



Ortsgemeinde Hergenroth

Verbandsgemeinde Westerburg

1. Änderung Bebauungsplan „Große Wiese“ und 3. Änderung Bebauungsplan „Große Wiese - Gartenstraße“ gem. § 13 BauGB

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

**Fassung für die Beteiligung
der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und die Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

März 2023

Diefenthal
Freiraumplanung

Stadt- und
Landschaftsplanung

Bernhard Diefenthal
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim
Telefon 0 26 02 / 95 15 88
Telefax 0 26 02 / 95 15 87
freiraumplanung@diefenthal-ww.de
Diplom-Biogeograph

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2293), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 01.02.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.02.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 9 und 18 geändert sowie § 13a neu eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG), in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)

Inhaltsverzeichnis

Textfestsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Einfriedungen
- 2.2 Dachgestaltung

3 Hinweise

- 3.1 Verkehrsflächen
- 3.2 Energieversorgung
- 3.3 Bewässerung / Entwässerung
- 3.4 Denkmalschutz

Textfestsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ersetzen bzw. ergänzen die bestehenden Textfestsetzungen der Bebauungspläne 1. Änderung „Große Wiese“ und 3. Änderung „Große Wiese - Gartenstraße“ der Ortsgemeinde Hergenroth. Die sonstigen textlichen Festsetzungen der genannten Bebauungspläne, die nicht nachfolgend geändert werden, bleiben von der Planänderung unberührt und haben weiterhin Gültigkeit.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Verfahrensgebiet liegen die nachstehenden Grundstücke in der Gemarkung Hergenroth:

Plangebiet „Große Wiese- Gartenstraße“

Flur 3, Flurstücke 159/1, 160/1, 161/1, 162/1, 163/1, 164/1, 165/1, 166/1, 167, 168, 169, 170, 171/2, 172/1, 173/1, 174/1, 175/1, 176/1, 177/1, 178/1, 179/1, 180/1, 181/1, 182/1, 185, 186, 187/1, 188, 189, 190

Plangebiet „Große Wiese“

Flur 2, Flurstücke 86, 87, 88, 89/1, 90/1, 91 bis 106, 107 (Grünzug), 108 bis 110 (Straßenfläche und Wirtschaftsweg), 67 (teilweise RRB), 155-156 (RRB)

Flur 3, Flurstücke

1/1 (RRB)

Flur 5, Flurstücke

16, 17, 24 (Maßnahmenflächen für landespflegerische Kompensation)

1.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Gebiet des Planbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Dorfgebiet (MD) gem. §§ 4 und 5 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Soweit die Maße der baulichen Nutzung nicht durch Baugrenzen eingeschränkt werden, geben sie die jeweilige Höchstgrenze an und sind wie folgt festgelegt:

Plangebiet „Große Wiese- Gartenstraße“

WA Allgemeines Wohngebiet

MD Dorfgebiet

Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4 als Höchstgrenze

Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,8 als Höchstgrenze

Zulässige Wohneinheiten pro Gebäude und Grundstück: 2

Plangebiet „Große Wiese“

WA Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl (GRZ) : 0,3 als Höchstgrenze

Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,6 als Höchstgrenze

Zulässige Wohneinheiten pro Gebäude und Grundstück: 2

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Einfriedungen

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlicher Wege und Straßen nur mit lebenden Hecken oder Zäunen (max. Höhe von 1,80 m) zulässig, sofern Sichtfelder in Einmündungsbereichen der Verkehrsflächen nicht eingeschränkt sind. Im Bereich der von Sichtflächen betroffenen Anliegergrundstücke ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung etc. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig.

Die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind in Form von offenen Zäunen (max. Höhe von 1,80 m) und Hecken (max. Höhe von 2,00 m) bzw. Mauerscheiben (max. Höhe von 0,80 m) erlaubt.

2.2 Dachgestaltung

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO

Es sind alle Dachformen zulässig. Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien und sonstiger technisch notwendiger Aufbauten nicht zulässig.

Die bisherigen Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigung entfallen.

3 Hinweise:

3.1 Verkehrsflächen

Die Breiten der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus der Planurkunde zu entnehmen.

3.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das vorhandene Niederspannungsnetz, welches als Niederspannungs-Erdkabelnetz ausgeführt ist. Die Gebäude an der Bahnhofstraße werden über ein Freileitungsnetz versorgt.

3.3 Bewässerung / Entwässerung

Die Wasserver- und entsorgung erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz und die Kanalleitungen der VG-Werke in der Ortslage.

3.4 Denkmalschutz

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft diese den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumßanhamen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-21 Abs. 2 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).