



## 1. Änderung Bebauungsplan „Große Wiese“ und 3. Änderung Bebauungsplan „Große Wiese - Gartenstraße“

1. Der Ortsgemeinderat hat in der Sitzung am 23.06.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Große Wiese - Gartenstraße“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 07.03.2022 – 25.03.2022 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 07.03.2022 – 25.03.2022 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Der Bebauungsplanentwurf zur 1. Änderung Bebauungsplan „Große Wiese“ und 3. Änderung Bebauungsplan „Große Wiese - Gartenstraße“ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2023 – 23.06.2023 öffentlich ausgelegt.
5. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 22.05.2023 – 23.06.2023 (§ 4 Abs. 2 BauGB).
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Ortsgemeinderat am 12.09.2023 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
7. Ausfertigung  
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für dessen Wirksamkeit maßgebenden Anforderungen in verfahrens- und materiellrechtlicher Hinsicht wurden beachtet.
8. Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes wird hiermit angeordnet.

Hergenroth, den 15.09.2023

Ortsgemeinde Hergenroth

*Nina Podelski-Otte*  
Nina Podelski-Otte  
Ortsbürgermeisterin





---

**1. Änderung Bebauungsplan „Große Wiese“  
und 3. Änderung Bebauungsplan „Große Wiese - Gartenstraße“**

---


Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 23.11.2023.

Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Verbandsgemeindeverwaltung Westerburg  
Bauabteilung

