

**ORTSGEMEINDE GONDERSHAUSEN
VERBANDSGEMEINDE
HUNSRÜCK-MITTELRHEIN**

**Begründung
zur 4. Änderung des
Bebauungsplans
„Harder Delle“**

**Fassung für
das beschleunigte Verfahren
gemäß § 13a BauGB**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE GONDERSHAUSEN**

Stand: 08. Okt. 2025
Projekt-Nr: 12 951

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	3
1	AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
3	LAGE UND BESTANDSSITUATION	4
4	ÄNDERUNGSSINHALTE	6
4.1	Städtebauliche Konzeption – Darlegung der Änderungssinhalte	6
4.2	Verkehrliche Erschließung	11
4.3	Ver- und Entsorgung	11
5	DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE	12
6	IMMISSIONSSCHUTZ	12
7	BODENORDNUNG	12
8	LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE	12
8.1	Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB	12
8.2	Übergeordnete „Umweltplanung“	13
8.3	Artenschutzrechtliche Kurzbewertung	14
II	AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS	16

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Gondershausen sieht die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Harder Delle“ im östlichen Siedlungsbereich der Ortsgemeinde vor. Ziel ist die Anpassung und Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Anpassung der Baugrenze auf dem Flurstück 339/1, Flur 7, Gemarkung Gondershausen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll die bisher festgesetzte Baugrenze in der relevanten rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplans „Harder Delle“ (d.h. 3. Änderung des Bebauungsplanes "Harder Delle - Teilgeltungsbereich 1" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Harder Delle - Teilgeltungsbereich 2") um 6 m in Richtung Norden verschoben werden.

Der Anlass für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ergab sich aus einer privaten Bauabsicht auf dem nach einer Bodenneuordnung vergrößerten Flurstück, um hier im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Erweiterung des Wohnhauses zu errichten. Der damals – in den rechtskräftigen Fassungen des Bebauungsplans „Harder Delle“ - ausgewiesene Wirtschaftsweg westlich des in Rede stehenden Änderungsbereichs wurde in den letzten Jahren kaum benutzt und wurde inzwischen vom Eigentümer erworben. Das planrelevante Grundstück hat sich dadurch vergrößert, wodurch eine Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht möglich ist.

Die Gemeinde hat den Antrag aufgegriffen, da durch die Änderung des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage ermöglicht wird. Hierdurch kann ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet und der Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum im Bestand gedeckt werden.

Die Änderungsplanung bezieht sich auf eine vorhabenorientierte Planung. Die Änderungsfläche ist bereits an allen Seiten durch bauliche Strukturen umschlossen. Somit liegt der Geltungsbereich durch seine Umgebungsstrukturen innerhalb eines gegebenen Bebauungszusammenhangs.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Innenentwicklung durch Nachverdichtung im bebauten Siedlungszusammenhang. Die Planung dient somit der Nachverdichtung auf teilweise bereits baulich genutzten Flächen (bereits vorhandene Nebenanlagen, Nutzung als grundstücksbezogener Privatgarten) unter Abstimmung mit den bestehenden Umgebungsstrukturen und stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dar.

Weitergehende Einzelheiten zu den Bebauungsplanänderungsinhalten sind den nachfolgenden Erläuterungen der Begründung zu entnehmen. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Die Ortsgemeinde Gondershausen ist der Verbandsgemeinde Hunsrück Mittelrhein und damit dem Rhein-Hunsrück-Kreis zugeordnet. Die Lage des in Rede stehenden Planänderungsbereichs kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

08.10.2025



Abb.: Lageübersicht zur 4. Änd. des Bebauungsplans „Harder Delle“

(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauleitplan wird als Änderungsplanung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a (4) BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auch für Änderungsplanungen zulässig.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten die Beteiligungsvorschriften gemäß § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben. Die Größe der zulässigen Grundfläche entspricht den Vorgaben des § 13a (1) Ziffer 1 BauGB. Aufgrund dieser Zulässigkeit erfolgt die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S. 1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen.

3 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Der Planänderungsbereich ist im östlichen Siedlungsrandbereich der Ortsgemeinde Gondershausen zu verorten und umfasst lediglich das Flurstück 339/1, Flur 7, Gemarkung Gondershausen. Der 08.10.2025

Geltungsbereich beläuft sich auf rund 0,12 ha und fällt topographisch gesehen leicht nach Westen ab. Nördlich des Änderungsbereichs verläuft mit Abstand die Landesstraße L 206. Südlich wird die Änderungsfläche durch die Gemeindestraße „Dorngarten“ erschlossen. Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich ein befestigter Wirtschaftsweg, der als fußläufige Anbindung dient.

Die Siedlungsgegend ist durch freistehende II-geschossige Einzel- und Doppelhäuser mit geneigten Dächern und Hausgärten im rückwärtigen Grundstücksbereich geprägt.

