE UEBER DIE HOEHE VON EINFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO).....	7
3. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB).....	8
D. Hinweise.....	9
1. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung aus der 3. Änderung .....	9
E. Ordnungswidrigkeiten (§ 24 Abs. 5 GemO RLP) .....	11
F. Ausfertigungsvermerk.....	12
II. Begründung.....	13
A. Begründung der Änderung .....	14
1. Anlass, Inhalte und Verfahren.....	14
B. Begründung der Änderung .....	14
1. Anlass, Inhalte und Verfahren.....	14
2. Naturschutz und Landschaftsbild - Umweltauswirkungen .....	17
C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	19



Planzeichnung/Geltungsbereich des Bebauungsplanes/Stammpplanes von 1989



Planzeichnung/Geltungsbereich der 3. Änderung von 2022 (nur zeichnerische Änderung)

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

Ortsgemeinde Stebach  
Verfahren nach § 13 a BauGB

Verbandsgemeinde Dierdorf  
Kreis Neuwied  
Rheinland - Pfalz

## **Textliche Festsetzungen und Hinweise**

in der Fassung für  
die Beteiligung / Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 31. Juli 2024

## A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) 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 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- 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
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- 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. April 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 § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- 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. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

## B. Inhalte

### 1. Bestandteile der Planung

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind:
  - die geänderten / künftig geltenden 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.

Die textlichen Festsetzungen dieser 4. Änderung gelten künftig für die Geltungsbereiche der Planzeichnungen von 1989 (Stammplan) und 2022 (3. Änderung) und ersetzen die bisher geltenden Textlichen Festsetzungen des Stammplanes sowie aller bisherigen Änderungen vollständig.

## C. Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Stammpplanes sowie der bisherigen Änderungen werden nach Inkrafttreten der vorliegenden 4. Änderung vollständig ersetzt und gelten künftig für die in den Planzeichnungen des Stammpplanes von 1989 und der 3. Änderung von 2022 festgesetzten Flächen.

Die Änderungen gegenüber den bislang geltenden Festsetzungen sind nachfolgend gekennzeichnet (gelb unterlegt).

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### (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 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.

#### (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) FLACHEN FÜR GARAGEN, STELLPLATZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Der Mindestabstand (Stauraum) für Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt ~~5,00 m~~ 6,00 m. **geändert**

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.
- 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~~ bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m über dem Gelände zulässig. Zusätzlich ist eine landschaftsgerechte Eingrünung der Behälter vorzunehmen. **geändert**

(5) HOHENLAGE 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, ~~bezogen auf den höchsten natürlichen Geländepunkt entlang des Gebäudeumrisses.~~ **geändert**
- 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~~ 7,00 m und talseitig maximal ~~7,50 m~~ 8,25 m betragen. **geändert**
- 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.  
*Bereits im Rahmen der 2. Änderung von 1994 gestrichen.*~~

(6) MINDESTGROESSE UND -BREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 Wendepunkten sind von den Festsetzungen der Mindeststraßenbreiten ausgenommen.

(7) VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLACHEN - SICHTFLACHEN - (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

## 2. Gestalterische Festsetzungen – Festsetzungen nach Landesbauordnung - (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 124 88 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 UBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLECHEN (§ 123 Abs. 1 Nr. 1 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 abzupflanzen.~~

*Bereits im Rahmen der 2. Änderung von 1994 gestrichen / wie nachfolgend ersetzt:*

Festsetzungen als Bestandteil der 2. Änderung von 1994:

(8) AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN ALS OERTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UEBER DIE AEUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND DER UNBEBAUTEN FLAECHEEN DER BEBAUTEN GRUNDSTUECKE SOWIE UEBER DIE HOEHE 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 m~~

~~Die Traufe ist durchlaufend auszubilden. Ausnahmsweise zulässig sind Unterbrechungen der Traufe bis zu einem Viertel der Dachlänge.~~