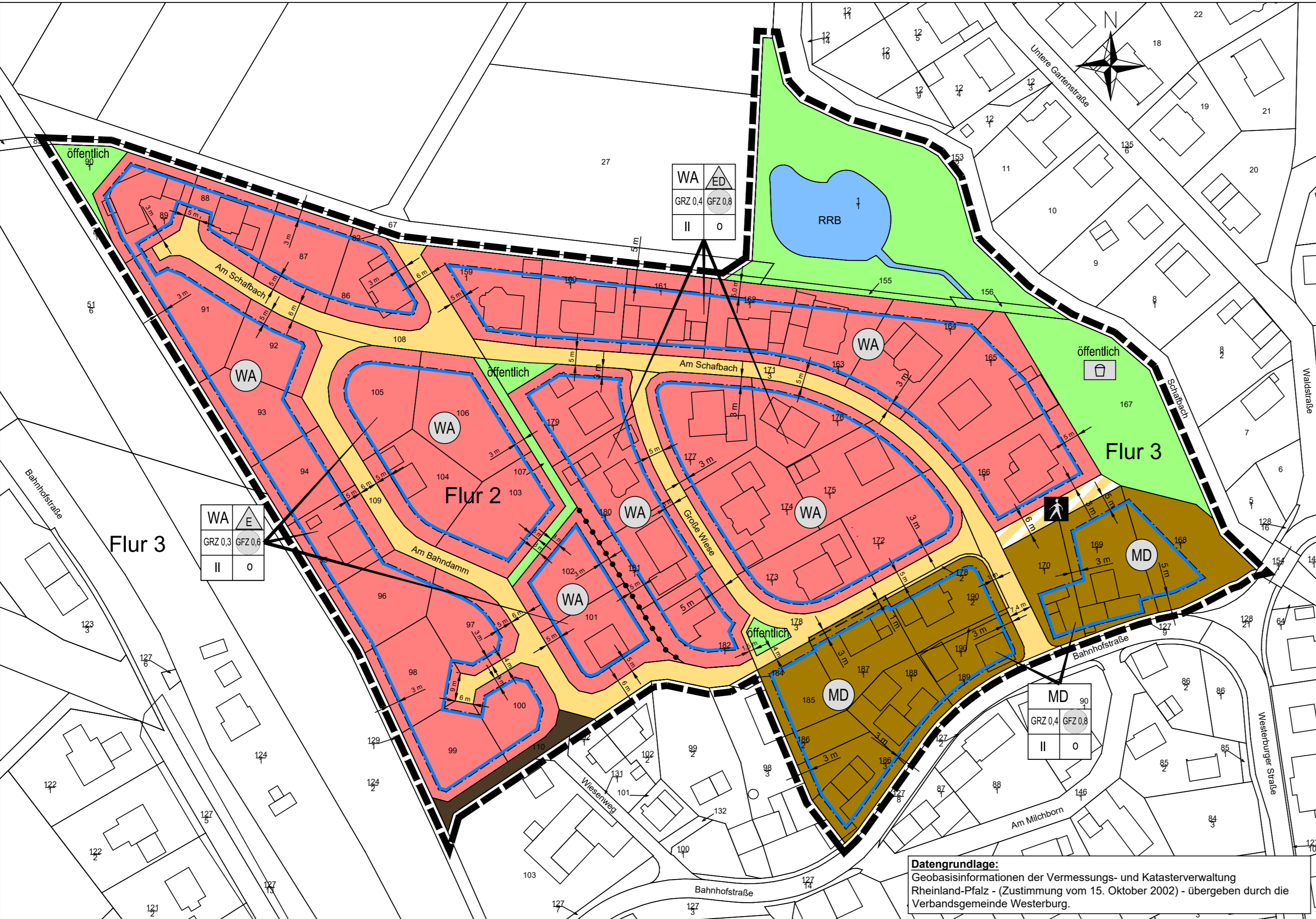
Westerburg, den 24.11.2023

Im Auftrag

  
Trompeter  
VG-Verwaltungsrat

Externe Maßnahmenflächen auf den Flurstücken 16,17 und 24 in Flur 5

Maßstab 1 : 2.000



WA	ED
GRZ 0,4	GFZ 0,8
II	0

WA	E
GRZ 0,3	GFZ 0,6
II	0

MD	ED
GRZ 0,4	GFZ 0,8
II	0

**Datengrundlage:**  
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) - übergeben durch die Verbandsgemeinde Westerburg.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

**WA** 1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**MD** 1.2.1. Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

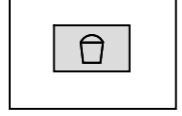
6. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

9. Grünflächen  
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

**öffentlich** 9. Öffentliche Grünflächen  Spielplatz

15. Sonstige Planzeichen

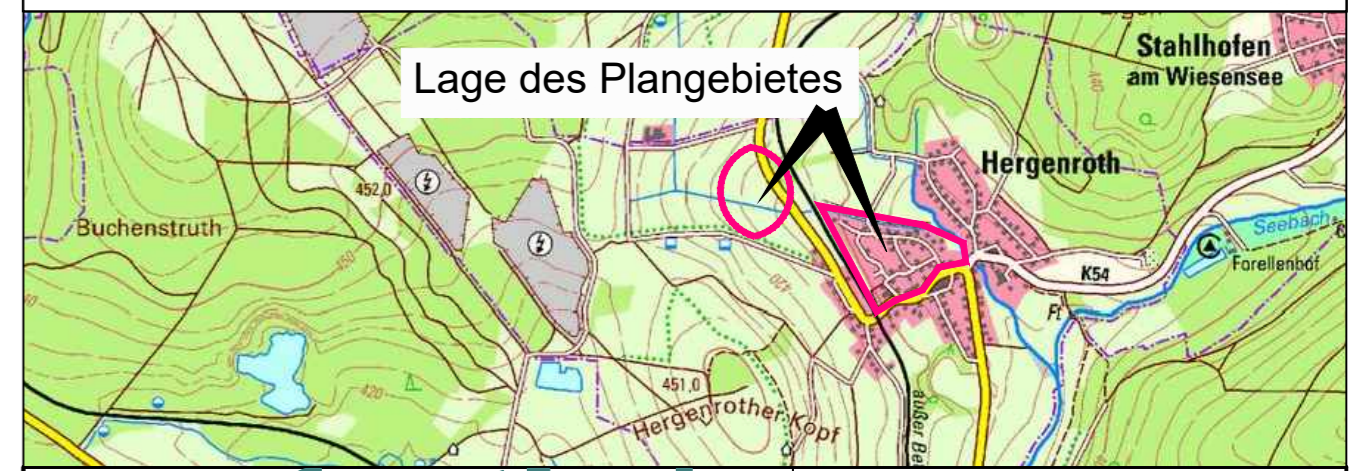
15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

