



Ortsgemeinde Hundsangen

in der Verbandsgemeinde Wallmerod

Bebauungsplan 4. Erweiterung GE „Langwiese - Wiesborn“ und Änderung 3. Erweiterung GE „Langwiese - Wiesborn“

Textfestsetzungen

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

B. Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1. Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 Das Plangebiet wird entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung ein - **GE** - (Gewerbegebiet) mit den Teilgebieten - **GE 1** - und - **GE 2** -im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 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.
- 1.3 Die in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen selbständige Lagerplätze, Tankstellen, außer Betriebstankstellen, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes und sind somit nicht zulässig.
- 1.4 Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes und sind somit nicht zulässig.
- 1.5 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.

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.

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.

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 festgelegt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

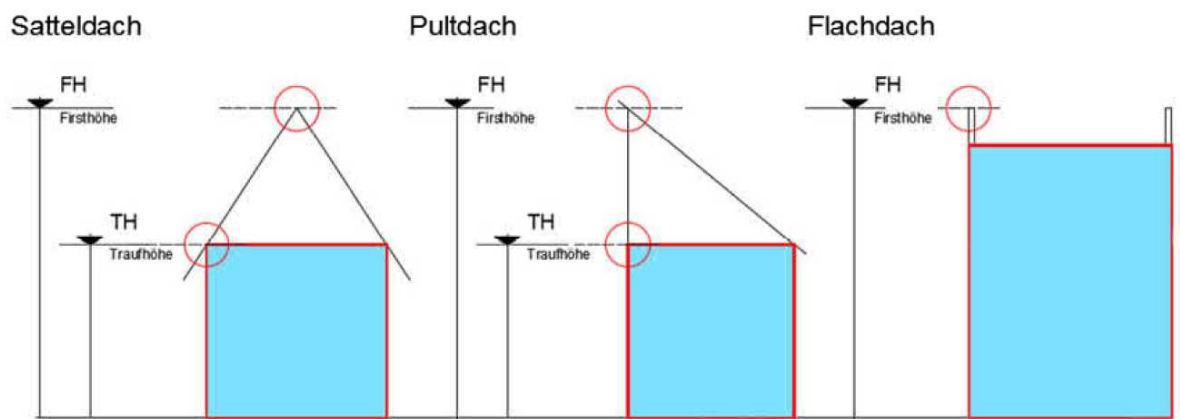
Im Gewerbegebiet - **GE** - mit den Teilgebieten - **GE 1** - und - **GE 2** - wird die Zahl der Vollgeschosse auf **maximal 2 (zwei)** begrenzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Höhe baulicher Anlagen wird für die Teilgebiete - **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



Ortsgemeinde Hundsangen

Textfestsetzungen

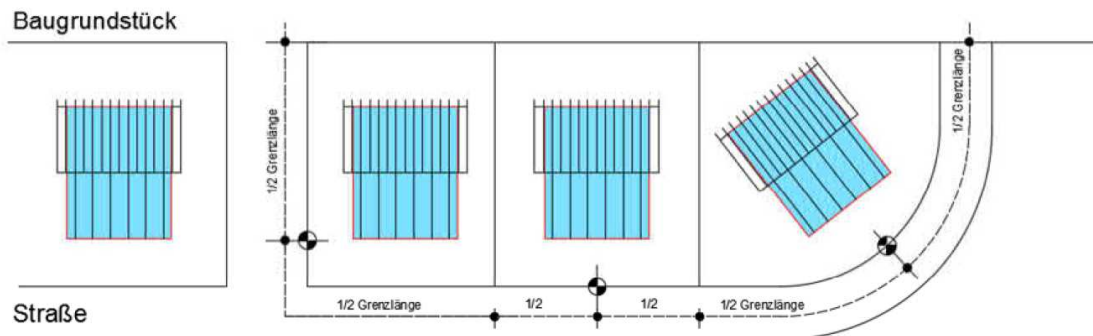
„4. Erweiterung - Langwiese - Wiesborn“ und

Änderung der 3. Erweiterung Langwiese – Wiesborn“

2.4.1 Die maximale Firsthöhe wird mit 11,00 m begrenzt. Die maximale Traufhöhe mit 7,50 m festgesetzt.

2.4.2 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)



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

2.5 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

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

2.5.1 Im Gewerbegebiet - **GE** - mit den Teilgebieten - **GE 1** - und - **GE 2** - wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2.5.2 Im Gewerbegebiet - **GE** - mit den Teilgebieten - **GE 1** - und - **GE 2** - Es werden nur Einzelhäuser zugelassen.