**entfällt**

- 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 Metall~~elementen sind nicht zulässig. Metall- und Kunststoffelemente sind zulässig, soweit diese nicht glasiert sind, glänzen oder spiegeln. **geändert**
- 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.
- **Es sind Versickerungsflächen / Rigole / Mulde zu schaffen, die das auf Dachflächen auftreffende Niederschlagswasser fassen und dazu geeignet sowie ausreichend dimensioniert (bis ca. 25 m<sup>2</sup>) sind, dieses Wasser auf dem jeweiligen Grundstück schadlos für Nachbargrundstücke versickern zu lassen. Ein Überlauf mit maximal 0,5 Liter/Sekunde kann an die Kanalisation angeschlossen werden. Die Größe der Versickerungsfläche soll sich an der Dachgröße bemessen. Alternativ oder sofern eine Versickerung nicht möglich ist, ist auf dem jeweiligen Grundstück eine Retentionszisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 8.000 Liter und ggf. einem Überlauf in die Kanalisation von ebenfalls maximal 0,5 Liter/Sekunde zu errichten. **neu****
- **Baulich genutzte Freiflächen (Hof/Terrasse etc.) dürfen nur mit versickerungsfähigem Pflaster oder sonstigen wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. **neu****

Hinweis:

Retentionszisterne mit 5,0 m<sup>3</sup> Inhalt als Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers plus X für den Eigenverbrauch (z. B. Zisterne 4.500l / 3.500l)

➤ Gesamtgröße 8,0 m<sup>3</sup> mit Anschluss des Überlaufs von 0,5 l/s an den Kanal

Das Volumen der Zisterne ist für eine versiegelte Fläche von 250 m<sup>2</sup> ausreichend. Dieses entspricht bei einem Grundstück von 600 m<sup>2</sup> einem Bebauungsgrad von 40 %. Eine kleinere Zisterne für kleinere Flächen ist nicht sinnvoll, da sich das benötigte Rückhaltevolumen nicht proportional zur Fläche ändert.

Beispielhaft: [Retentionszisternen für Regenwasser | Garten-Zisternen](#)

Alternativ: Versickerungsmulde, Sickerfläche ~25 m<sup>2</sup> mit Rigole, Nettoinhalt 8,0 m<sup>3</sup> für eine versiegelte Fläche von 250 m<sup>2</sup>, da bei den meisten Böden in der Region eine Versickerung schwierig ist. Auch hier ist ein Anschluss des Überlaufs an den Kanal ggf. zweckmäßig.

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

Die 4. Änderung besteht ausschließlich aus den vorgenannten textlichen Festsetzungen. Es gibt keine gesonderte Planzeichnung.

## D. Hinweise

### 1. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung aus der 3. Änderung

- 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://trassenauskunft-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.

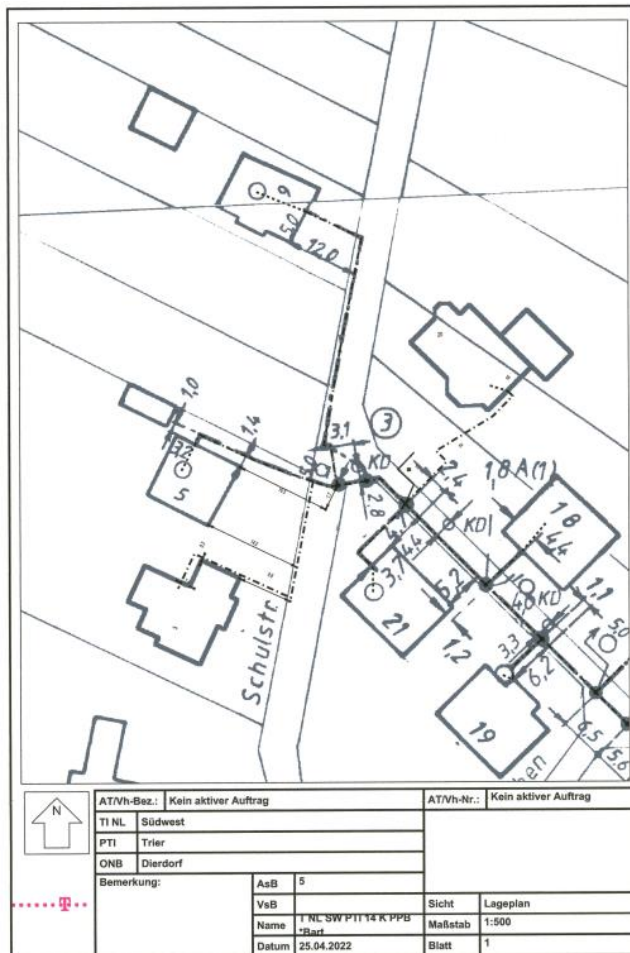
Wir gehen davon aus, dass Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

