



Ortsgemeinde Hundsangen

in der Verbandsgemeinde Wallmerod

Bebauungsplan

4. Erweiterung

GE „Langwiese - Wiesborn“

und

Änderung 3. Erweiterung

GE „Langwiese - Wiesborn“

Begründung

Bearbeitungsstand : 24. Juni 2025
Vorentwurf

erstellt durch:

Brüll & Löwenguth – Ingenieurbüro
Koblenzer Straße 32 – 56410 Montabaur
Fon: 02602–93200 – Fax: 02602–932020
Mail: info@bruell-loewenguth.eu

Ortsgemeinde Hundsangen

Begründung

„4. Erweiterung - Langwiese - Wiesborn“ und

Änderung der „3. Erweiterung Langwiese – Wiesborn“

A. Begründung

1. Verfahren und Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Hundsangen hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flächen am nordwestlichen Siedlungsrand beschlossen und diesen Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde auf Grundlage der amtlichen Katasterkarte (im Maßstab 1:1.000) erarbeitet.

2. Ziele, Anlass, Erforderlichkeit und wesentliche Inhalte der Planung

Um Hundsangen als Gewerbestandort zu sichern bzw. weiter auszubauen, beabsichtigt die Ortsgemeinde, die Flächen des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet GE auszuweisen. Somit sollen für bereits vorhandene Betriebe Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen und die Neuansiedlung von weiteren Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben ermöglicht werden.

Das geplante Gewerbegebiet grenzt im Südosten an die Gewerbeflächen des Bebauungsplanes „3. Erweiterung - Langwiese-Wiesborn“ an.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits vorhandene Anliegerstraße („Dieselstraße“). Eine unmittelbare Anbindung der Baugrundstücke an die Bundesstraße 8 ist nicht statthaft. Die Ver- und Entsorgung mit Kanal und Wasser kann durch die Verbandsgemeindewerke Wallmerod sichergestellt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Bereichs geschaffen und die Flächen in eine sinnvolle städtebauliche Ordnung gebracht.

Der Geltungsbereich der 3. Erweiterung des Gewerbegebietes "Langwiese-Wiesborn" wird in den Geltungsbereich der 4. Erweiterung und Änderung der 3. Erweiterung "Langwiese-Wiesborn" aufgenommen. Die Planurkunde der 3. Erweiterung des Gewerbegebietes "Langwiese-Wiesborn" vom 12.05.2006 (Datum der Rechtswirksamkeit) wird damit rechtsunwirksam.

Die am nordwestlichen Rand gelegene öffentliche Grünfläche der 3. Erweiterung "Langwiese-Wiesborn" wird bei der Änderung des Bebauungsplanes als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Fläche dient der Erschließung der 4. Erweiterung.

3. Allgemeine Beschreibung des Plangebietes

3.1 Räumliche Lage

Die Ortsgemeinde Hundsangen befindet sich naturräumlich im Übergangsbereich von der naturräumlichen Einheit „Limburger Becken“ (311), bzw. dem „Hadamar-Elzer Beckenrand“ (311.01) zu der naturräumlichen Einheit „Oberwesterwald“ (323), bzw. dem „Südoberwesterwälder Hügelland“ (323.3).

Ortsgemeinde Hundsangen

Bebauungsplan

„4. Erweiterung - Langwiese - Wiesborn“ und

Änderung der „3. Erweiterung Langwiese – Wiesborn“



Städtebaulicher Entwicklungsplan : ohne Maßstab



Städtebaulicher Entwicklungsplan "3. Erweiterung Langwiese-Wiesborn" von 13.06.2006:
 ohne Maßstab

Ortsgemeinde Hundsangen

Begründung

„4. Erweiterung - Langwiese - Wiesborn“ und

Änderung der „3. Erweiterung Langwiese – Wiesborn“



Übersichtsplan / Luftbild : ohne Maßstab

4. Planungsgrundlagen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sowie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes bedeutende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung bestehen in Form

- des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) Rheinland-Pfalz,
- des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (RROP),
- Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein –Westerwald (RROPE),
- Flächennutzungsplan

Sowohl das Landesentwicklungsprogramm LEP IV als auch der Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald RROP weisen die benachbarte Stadt Montabaur als Mittelzentrum mit der besonderen Funktion Gewerbe und Gemeinde in Erholungsräumen aus. Das allgemeine Planungsziel des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald [RROP] ist die Sicherung und (soweit notwendig) die Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen. Anhand wirtschaftlicher Kriterien werden drei Typen von Strukturräumen unterschieden.