Die Änderungsfläche wird von Bestandsbebauung umgeben und ist bereits in Teilen bebaut. Gemäß der derzeit rechtskräftigen Änderungsfassung (d.h. 3. Änderung des Bebauungsplanes „Harder Delle – Teilgeltungsbereich 1“ und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Harder Delle – Teilgeltungsbereich 2“) sind die vorliegende Änderungsfläche sowie die umliegenden Baugrundstücke bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dementsprechend befindet sich bereits ein Wohngebäude und eine Garage auf dem Flurstück 339/1. Der westlich angrenzende und gemäß rechtskräftiger Änderung des Bebauungsplans zeichnerisch festgesetzte Wirtschaftsweg ist derzeit teilweise geschottert und teils bereits mit Gras bewachsen (siehe nachfolgende Abb.).



Abb.: Blick in den Wirtschaftsweg aus Richtung Norden (eigene Aufnahme)

08.10.2025



Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, verändert)

4 ÄNDERUNGsinHALTE

4.1 Städtebauliche Konzeption – Darlegung der Änderungsinhalte

Die vorliegende Änderungsplanung sieht vorrangig eine Anpassung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Flurstück 339/1, Flur 7, Gemarkung Gondershausen, vor. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll insbesondere die bisher festgesetzte Baugrenze in der derzeit rechtskräftigen Änderungsfassung (d.h. 3. Änderung des Bebauungsplanes „Harder Delle – Teilgeltungsbereich 1“ und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Harder Delle – Teilgeltungsbereich 2“) um 6 m in Richtung Norden verschoben werden.

Der Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ergab sich aus einer privaten Bauabsicht auf dem nach einer Bodenneuordnung vergrößerten Flurstück, um hier im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Erweiterung des Wohnhauses zu errichten. Der damals im Ur-Bebauungsplan sowie seinen nachfolgenden Änderungsplänen ausgewiesene Wirtschaftsweg im westlichen Änderungsbereich wurde in den letzten Jahren kaum benutzt. Diese Fläche wurde inzwischen vom Eigentümer erworben. Das planrelevante Grundstück hat sich dadurch vergrößert, wodurch eine Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht möglich ist.

Um bei der künftigen Grundstücksbebauung gewisse Baufreiheiten zuzulassen, sind geringfügige zeichnerische Anpassungen erforderlich. Diese bedingen zugleich die Aufnahme einer textlichen Festsetzung hinsichtlich der Berücksichtigung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sowie eine Anpassung der Textfestsetzung zu den Flächen für Garagen und Nebenanlagen.

08.10.2025

Im Übrigen bleiben die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Urbebauungsplans weiterhin bestehen. Einzelheiten zu den Änderungsinhalten sowie die entsprechenden Erläuterungen können den nachfolgenden Ausführungen entnommen werden.

Zeichnerische Änderungen:

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine innerörtliche Nachverdichtung auf dem Grundstück ermöglicht werden. Die bisher festgesetzte überbaubare Fläche wird geringfügig nach Norden und Westen erweitert. Die Baugrenze wird dabei u.a. in Teilen um 6 m nach Norden verschoben, um den bestehenden Gebäudebestand zu berücksichtigen und zugleich gewisse Baufreiheiten zu schaffen.

Dies erfordert jedoch auch eine geringfügige Anpassung der bislang zeichnerisch festgesetzten Fläche des Ordnungsbereichs C (Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung. Da der bisher von Nord nach Süd entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlaufende Wirtschaftsweg von der Ortsgemeinde nicht mehr als erforderlich angesehen wird, wird ein Teil dieser Fläche im Norden des Änderungsbereichs zusätzlich als Ordnungsbereich C festgesetzt.

Damit wird der zeichnerisch festgesetzte Ordnungsbereich C im Nordosten zwar geringfügig reduziert, gleichzeitig jedoch im Bereich des ehemaligen Wirtschaftswegs erweitert. Insgesamt ergibt sich somit lediglich eine marginale, flächenmäßige Anpassung des Ordnungsbereichs C, die aus naturschutzfachlicher Sicht als vertretbar einzustufen ist.

Ferner lautet entsprechende Textfestsetzung im rechtskräftigen Urbebauungsplan:

„3.2.2 ORDNUNGSBEREICH C – BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE (PRIVATE GRÜNFLÄCHE)

Auf mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindung für Pflanzungen werden auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet. Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 2 Bäume II. Größenordnung bzw. 2 Obstbäume und 10 Sträucher in Gruppen zu setzen. Im Süden ist als Übergang in die offene Landschaft ein ca. 1,5 m breiter Krautsaum an der Grundstücksgrenze zu entwickeln.