2.6 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)

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

2.6.2 Im Gewerbegebiet - **GE** - mit den Teilgebieten - **GE 1** - und - **GE 2** - werden die Baugrenzen mit 5,00 m zu den inneren Erschließungsstraßen festgelegt.

2.6.3 Die Baugrenze zur Bundesstraße B 8 wird parallel mit einem Abstand von 20,00 m festgesetzt.

2.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

2.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind die für die Straßenherstellung erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Betonrückenstützen der straßenbegrenzenden Bordsteine auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

2.10 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

2.10.1 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.

2.10.2 Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss bei Garagen 5,00 m und bei Carports 3,00 m betragen.

2.10.3 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.

2.10.4 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.

2.11 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

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

3. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 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 des geplanten 4. Erweiterung des Gewerbegebietes (parallel zu der Bundesstraße B 8) erfolgt eine Bepflanzung von 10,00 m Breite.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

HINWEIS:

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 beigelegt. Entsprechend werden die Texte ergänzt.

4.2 Maßnahmen und Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs.1, Nr.14, 16 und 20 BauGB)

- 4.2.1 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:
- 4.2.2 Anfallendes Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken darf nicht direkt und ungedrosselt in den Kanalhausanschluss eingeleitet werden.
- 4.2.3 Zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Privatgrundstücken (Dachflächen und versiegelte Grundstücksflächen) ist jeweils eine Oberflächenwasserrückhaltung auf den einzelnen Erschließungsgrundstücken vorzusehen.
- 4.2.4 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.
- 4.2.5 Das jeweilige Rückhaltevolumen der einzelnen Erschließungsgrundstücke ist auf Grundlage der DIN 1986-100 zu ermitteln und mit dem Bauantrag nachzuweisen.
- 4.2.6 Die Unterhaltung und Pflege der Anlagen auf den privaten Erschließungsgrundstücken sind von den jeweiligen Eigentümern durchzuführen. Dies ist den Verbandsgemeindewerken Wallmerod auf Verlangen nachzuweisen.

Ortsgemeinde Hundsangen

Textfestsetzungen

„4. Erweiterung - Langwiese - Wiesborn“ und

Änderung der 3. Erweiterung Langwiese – Wiesborn"

- 4.2.7 Das auf den Privatgrundstücken anfallende und zurückgehaltene unbelastete Niederschlagwasser 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.
- 4.2.8 Eine Verwendung des Niederschlagwassers in Form von Brauchwasser und dessen spätere Zuleitung in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht gestattet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

1.1 Private Zufahrten, Höfe, Lagerflächen und Stellplätze

- 1.1.1 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).

1.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

1.3 Dachform und Dachneigung

(§ 88 Abs. Nr. 1 LBauO)

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

1.4 Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 1.4.1 In den 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 bis zu 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.
- 1.4.2 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.
- 1.4.3 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.

1.5 Werbeanlagen

- 1.5.1 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.
- 1.5.2 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.
- 1.5.3 Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen sind nicht zulässig.
- 1.5.4 Leuchtschilder, Lichtwerbung und Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer / Booster / Billboards (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände) sind nicht zulässig.
- 1.5.5 Freistehende Werbeanlagen, Fahnenmasten und ähnliche Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 6,00 m zulässig.
- 1.5.6 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

1.6 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 1.6.1 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.
- 1.6.2 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum z.B. gemäß Pflanzliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.7 Zahl der notwendigen Stellplätze

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

- 1.7.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze regelt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO). Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- 1.7.2 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.

III. Pflanzenlisten

Für die vorgenannten Pflanzgebote wird eine Auswahl aus den nachfolgenden Pflanzlisten 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 Schmalkronige	Stadt-Ulme
Ulmus resista Rebona	Ulme
Zelkova serrata	Japanische Zellkove

Ortsgemeinde Hundsangen

Textfestsetzungen

„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 (Staude)
Wisteria sinensis	Glyzinie, Blauregen