Der RROP weist die gesamte Verbandsgemeinde Wallmerod, als „ländlichen Raum“ und als „Raumtyp II mit einzelnen Strukturschwächen“ aus (Skala I-III). Der Ortsgemeinde Hundsangen wird als Zweckbestimmung die besondere Funktion einer „Landwirtschaftlichen Gemeinde“ zugewiesen. Diese Funktion erhalten Gemeinden „die aufgrund der guten oder sehr guten Bodenqualitäten besonders gute

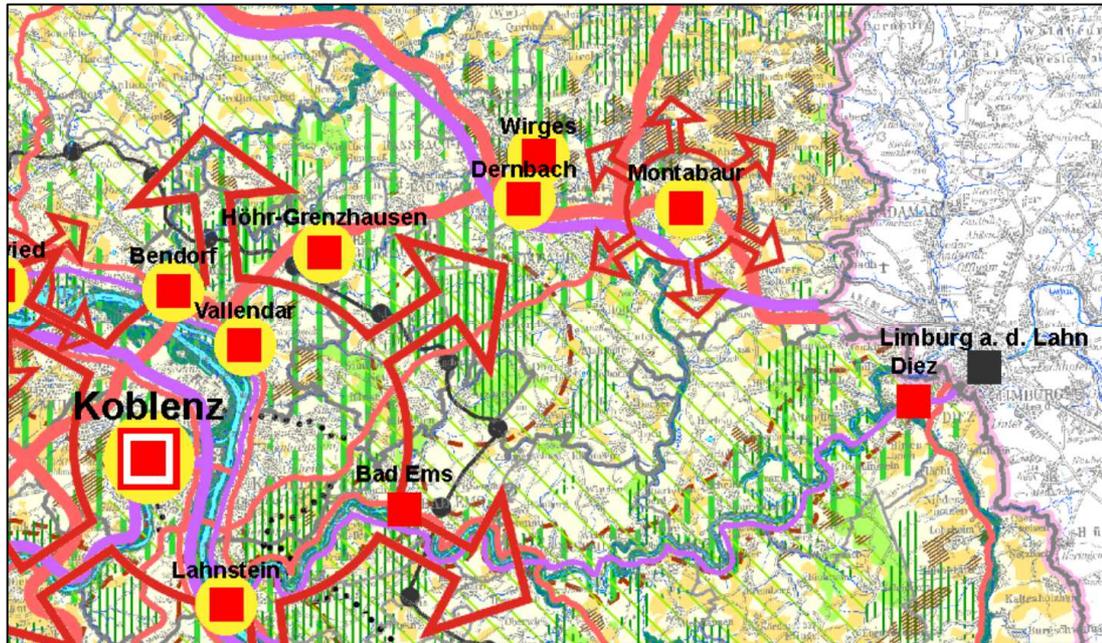
Ortsgemeinde Hundsangen

Begründung

„4. Erweiterung - Langwiese - Wiesborn“ und

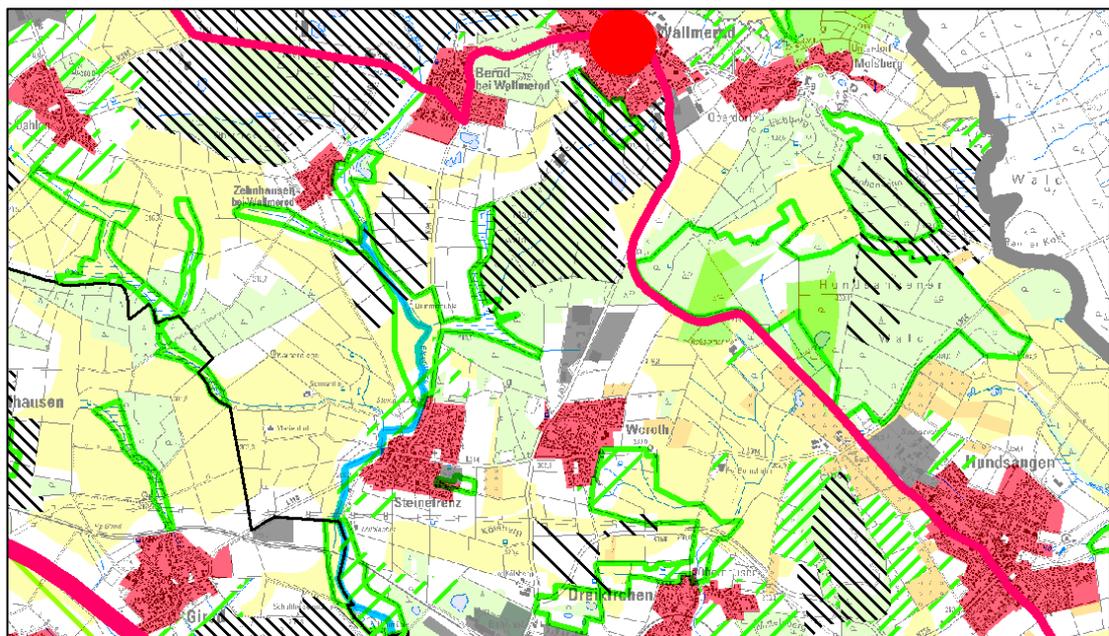
Änderung der „3. Erweiterung Langwiese – Wiesborn“