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. Ausfertigungsvermerk

**Ausgefertigt:**

Die Satzung zur 4. Änderung der Textlichen Festsetzungen wird hiermit  
ausgefertigt.

Ortsgemeinde Stebach  
Andreas Krobb  
Ortsbürgermeister

.....  
Stebach, .....



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

Ortsgemeinde Stebach  
Verfahren nach § 13 a BauGB

Verbandsgemeinde Dierdorf  
Kreis Neuwied  
Rheinland - Pfalz

## **Begründung**

in der Fassung für  
die Beteiligung / Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 31. Juli 2024

## G. Begründung der Änderung

### 1. Anlass, Inhalte und Verfahren

Der Rat der Ortsgemeinde Stebach hat am 09.07.2024 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Nonnenhöfchen/Lindenstraße“ beschlossen. In der Sitzung am 07.08.2024 wurden darüber hinaus zusätzlichen Änderungen und Ergänzungen beschlossen. Der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..... örtlich bekanntgemacht.

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich zur Planung zu äußern. Die Bekanntmachung dazu erfolgte am .....

Die Öffentliche Auslegung/Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom ..... bis .....

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben/Mail der Verwaltung vom ..... beteiligt.

Der Rat der Ortsgemeinde Stebach hat in seiner Sitzung am ..... die eingegangenen Stellungnahmen behandelt, dazu entsprechende Abwägungsbeschlüsse sowie den Satzungsbeschluss gefasst.

## H. Begründung der Änderung

### 1. Anlass, Inhalte und Verfahren

Im Zusammenhang mit dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf einem bislang unbebauten Grundstück im Geltungsbereich des seit dem 09.03.1989 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nonnenhöfchen/Lindenstraße“ ist seitens des Bauherrn beabsichtigt, das Haus - unter anderem aus energetischen Gründen - mit einem Flachdach zu versehen.

Gemäß den geltenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (in der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nonnenhöfchen/Lindenstraße“) sind auf Hauptgebäuden nur Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 20 und 48 Grad zulässig, soweit die maximale Firsthöhe (9,00 m über Erdgeschoss-Rohbaufußboden) nicht überschritten wird.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht diesen Textfestsetzungen des Bebauungsplanes und ist auch im Wege einer Befreiung nach § 31 BauGB nicht zu realisieren. Die nötigen Genehmigungsvoraussetzungen können nur über eine Streichung der nach heutigen Gesichtspunkten nicht mehr zeitgemäßen Textfestsetzungen zur

Dachgestaltung des Bebauungsplanes „Nonnenhöfchen/Lindenstraße“ für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes geschaffen werden.

Diese Änderung bedarf eines Bebauungsplanverfahrens (vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes „Nonnenhöfchen/Lindenstraße“). Da durch die beabsichtigte Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB erfolgen. Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 (2) und (3) BauGB entsprechend. Somit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Stattdessen wird der Öffentlichkeit - vor Durchführung des förmlichen Verfahren nach § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung) - die Gelegenheit gegeben, sich bei der Verbandsgemeindeverwaltung Dierdorf frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

Weiterhin wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen.