Artenauswahl: Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Vogelkirsche, Hainbuche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenbüschchen, Schlehe, Feldrose, Hundsrose, Brombeere, Himbeere, Salweide, Traubenholunder, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball; Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetsche, Braune Leberkirsche, Apfel von Gronells.“

Diese Festsetzung hat – ebenso wie alle übrigen Textfestsetzungen des Urbebauungsplans sowie seinen nachfolgenden Änderungsplänen – auch im Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung weiterhin Bestand. Sie wird durch das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in keiner Weise eingeschränkt.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass das bestehende Baugrundstück nach Westen erweitert wurde und aufgrund der Bodenneuordnung nun auch den ehemaligen Wirtschaftsweg (ehemalige Parzelle Nr. 340) umfasst. Diese Baugrundstückserweiterung ändert nichts daran, dass weiterhin 20 % der Baugrundstücksfläche gemäß Textfestsetzung zu bepflanzen sind. Die Grundflächenzahl (GRZ)

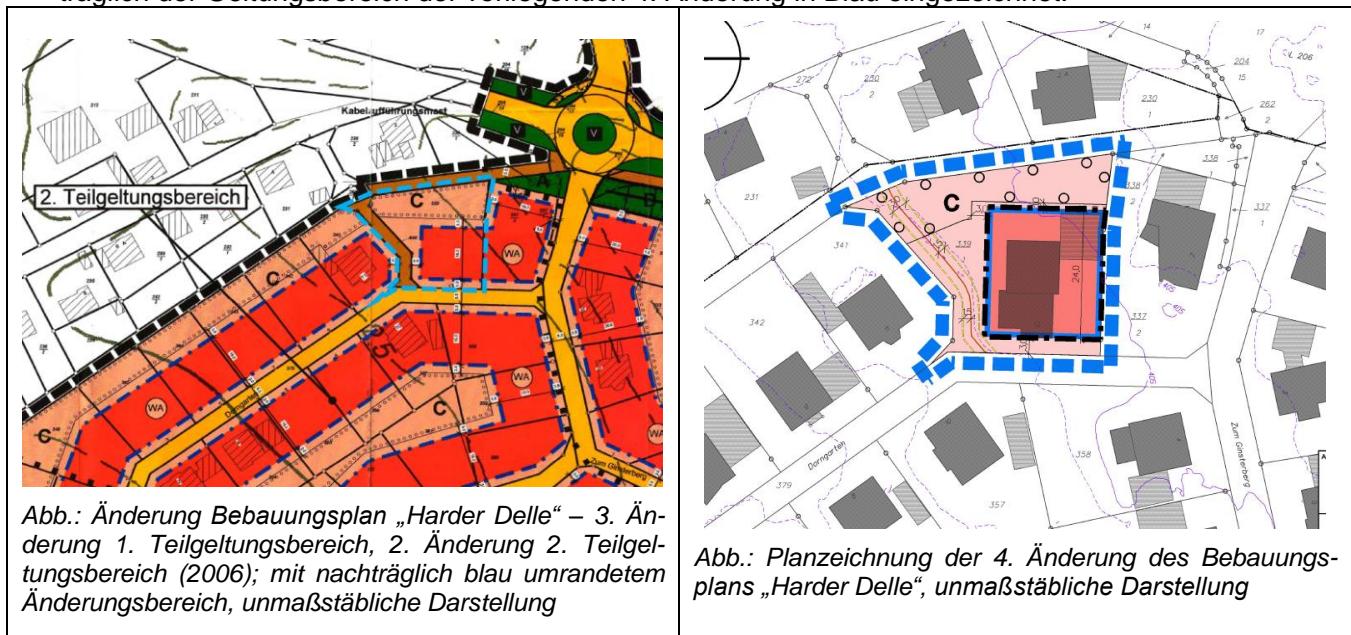
08.10.2025

von 0,3 ist ebenfalls – auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Erweiterung der überbaubaren Fläche – weiterhin einzuhalten.

Maßgebend ist somit die bestehende 20%ige pauschale Grundstücksbegrünung, die je 100m² Pflanzfläche zwei Bäume und zehn Sträucher fordert. Bei der neuen Grundstücksgröße von 1.173 m² entsprechen 20% circa 235 m² Pflanzfläche, sodass vier Bäume und zehn Sträucher zu pflanzen wären. Dass der Ordnungsbereich C in den vorherigen Bebauungsplanfassungen, aber auch in der jetzigen Änderungsplanung zeichnerisch geringfügig anders gefasst wurde, ergibt sich aus der Historie des Bebauungsplans. Der Ordnungsbereich C stellt jedoch nur ein flächenhaft räumliches Angebot dar, dass innerhalb dieser Fläche Pflanzungen vorzunehmen sind.

Aufgrund der Erweiterung des Baugrundstücks ist die Berücksichtigung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts erforderlich, da sich im Bereich des ehemaligen Wirtschaftswegs Leitungen der Westnetz GmbH befinden. Diese wurden in der Planzeichnung ebenfalls angepasst bzw. zusammen mit einem beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 1,5 m berücksichtigt.

Um eine Vergleichbarkeit der zeichnerischen Festsetzungen der relevanten rechtskräftigen Änderungsfassung (d.h. 3. Änderung des Bebauungsplanes „Harder Delle – Teilgeltungsbereich 1“ und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Harder Delle – Teilgeltungsbereich 2“) (siehe Abb. links) mit der in Rede stehenden 4. Änderung (siehe Abb. rechts) zu ermöglichen, werden diese in der nachfolgenden Abbildung einander gegenübergestellt. Im rechtskräftigen Planausschnitt wurde nachträglich der Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung in Blau eingezzeichnet.



