

Bebauungsplan

"Im Wäldchen"



der Ortsgemeinde Scheuerfeld

Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde: Betzdorf-Gebhardshain

Ortsgemeinde: Scheuerfeld

Gemarkung: Scheuerfeld

Flur: 3

Planfassung für die Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: September 2026

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I S. 226) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) geändert worden ist

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672,673).

Planzeichenverordnung (PlanzV). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist.

Hinweis:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf-Gebhardshain, Rathausplatz 1, 57580 Gebhardshain während der Dienststunden eingesehen werden.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der Baulichen Nutzung (Gem. §9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (Gem §1 Abs. 6 und 7 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach §4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO (tlw.)

- Wohngebäude
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (Gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl im Plangebiet wird entsprechend des §17 BauNVO mit 0.4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl im Plangebiet wird mit 1,2 festgesetzt.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit maximal 3 festgesetzt, alternativ 2 Vollgeschosse mit 1 Staffelgeschoss, auch wenn das Staffelgeschoss kein Vollgeschoss ist.

2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Die Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude wird auf max. 12 begrenzt.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr.2 BauGB)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. §23 Abs.1 BauNVO gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Die Baugrenzen können gemäß. § 23 (1, 2 und 3) BauNVO durch Gebäudeteile wie z.B. Erker, Gesimse, Überdachungen bis zu 1,00 m überschritten werden.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RB i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan.)

4 Dachform und Dachneigung

Die Dachform und Dachneigung sind frei wählbar. Es sind alle Arten von Dachformen, Flach-, Sattel, Walmdach etc. zulässig.

5 Gestalterische Festlegung

Als Fassadenfarben sind helle, gedeckte Farbtöne zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Dunkle Fassadenmaterialien sind zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. zur Wärmegewinnung) in Teilbereichen der Fassade zulässig, wenn die entsprechende Funktionalität nachgewiesen wird.

6 Nebenanlagen und Stellplätze

6.1 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Es gilt die Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums über die Zahl; Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, in der jeweils gültigen Fassung.
(§88 (1) Nr. 8 LBauO RLP i.V.m. § 47 (1) LBauO RLP)

6.2 Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 BauNVO, sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des §12 Abs. 6 BauNVO sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts mit folgenden Einschränkungen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Zum Öffentlichen Verkehrsraum ist ein paralleler Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten. Dachüberstände, als solche gelten Überstände bis zu 0,80 m, müssen einen Abstand zum Öffentlichen Verkehrsraum von mind. 1,2 m einhalten.

C GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7 Grünflächen

(gem. §5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

7.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

(Gem. §8 BauNVO)

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Alle Pflanzungen auf diesen, im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten, Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauabschnittes bzw. die Bezugsfertigkeit der Gebäude nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzende Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben

- | | | |
|---------------|-------------|------------------------|
| • Hochstämme: | Hochstämme, | 18 - 20 cm Stammumfang |
| • Obstbäume: | Hochstämme, | 14 - 16 cm Stammumfang |

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind – soweit nicht anders festgesetzt – mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste „C“ empfohlen.

7.2 Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z.B. offen fugiges Pflaster, wassergebundene Decken, HGT-Decke, Rasenfugenpflaster, Wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

7.3 Anlage von insektenfreundlichen artenreichen Blühsäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in den Randbereichen mit für Insekten optimierten Staudenmischpflanzungen zu bepflanzen und einzusäen. Das Pflanzensortiment ist aus solchen Pflanzen zu wählen, die sowohl Nektar-(N), als auch Pollenspender (P) sind und sich auch auf trockenen Standorten (Böschung!) bewährt haben. Die Flächenpflege hat als Mahd, max. 1 x jährlich (zwischen dem 30. Januar und dem 28. Februar) zu erfolgen, das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Kompost ist zulässig.

7.4 Vorgaben zu Insektenfreundlicher Beleuchtung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Außenbeleuchtung des Plangebiets sollen aus Artenschutzgründen Natriumdampf-Niederdrucklampen (Energistrahlung im Bereich von 590 nm), allenfalls Natriumdampf-Hochdrucklampen (Energistrahlung im „gelben Bereich“ von ca. 570-630 nm) verwendet werden, da die Lock und -Blendwirkung auf nachtaktive Insekten am geringsten ausfällt.

8 Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien**8.1 Bewirtschaftung des Niederschlagswassers**

Für das Oberflächenwasser wird eine Versickerung, Speicherung in einer Zisterne oder eine Rückhaltung auf dem Grundstück empfohlen, so dass ein kontrollierter Ablauf in den Scheuerfelder Bach erfolgen kann. Für diese Maßnahme ist eine separate wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

8.2 Schutz des Oberbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18300 und 18915.

8.3 Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

8.4 Grenzabstände für Pflanzen

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für "Rheinland-Pfalz" zu beachten.