### Übersichtskarte

Auszug aus der Topographischen Karte M. 1 : 25.000 (unmaßstäblich)



### Diefenthal

Freiraumplanung  
Bernhard Diefenthal  
Diplom-Biogeograph

Projekt-Nr.: 386		
	Datum	Zeichen
bearbeitet:	März 2021	J.Hölzemann
gezeichnet:	März 2023	J.Hölzemann
geprüft:	Juli 2023	B.Diefenthal

Ortsgemeinde Hergenroth  
Verbandsgemeinde Westerburg



## Bebauungsplan

### 1. Änderung "Große Wiese" und 3. Änderung "Große Wiese - Gartenstraße"

Fassung für den  
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Unterlage 3	
Projekt-Nr.	386
bearbeitet	J. Hölzemann
gezeichnet	die
Datum	Juli 2023
Maßstab	1 : 1000

Moschheim, 15.07.2023

Für die Planung:

*B. Diefenthal*

Auftraggeber



## 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

Juli 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: 2

## **Plangebiet „Große Wiese“**

### **WA Allgemeines Wohngebiet**

Grundflächenzahl (GRZ) : 0,3 als Höchstgrenze

Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,6 als Höchstgrenze

Zulässige Wohneinheiten pro Gebäude: 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.

**Alle sonstigen Festsetzungen der Bebauungspläne „Große Wiese“ und „Große Wiese – Gartenstraße“ bleiben unverändert gültig.**

### **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](mailto: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).



## 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

Juli 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**

## INHALTSVERZEICHNIS

### Teil A: Begründung

1.	Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges .....	3
2.	Räumliche Lage und Erschließung .....	4
3.	Planinhalte .....	5
4.	Auswirkungen der Planung .....	6
5.	Artenschutz.....	6

## 1. Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges

Die Ortsgemeinde Hergenroth plant die 1. Änderung des Bebauungsplans „Große Wiese“ aus dem Jahr 2004 sowie die 3. Änderung des Bebauungsplans „Große Wiese - Gartenstraße“ aus dem Jahr 1982, zuletzt geändert im September 1992. Die Geltungsbereiche grenzen unmittelbar aneinander an. Das Plangebiet beinhaltet Flächen der Flur 3 im Zentrum der Ortslage, westlich des Schafbaches, sowie westlich daran angrenzende Flächen der Flur 2, im Umfeld der Straße „Am Bahndamm“.

Im Rahmen der Änderungen werden die gestalterischen Vorgaben in Bezug auf die Einfriedungsfestsetzungen geändert und es entfallen die Vorgaben zu Dachformen. Zudem wird für den Teilbereich des Bebauungsplans „Große Wiese“ eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht, was zu einer Anpassung der GRZ und der GFZ führt. Die innerhalb der Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Verkehrsinseln sowie weiteres Straßenbegleitgrün werden nicht mehr separat als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, ebenso entfallen die Geh-, Fahr- und Leistungsrechte innerhalb der Straßenflächen. Sie werden einheitlich als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Eine Anlage von Inseln ist weiterhin innerhalb der Verkehrsfläche möglich. Ebenso sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in öffentlichen Straßenverkehrsflächen grundsätzlich gegeben. Die bisher dargestellte Freileitung im östlichen Plangebiet wurde inzwischen erdverkabelt und ist daher nicht mehr mit dem erforderlichen Schutzstreifen im Plan dargestellt. Alle weiteren Textfestsetzungen bleiben weiterhin unverändert gültig. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne bleiben unverändert.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Große Wiese - Gartenstraße“ hat die Ortsgemeinde Hergenroth einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss am 23.06.2021 gefasst. Ein Beschluss für die Erweiterung des Änderungsbereiches um die Flächen des Bebauungsplans „Große Wiese“ erfolgte am 30.11.2022.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der planerische Wille der Ortsgemeinde Hergenroth zur Aufstellung des Bebauungsplans „Große Wiese - Gartenstraße“ und „Große Wiese“ bestand vor allem darin, neue Baugrundstücke auszuweisen, um die Nachfrage nach Bauland zu Wohnzwecken zu decken und die Eigenentwicklung der Gemeinde zu stärken. In der bisher gültigen Fassung sind Festsetzungen getroffen, die eine bauliche Nutzung des Baugebietes einschränken. Diese Festsetzungen sollen daher teilweise entfallen, um eine großzügigere Nutzung zu ermöglichen. Es entfallen die Festsetzungen zur Dachform und die Vorgaben zur Einfriedung werden geändert. Im westlichen Teilbereich „Große Wiese“ wird zudem eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht, um eine Angleichung an das angrenzende Baugebiet im Bereich des Bebauungsplanes „Große Wiese – Gartenstraße“ herzustellen, in dem ebenfalls eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist.