Textliche Änderungen:

Zunächst wird an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans „Harder Delle“ die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vor der Änderung weiterhin gelten – sofern sie den getroffenen zeichnerischen Festsetzungen nicht entgegenstehen. Änderungsinhalte betreffen vorliegend lediglich die nachfolgend näher beschriebenen Textfestsetzungen.

08.10.2025

Die Textfestsetzung Nr. 1.6 („Flächen für Garagen und Nebenanlagen“) im Urbebauungsplan besagte:

„Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen Garagen im Sinne von § 8 Abs. 9 LBauO bis zu 6,00 m in die nicht überbaubaren Grundstücksflächen hineinragen. Vor den Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m einzuhalten.“

Im Rahmen der darauffolgenden Änderungsplanungen (3. Änderung 1. Teilgeltungsbereich, 2. Änderung 2. Teilgeltungsbereich; 2006) wurde diese Festsetzung um folgenden Zusatz ergänzt:

„Vor Carports ist kein Stauraum einzuhalten. Carports haben jedoch einen Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.“

Diese Regelung lässt jedoch – insbesondere im Hinblick auf die im Norden angrenzenden Bepflanzungsflächen (Ordnungsbereich C) – Interpretationsspielräume zu.

Um künftig Nutzungskonflikte zwischen Nebenanlagen und den festgesetzten Grün- bzw. Bepflanzungsflächen zu vermeiden, wird die Textfestsetzung im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans angepasst. Ziel ist eine eindeutige Abgrenzung zwischen den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Sicherung der vorgesehenen randlichen Eingrünung.

Die überarbeitete Festsetzung konkretisiert daher die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen und stellt sicher, dass diese mit den grünordnerischen Zielen des Bebauungsplans in Einklang stehen.

Die neue Textfestsetzung „Flächen für Garagen und Nebenanlagen“ lautet daher wie folgt:

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.

Aufgrund der Erweiterung des Baugrundstücks ist die Berücksichtigung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts erforderlich, da sich im Bereich des ehemaligen Wirtschaftswegs Leitungen der Westnetz GmbH befinden. Diese wurden in die vorliegende Planzeichnung übernommen und mit einem beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 1,5 m berücksichtigt.

08.10.2025

Zur Sicherstellung eines hinreichenden Leitungsschutzes wurde im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans folgende klarstellende Textfestsetzung aufgenommen:

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.

Des Weiteren wurden **Hinweise auf der Planurkunde** entsprechend den aktuell gültigen Planungsstandards aufgenommen (kursiver Text):

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. Toiletten-spülung weiterverwendet werden. Die Zisternen sollten so bemessen werden, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 3 bis 5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasser-Verordnung).

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.

08.10.2025

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 Ablieferungspflicht 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).

4.2 Verkehrliche Erschließung

Der Planänderungsbereich ist bereits durch den rechtskräftigen Urbebauungsplan „Harder Delle“ sowie die weiter oben genannte Änderungsplanung überplant und unterliegt einem entsprechenden Nutzungsbestand. Eine äußere verkehrliche Anbindung der Änderungsfläche ist südlich angrenzend über die gemeindliche Erschließungsstraße „Dorngarten“ gegeben. Nördlich befindet sich ein befestigter Wirtschaftsweg, der von Fußgängern und Radfahrern genutzt wird.

Die Straße „Dorngarten“ erstreckt sich nach Osten in die Straße „Zum Ginsterberg“. Über den Kreisverkehrsplatz nördlich des Geltungsbereichs besteht der Anschluss an die Landesstraße L 206, wodurch das Planänderungsgebiet an das regionale Straßennetz angebunden ist.

4.3 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung lediglich um eine Erweiterung des bestehenden Baufensters auf einem bereits bebauten Wohnbaugrundstück handelt, kann die Versorgung der Ände-

08.10.2025

rungsfläche mit den Medien Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation weiterhin über Anschlüsse an die vorhandenen Leitungsnetze erfolgen.

Für das konkrete Bauvorhaben, das der Nachverdichtung dient, ist seitens des privaten Vorhabenträgers die Aufwendung für konkrete Hausanschlüsse, Verlängerungen von Versorgungsleitungen, direkt mit den Versorgungsträgern abzustimmen und herzustellen. Dies ist entsprechend Bauherrnsache.

5 DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE

Archäologische Funde oder Befunde sind gemäß der Planbegründung des Ur-Bebauungsplan „Harder Delle“ im Änderungsbereich bislang nicht bekannt.

Im Bebauungsplan wird jedoch vorsorglich folgender Hinweis zum Denkmalschutz aufgenommen:

Denkmalschutz: Bislang sind im Plangebiet und direkten Umfeld keine archäologischen Fundstellen bekannt. Es wird dennoch auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht 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.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Nordöstlich des Änderungsbereiches verläuft die Landesstraße L 206.