8.5 Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu beachten.

8.6 Bodendenkmalpflegerische Belange

Erd- und Bauarbeiten sind der Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

8.7 Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG - z. B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzustellen. Rodungsarbeiten über die Grenzen der Bebauungsplansatzung hinaus, sind nicht zulässig.

9 Pflanzenlisten

9.1 Liste "A" - Bäume II. Ordnung

auch in Sorten:

<i>Acer campestre</i>	-	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	-	<i>Hainbuche</i>
<i>Juglans regia</i>	-	<i>Walnußbaum</i>
<i>Prunus avium</i>	-	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	<i>Eberesche</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	-	<i>Elsbeere</i>

9.2 Liste "B" - Obstgehölze

Apfelsorten:

<i>Baumanns Renette</i>	<i>Goldpramäne</i>	<i>Landsberger Renette</i>
<i>Bittenfelder Sämling</i>	<i>Grafensteiner</i>	<i>Ontario</i>
<i>Bohnapfel</i>	<i>Jakob Fischer</i>	<i>Winterrambour</i>
<i>Boskoop</i>	<i>Jakob Lebel</i>	<i>Zuccalmaglios Renette</i>
<i>Danziger Kantapfel</i>	<i>Kaiser Wilhelm</i>	

Birnsorten:

<i>Alexander Lucas</i>	<i>Gellerts Butterbirne</i>	<i>Williams Christ</i>
<i>Clapps Liebling</i>	<i>Gute Luise</i>	
<i>Conference</i>	<i>Vereinsdechantbirne</i>	

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)

9.3 Liste "C" - Heckenpflanzen für Formhecken

<i>Acer campestre</i>	-	<i>Feldahorn</i>
<i>Berberis i. A</i>	-	<i>Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)</i>
<i>Carpinus betulus</i>	-	<i>Hainbuche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	-	<i>Blutroter Hartriegel</i>
<i>Crateagus monogyna</i>	-	<i>Weißdorn</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	-	<i>Buche</i>
<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	-	<i>Liguster, Rainweide</i>
<i>Viburnum opulus</i>	-	<i>Schneeball</i>

D Empfehlungen / Hinweise

- Eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone ist möglich, wenn hierdurch die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- Bei der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sind die Vorgaben des "Leitfadens Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung: Handlungsempfehlungen für Planer, Ingenieure, Architekten, Bauherren und Behörden" (Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz, Heft 208/98) zu berücksichtigen.
- Bei der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme ist ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag bei der zuständigen unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Altenkirchen zu stellen! Die Anforderungen der DIN 1054, 4020 und 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden
- Gemäß den Ergebnissen des vorliegenden Bodengutachtens ist im Plangebiet mit belasteten bzw. schadstoffbeeinträchtigten Böden zu rechnen. Die im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallenden Erdarbeiten sind daher fachgutachterlich durch die **Geonorm GmbH** zu begleiten und die anfallenden Bodenmaterialien entsprechend zu beproben und zu bewerten.
Sollten im Rahmen der Erdarbeiten belastete Böden oder bislang nicht bekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind die weiteren erforderlichen Maßnahmen sowie der Umgang mit dem anfallenden Bodenmaterial mit den **zuständigen Bodenschutz- und Abfallbehörde SGD – Nord Koblenz** abzustimmen.
- Sollten im Plangebiet Altbergbaugebiete bekannt werden, wird eine frühzeitige Beteiligung des Landesamts für Geologie und Bergbau in Mainz empfohlen.
- Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge wurde am 24.06.2026 eine Durchflussmessung durchgeführt, Durchflussmenge entspricht ca. 45m³/h (750l/min). Es wird Empfohlen (auch zur Auffangung des anfallenden Niederschlagswassers) einen Löschwasserteich gem. DIN 14210 in Verbindung mit einem unterirdischen Löschwasserbehälter gem. DIN 14230 anzulegen.
- Das Plangebiet wird von der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. DSchG RLP). Innerhalb des Plangebietes ist der Bauherr verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten. Die vor Ort beschäftigten Firmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.
Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16 – 21 DSchG RLP) hingewiesen. Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Altenkirchen sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, unter oben angegebenen Kontakt zu informieren

- Sollten während der Bauarbeiten Telekomkabel aufgefunden werden, ist die Telekom Deutschland GmbH umgehend zu informieren.