



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

MI

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

private Grünflächen

Massnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

Kataster

Gemarkungsgrenze

bestehender Mischwasserkanal

bestehender Schmutzwasserkanal

bestehender Regenwasserkanal

bestehende Trinkwasserleitung

bestehende Stromkabel, unterirdisch

bestehende Stromkabel, oberirdisch

bestehende Fernmeldekabel, unterirdisch

ÜBERSICHTSPLAN, Maßstab ~1:10.000

TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5a BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist ein "Mischgebiet" (MI) nach BauNVO §6 festgesetzt.

Folgende Nutzungsarten nach § 6, Abs. 2 und 3 werden ausgeschlossen:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets

Ausnahmen nach § 6, Abs. 3 werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

GRZ 0,4

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

GFZ 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

II, als Höchstgrenze.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist definiert als der Abstand zwischen der höchsten Dachhaut und den im B-Plan am jeweiligen Grundstück definierten Bezugspunkt.

Die durch die topographischen Verhältnisse bedingten, zur Gründung der Gebäude erforderlichen talseitigen Sockel sind durch Geländeaufschüttungen zu verdecken und der natürlichen Geländeoberfläche anzupassen.

Der von der Talseite sichtbare Gebäudeteil darf eine Höhe von 7 m – gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Untergeschosses (= Kellergeschoss) und der Schnittkante des Dachüberstandes – nicht überschreiten.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

max. Firsthöhe = 9 m

II. Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)

max. Firsthöhe = 8 m

III. Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)

max. Gebäudehöhe = 7 m

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i. V. m § 22 BauNVO)

Im gesamten Gebiet der Ergänzungssatzung ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser- und Doppelhäuser.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, i. V. m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)

4.1 Stellplätze

Stellplätze und Carports (= überdachter Stellplatz) müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m einhalten (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie).

4.2 Garagen

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

4.3 Anzahl der Stellplätze

Es gilt die Satzung über die Festlegung der notwendigen Anzahl der Stellplätze der Ortsge-meinde Laudert in der gültigen Fassung.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6. Immissionschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

An das Plangebiet grenzen unmittelbar intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Die hiermit einhergehenden Geruchs- und Lärmemissionen und Straßenlärm, die durch die Bewirtschaftung entstehen, in Erntezeiten durchaus auch nachts, sind hinzunehmen.

7. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

7.1 Archäologie

Der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz.

Rufnummer: 0261/96753000 oder unter E-Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de

ist der Beginn von jeglichen Eingriffen in den Boden rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit eine Begleitung der Erdarbeiten und ggf. eine reibungslose baubegleitende Untersuchung möglicher archaischer Befunde vorbereitet werden kann

7.2 Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Ergänzungssatzungsgebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden.

Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung.

Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rh@westnetz.de).

In gleicher Trasse erfolgt ggf. ebenso die Vorablegung von Technikrohren für eine evtl. Glasfaseranbindung.

7.3 Hinweis zur Glasfaseranbindung

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Ergänzungssatzungsgebietes, mit ca. 1,5 m langen Technikrohren erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden.

Hierüber besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung.

Die auf dem Grundstück befindlichen Technikrohre sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rh@westnetz.de).

7.4 Bergbau / Altbau

Sofern im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben Indizien für früheren Bergbau angetroffen werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters empfohlen. Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geolog.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

7.5 Artenschutz / Bodenschutz

In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September werden Bäume, die außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdschicht untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdriftung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN §9 (4) Bau GB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall- und Kunststoffe sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Fachwerk, Massivholz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer oder Holz zu verwenden.

2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dacheindeckung

Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung nur schieferfarbig, dunkel-anthrazit (RAL-Farben 7009 - 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8014, 8019, 8022 und 8028) ausgeführt werden. Sonnenkollektoren (Bauhöhe) und Fotovoltaikanlagen sind auf der Dachoberfläche zulässig. Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke sind entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege angrenzenden Seiten als transparente Metall- oder Holzzäune oder als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Mauern und Stützmauern sind mit einer Höhe bis zu 0,9 m ebenfalls als Einfriedungsart zulässig. Die Höhenfestsetzungen dieses Absatzes beziehen sich auf das angrenzende Straßen- oder Fußwegeniveau (Gradienten).

An allen anderen Seiten sind Einfriedungen aller Art in transparenter Form oder als Hecken bis zu maximal 2,0 m Höhe zulässig. Stützmauern sind mit einer Höhe bis zu 1,5 m zulässig. Die Höhenfestsetzungen dieses Absatzes beziehen sich auf das unmittelbar angrenzende natürliche Gelände.

Die Regelungen des § 42 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Abstände von Einfriedungen zu Wirtschaftswegen sind zu beachten.

4. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Je angefangene 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbau der Liste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 10 - 12 betragen.

Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben.

Auf mind. 15 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

Die Ortsgemeinde Laudert weist sehr deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schottererschüttungen gestaltet werden dürfen. Vielmehr sollte eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Bepflanzungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert."

5. Ausfahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftswegen

Ausfahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftswegen sind nur per Gestattungsvertrag zulässig.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Ausgleichsmaßnahmen

AM1: Anlage und Entwicklung eines Streubehaltgartens (§9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB)

Gemäß Plan ist ein Streubehaltgarten aus Hoch- und Halbstämmen von Obst lokaler Sorten anzulegen. Auch Wildobst ist möglich (z.B. Eberesche, Vogelkirsche, Mehlsbeere, Felsenbirne).

Es ist je 150 qm ein Baum zu pflanzen. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm, Halbstamm Stammumfang ab 6 cm Beerensträucher, Kleingehölze und Pflanzbeete sowie weitere Strukturelemente wie z.B. Lesesteihaufen, Trockenmauern oder Kleinstgewässer in Erdbauweise sind vorzusehen.

Die Fläche ist vollständig gärtnerisch anzulegen.

Die Kompensationsmaßnahme ist dauerhaft zu er- und unterhalten.

Es handelt sich um eine Fläche von insgesamt ca. 738 m².

Ausführungszeitraum: Nach Abschluss der Bauarbeiten in der darauffolgenden Pflanzperiode.

Ziel der Maßnahme:

Flora und Fauna: Biotopaufwertung und Entwicklung von Refugien

Boden: Auflockerung und Durchwurzelung des Bodens, Erhöhung der Bodenlebewelt

Wasserhaushalt: Speicher- und Filterwirkungen für Infiltrationswässer werden verbessert

Landschaftsbild: Abschirmung und Einbindung

Klima: Kohlenstoffbindung, Beschattung, Windschutz (Schutz vor Bodenerosion)

AM2: Abpflanzung (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Gemäß Plan ist eine Hecke anzulegen.

Die zu verwendenden Gehölzarten sind aus den Pflanzenliste I und II des Anhangs zu entnehmen.

Die Hecke ist wie folgt anzulegen:

Es ist eine ein-reihige Pflanzung vorzunehmen, Pflanzabstand 1,00 m x 1,00 m

Es können Pflanzungen aus einer oder mehreren Arten angelegt werden.

Die Hecke kann sich auf dem 3 m breiten Streifen gut entwickeln, ohne zu stark beschnitten zu werden.

Beispielhaftes Pflanzschema:

A A A B B B C C C
A A A B B B C C C
D D D D D D D D D
A A A D B B C C C
A A B B C C C

Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt
Heister, 125 – 150 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen

Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu er- und unterhalten.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 204 qm.

Ausführungszeitraum: Nach Abschluss der Bauarbeiten in der darauffolgenden Pflanzperiode.

Ziel der Maßnahme:

Flora und Fauna: Biotopaufwertung und Entwicklung von Refugien

Boden: Auflockerung und Durchwurzelung des Bodens, Erhöhung der Bodenlebewelt

Wasserhaushalt: Speicher- und Filterwirkungen für Infiltrationswässer werden verbessert

Landschaftsbild: Abschirmung und Einbindung

Klima: Kohlenstoffbindung, Beschattung, Windschutz (Schutz vor Bodenerosion)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUSFERTIGUNG

Die textlichen Festsetzungen zur Ergänzungssatzung "Oberweg" werden hiermit ausgefertigt. Sie stimmen mit dem Willen des Ortsgemeinderates Laudert vom ____202__ überein.

Laudert,

Ortsgemeinde Laudert (Dienstseigel) (Winfried Erbes) Ortsbürgermeister

2. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Der Beschluss über die textlichen Festsetzungen ist am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Laudert,

Ortsgemeinde Laudert (Dienstseigel) (Winfried Erbes) Ortsbürgermeister

BAUGESETZBUCH (BauGB)

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90)

LANDESBAUORDNUNG (LBauO)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)

LANDESNATURSCHUTZGESETZ (LNatSchG)

LANDESWASSERGESETZ (LWG)

BUNDESMISSIONSSCHUTZGESETZ (BmSchG)

BUNDESTRASSENGESETZ (FstrG)

LANDESTRASSENGESETZ (LStrG)

GEMEINDEORDNUNG RLP (GemO)

Datum

Name

bearb. Januar 2026 Berres

gez. Januar 2026 Donsbach

gepr. Januar 2026

Anlage-Nr.: BLP

Plan-Nr.: 1

Maßstab: 1:500

Ortsgemeinde Laudert

Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein

Berres

Ingenieurgesellschaft mbH

Rhein-Mosel-Straße 37

56291 Laudert

Tel.: 0 67 46 / 968 39 - 0

Fax: 0 67 46 / 968 39 - 49

info@berres-ingenieure.de

www.berres-ingenieure.de

Ergänzungssatzung "Oberweg"

Fassung für die Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stand: 23.01.2026

Bearbeitet im Auftrag von Petra Kunz-Silbernagel und Detlef Silbernagel