

**Ortsgemeinde Laudert
Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein
Rhein-Hunsrück-Kreis**

**Ergänzungssatzung
"Oberweg"**

Textliche und planungsrechtliche Festsetzungen
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



Berres
Ingenieurgesellschaft mbH
Rhein-Mosel-Straße 37
56291 Laudert

www.berres-ingenieure.de
info@berres-ingenieure.de



TEXTFESTSETZUNGEN	3
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
2. Maß der baulichen Nutzung	3
2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)	3
2.2 Geschoßflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)	3
2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)	3
2.4 Höhe baulicher Anlagen	3
3. Bauweise	4
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports	4
4.1 Stellplätze	4
4.2 Garagen	4
4.3 Anzahl der Stellplätze	4
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4
6. Immissionsschutzmaßnahmen	5
7. Hinweise ohne Festsetzungscharakter	5
7.1 Archäologie	5
7.2 Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken	5
7.3 Hinweis zur Glasfaseranbindung	5
7.4 Bergbau / Altbergbau	6
7.5 Artenschutz / Bodenschutz	6
II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	7
2. Dachgestaltung	7
3. Einfriedungen	7
4. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke	7
5. Ausfahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftswegen	8
III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN	9



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 Einzel- 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 Ortsgemeinde 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. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 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: 0261/66753000 oder unter
E-Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de

ist der Beginn von jeglichen Eingriffen in den Boden rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzugeben, damit eine Begleitung der Erdarbeiten und ggf. eine reibungslose baubegleitende Untersuchung möglicher archäologischer 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-rnh@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-rnh@westnetz.de).



7.4 Bergbau / Altbergbau

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) anzulegen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

<https://geoldg.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 Pflegeschnitte 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 Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung 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 Kunststoffteile 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 Photovoltaikanlagen 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 (Gradiente).

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 Laubbaum 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 Schotterschüttungen 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. Befestigungen, 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 Streuobstgartens (§9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB)

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

Es ist je 150 qm ein Baum zu pflanzen. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm, Halbstamm Stammumfang ab 6 cm Beeresträucher, Kleingehölze und Pflanzbeete sowie weitere Strukturelemente wie z.B. Lesesteinhaufen, 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: Einbindung in die Landschaft, Abschirmung der Bebauung

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 ----- Rapport

A Ligustrum vulgare - Liguster
B Carpinus betulus - Hainbuche

Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt

Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu er- und unterhalten.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 99 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 Bodenlebenswelt

Wasserhaushalt: Speicher- und Filterwirkungen für Infiltrationswässer werden verbessert

Landschaftsbild: Abschirmung und Einbindung

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

AM3: Entwicklung eines Gehölzstreifens

(§9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Gemäß Plan ist ein Gehölzstreifen anzulegen.

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

Es ist eine fünf-reihige Pflanzung vorzunehmen, Pflanzabstand 1,00 m x 1,00 m, versetzt auf Lücke

Die Pflanzung ist aus mehreren Arten anzulegen.

Heister sind als Überhalter mittig einzubringen, die äußeren Pflanzreihen sind nur mit Sträuchern zu bepflanzen.

Es sind ausschließlich Arten der Pflanzenlisten I und II zulässig.

Beispielhaftes Pflanzschema:

A A A B B B C C -----

A A D B B C C C

D D E D D E D D Rapport

A A A D B B C C

A A B B B C C C -----



- A Cornus sanguinea - Hartriegel
- B Virburnum opulus – Gemeiner Schneeball
- C Corylus avellana - Haselnuss
- D Ligustrum vulgare - Liguster
- E Prunus avium - Vogelkirsche

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: Biotopauwertung 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)

Erarbeitet:

Berres Ingenieurgesellschaft mbH

Heinz Berres
Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. [FH] Bauingenieur
Dipl.-Ing. [FH] Wirtschaftsingenieur
Geschäftsführer
Laudert, 23.01.2026



Verfahrensvermerke Textfestsetzungen:

Ausfertigung

Die textlichen Festsetzungen zur Ergänzungssatzung "Oberweg" werden hiermit ausgefertigt. Sie stimmen mit dem Willen des Ortsgemeinderates Laudert vom _____.202__ überein.

Laudert,

(S)

Winfried Erbes
Ortsbürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten

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

Laudert,

(S)

Winfried Erbes
Ortsbürgermeister