landwirtschaftliche Produktionsbedingungen“ und/oder „besonders günstige landwirtschaftliche Betriebsstrukturen und/oder einen hohen Anteil an Sonderkulturen aufweisen.“



Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) Rheinland-Pfalz: ohne Maßstab

Für die betreffenden Flächen der geplanten Siedlungserweiterung ist bereits im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) eine ausreichende Bereitstellung von Flächen für das zu erwartende Entwicklungspotenzial vorgesehen.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald: ohne Maßstab

Ortsgemeinde Hundsangen

Begründung

„4. Erweiterung - Langwiese - Wiesborn“ und

Änderung der „3. Erweiterung Langwiese – Wiesborn“

Der Flächennutzungsplan (FNP) trifft rechtsverbindliche Aussagen bezüglich der Funktionszuweisung im Bereich der Ortsgemeinden.

Im FNP der Verbandsgemeinde Wallmerod in der Genehmigungsfassung vom 28.03.2019 sind die Flächen des Plangebietes bereits als „gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen. Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wallmerod in der Fortschreibung. In diesem (Planungsstand 25.01.2022) sind die vorgesehenen Flächen ebenfalls als „gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 28.03.2019: ohne Maßstab



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Fortschreibung vom 25.01.2022: ohne Maßstab

5. Umweltverträglichkeitsprüfung / Abwägung der Landespflegerischen Belange

Im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sind in der Anlage 1 zum § 3 UVPG diejenigen Vorhaben aufgeführt, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Hierzu gehören auch Städtebauprojekte mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von 100.000 m². Wird der Wert von 20.000 m² überbaubare Grundfläche erreicht oder überschritten, hat eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c (1), Satz 1 UVPG zu erfolgen. Nach § 1a II Nr.3 BauGB ist im Bebauungsplanverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, soweit für das Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Verpflichtung dazu besteht.

Die Bauflächen im Plangebiet „4. Erweiterung - Langwiese - Wiesborn“ umfassen eine Gesamtfläche von ca. 10.418 m². Die Flächen der zu ändernden 3. Erweiterung (11.115 m²) sind dabei nicht berücksichtigt.

Hiervon entfallen auf die Gewerbegebietsfläche - GE - ca. 9.520 m².

Die maximal überbaubare Grundfläche ergibt sich mit der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ = 0,50 wie folgt:

im Gewerbegebiet - GE - $9.520 \text{ m}^2 \times 0,50 = 4.760 \text{ m}^2$

In der Summe ergibt sich eine maximale überbaute Grundfläche von ca. 4.760 m².

Somit werden bei der vorliegenden Planung die oben genannten Maximalwerte weder erreicht noch überschritten. Eine UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens besteht nicht. Die landespflegerischen Belange werden im Umweltbericht dargestellt. Dieser beschreibt die Auswirkungen der Wohnbebauung, formuliert die landespflegerischen Zielvorstellungen sowie die Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen.

HINWEIS Umweltbericht:

Der Umweltbericht befindet sich in Erstellung. Dieser wird der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beigelegt.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Ziele der Planung sollen insbesondere durch folgende Festsetzungen umgesetzt werden:

- Festsetzung eines Gewerbegebietes (gemäß § 8 BauNVO);
- Festsetzungen zur Immissionsbegrenzung (gemäß § 1 Abs. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB);
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung;
- Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen;
- Festsetzung von Verkehrsflächen;
- Festsetzungen zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;
- Festsetzungen zum Lärmschutz;
- Gestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen;

6.1 Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet - **GE** - mit den Teilgebieten - **GE 1** - und - **GE 2** - entsprechend § 8 BauNVO für Gewerbebetriebe zu entwickeln. Im Gewerbegebiet - **GE** - mit den Teilgebieten - **GE 1** - und - **GE 2** - werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit maximal einer Wohneinheit zugelassen. Diese Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Die in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Selbstständige Lagerplätze, Tankstellen, außer Betriebstankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes und sind somit nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3, Nr. 2 und 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes und sind somit nicht zulässig.

Unzulässig sind Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease und Filmvorführung, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Terminwohnungen, Eros-Center, Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Vergnügungsstätten.