Die geplanten Änderungen bei den Einfriedungsfestsetzungen und zu den Dachformen sind mit den Grundzügen der Planung vereinbar und der planerische Grundgedanke

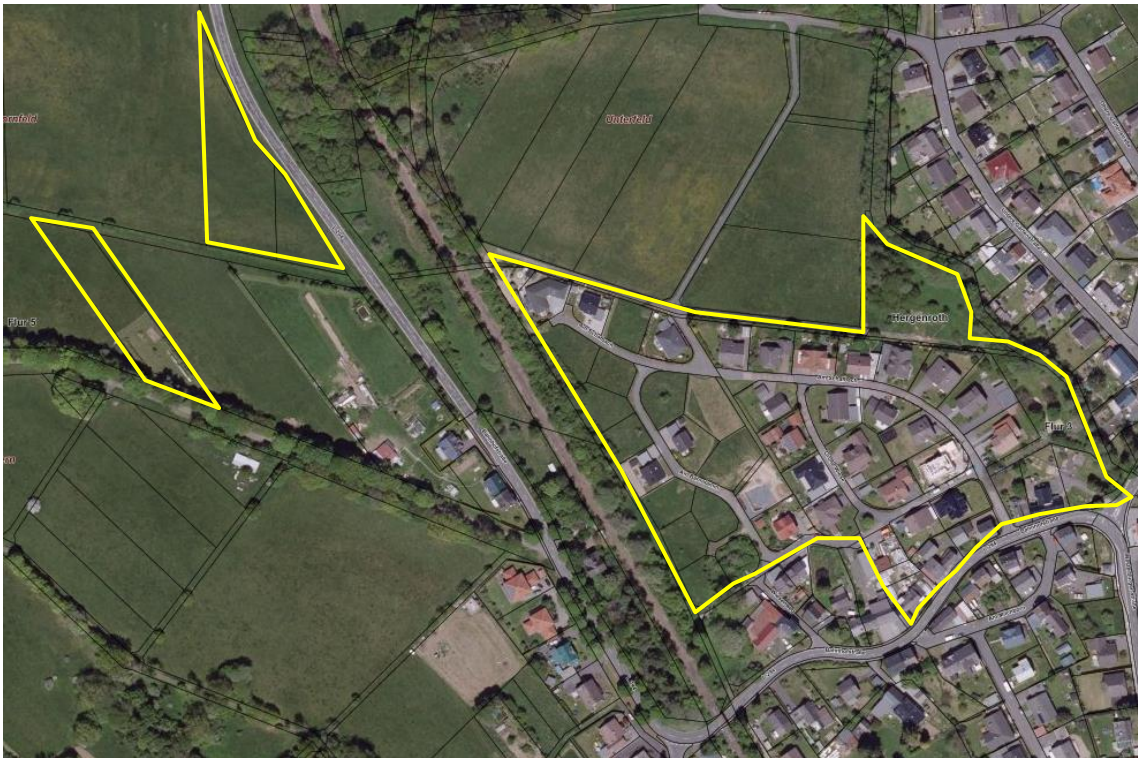
bleibt unverändert bestehen. Durch die Darstellung der Verkehrsinseln als Straßenverkehrsfläche und dem Wegfall der dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb der Verkehrsflächen erfolgt keine inhaltliche Änderung am bestehenden Bebauungsplan.

