

Ortsgemeinde Neitersen Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld

Vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 S. 2 Baugesetzbuch

Bebauungsplan Nr. 5 „Kindertagesstätte Schulstraße“

Textfestsetzungen

**Fassung für die erneute Beteiligung gemäß §4a (3) BauGB
i.V.m. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB**

Stand: September 2026

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Neitersen



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763, 766).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707, 709).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763).
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (**LSolarG**) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).



A) Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Im Plangebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Plangebiet wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Parkplatzanlagen und zugehörigen Verkehrsflächen.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ gem. § 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB

Im Plangebiet wird eine Fläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens und allen zugehörigen Anlagen, sowie allen mit der Hauptnutzung vereinbaren Sekundärnutzungen festgesetzt.

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

1.2.1 Grundflächenzahl

Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Auf der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf wird die Zahl der Vollgeschosse mit $Z = II$ als Höchstmaß festgesetzt.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“

Die maximale Gebäudehöhe bei baulichen Anlagen wird auf 12,00 m festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt

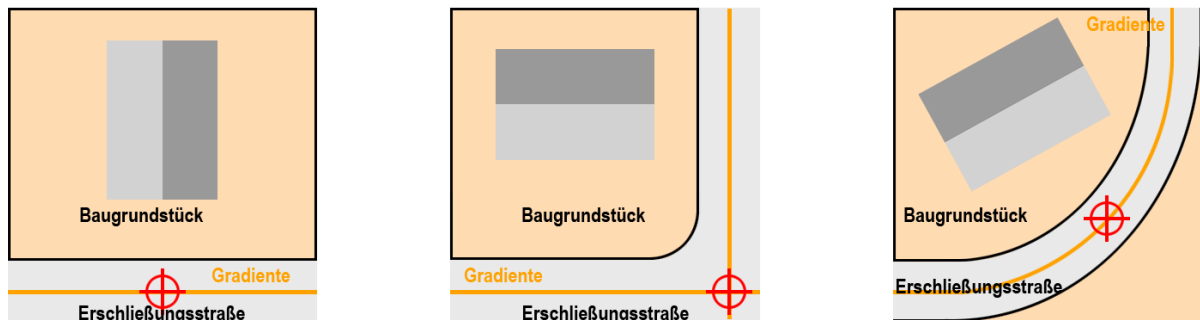
Bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern ist – gemessen vom unteren Bezugspunkt - die Oberkante des Firstes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine maßgebend.

Die Gebäudehöhe – gemessen vom unteren Bezugspunkt - bei einseitig geneigten Dächern (Pultdach) ist der höchste Punkt des Gebäudes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine.

Die Gebäudehöhe ist bei Hauptgebäuden mit Flachdächern – gemessen vom unteren Bezugspunkt - der höchste Punkt der Attika.

Unterer Bezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straßengradiente, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksmitte zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



Beispiele Ermittlung Grundstücksmitte

Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Entlüftungsanlagen oder Schornsteine dürfen die Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

1.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen. Die Baugrenzen gelten für die geplante Kindertagesstätte.

1.5 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Solarfestsetzung

Bei Errichtung eines Neubaus und bei grundlegender Dachsanierung¹ mit jeweils mehr als 50 m² Nutzfläche² und einem bestehenden Anschluss an ein Stromnetz der öffentlichen Versorgung ist auf den Solarinstallations-Eignungsflächen³ eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Mindestgröße der Photovoltaikanlage beträgt 60 v. H. der Solarinstallations-Eignungsfläche. Die Installationspflicht wird auf die maximale installierte Leistung der Photovoltaikanlage begrenzt, bei der keine Pflicht zur Ausschreibung für Zahlungsansprüche für Strom aus solarer Strahlungsenergie nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), in der jeweils geltenden Fassung, besteht.

Ersatzweise zu Photovoltaikanlagen kann auch eine solarthermische Anlage zur Wärmeherzeugung auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche installiert und der hierdurch in Anspruch genommene Flächenanteil auf die Pflichterfüllung angerechnet werden.

Als „Dachfläche“ wird dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der

¹ Definiert über §3 Nr.9 LSolarG Rheinland-Pfalz

² Definiert über §3 Nr.10 LSolarG Rheinland-Pfalz

³ Definiert über §3 Nr.11 LSolarG Rheinland-Pfalz



überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden, definiert.

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

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Stützmauern und Anschüttungen

Stützmauern (zum Abstützen von vorhandenen, natürlichen und aufgeschütteten Erdmassen) sind straßenseitig bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Straßenniveau zulässig.