Im Ur-Bebauungsplan wurde die Lärmimmission durch den Verkehr bereits berücksichtigt. Dort wurde ein Erdwall im Ordnungsbereich D, im östlichen des gesamten Plangebiets, festgesetzt. Dieser mindert in Kombination mit einer Bepflanzung zusätzlich die Lärmimmission.

Da sich die Bebauungsplanänderung lediglich auf eine Erweiterung des Baufensters auf dem bereits bebauten Grundstück innerhalb eines Siedlungszusammenhangs bezieht, sind keine zusätzlichen Lärmimmissionen zu erwarten.

7 BODENORDNUNG

Eine Umlegung nach § 45 ff. BauGB wird nicht erforderlich.

8 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE

8.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB geändert. Im beschleunigten Verfahren gelten u.a. die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vgl. § 13a (2) Nr. 1 BauGB).

08.10.2025

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a (1) und § 10 a (1) BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan kann in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, oder die Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, falls eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Die Nettobauplätze des Planänderungsbereichs beträgt 1.173 m².

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die Wohnbauplätze 0,3. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobauplatz:

$$0,3 \times 1.173 \text{ m}^2 = 351,9 \text{ m}^2$$

Die zulässige Grundfläche beträgt somit 351,9 m².

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird bei der vorliegenden Planung nicht erreicht oder überschritten. Es bedarf damit keiner weitergehenden überschlägigen Umwelterheblichkeitsvorprüfung nach § 13a BauGB.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist zudem einzig in dem Fall zulässig, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter bestehen.

Die Änderungsfläche liegt nicht in einem ausgewiesenen Natura 2000 Gebiet.

Weitere schutzwürdige Biotope oder Naturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht erfasst.

Die Änderung umfasst lediglich eine geringe Fläche, die sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans mit baulicher Nutzung befindet. Daher stellt die Vergrößerung des Baufensters keine wesentlichen Effekte und planungsrechtlich relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Es sind keine negativ ausstrahlenden Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

8.2 Übergeordnete „Umweltplanung“

Im Planänderungsbereich sind keine im Sinne des § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände ausgewiesen oder vorhanden. **Karstierte Biotope** liegen ebenfalls nicht vor.

Die Planänderungsfläche liegt zwar im großräumigen Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ (LSG-7100-002), gemäß § 1 (2) LVO über das Landschaftsschutzgebiet sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung jedoch nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.

08.10.2025

Aussagen der übergeordneten Umweltplanung stehen der vorliegenden Änderungsplanung somit nicht entgegen.

8.3 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 Absatz 1 BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Bebauungsplanänderung nicht unzulässig beeinträchtigt:

Die Änderungsfläche befindet sich innerhalb der Siedlungsbebauung der Ortsgemeinde und ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben. Es handelt sich um ein mit einem freistehenden Einzelhaus und einer Garage bebautes Baugrundstück. Zur Abgrenzung gegenüber dem derzeit westlich gelegenen Wirtschaftsweg ist das bestehende Baugrundstück (gemäß Ur-Bebauungsplan) derzeit mit einem Gitterzaun eingefriedet. Der Wirtschaftsweg ist abschnittsweise geschottert und teilweise grasbewachsen.

Der südlich vor dem Hauseingang liegende Bereich des Grundstücks ist befestigt. Im rückwärtigen Teil befinden sich gärtnerisch genutzte Flächen mit Bepflanzung; großwüchsige Bäume sind nicht vorhanden. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft ein befestigter Wirtschaftsweg bzw. Radweg, der in der relevanten rechtskräftigen Planfassung als solcher zeichnerisch festgesetzt ist.

Aufgrund der Lage innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur ist das Planänderungsgebiet bereits stark anthropogen geprägt und durch eine erhebliche Bewegungsunruhe gekennzeichnet. Daher besitzt die Änderungsfläche einschließlich ihres Umfelds lediglich eine Funktion als Lebensraum und Nahrungshabitat für störungstolerante Tierarten, wie beispielsweise Meisen, Amseln, Elstern oder Sperlinge. Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich keine Herabsetzung der Eignung als Lebensraum für diese Arten.

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden wurde ein Hinweis in die Bebauungsplanänderung aufgenommen:

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen und Gehölzrückschnitte außerhalb der Vegetationszeit

08.10.2025

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.

Es ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauungsplanänderung und die spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

08.10.2025

II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

Am 01. Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten in Kraft. Dies hat zur Folge, dass der § 13 BauGB um den § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ergänzt worden ist.

Nach § 13a Satz 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, falls im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Grundfläche in der Größe von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen.

Dennoch erfolgte eine Einschätzung zur Beeinträchtigung der verschiedenen Schutzgüter mit dem Ergebnis, dass durch die Planung keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft, Arten und Biotope sowie das Landschaftsbild gegeben sind. Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden und Wasser sind aufgrund der Vorbelastungen des Planänderungsbereichs nur gering und werden durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen im Planänderungsbereich selbst wieder ausgeglichen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aus diesen Gründen nicht notwendig, und weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

08. Okt. 2025 heu-liu-gra Gondershausen, den

Projektnummer: 12 951

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
Yihan Liu, M. Sc.
Sarah Grajewski, M. Sc.

