

Nutzungsschablone

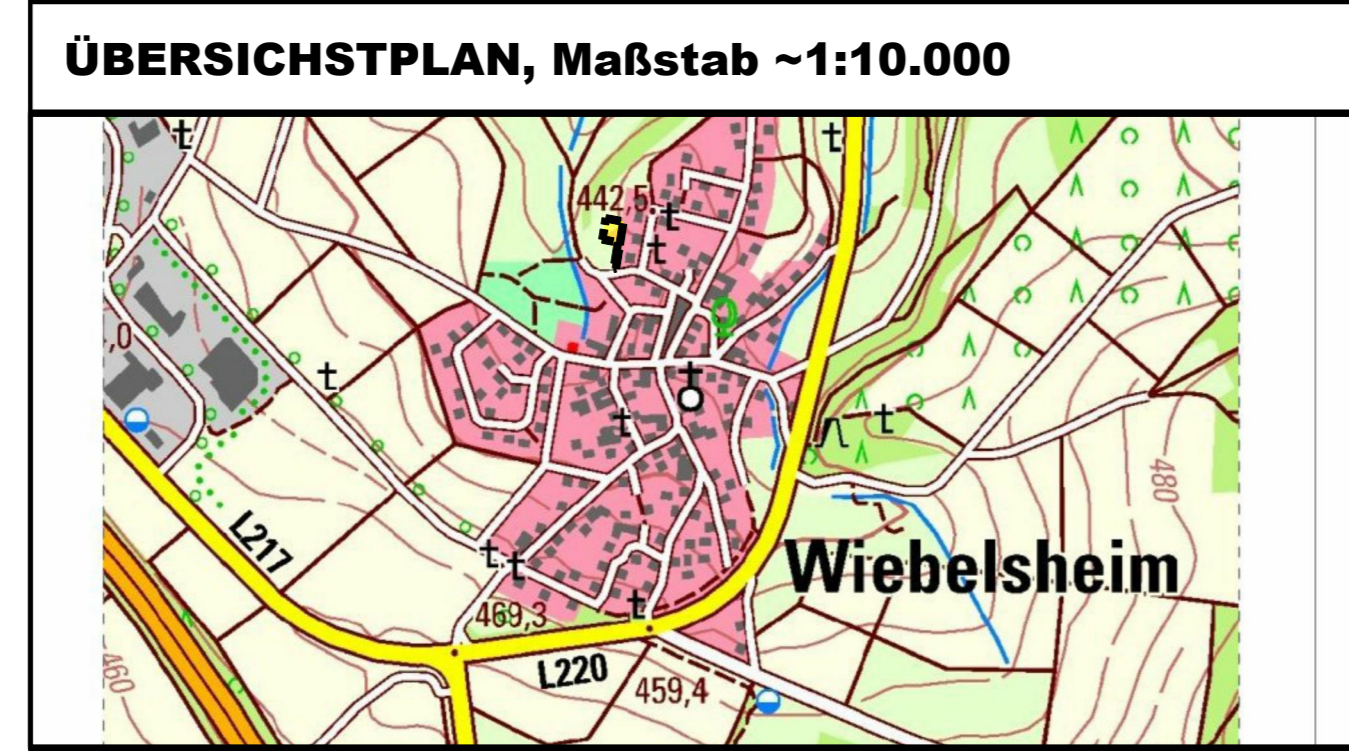
Art der baulichen Nutzung	MI
Grundflächenzahl (GRZ)	0,40
Bauweise	II

Hinweis:
Die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen ist lediglich grafisch ermittelt. Die zeichnerische Darstellung gibt nur deren ungefähre Lage wieder.