Ortsgemeinde Hundsangen

Begründung

„4. Erweiterung - Langwiese - Wiesborn“ und
Änderung der „3. Erweiterung Langwiese – Wiesborn“

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse, sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Begrenzung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl wurde vorgenommen, um die Massigkeit der Baukörper zu verringern und das Gesamterscheinungsbild des Gewerbegebietes zu verbessern.

6.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Im Gewerbegebiet - **GE** - mit den Teilgebieten - **GE 1** - und - **GE 2** - wird die Grundflächenzahl (**GRZ**) mit **0,5** festgelegt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) trägt damit den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung, in dem die mögliche Versiegelung minimiert wird. Den künftigen Bauherren wird jedoch weiterhin ein ausreichender Gestaltungsspielraum gegeben und eine Ausnutzung der Grundstücke analog, der bereits in der Umgebung vorhandenen Bebauung ermöglicht und damit ein Einfügen in das Umfeld erreicht wird.

6.2.2 Geschossflächenzahl

(§ 16 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

Im Gewerbegebiet - **GE** - mit den Teilgebieten - **GE 1** - und - **GE 2** - wird die Geschossflächenzahl (**GFZ**) mit **1,0** bedarfsgerecht festgelegt.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

Im Gewerbegebiet - **GE** - mit den Teilgebieten - **GE 1** - und - **GE 2** - wird die Zahl der Vollgeschosse auf **maximal 2 (zwei)** begrenzt. In den angrenzenden, bebauten Gewerbegebieten wurden fast ausschließlich Gebäude mit „normalen“ Geschosshöhen errichtet. Die Höhenentwicklung und eine mögliche Ausuferung der Gebäudekubatur im Plangebiet soll über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zuverlässig gesteuert werden.

Ortsgemeinde Hundsangen

Begründung

„4. Erweiterung - Langwiese - Wiesborn“ und

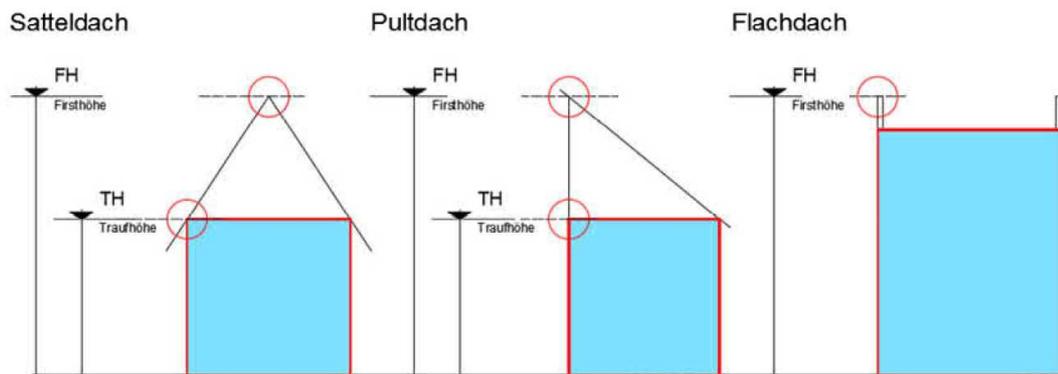
Änderung der „3. Erweiterung Langwiese – Wiesborn“

6.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

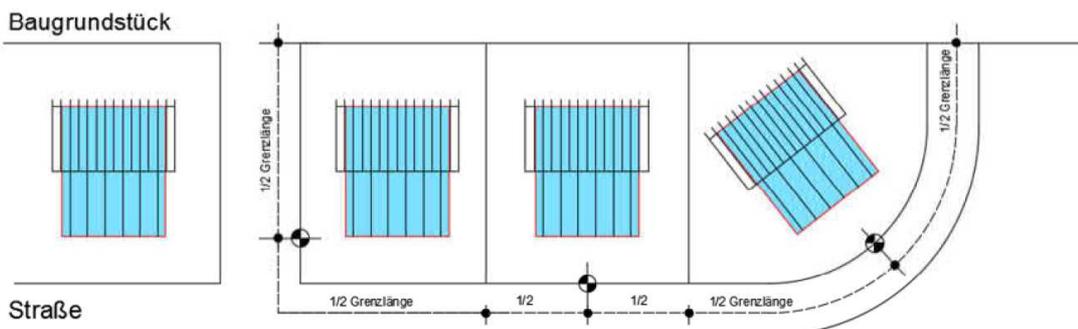
Die Höhe baulicher Anlagen wird für das Gewerbegebiet - **GE** - mit den Teilgebieten - **GE 1** - und - **GE 2** - gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen als Höchstmaß für die **Traufhöhe (TH)** und **Firsthöhe (FH)** über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Skizze : maßgebende obere Bezugspunkte Firsthöhe (obere Begrenzung) und Traufhöhe



Die maximale Firsthöhe wird mit 11,00 m und die maximale Traufhöhe mit 7,50 m festgesetzt. Für den maßgebenden unteren Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wurde die Straßenoberkante nach der Herstellung des endgültigen Straßenoberbaus, in der Mitte der Grenze des Baugrundstückes definiert.