KARST INGENIEURE GmbH

Herbert Christ (Ortsbürgermeister)

Anhang:

- Pflanzenempfehlungslisten aus dem Ur-Bebauungsplan „Harder Delle“ (2001)
 - Textfestsetzungen des Ur-Bebauungsplans „Harder Delle“ (2001)
 - Textfestsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Harder Delle - Teilgeltungsbereich 1" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Harder Delle - Teilgeltungsbereich 2"

08.10.2025

Pflanzenempfehlungslisten aus dem Ur-Bebauungsplan „Harder Delle“ (2001)

B Artenliste heimischer Gehölzarten

Bäume I. Größenordnung:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

08.10.2025

Textfestsetzungen des Ur-Bebauungsplans „Harder Delle“ (2001)

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (3) BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffer 4 und 5

- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen

sind nicht zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

0,3; siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

(0,6); siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit II als Höchstgrenze festgesetzt.

Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone):

1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe 4,50 m.

Firsthöhe 11,00 m

Die Höhen werden jeweils gemessen an dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. Oberkante First. Als Maßbezugspunkt gilt:

a) Bei Erschließung der Gebäude von der Bergseite her ab höchster an das Grundstück angrenzender erschließender Verkehrsfläche.

b) Bei Erschließung der Gebäude von der Talseite her ab höchster an das Gebäude angrenzender natürlicher Geländeoberfläche.

08.10.2025

1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan (→ →).

1.5 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der Gebäude darf bei bergseitiger Erschließung nicht mehr als 0,5 m über höchste an das Grundstück angrenzende erschließende Verkehrsfläche hinausragen. Bei talseitiger Erschließung gilt als Bezugspunkt das höchste an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen Garagen im Sinne von § 8 Abs. 9 LBauO bis zu 6,00 m in die nicht überbaubaren Grundstücksflächen hineinragen. Vor den Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m einzuhalten.

1.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.8 BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSEN-KÖRPERS SOWIE FUNDAMENTE DER STRASSEN-RAND-BEGRENZUNG (§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers anfallende Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in einer Tiefe bis 2,00 m zu dulden.

Die im Rahmen des Straßenbaus notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzung sind in einer Tiefe bis 25 m auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig ist für Hauptgebäude nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 30° bis 48°.

2.1.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten sind als Sattel- oder Schleppdachgauben zulässig und dürfen maximal 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten

Dachaufbauten müssen mindestens 0,6 m unterhalb der Firsthöhe enden. Drempel bzw. Kniestock (Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) sind bis maximal 1,10 m erlaubt.

Zur Dacheindeckung sind nur dunkelfarbige Materialien zulässig. Hierzu sind folgende Farben der RAL-K 1 heranzuziehen: Grautöne 7000 - 7031, Brauntöne 8000 - 8028. Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.

3 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

3.1.1 VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB in V. m. § 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Grundstücksflächen selbst in Mulden ausreichenden Volumens zu versickern/zurückzuhalten. Darüber hinaus ist pro Wohngebäude eine geregelte Zisterne zur weiteren Rückhaltung von Regenwasser zu installieren.

3.1.2 ORDNUNGSBEREICH B - ENWICKLUNG EINER EXTENSIVEN STREUOBSTWIESE (ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE)

Im Ordnungsbereich B ist eine extensive Streuobstwiese anzulegen. Dazu ist je 150 m² 1 regionstypischer Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und durch entsprechende Schnitte fachgerecht zu erziehen und zu pflegen; vorhandene Obstbäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und abgängige Bäume durch regionstypische Obstbäume zu ersetzen.

Die Gesamtfläche ist als Extensivwiese zu entwickeln und zu pflegen.

Artenauswahl: Boikenapfel, Großer Rheinischer Bohnapfel, Gute Graue, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hauszwetschge „Zum Felde“; detaillierte Pflanzliste siehe Begründung.

3.1.3 ORDNUNGSBEREICH E - AUSGLEICHSFLÄCHE, GRUPPENHAFT GEHÖLZPFLANZUNG UND ENWICKLUNG EINER EXTENSIVWIESE

Auf der Ausgleichsfläche im Ordnungsbereich E (Flurstück 103 teilweise sowie Flurstück Nr. 203/2 teilweise) sind gruppenhafte Gehölzpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen. Auf den Reetflächen ist eine Extensivwiese zu entwickeln und durch entsprechende Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten (Pflegehinweise siehe Begründung). Je 200 m² sind ein Laubbaum II. Größenordnung (bzw. ein regionstypischer Obstbaum als Hochstamm) sowie 10 Sträucher zu pflanzen (Details s. Begründung).