Die vorliegende Planung begründet oder bereitet kein Vorhaben vor, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit unterliegt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Hierbei handelt es sich u. a. um Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, deren Beeinträchtigung jedoch nicht zu befürchten ist. Entsprechende Schutzgebiete sind im Planbereich und daran angrenzend nicht vorhanden. Die Bauflächen sind heute überwiegend bereits bebaut, beziehungsweise als Grünfläche oder gärtnerisch genutzt. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB sind damit gegeben.

Die Regelung der entsprechenden Bauflächen mit Anpassung der Vorgaben zu Einfriedungen und Dachgestaltung, sowie der einheitlichen Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen, soll mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplans erfolgen. Der Bebauungsplan wird unter dem Titel 1. Änderung „Große Wiese“ und 3. Änderung „Große Wiese - Gartenstraße“ geführt.

## **2. Räumliche Lage und Erschließung**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar westlich an den Schafbach an, der die Ortslage durchquert. Es liegt im Norden von Hergenroth und weist eine Flächengröße von ca. 5,4 ha auf. Die Flächen erstrecken sich sowohl entlang der Straße „Am Schafbach“, der Straße „Große Wiese“, „Am Bahndamm“ und der „Bahnhofstraße“. Die Abgrenzungen der bisherigen Geltungsbereiche der Bebauungspläne bleiben in ihrer Flächenausprägung unverändert erhalten. Im Osten, entlang des Gewässers, befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz, an die weiter nördlich ein Regenrückhaltebecken anschließt. Diese Flächen werden unverändert übernommen. Auch die Kompensationsflächen westlich der Bahnstrecke bleiben unverändert. Die Abgrenzung des Plangebietes in in der nachfolgenden Abbildung 1 dargestellt.



**Abbildung 1:** Lage des Geltungsbereiches auf Luftbildbasis (LANIS, RLP)

### 3. Planinhalte

Der seit dem Jahr 1982 rechtskräftige Bebauungsplan „Große Wiese - Gartenstraße“ der Ortsgemeinde Hergenroth umfasst im nördlichen Teilbereich Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie kleinflächig im Süden auch Flächen die als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen sind. Der im Westen angrenzende Geltungsbereich des Bebauungsplans „Große Wiese“ umfasst lediglich Allgemeines Wohngebiet (WA). Im Osten des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz auf einer öffentlichen Grünfläche, der über einen bestehenden Fußweg zu erreichen ist. Im Norden geht die Grünfläche in ein Regenrückhaltebecken über. Westliche der „Bahnhofstraße“ sind in zwei Teilflächen Kompensationsflächen für die Baugebiet ausgewiesen.

Im Bereich der Bauflächen „Große Wiese – Gartenstraße“ werden als Maß der baulichen Nutzung eine offene Bauweise mit maximal II Vollgeschosse festgesetzt. Für alle Flächen gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist zudem nur eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Diese Festsetzungen werden unverändert in die vorliegende Änderung des Bebauungsplans übernommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Große Wiese“ soll zusätzlich eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht werden. Hierzu erfolgt zusätzlich eine Anpassung der bestehenden Geschossflächenzahl. Die Grundflächenzahl bleibt mit 0,3 bestehen, die Geschossflächenzahl wird entsprechend auf 0,6 erweitert.

Im Rahmen der sonstigen Festsetzungen sind in den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen lediglich die Dachformen Satteldach und Walmdach zugelassen. Diese vorgegebene Gestaltung in Bezug auf die Dachform entfällt vollständig, ebenso wie die festgelegten Vorgaben zur Dachneigung. Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien und sonstiger technisch notwendiger Aufbauten nicht zulässig.