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

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	MI
Mischgebiet	
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	MW
- bestehender Schmutzwasserkanal	SW
- bestehender Regenwasserkanal	RW
- bestehende Trinkwasserleitung	W
- bestehende Stromkabel, unterirdisch	S
- bestehende Stromkabel, oberirdisch	S
- bestehende Fernmeldekabel, unterirdisch	T



TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 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
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Vergnügungstätten 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
Gem. BauNVO § 19 (4) Satz 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten) bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
2.2 Geschosflächenzahl (§ 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 Dach-haut und der im B-Plan am jeweiligen Grundstück definierten Bezugspunkt vorhandenen Urgeländehöhe.
Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

- Gegenüber Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):
max. Firsthöhe = 10,50 m
- Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst).
max. Firsthöhe = 9,50 m
- Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)
max. Gebäudehöhe = 8,00 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 Ortsge-meinde Wiebelsheim in der gültigen Fassung.

5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) Bau GB i.V.m. § 88 (6) LbauO)

An das Plangebiet grenzen unmittelbar intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Die hiermit einhergehenden Geruchs- und Lärmemissionen und Straßengeräusche, die durch die Bewirtschaftung entstehen, in Einzelfällen 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) anzuzeigen, 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 Kabinenhäuser 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 / 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) 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://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 Zaune, 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.

III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Kompensationsmaßnahmen

Entwicklung von Flachlandmähwiese / Saum (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Gemäß Plan sind auf der Parzelle 3/12, Flur 6, Gemarkung Wiebelsheim bisher intensiv genutzte Wiesenflächen zu extensiv genutzten, artenreichen Flachlandmähwiesen zu entwickeln.

Es handelt sich um bislang intensiv genutztes Grünland von mittlerem Standort.
Die Wiese ist artenarm und damit aufwertbar.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Die Pflanzarbeiten ist aufzubrechen bzw. soweit aufzubrechen, dass die Keimung einer Neuansaat möglich ist.
- Bodenverdichtungen sind vor Einsatz zu lockern
- Einsatz mit einer artenreichen, gebietseigenen Einsatzmischung aus dem Ursprungsgebiet „Rheinisches Bergland“ mit einem Kräuteranteil von mind. 25 % dauerhaft extensiv als Wiese zu unterhalten.
- Ev. Schößlgrenze bei ca. 10 - 15 cm Wuchshöhe der Neuansaat zum schnellen Nahrungsschutz
- zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts
- Die Anwendung von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) Bau GB i.V.m. § 88 (6) 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 Fotovoltaikanlagen sind auf der Dachoberfläche zulässig. Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

3. **Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LbauO)**
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 begründenden 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 Wiebelsheim 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. Beseitigungen, 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUSFERTIGUNG Die textlichen Festsetzungen zur Ergänzungssatzung "Friedhofstraße II" werden hier mit ausgefertigt. Sie stimmen mit dem Willen des Ortsgemeinderates Wiebelsheim vom ___/202_ überein.	2. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN Der Beschluss über die textlichen Festsetzungen ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wiebelsheim,	Wiebelsheim,
Ortsgemeinde Wiebelsheim (Dienststempel)	Ortsgemeinde Wiebelsheim (Dienststempel)
(Christian Stahl) Beauftragter des Landes gem. § 124 GemO	(Christian Stahl) Beauftragter des Landes gem. § 124 GemO

RECHTSGRUNDLAGEN IN DEN JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90)
LANDESBAUORDNUNG (LbauO)
BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)
LANDESNATURSCHUTZGESETZ (LNatSchG)
LANDESWASSERGESETZ (LWG)
BUNDESMISSIONSSCHUTZGESETZ (BmSchG)
BUNDESFERNSTRASSENGESETZ (FStrG)
LANDESTRASSENGESETZ (LStrG)
GEMEINDEORDNUNG RLP (GemO)

	Datum	Name	Anlage-Nr.: BLP	Plan-Nr.: 1	Maßstab: 1:500
bearb.	Juli 2025	Berres			
gez.	Juli 2025	Donsbach			
gepr.	Juli 2025				

Ortsgemeinde Wiebelsheim
Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein

Ergänzungssatzung "Friedhofstraße II"

Fassung für die Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
Stand: 27.01.2026

Bearbeitet im Auftrag von Herrn Timo Becker

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