Im Bereich der Flurstücke 103 und 203/2 befindet sich eine 20 kV-Freileitung bzw. ein 0,4-kV-Erdkabel. In dem 15 m breiten Leitungsschutzstreifen (7,5 m beiderseits der Leitungssachse) der 20 kV-Freileitung sind eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen nicht gestattet. Für das 0,4-kV-Erdkabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m beiderseits der Leitungssachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

Artenauswahl: Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Eberesche; Obstgehölze: Großer Rheinischer Bohnapfel, Gellerts Butterbirne; Schneiders späte Knorpelkirsche, Hauszwetschge (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).

3.1.4 ORDNUNGSBEREICH F – ENWICKLUNG FINES GESTUFTEN NATURNAHEN WALDMANTELS MIT VORGETLAGERTEM KRAUTSAUM UND WIESE SOWIE PFLANZUNG EINER OBSTBAUMREIHE

Im Ordnungsbereich F (Flurstück Nr. 257 teilweise der Flur 7, Gemarkung Gondershausen, Größe: 0,78 ha) ist ein gestufter naturnaher Waldmantel aus cinnabimischen und standortgerechten Arten zu entwickeln. Der Waldrand ist gestuft von einer Extensivwiese und einem Krautsaum, über einzelne und dichter werdende Strauchpflanzungen, Bäume II. Ordnung bis hin zum nördlich angrenzenden Laub-Mischwald/Gehölz mit den Bäumen I. Ordnung anzulegen, wobei die Ränder des Waldrands mäandrierend auszubilden sind. Die Extensivwiese und der Krautsaum sind gemäß den Angaben für eine Extensivwiese im Ordnungsbereich B anzulegen; der Krautsaum ist jedoch maximal alle 2 Jahre unter Abtransport des Mähguts zu mähen.

An der südlichen Grenze der Kompensationsfläche ist eine Obstbaumreihe aus Wildobst zu pflanzen wobei die Bäume in einem Abstand von ca. 10-12 m zu setzen sind. Unter der Obstbaumreihe ist eine 10 m breite Extensivwiese anzulegen.

Der 10 m breite Schutzstreifen der RMR-Pipeline (genauer Verlauf s. Begründung bzw. landespflegerischer Planungsbeitrag) ist von der Beplanzung mit Sträuchern und Bäumen freizuhalten; hier ist eine Extensivwiese zu entwickeln.

08.10.2025

3.2 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

3.2.1 ORDNUNGSBEREICH A - GEHÖLZPFLANZUNG AUF ÖFFENTLICHER GRÜNFLÄCHE

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung)

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Wildapfel, Wildbirne, Aspe, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Feldrose, Hundsrose, Schneeball

Zur Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild sowie als Abgrenzung zur Straße ist auf der öffentlichen Grünfläche im Ordnungsbereich A eine Gehölzfläche mit standortgerechten Arten anzulegen. Je 100 m² sind 1 Laubbaum II. Größenordnung und 15 Sträucher der Pflanzliste B in stufigem Aufbau anzupflanzen.

Artenauswahl: Bäume II. Ordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Zwei- oder eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Feldrose, Hundsrose, Traubenhholz

3.2.2 ORDNUNGSBEREICH C - BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE (PRIVATE GRÜNFLÄCHE)

Auf mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindung für Pflanzungen werden auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet. Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 2 Bäume II. Größenordnung bzw. 2 Obstbäume und 10 Sträucher in Gruppen zu setzen. Im Süden ist als Übergang in die offene Landschaft ein ca. 1,5 m breiter Krautsaum an der Grundstücksgrenze zu entwickeln.

Artenauswahl: Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Vogelkirsche, Hainbuche, Eberesche. Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe, Feldrose, Hundsrose, Brombeere, Himbeere, Salweide, Traubenhholz, Schwarzer Holzunder, Gemeiner Schneeball; Obstbäume Gellerts Butterbirne, Hauszwetsche, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels.

3.2.3 ORDNUNGSBEREICH D – BEPFLANZUNG DES ERDWALLS (ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE)

Auf dem Erdwall im Ordnungsbereich D ist ein dichtes Gehölz aus einheimischen, trockenheitsertragenden, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu entwickeln. Pro 100 m² sind mindestens 2 Bäume II. Größenordnung und in jedem Fall 20 Sträucher zu setzen. In Randbereichen, am Übergang in die offene Landschaft, ist ein 2,00 m breiter Krautsaum zu entwickeln.

Artenauswahl: Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche; Sträucher: Kornelkirsche, Liguster, Schlehe, Weißdorn, Walliser Schneeball.

3.2.4 STRASSENBEGRÜNUNG

Zur Gliederung des Straßenraumes und zur Durchgrünung des Plangebietes sind entlang der Straßen Bäume **einer Art** zu pflanzen (s. Attentafel C im Anhang), die an die trockeneren, wärmeren Standorte und an die Schadstoffbelastung an der Straße angepaßt sind. Hinweis: Die Baumscheiben sind jedoch in einer Größe von mindestens 2,0 x 2,0 m anzulegen, um eine ausreichende Sauerstoff- und Wasserversorgung des Wurzelraums zu gewährleiten. Sie sind zusätzlich zu bepflanzen, um sie vor Befahren und die damit verbundene Bodenverdichtung zu schützen.

