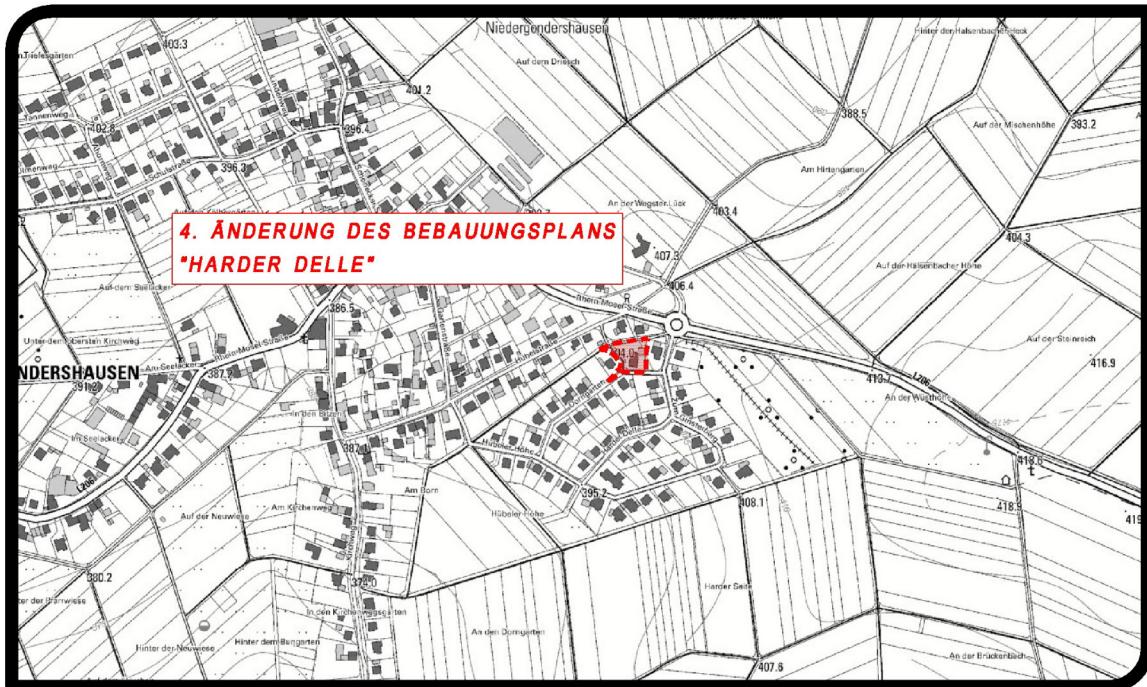


ÜBERSICHT



4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPANS "HARDER DELLE"

ORTSGEMEINDE GONDERSHAUSEN
VERBANDSGEMEINDE HUNSRÜCK-MITTELRHEIN

STAND: VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

MASSSTAB: 1:500

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 951

DATUM: 15.10.2025

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



58283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



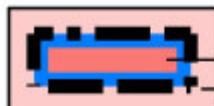
NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
WA <u>2</u> Wo	II TH max. = 4,50 m FH max. = 11,00 m
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSTHÄCHENZAHL
0,3	0,6
BAUWEISE	DACHFORM
	gen. Dächer 30° bis 48°

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB –, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z. B. (0,6) Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
z. B. 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
|| Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise

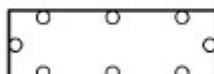


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen

- z. B. **C** Ordnungsbereich



Flurgrenze



Höhenschichtlinie z.B. 404 m ü. NHN



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



FTTx-Rohrsystem/-Kabel (Westnetz GmbH)

TEXTFESTSETZUNGEN

TEXTFESTSETZUNGEN (ERLÄUTERUNGEN)

1. Es gelten grundsätzlich im Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans „Harder Delle“ die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vor der Änderung weiterhin – sofern sie den getroffenen zeichnerischen Festsetzungen nicht entgegenstehen.
2. Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung gelten für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die getroffenen zeichnerischen Festsetzungen und die folgende textliche Festsetzung.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

Nebenanlagen sowie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m einzuhalten. Vor Carports ist kein Stauraum einzuhalten. Carports haben jedoch einen Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Bepflanzungsflächen (Ordnungsbereich C). Dies gilt nicht für Einfriedungen.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO (ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen wie z.B. Mauern und Zäune) sind auch nicht zwischen der vorderen, zur Erschließungsstraße orientierten Baugrenze und der Erschließungsstraße zulässig.

Hinweis: Die Regelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes (LNRG) gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) bleiben hiervon unberührt. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (gemäß § 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

2 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) ZIFFER 21 BAUGB)

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche wird nach § 9 (1) Ziffer 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Eine Bebauung oder Bepflanzung mit Gehölzen innerhalb dieser Fläche ist nur in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zulässig.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen."

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisternen sollten so bemessen werden, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 bis 5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuseigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Es wird ebenfalls auf die Beachtung der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) sowie die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hingewiesen.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), sowie DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen und Gehölzrückschnitte außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante ein Abstand von 15 cm besteht. Dies dient der Kleintierdurchlässigkeit.

Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Wasserdurchlässige Beläge: Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, wie z. B. mit wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder vergleichbaren Materialien, um eine Versickerung zu gewährleisten.

Stellplätze: Aus Sicht der Ortsgemeinde Gondershausen sollen vor dem Hintergrund des § 47 LBauO 2 Stellplätze je Wohneinheit errichtet werden.

Dachbegrünung/Solarnutzung: Es wird empfohlen Garagen und Carports mit einer mind. 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen. In Abhängigkeit der Möglichkeiten aufgrund der gewählten Dachneigung sollte die Anlage von Dachbegrünungen auch bei Haupt- und sonstigen Nebengebäuden bauherr*innenseitig geprüft werden. Es wird ebenfalls die Verwendung von Photovoltaik- und /oder Solarmodulen auf Gebäuden oder an Gebäuden empfohlen.

Denkmalschutz: Bislang sind im Plangebiet und direkten Umfeld keine archäologischen Fundstellen bekannt. Es wird dennoch auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ableiterungspflicht gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz hingewiesen. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzugeben. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-6675 3000.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird hingewiesen.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).