

---

# ORTSGEMEINDE SEIFEN



## BEBAUUNGSPLAN „OBEN AM GARTEN“

- TEXTFESTSETZUNGEN -

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573  
Fax: 02654/964574  
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 (1) BauGB und der Behörden  
sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren  
nach § 13b BauGB

**Projekt:**

Ortsgemeinde Seifen  
Bebauungsplan „Oben am Garten“  
Textfestsetzungen

**Stand:**

18. August 2021

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO) .....	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 Bau NVO) .....	4
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) .....	5
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO) .....	5
5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) .....	6
6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	6
7	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO) .....	6
8	HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (3) BAUGB).....	9
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO) .....	9
1	Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO).....	9
2	Stützmauern (§ 88 (1) LBauO) .....	9
3	Einfriedungen (§ 88 (1) LBauO).....	10
4	Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO) .....	10
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN .....	10

---

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO)**

(1) Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässigkeitskatalog

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

1 Allgemein zulässig sind:

1.1 Wohngebäude,

1.2 die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und

1.3 Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Unzulässig sind:

2.1 Schank- und Speisewirtschaften,

2.2 Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,

2.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2.4 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

2.5 Anlagen für Verwaltungen,

2.6 Gartenbaubetriebe und

2.7 Tankstellen.

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

(1) Geschoß- und Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) und die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) sind wie folgt festgesetzt:

▪ GFZ max. = 0,8

▪ GRZ max. = 0,4

(2) Zahl der Vollgeschosse

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

(3) Höhe baulicher Anlagen

#### Teilgebiet WA1

Im Teilgebiet WA 1 ist der untere Maßbezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen die Oberkante des fertigen Erdgeschoß-Fußbodens (OKFFB). Diese darf höchstens 203,44 ü.NN liegen.

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als das Abstandsmaß von der festgesetzten NN-Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFFB) bis Oberkante First.

Die höchstzulässige Firsthöhe ist mit 210,92 ü.NN festgesetzt.

### Teilgebiet WA2

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als das Abstandsmaß der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier Erschließungsstraße „In der Hohl“) bis Oberkante des Daches.

Die Firsthöhe ist mit FH = 10 m festgesetzt.

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

### Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen.

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

### (1) Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Gartenlaube, Geräteraum, Gewächshaus, u.ä. im Sinne des § 14 (1) BauNVO müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßengrenze) einhalten.

### (2) Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mindestens 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßengrenze (hier: „In der Hohl“) - freizuhalten.

### (3) Stellplätze

Stellplätze müssen zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (hier: „In der Hohl“) einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßengrenze) einhalten.

Überdachte Stellplätze (= Carports) müssen zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (hier: „In der Hohl“) einen Mindestabstand von 5 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Kante der baulichen Anlage zur angrenzenden Straßengrenze [= katastermäßige Grenze]) einhalten.

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

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

	Einzelhaus	Doppelhaushälfte
WA	2	2

## 6 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen

Stellplätze und private Wege sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden.

## 7 **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO)**

### (1) Innere Durchgrünung durch Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung/ Obstgehölzen, Sträuchern /Strauchhecken

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 40% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Baum-/ Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Es sollen Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Absatz 3 verwendet werden.

### (2) Randliche Eingrünung

Innerhalb der festgesetzten Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randgrün“ ist je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche mindestens ein hochstämmige landschaftstypische Obstbäume (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Die Bäume müssen einander einen Abstand von mindestens 8 m aufweisen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Wahlweise ist ein Grünstreifen in Form von einheimischen Hecken- und Strauchpflanzungen anzulegen

Dabei sind Sträucher (80%) und Heister (20%) zu pflanzen. Die Gehölze sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand für Sträucher hat 1,25 x 1,25 m und für Heister 2,0 x 2,0 m zu betragen.

Bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen sind unzulässig (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB). Hiervon ausgenommen sind lediglich die in Textfestsetzung B3 angeführten Einfriedungen

Es sollen Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Absatz 3 verwendet werden.

(3) Pflanzliste

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

<b>Äpfel</b>	Roter Trierer Weinapfel
Bittenfelder Sämling	Schöner aus Boskopp
Börtlinger Weinapfel	Schöner aus Herrnhut
Bolken	Schöner aus Willshire (Weiße Wachsrenette)
Brauner Matapfel	Triumph aus Luxemburg
Bretlacher	Tulpenapfel
Charlamowsky	Weißer Winterglockenapfel
Coulons renette	Wohlschmecker aus Vierlanden
Cox Orange	Zuccalmaglios Renette
Danziger Kantapfel	Rheinischer Krummstiel
Doppelter Prinzenapfel	Topas
Dülmener Rosenapfel	<b>Quitten (Apfelquitte)</b>
Eifeler Rambur	Konstantinopler Quitte auf Weißdorn
Erbachhofer Mostapfel	Konstantinopler Quitte auf Vogelbeere
Freudenberger Nützerling	Konstantinopler Quitte auf Quitte-A
Galloway Pepping	<b>Birnen</b>
Geflammtter Kardinal	Gute Luise