Skizze : maßgebende untere Bezugspunkte (Höhe Straßenoberbau)



Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die obere Dachbegrenzungslinie.

Ortsgemeinde Hundsangen

Begründung

„4. Erweiterung - Langwiese - Wiesborn“ und

Änderung der „3. Erweiterung Langwiese – Wiesborn“

6.2.5 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Im Gewerbegebiet - **GE** - mit den Teilgebieten - **GE 1** - und - **GE 2** - wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Verträglichkeit mit der vorhandenen Umgebungsbebauung sind nur Einzelhäuser zulässig. In Abstimmung auf den bereits vorh. Baubestand im Bereich der vorh. Ortslage werden im gesamten Plangebiet nur Gebäude in offener Bauweise zugelassen. Damit gegenüber anderen bebauten Gebieten innerhalb der Ortsgemeinde keine ortsuntypische, stark verdichtete Bebauung entsteht, wurden grundsätzlich **nur Einzelhäuser** zugelassen.

6.2.6 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

Im Gewerbegebiet - **GE** - mit den Teilgebieten - **GE 1** - und - **GE 2** - werden die Baugrenzen mit 5,00 m zu der inneren Erschließungsstraße festgelegt. Die Baugrenze zur Bundesstraße B 8 wird parallel mit einem Abstand von 20,00 m festgesetzt.

6.2.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet erfolgt die Erschließung der Flächen über die Verlängerung der Erschließungsstraße „Dieselstraße“. Die Verkehrsflächenbreite wird mit einer Gesamtbreite von 8,50 m festgelegt.

Die Herstellung von unmittelbaren Zufahrten und Zugängen an die freie Strecke der B 8 bzw. die Nutzung des Wirtschaftswegenetzes zur Erschließung ist nicht zulässig.

6.2.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufgrund der Geländetopographie ist beim Ausbau der Erschließungsstraßen in Teilbereichen mit Aufschüttungen und Abgrabungen zu rechnen (Böschungen). Die Grundstücke sind jedoch auch im Bereich dieser Aufschüttungen und Abgrabungen noch ausreichend nutzbar, so dass auf die Festsetzung der betroffenen Flächen als öffentliche Verkehrsflächen verzichtet wird und erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Betonrückenstützen der straßenbegrenzenden Bordsteine auf den angrenzenden Gewerbegrundstücken zu dulden sind.

Ortsgemeinde Hundsangen

Begründung

„4. Erweiterung - Langwiese - Wiesborn“ und

Änderung der „3. Erweiterung Langwiese – Wiesborn“

6.2.9 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, solange sich diese nicht zu den Straßenverkehrsflächen hin erstrecken.

Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss bei Garagen 5,00 m und bei Carports 3,00 m betragen. Garagen und Carports gelten insoweit als Stellplatz. Mit der Einrichtung eines Stauraumes soll der allgemein üblichen Praxis, Kraftfahrzeuge auch vor dem Garagenraum abzustellen, Rechnung getragen werden.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze regelt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO). Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Garagen und Carports gelten insoweit als Stellplatz.

Im Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplatzanlagen einzugrünen und mit Pflanzstreifen und Bäumen zu gliedern. Für jeweils 5 Stellplätze muss mindestens ein Baum I./II. Ordnung (siehe Pflanzliste) gepflanzt werden. Der Wurzelbereich ist auf einer Fläche von 3 x 4 m von Versiegelung freizuhalten.

6.2.10 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Im Gewerbegebiet - **GE** - mit den Teilgebieten - **GE 1** - und - **GE 2** - werden nach § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit **maximal einer Wohneinheit** zugelassen. Diese Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

6.2.11 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen - Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Eingrünung und Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild werden die ausgewiesenen Flächen als private Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzt.

Westlich der geplanten 4. Erweiterung des Gewerbegebietes (parallel zu der Bundesstraße B8) erfolgt eine Bepflanzung von 10,00 m Breite.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleichsmaßnahmen

6.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

HINWEIS Umweltbericht:

Der Umweltbericht befindet sich in Erstellung. Diese wird der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beigefügt. Entsprechend werden die Texte ergänzt.