3.3 ZUORDNUNG DER LANDESPFLEGERISCHEN KOMPENSATIONSMASSMAHMEN (§ 9 (1A) BAUGB)

Die Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen der Ordnungsbereiche A, B, D, E (Flurstück Nr. 103 tlw. in der Flur 7 und Flurstück Nr. 203/2 tlw. der Flur 3 der Gemarkung Gondershausen) und F (Flurstück Nr. 257 tlw. der Flur 7, Gemarkung Gondershausen) werden mit 11,33 % den Eingriffen durch den Straßenbau, 2,96 % dem Eingriff durch den Erdwall und 85,71 % den Eingriffen durch die Vorhaben auf den privaten Grundstücken zugeordnet.

Textfestsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Harder Delle - Teilgeltungsbereich 1" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Harder Delle - Teilgeltungsbereich 2"

Satzung der Ortsgemeinde Gondershausen

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Harder Delle – Teilgeltungsbereich 1“
und die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Harder Delle – Teilgeltungsbereich 2“

vom 17.02.2006

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gondershausen hat in seiner öffentlichen Sitzung am
16.02.2006 folgende **Satzung(en) beschlossen**:

§ 1 Satzungsbeschluss

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Harder Delle – Teilgeltungsbereich 1“ und die
2. Änderung des Bebauungsplanes „Harder Delle – Teilgeltungsbereich 2“ werden gemäß
§§ 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-
Pfalz (GemO) als Satzung(en) beschlossen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderungen der Bebauungspläne gelten für alle Baugrundstücke im Baugebiet
„Harder Delle“. Ausgenommen sind die außerhalb des Plangebiets festgesetzten Flächen
zur Durchführung von landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen.
Das Baugebiet ist im Nordwesten durch das Wirtschaftswegeflurstück Nr. 262/1 und die
Landesstraße 206, im Nordosten durch das Flurstück Nr. 22, im Südosten durch das
Wirtschaftswegeflurstück Nr. 263 und im Südwesten durch das Wirtschaftswegeflurstück
Nr. 265, alle im Flur 7 der Gemarkung Gondershausen, begrenzt. Die genaue Abgrenzung
des Baugebietes ergibt sich aus dem **Auszug aus der Liegenschaftskarte (Anlage zur
Satzung)**.

§ 3 Inhalt der Änderungen

Die **Textfestsetzungen** werden wie folgt geändert, ergänzt oder aufgehoben:

- a) **Ziffer 1.5 (Höhenlage der baulichen Anlagen)** (§ 9 I Ziff. 2 und III Satz 1 BauGB)
wird gestrichen.
- b) **Ziffer 1.6 (Flächen für Garagen und Nebenanlagen)** (§ 9 I Ziff.4 BauGB) erhält;
folgenden **Zusatz**:
Vor Carports ist kein Stauraum einzuhalten. Carports haben jedoch einen
Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- c) **Ziffer 2.1.1 (Dachform, Dachneigung)** erhält folgende Fassung:
Für Hauptgebäude ist nur das geneigte Dach zulässig, wobei folgende Werte
einzuhalten sind:
Haustyp I im Sinne der Ziffer 1.2.4: 20° bis 48°.
Haustyp II im Sinne der Ziffer 1.2.4: 3° bis 40°.
- d) **Ziffer 2.1.2 (Dachgestaltung)** erhält folgende Fassung:
Dachaufbauten sind zulässig und dürfen maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite
nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen mindestens 0,6 m unterhalb der

Firsthöhe enden.

Zur Dacheindeckung sind nur dunkelfarbige Materialien zulässig. Hierzu sind folgende Farben des RAL -Farbenvorlageprogramms heranzuziehen: Grautöne 7000 – 7031, Brauntöne 8000 – 8028 und Blautöne 5003, 5004, 5008, 5011 und 5013. Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer, Pfannen und Metalleindeckung, z.B. Trapezblech) anzupassen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Die **zeichnerischen Änderungen** ergeben sich aus der **Bebauungsplanzeichnung** und der **Begründung**.

§ 4 Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung(en) sind die **Bebauungsplanzeichnung** im Maßstab 1 : 1000 mit den Zeichenerklärungen sowie die den Bebauungsplänen beizufügende **Begründung**.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung und damit die 3. Änderung des Bebauungsplans „Harder Delle – Teilgeltungsbereich 1“ und 2. Änderung des Bebauungsplans „Harder Delle – Teilgeltungsbereich 2“ treten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

§ 6 Rechtsgrundlagen

Die Änderungen der Bebauungspläne finden in folgenden Vorschriften – alle in der zurzeit geltenden Fassung - Ihre Rechtsgrundlage:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der seit dem 20.07.2004 geltenden Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365),
5. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153).

Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass die für den Satzungsbeschluss gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte eingehalten worden sind und dass der Inhalt der Satzung mit dem wirklichen Willen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Gondershausen übereinstimmt.

Ortsgemeinde Gondershausen
Gondershausen, 17.02.2006
(Schuhmacher), Ortsbürgermeister



08.10.2025