Auf den straßenabgewandten Seiten sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über der Geländeoberfläche zulässig. Die Abstände zwischen einzelnen Stützmauern müssen mindestens 3,00 m betragen. Stützmauern, die nicht als Einfriedungen errichtet werden, sind bei einer Höhe von über 1,00 m über der Geländeoberfläche flächig zu begrünen.

Anschüttungen sind als Erdböschung auszuführen und flächig zu begrünen. Die flächige Abdeckung der Erdböschung mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) und oberflächlich sichtbaren oder unterirdischen Folien ist unzulässig.

2.2 Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachform mit Ausnahme von Schmetterlings- und Tonnendächern frei.

Dacheindeckung

							
---	---	---	---	---	--	---	---

Darstellung festgesetzte RAL-Farben Classic

Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkelfarbig (schiefergrau, graubraun entsprechend der RAL-Farben 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7037, 8019, 8022) ausgeführt werden. Zulässig ist ebenfalls eine Ausführung in Naturschiefer.

Dachbegrünungen sind zulässig.

Dachflächen

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen. Diese Festsetzung gilt nicht für Flachdächer auf Hauptgebäuden. Bei Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht seitlich über die Attika hinausragen.



3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

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

3.1.1 Oberflächenbefestigung

Die Stellplätze der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind mit **versickerungsfähigen Belägen** (z.B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugiges Pflaster etc.) zu befestigen.

3.1.2 Stellplätze

Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück Gemarkung Niederölfen, Flur 6, Flurstück 236/1 sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Je 10 Stellplätze ist ein Baum vorzusehen.

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

3.2.1 Randeingrünung

A1 Randeingrünung

Gemarkung Niederölfen, Flur 6, Flurstücke 236/1 (Teilflächen), Gemarkung Neitersen, Flur 6 Flurstück 314/3 (Teilflächen)

Ausgleichsfläche: 2.273 m²

Ausgangszustand: Ackerflächen (HA0)

Zielzustand: Feldgehölz einh. Baumarten (BA1)

Maßnahme: Die Flächen zur randlichen Eingrünung entlang des Plangebietsrandes sind mit heimischen Laubbäumen und Wildsträuchern zu bepflanzen. Je 150 m² Fläche sind mindestens 2 Bäume und 26 Sträucher im Dreieckverband zweizeilig mit Abständen von 1,5 m zu pflanzen. Die Bäume sind dabei zentral in den Pflanzstreifen und in regelmäßigen Abständen von mindestens 10,00 m zueinander zu pflanzen. Die Pflanzung ist zu einer geschlossenen Baumhecke zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Laubbäume sind in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 2-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm und Sträucher als verpflanzte Sträucher, Höhe 100 bis 150 cm zu pflanzen. Zudem ist auf einen ausreichenden Wurzelraum nach DIN 18916 nach Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzten und Pflanzarbeiten zu achten. Danach ist zu beachten das bei Baumpflanzungen ein dauerhaft luft- und wasserdurchlässiger Belag genutzt wird und pro Baum mindestens 6 m² Fläche zur Verfügung stehen.

Es ist autochthones Pflanzgut der Region 4 zu verwenden.

Ausgleich/Ersatz für: Biotope, Wasser, Boden



4. Hinweise

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Nutzung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) haben spätestens zwei Wochen vor Beginn einer geologischen Untersuchung die nach § 14 S. 1 Nr. 1, 2 und 3 GeolDG benannten Personen diese den zuständigen Behörden (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB)) unaufgefordert anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lbg-rlp.de> zur Verfügung.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.



Denkmalschutz

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 – 21 DSchG RLP gebunden.

Des Weiteren ist die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht auch gegenüber der Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichtliche Denkmalpflege zu wahren. Demnach ist der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) zu melden (erdgeschichte@gdke.rlp.de).

Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen.

Pflanzung von Straßenbäumen und Bäumen auf öffentlichen Grünflächen

Entlang öffentlicher Straßen und Wege können uneingeschränkt Bäume durch die Ortsge-
meinde auf öffentlichen Flächen gepflanzt und/oder erhalten werden.

Einhaltung der Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) zu beachten.

Einsehbarkeit von Normen und Unterlagen

DIN-Normen und Unterlagen, auf welche in den Festsetzungen verwiesen wird, können innerhalb der Geschäftszeiten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld, Rathausstraße 13, 57610 Altenkirchen eingesehen werden.