6.4 Maßnahmen und Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs.1, Nr.14, 16 und 20 BauGB)

Im Teilgebiet - **GE 2** - des Gewerbegebietes - **GE** - wird zur Minimierung der Wirkungen der Versiegelung die dezentrale Rückhaltung des auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wie folgt festgesetzt:

Anfallendes Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken darf nicht direkt und ungedrosselt in den Kanalhausanschluss eingeleitet werden.

Die Verbandsgemeindewerke Wallmerod haben für die 4. Erweiterung des Gewerbegebietes eine hydraulische Berechnung des Oberflächenwasserkanales durch die GBi-KIG Kommunale Infrastruktur, Montabaur, erstellen lassen (Stand März 2023).

Aufgrund der Ergebnisse der hydraulischen Berechnung können die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes nur unter Berücksichtigung einer Abflusssrosselung an den Bestand angeschlossen werden.

Zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Privatgrundstücken (Dachflächen und versiegelte Grundstücksflächen) ist jeweils eine Oberflächenwasserrückhaltung auf den einzelnen Erschließungsgrundstücken vorzusehen.

Bei Ausnutzung der maximal möglichen Befestigung (GRZ 0,5 zuzgl. 50% Überschreitung) der einzelnen Erschließungsgrundstücke ist ein **Rückhaltevolumen von bis zu 69 cbm je 10.000 m² befestigter Grundstücksfläche** bereitzustellen.

Das jeweilige Rückhaltevolumen der einzelnen Erschließungsgrundstücke ist auf Grundlage der DIN 1986-100 zu ermitteln und mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Unterhaltung und Pflege der Anlagen auf den privaten Erschließungsgrundstücken sind von den jeweiligen Eigentümern durchzuführen. Dies ist den Verbandsgemeindewerken Wallmerod auf Verlangen nachzuweisen.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende und zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser kann auf den privaten Grundstücken zur Bewässerung der Außenanlagen in Übereinstimmung mit den Zielen des §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genutzt werden, was den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt und -kreislauf minimiert. Eine Verwendung des Niederschlagswassers in Form von Brauchwasser und dessen spätere Zuleitung in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht gestattet.

Ortsgemeinde Hundsangen

Begründung

„4. Erweiterung - Langwiese - Wiesborn“ und

Änderung der „3. Erweiterung Langwiese – Wiesborn“

7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO)

7.1 Private Zufahrten, Höfe, Lagerflächen und Stellplätze

Flächenversiegelungen sind auf das „*notwendige Maß*“ zu beschränken. Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterterrassen). Ausgenommen hiervon sind Fahrgassen sowie Flächen, die aus funktionalen Gründen eine andere Befestigung erfordern (z.B. für Lieferverkehr, Abstellflächen für LKW, Kfz-Wartungsflächen oder Flächen, auf denen die Lagerung oder der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen erfolgt).

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen soll der Versiegelungsgrad verringert und eine Versickerung von Regenwasser ermöglicht werden.

7.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Bauliche Anlagen sind in ihrem Äußeren so zu gestalten, dass sie mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen sind und das vorh. Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

7.3 Dachform und Dachneigung

(§ 88 Abs. Nr. 1 LBauO)

Im Gewerbegebiet - **GE** - mit den Teilgebieten - **GE 1** - und - **GE 2** - können alle handelsüblichen Dacheindeckungen verwendet werden. Im Plangebiet sind alle Dachformen zulässig.

7.4 Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im Gewerbegebiet - **GE** - mit den Teilgebieten - **GE 1** - und - **GE 2** - sind Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur als offene, durchlässige Zäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 2,00 m bzw. als standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von bis zu 1,20 m – auch in Kombination – zulässig. An den Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken ist eine Höhe von bis zu 2,00 m zulässig. Durch die Beschränkung der Höhe von Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen, sollen Sichtbehinderungen der von den Baugrundstücken ausfahrenden Fahrzeuge in den öffentlichen Straßenraum und damit auf andere Verkehrsteilnehmer vermieden werden.

Ortsgemeinde Hundsangen

Begründung

„4. Erweiterung - Langwiese - Wiesborn“ und

Änderung der „3. Erweiterung Langwiese – Wiesborn“

Für den eindeutigen Höhenbezug werden Bezugshöhenpunkte festgelegt.

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung an den öffentlichen Straßen- und Verkehrsflächen ist die Straßenoberkante nach der Herstellung des endgültigen Straßenoberbaus. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung.

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung, die nicht an öffentlichen Straßen- und Verkehrsflächen gelegene Grundstücksgrenzen errichtet werden, ist die von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzte, im Übrigen die natürliche Geländeoberfläche. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung.

