



## Ortsgemeinde Hergenroth

Verbandsgemeinde Westerburg

## 2. Änderung Bebauungsplan „Große Wiese - Gartenstraße“ gem. § 13 BauGB

Teil A: Begründung

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

Teil C: Planteil

**Fassung für die frühzeitige Beteiligung  
der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
und die Beteiligung der Träger öffentlicher  
Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

März 2021

**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 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Gesetz 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), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Rechtsgrundlagen**

### **Textfestsetzungen**

#### **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

#### **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 2.1 Einfriedungen
- 2.2 Dachgestaltung

#### **3 Hinweise**

- 3.1 Bewässerung / Entwässerung
- 3.2 Energieversorgung
- 3.3 Baugrunduntersuchungen

## Textfestsetzungen

### 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Verfahrensgebiet liegen die nachstehenden Grundstücke in der Gemarkung Hergenroth:

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

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Gebiet des Planbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) und 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:

**WA Allgemeines Wohngebiet**

**MD Dorfgebiet**

Grundflächenzahl (GRZ)            : 0,4 als Höchstgrenze

Geschoßflächenzahl (GFZ)        : 0,8 als Höchstgrenze

Zulässige Wohneinheiten pro Gebäude und Grundstücke im WA- und MD-Gebiet: 2.

#### 1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten mit Ausnahme von Garagen, soweit sie nach den Bestimmungen der Landesbauordnung zulässig sind.

## **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 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 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 Bewässerung / Entwässerung**

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

#### **3.2 Energieversorgung**

Die Stromversorgung wird durch Verlegung von Niederspannungskabeln durch den Versorgungsträger im Bebauungsplangebiet gewährleistet.  
Im Bereich des Schutzstreifens für die 20 kv-Freileitung dürfen nur Sträucher oder niedrig wachsende Bäume angepflanzt werden.

#### **3.3 Baugrunduntersuchungen**

Wegen zu befürchtender Bergschäden müssen die geplanten Gebäude im Bereich des Stollens entsprechend konstruktiv durchgebildet sein. Architekten und Planer sollen sich über die geologischen bzw. bergbaulichen Verhältnisse vorher orientieren. Dabei muss in jedem Fall der freie Ablauf der durch den Stollen ablaufenden Grubenwässer gewährleistet sein.