#### Planungsalternativen

Würde auf die vorliegende Änderung verzichtet, wäre das Bauvorhaben, das Anlass für die Änderung gemäß den Erläuterungen unter Nr. 1 ist, nicht realisierbar. Die Ortsgemeinde Stebach möchte jedoch moderne Bauformen, zu denen zunehmend Gebäude mit begrüntem Flachdach und ggf. zusätzlichen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gehören, in ihrem Ort nicht ausschließen. Daher soll auf die bisherigen Festsetzungen zur Dachgestaltung auch grundsätzlich verzichtet werden, auch wenn sich damit das Ortsbild deutlich verändern kann. Gerade die Anforderungen und Herausforderungen des Klimawandels machen Gebäude mit Flachdächern besonders zweckmäßig. Auf einem Flachdach lässt sich nicht nur effektiver Niederschlagswasser zurückhalten und verdunsten, sondern diese Dachform ermöglicht bei entsprechender Begrünung auch gute Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie eine optimale Ausrichtung von Anlagen zur Solarenergienutzung, unabhängig von der Ausrichtung des Gebäudes. Auf Flachdächern lassen sich auch Dachbegrünung und Solarenergienutzung zweckmäßig und effektiv kombinieren. Die Solarmodule schaffen durch Verschattung der Begrünung vielfältiger Standortbedingungen und Lebensräume und die Begrünung erhöht durch ihre Temperatursenkende Wirkung bei hohen Temperaturen die Effektivität von Photovoltaik-Modulen.

Schließlich kann eine Dachbegrünung auch das Schadensrisiko bei Hagel und Sturm vermindern.

Über diese Änderungen hinaus hat der Ortsgemeinderat sich im Nachgang nochmals mit den geltenden Festsetzungen befasst und einige zusätzliche Änderungen und Ergänzungen beschlossen. Diese betreffen:

- Mindestabstand (Stauraum) von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche
- Platzierung /Höhenlage von Flüssigkeitsbehältern
- Höhenbezug der Gebäude zum natürlichen Gelände
- zulässige Traufhöhen
- Verwendung von Metall- und Kunststoffelementen zur Fassadengestaltung
- Versickerung und/oder Rückhaltung von Niederschlagswasser von Dachflächen
- Wasserdurchlässige Befestigung von Freiflächen (z.B. Höfe, Terrassen)

Mit den zusätzlichen Änderungen möchte der Ortsgemeinderat Festsetzungen streichen und anpassen, die sich aus der bisherigen Bau- und Genehmigungspraxis als nicht zweckmäßig und zielführend erwiesen haben.

Die Ergänzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sollen den heutigen Anforderungen des Klimawandels Rechnung tragen und einen Beitrag zur Minderung von Hochwasser sowie deren Folgen (Schäden) leisten, indem Niederschlagswasser möglichst auf den jeweiligen Grundstücken verbleibt, dort versickert oder zurückgehalten und genutzt wird. Die Bemessung der Anlagen erfolgt nach fachtechnischen Anforderungen und Erkenntnissen. In den Festsetzungen sind da entsprechende Hinweise bzw. Erläuterungen enthalten.

## 2. Naturschutz und Landschaftsbild - Umweltauswirkungen

Da sich die Änderung der Dachgestaltung nicht auf Eingriffe in den Boden und die Natur auswirkt, können allenfalls Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen. Auf Grund der zusätzlichen Änderungen und Ergänzungen sind keine relevanten nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die Ergänzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser tragen insbesondere den Anforderungen des Klimawandels Rechnung. Die Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch grundsätzlich als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

### **Schutzgut Mensch**

Aus der Änderung der Dachform sowie den sonstigen Änderungen und Ergänzungen ergeben sich keine relevanten oder nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen. Es können vielmehr die unter 2. genannten positiven Auswirkungen zum Tragen kommen, insbesondere die klimaausgleichenden Wirkungen einer Dachbegrünung, sowie die Minderung von Hochwasserschäden bei örtlicher Versickerung von Niederschlagswasser, wobei diese selbstverständlich nur schadlos für Nachbargrundstücke erfolgen darf.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Aus der Änderung der Dachform sowie den sonstigen Änderungen und Ergänzungen ergeben sich auch keine nachteiligen, sondern eher positive Auswirkungen für Pflanzen und Tiere, wenn wie unter 2. beschrieben, ein Flachdach zur Dachbegrünung genutzt wird und damit neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere schafft, die in der Regel auf natürlichem Boden nicht vorkommen oder sehr selten sind. Eine Dachbegrünung ist meist mit mageren Standortbedingungen verbunden, auf denen Pflanzen wachsen können, die am Boden nicht konkurrenzfähig sind und insbesondere Insekten einen speziellen Lebensraum bieten. Wasserdurchlässig befestigte Freiflächen schaffen zudem im Vergleich zu vollständig versiegelten Flächen zumindest teilweise bzw. eingeschränkt nutzbare Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