Gelber Edelapfel	Köstliche aus Charneux
Gewürztulken	Conference
Goldparmäne	Gellerts Butterbirne
Grahams Jubiläumsapfel	Madame Verté
Graue Herbstrenette	Frühe aus Trévoux
Gravensteiner	Thomasbirne (Mostbirne)
Grünapfel	Gollz Birne
Jakob Fischer	Knausbirne
Jakob Lebel	<b>Zwetschgen</b>
James Grieve	Hauszwetsche
Kaiser Wilhelm	Ersinger Frühzwetsche
Klarapfel	Wangenheimer Frühzwetsche
Krügers Dickstiel (= Wollmanns Renette)	Zwetsche Hanita
Luxemburger Renette	Mirabelle von Nancy
Mautapfel (= Riesenbohnapfel)	Quillins Reneklode
Ontario	Ingelbacher Reneklode
Prinz Alberecht von Preußen	Klaus Reneklode
Prinzenapfel	Große Grüne Reneklode
Rheinischer Bohnapfel	<b>Süßkirschen</b>
Rheinischer Winterrambur	Regina
Rhein. (Rotes) Seidenhemdchen	Schneiders späte Knorpelkirsche
Riesenbolken	Büttners rote Knorpelkirsche
Rote Sternrenette	Große schwarze Knorpelkirsche
Rote Bellefleur	<b>Walnuss Sämling</b>
Roter Boskopp	Walnuss Sämling (2015 aus Nüssen Ritthaler)
Roter Eisenapfel	

Sträucher:

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>



Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>

(4) Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Der am Randbereich der Wegeparzelle Nr. 57 stehende Baum (Ahorn) ist dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Vor und während der Bauphase ist der Baum vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die RAS-LG 4 bzw. DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden. Der Baum ist bei Abgang zu ersetzen.

**8 HÖHENLAGE BAULCHER ANLAGEN (§ 9 (3) BAUGB)**

Die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFFB) darf im Teilgebiet WA1 höchstens 203,44 ü.NN liegen.

---

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

---

**1 Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)**

(1) Dachform/-neigung

Im Baugebiet ist für Hauptgebäude eine höchstzulässige Dachneigung 20° bis 48° zulässig.

(2) Eindeckungsmaterialien

Dacheindeckungsmaterialien sind in Form von Dachsteinen, Zinkblech und Schiefer zulässig.

Außerdem sind Dachbegrünung und Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) zulässig.

**2 Stützmauern (§ 88 (1) LBauO)**

Stützmauern für Böschungen und/ oder Böschungen sind nur in Form von begrünten Böschungen und/ oder aus Mauern zulässig. Das sichtbare Mauerwerk ist mit dichtem Bewuchs aus Rank-, Kletter- und Schlingpflanzen zu verdecken. Für die Berankung sind u.a. geeignet:

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Pflanzqualität</u>	<u>Rankhilfe</u>
Clematis montana „Rubens“	Anemonen-Waldrebe	2xv. m. TB	ja
Hedera helix	Efeu	4-6Tr., 60/80	nein

Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie	2xv. 60/80	nein
Lonicera periclymenum Wald- Parthenocissus	Geißblatt	2xv. 60/100	ja
quinquefolia „Engelmannii“ Weinreben (essbare Sorten)“	Wilder Wein	2xv. 60/100	nein

### 3 Einfriedungen (§ 88 (1) LBauO)

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind nur in transparenter Form als Strauchhecke und/ oder Zaun (wie etwa Maschendrahtzaun, Latten- und Pfahlzaun u.ä.) zulässig. Vollflächige Einfriedigungen aus Holz, Plastik oder Mauerwerk sind unzulässig.

Die Höhe von Einfriedungen darf eine Höhe von höchstens 2 m aufweisen. Unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von Einfriedungen ist die angrenzende Geländeoberfläche.

### 4 Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)

Im Bebauungsplangebiet müssen Stellplätze im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- erste Wohneinheit je Wohngebäude 2 Einstellplätze,
- jede weitere Wohneinheit je Wohngebäude 2 Einstellplätze.

(Hinweis: Für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten gelten die landesrechtlichen Vorschriften).

---

## C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

---

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).
3. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

4. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).
5. Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

Anerkannt:

Ortsgemeinde Seifen  
Torsten Walterschen  
Ortsbürgermeister

Seifen, den .....

.....

Ausgefertigt:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und diesen textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Fassung der textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 (2) BauGB offengelegen hat und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung war, übereinstimmt.

Ortsgemeinde Seifen  
Torsten Walterschen  
Ortsbürgermeister

Seifen, den .....

.....