7.5 Werbeanlagen

Im Gewerbegebiet - **GE** - mit den Teilgebieten - **GE 1** - und - **GE 2** - sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Betriebe zulässig. Werbeanlagen und Firmenaufschriften an den Gebäuden sind zulässig und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten. Die Schrifttypen oder sonstige Zeichen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf nicht mehr als 10 % der jeweiligen Wandfläche betragen.

Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen sind nicht zulässig.

Leuchtschilder, Lichtwerbung und Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer / Booster / Billboards (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände) sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen, Fahnenmasten und ähnliche Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 6,00 m zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit die einzelnen Schriftzeichen rückseitig beleuchtet werden (indirekte Beleuchtung). Bei Lichtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig. Störende Fernwirkung ist zu vermeiden.

7.6 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Mindestens 20 % des jeweiligen Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind zu begrünen. Mindestens 50 % der zu begrünenden Fläche ist mit standortgerechten Gehölzen (z.B. gemäß Pflanzliste A und B) zu bepflanzen.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum z.B. gemäß Pflanzliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.7 Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze regelt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO). Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. S. 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung.

Ortsgemeinde Hundsangen

Begründung

„4. Erweiterung - Langwiese - Wiesborn“ und

Änderung der „3. Erweiterung Langwiese – Wiesborn“

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung im Plangebiet wird durch die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG (ENM) gewährleistet, dabei sind die vorh. und geplanten Versorgungseinrichtungen zu berücksichtigen. Den mit Erd- und Straßenbauarbeiten beauftragten Firmen wird zwingend zur Auflage gemacht, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei den Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG (ENM) abzuholen. Die Ausführungsart des Stromanschlusses (- kundeneigene Trafostation oder Niederspannungsanschluss -) richtet sich nach dem Leistungsbedarf der einzelnen Betriebe. Den sich ansiedelnden Unternehmen wird empfohlen, sich rechtzeitig mit der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG (ENM) in Verbindung zu setzen.

8.2 Fernmeldeanlagen

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen in den Straßen und Wegen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger werden Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, PTI 14, Moselweißer Straße 70, 56070 Koblenz, mind. 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt. Die Trassen in einer Breite von ca. 30 cm werden von der Ortsgemeinde Hundsangen bereitgestellt.

8.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Rohrnetz der Verbandsgemeindewerke Wallmerod. Dabei ist vom Maßnahmenträger der Nachweis zu führen, dass für das Gebiet des Bbauungsplanes das Wasserdargebot für Trink-, Brauch- und Löschwasser noch ausreichend und ein genügender Wasserdruck vorhanden ist.

Für das Plangebiet muss eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können z.B. folgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222 (Abstand untereinander max. 300 m),
- Löschwasserteiche gemäß DIN 14230,
- unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230,
- offene Gewässer mit Löschwasser Entnahmestellen gemäß DIN 14210.

Im Hinblick auf die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird sich eine evtl. erforderlich werdende Bevorratung von Löschwasser durch unterirdische Löschwasserbehälter o.ä. ergeben, deren Kostentragung der Ortsgemeinde als Träger der Bauleitplanung obliegt.

Im Übrigen wird auf die Vorgaben der Allgemeinen Wasserversorgungssatzung der Verbandsgemeinde Wallmerod verwiesen.

8.4 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in einem Trennsystem.

Die anfallenden Schmutzwässer werden durch Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation und der weiterführenden Mischwasserkanalisation zur Kläranlage Hundsangen abgeführt.

Die Verbandsgemeindewerke Wallmerod haben für die Erweiterung des Gewerbegebietes eine hydraulische Berechnung des Oberflächenwasserkanales durch die GBI-KIG Kommunale Infrastruktur, Montabaur, erstellen lassen (Stand März 2023). Dabei wurde der gesamte Geltungsbereich der möglichen Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes untersucht (in der Planzeichnung grau dargestellter Geltungsbereich).

Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem Oberflächenwasserkanal gesammelt und in einen offenen Graben (Flur 3, Flurstück 68/4) abgeleitet. Der offene Graben ist mit bestehender Einleitgenehmigung an die Verrohrung des Lohbaches angeschlossen. Daraus und aufgrund der Ergebnisse der hydraulischen Berechnung können die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes nur unter Berücksichtigung einer Abflussdrosselung an den Bestand angeschlossen werden.

Zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Privatgrundstücken (Dachflächen und versiegelte Grundstücksflächen) ist jeweils eine Oberflächenwasserrückhaltung auf den einzelnen Erschließungsgrundstücken vorzusehen.