Die Einfriedungen werden auf lebende Hecken oder Holzzäune entlang öffentlicher Wege und Straßen mit einer max. Höhe von 1,80 m beschränkt, sofern keine Sichtfelder im Bereich der Verkehrsflächen beeinträchtigt 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. Alle weiteren Festsetzungen in Bezug auf die Einfriedungen entfallen.

#### **4. Auswirkungen der Planung**

Durch die Anpassung der zulässigen Geschossflächenzahl erfolgt im Bereich des Bebauungsplans „Große Wiese“ auch eine Anpassung der Geschossflächenzahl von 0,3 auf 0,6. Die Grundflächenzahl bleibt weiterhin unverändert bestehen. Im angrenzenden Geltungsbereich „Große Wiese – Gartenstraße“ werden die bestehende GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 weiterhin unverändert festgesetzt. Die Gesamtfläche der Baufläche wird dabei im Geltungsbereich nicht verändert. Eine Erhöhung der möglichen Mehrversiegelung von Flächen entsteht daher gegenüber der ursprünglichen Ausweisung nicht. Alle weiteren Änderungen bezieht sich lediglich auf gestalterische Aspekte der vorhandenen Bauflächen. Es entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter. Auch erfolgt keine zusätzliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes.

#### **5. Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen, die sich aus dem § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, sind in allen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Sie sind daher auch im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu beachten.

Das Plangebiet wurde daher auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten geprüft. Dies erfolgte durch Ableitung von potentiellen Artvorkommen auf der Grundlage der Biotopausstattung und der vorhandenen Habitatstrukturen in Verbindung mit den vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes. Es wurde keine gesonderte Erfassung der gem. § 7 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten durchgeführt.

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine innerörtliche Lage im Randbereich der Ortslage von Hergenroth aus. Die Flächen sind überwiegend bereits bebaut oder weisen siedlungsgeprägte Biotopstrukturen in Form von Nutzrasen, Siedlungsgehölzen oder Gärten auf.



Im Plangebiet sind folgende typische siedlungsbewohnende Vogelarten zu erwarten:

Amsel (*Turdus merula*), Nahrungsgast  
Bachstelze (*Motacilla alba*), Nahrungsgast  
Blaumeise (*Parus caeruleus*), Brutvogel  
Buchfink (*Fringila coelebs*), Brutvogel  
Elster (*Pica pica*), Nahrungsgast, Brutvogel  
Grünfink (*Chloris chloris*), Brutvogel  
Hausrotschwanz (*Passer domesticus*), Brutvogel  
Haussperling (*Passer domesticus*), Brutvogel  
Kohlmeise (*Parus major*), Nahrungsgast, Brutvogel

Aufgrund der vorhandenen Strukturen wird das Plangebiet von typischen Arten des Siedlungsbereiches als Nahrungshabitat und Brutgebiet genutzt. Der Hausrotschwanz, die Bachstelze und der Haussperling brüten überwiegend an oder in Gebäuden. Diese bleiben erhalten.

Weitere artenschutzrechtlich bedeutsame Artvorkommen sind aufgrund der Habitat-ausstattung nicht im Plangebiet zu erwarten. Es fehlen geeignete Wiesenflächen für das Vorkommen von Moorbläulingen im Bereich der ausgewiesenen Bauflächen. Sonnenexponierte und vegetationsarme Standorte als Lebensraum für Zauneidechse oder die Schlingnatter sind nicht vorhanden. Auch fehlen geeignete beerenreiche Gehölzbestände für das Vorkommen der Haselmaus.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Rodung aller Gehölzstrukturen sind nur außerhalb der Brutzeit und innerhalb des gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeitraumes von Oktober bis Ende Februar zulässig.

Insgesamt werden durch die 1. Änderungen des Bebauungsplanes „Große Wiese“ und die 3. Änderung des Bebauungsplans „Große Wiese - Gartenstraße“ keine Verbotstatbestände nach artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG ausgelöst.