### **Schutzgüter Boden und Wasser**

Auswirkungen auf den Boden ergeben sich aus der geänderten Dachform nicht. Eine Dachbegrünung kann allenfalls eine mäßige Kompensation für eine Versiegelung des Bodens sein. Deutlichere Auswirkungen können sich für das Schutzgut Wasser ergeben, insbesondere wenn Flachdächer entsprechend begrünt und gestaltet werden. Dann kann nicht nur in größerem Umfang Niederschlagswasser zurückgehalten und verdunstet werden, es reduziert sich damit auch die kanalgebundene Ableitung von Niederschlagswasser und das Überschwemmungsrisiko dort, wo das Niederschlagswasser ansonsten hinfließt. Wasserdurchlässig befestigte Freiflächen haben ebenfalls bekanntermaßen positive Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Begrünte Flachdächer haben bekanntermaßen positive Auswirkungen auf Klima und Luft, indem sie ausgleichend auf Temperatur und Luftfeuchte wirken und zudem Schadstoffe binden können. Solche Effekte lassen sich auf Gebäuden mit starker

Dachneigung nicht erzielen. Weitere positive Aspekte ergeben sich aus den Erläuterungen unter Nr. 2. Wasserdurchlässig befestigte Freiflächen haben wiederum positive Auswirkungen auf Klima und Luft, wenn Feuchtigkeit aus dem Boden verdunsten kann und Temperatur sowie Luftfeuchte ausgleichend wirkt.

### **Schutzgut Landschaft**

Relevante Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenfestsetzungen unverändert bleiben. Der Geländebezug wird lediglich zweckmäßig und praxisgerecht angepasst. Auswirkungen ergeben sich primär auf das Ortsbild, wenn auf dorftypische traditionelle Satteldächer verzichtet wird. Gerade unter den vorgenannten Aspekten des Klimawandels gilt es jedoch, Dachformen künftig zu ermöglichen und zuzulassen, die den heutigen Anforderungen besser gerecht werden können. Dabei lassen sich Veränderungen des Ortsbildes leider nicht vermeiden. An traditionellen Bauweisen festzuhalten, würde jedoch die Herausforderungen des Klimawandels ignorieren. Das ist und kann selbstverständlich auch in Stebach nicht beabsichtigt sein.

Zudem gelten bei Verfahren nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auch Eingriffe in die Landschaft als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

### **Wechselwirkung der Schutzgüter**

Die Änderung der Dachform sowie die sonstigen Änderungen und Ergänzungen haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf Wechselwirkungen der Schutzgüter. Es sind jedoch durchaus die vorab beschriebenen positiven Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu erwarten, wenn Flachdächer für eine Begrünung und Nutzung von Solarenergie genutzt werden und Freiflächen wasserdurchlässig befestigt werden müssen.

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

Ohne die Änderung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten. Die genannten positiven Auswirkungen eines Flachdachs mit Begrünung und Solarenergienutzung sowie von wasserdurchlässig befestigten Freiflächen und der Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser würden weiterhin unterbunden und ausgeschlossen bzw. bezogen auf die Ergänzungen nicht verbindlich zum Tragen kommen.

Diese Auswirkungen kommen nur mit der vorliegenden Änderung zum Tragen, wobei es bezogen auf die Dachform und -gestaltung den einzelnen Bauherrn/Grundstückseigentümern freigestellt bleibt, diese zu nutzen und zu realisieren.

## I. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

BEARBEITET

PLANUNGSBÜRO  
**DITTRICH** 

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG  
Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)  
+49 2683 9850 0 [www.pd-dittrich.de](http://www.pd-dittrich.de)

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:  
[www.pd-dittrich.de/pflichtangaben](http://www.pd-dittrich.de/pflichtangaben)

**Anerkannt:**

Ortsgemeinde Stebach  
Andreas Krobb  
Ortsbürgermeister

.....  
Stebach, .....