Bei Ausnutzung der maximal möglichen Befestigung (GRZ 0,5 zuzügl. 50% Überschreitung) der einzelnen Erschließungsgrundstücke ist ein **Rückhaltevolumen von bis zu 69 cbm je 10.000 m² befestigter Grundstücksfläche** bereitzustellen.

Das jeweilige Rückhaltevolumen der einzelnen Erschließungsgrundstücke ist auf Grundlage der DIN 1986-100 zu ermitteln und mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Unterhaltung und Pflege der Anlagen auf den privaten Erschließungsgrundstücken sind von den jeweiligen Eigentümern durchzuführen. Dies ist den Verbandsgemeindewerken Wallmerod auf Verlangen nachzuweisen.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende und zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser kann auf den privaten Grundstücken zur Bewässerung der Außenanlagen in Übereinstimmung mit den Zielen des §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genutzt werden, was den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt und -kreislauf minimiert. Eine Verwendung des Niederschlagswassers in Form von Brauchwasser und dessen spätere Zuleitung in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht gestattet.

9. Bodenordnung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Baulandumlegungsverfahren nach § 45 bis 79 BauGB empfohlen. Grundsätzlich ist jedoch auch eine freiwillige Bodenordnung möglich.

Ortsgemeinde Hundsangen

Begründung

„4. Erweiterung - Langwiese - Wiesborn“ und

Änderung der „3. Erweiterung Langwiese – Wiesborn“

10. Hinweise und Empfehlungen

10.1 Verkehrsflächen

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen wird einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

10.2 Schutz von unterirdischen Leitungen / Erschließungsmaßnahmen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Um Schäden an bestehenden Versorgungseinrichtungen zu vermeiden sind vor Beginn der Arbeiten die aktuellen Bestandspläne einzusehen.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen ohne zusätzliche Schwierigkeiten vorgenommen werden können. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.

Bauwerke sowie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen selbst nicht gefährdet sind.

10.3 Artenschutz

Die Rodung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen und die Baufeldfreimachung sind in einem Zeitfenster außerhalb der Brutzeit von Vögeln ab dem 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Außerdem wird auf § 39 Abs. 5 BNatSchG verwiesen. Vor Beginn von Abbruch-, Umbau- und Sanierungsarbeiten oder der Rodung älterer Bäume mit Spalten oder Höhlen, die mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kollidieren könnten, ist eine Überprüfung des Bestandes vorzunehmen.

10.4 Bodendenkmäler

Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden.

Ortsgemeinde Hundsangen

Begründung

„4. Erweiterung - Langwiese - Wiesborn“ und

Änderung der „3. Erweiterung Langwiese – Wiesborn“

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - (Planzeichenverordnung–PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 | Nr. 153).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl.2024 I Nr. 151).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz – LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 728), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz für Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. 2000, S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98)

Ortsgemeinde Hundsangen

Begründung

„4. Erweiterung - Langwiese - Wiesborn“ und

Änderung der „3. Erweiterung Langwiese – Wiesborn“

Anlage Pflanzenlisten

Für die vorgenannten Pflanzgebote wird eine Auswahl aus den nachfolgenden Pflanzenlisten empfohlen.

Pflanzliste A – Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer monspessulatum	Französischer Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Alnus spaethii	Purpurerle
Amelanchier alabamica	Felsenbirne
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus (in Sorten)	Hainbuche
Celtis australis	Südlicher Zürgelbaum
Celtis occidentalis	Amerikanischer Zürgelbaum
Crataegus laevigata Paul's Scarlet	Rotdorn
Fraxinus excelsior in Sorten	Gemeine Esche
Fraxinus orus	Blumen-Esche
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Europäische Hopfenbuche
Pyrus calleryana	Chanticleer Stadtbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus sargentii Rancho	Scharlachkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur (in Sorten)	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia (in Sorten)	Schwed. Mehlbeere
Tilia cordata (in Sorten)	Winter-Linde
Tilia cordata Greenspire	Stadt-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus lobel Schalkronige	Stadt-Ulme
Ulmus resistens Rebona	Ulme
Zelkova serrata	Japanische Zerkove

Ortsgemeinde Hundsangen

Begründung

„4. Erweiterung - Langwiese - Wiesborn“ und

Änderung der „3. Erweiterung Langwiese – Wiesborn“

Pflanzliste B – Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier lamarkii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter / Gemeiner Hartriegel
Crataegus spec.	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa caesia	Lederblättrige Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Hippophae rhamnoides	Sanddorn

Pflanzliste C – Fassadenbegrünung

Parthenocissus tricuspidata veitchii	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen (Stauede)
Wisteria sinensis	Glyzinie, Blauregen