

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

**Ergänzungssatzung  
"Friedhofstraße II"**

**Begründung**

**Fassung für die Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB  
Stand: 26.01.2026**

**Bearbeitet im Auftrag von Herrn Timo Becker**



**Berres**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Rhein-Mosel-Straße 37  
56291 Laudert

[www.berres-ingenieure.de](http://www.berres-ingenieure.de)  
[info@berres-ingenieure.de](mailto:info@berres-ingenieure.de)



1.	Erforderlichkeit der Planung / Aufstellungsbeschluss	3
1.1.	Allgemeines	3
1.2.	Aufstellungsbeschluss	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung	3
3.	Bodenordnung	4
4.	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde	4
4.1.	Raumordnung	4
4.2.	Flächennutzungsplan	4
4.3.	Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	4
5.	Planung	5
5.1.	Planungskonzeption	5
5.2.	Verkehrliche Erschließung	5
6.	Städtebau	5
6.1.	Art der baulichen Nutzung	5
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
6.4.	Höhe baulicher Anlagen	6
6.5.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports	6
6.6.	Maximale Zahl der Wohnungen	7
6.7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
6.8.	Landschaftsplanerische Festsetzungen	8
7.	Ver- und Entsorgung	8
7.1.	Stromversorgung	8
7.2.	Beleuchtung	9
7.3.	Telekommunikation / DSL-Versorgung	9
7.4.	Wasserversorgung	9
7.5.	Abwasserbeseitigung	9
7.6.	Dränagewasser / Landwirtschaftliche Dränagen	10
7.7.	Müllentsorgung	10
8.	Allgemeine Wasserwirtschaft	10
9.	Starkregenereignisse	10
10.	Immissionen	11
11.	Radonprognose	11
12.	Fachbeitrag Naturschutz	11



## 1. Erforderlichkeit der Planung / Aufstellungsbeschluss

### 1.1. Allgemeines

Die Ortsgemeinde Wiebelsheim gehört zur Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein im Rhein-Hunsrück-Kreis. Sie liegt ca. 10,0 km südlich vom Mittelzentrum Emmelshausen (Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung) und ca. 12 km nordöstlich vom Mittelzentrum Simmern (Sitz der Kreisverwaltung) entfernt. Die Ortsgemeinde ist durch eine gute Erreichbarkeit über die BAB61 zu den Ballungszentren Koblenz und Mainz gekennzeichnet.

Zur Arrondierung des Bereiches der Friedhofstraße ist vorgesehen, die vorliegende Ergänzungssatzung aufzustellen. Hierzu haben die betroffenen Eigentümer einen Erschließungsvertrag mit der Ortsgemeinde geschlossen.

Die aktuelle Bauleitplanung der Ortsgemeinde tangiert das Vorhaben nicht.

### 1.2. Aufstellungsbeschluss

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB wird der Gemeinderat der Ortsgemeinde Wiebelsheim noch den Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung "Friedhofstraße II" fassen, der mit der Veröffentlichung der Offenlage bekannt gemacht wird.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Der ca. 0,10 ha umfassende Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am nördlichen Ortsrand von Wiebelsheim. Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße "Friedhofstraße". Das Plangebiet grenzt an die vorhandene Bebauung der Friedhofstraße bzw. an die freie Flur.

Der Standort des Baugebietes rundet die vorhandene Bebauung im Bereich der Friedhofstraße ab.

Folgende Parzellen sind betroffen:

Gemarkung: Wiebelsheim

Flur:	Parzelle:	Eigentümer	Bemerkung
10	21/2	Privat	Teilweise
6	3/12	Privat	Teilweise



### 3. Bodenordnung

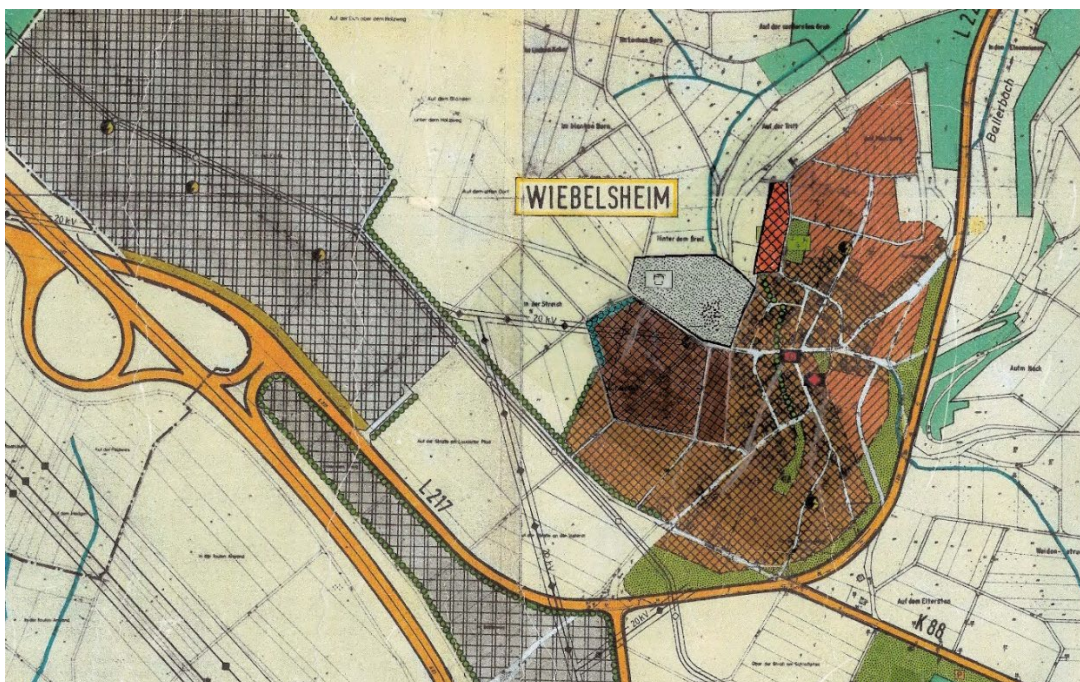
Es ist keine gesetzliche Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB erforderlich. Die Ergänzungssatzung erfolgt im Auftrag bzw. in Abstimmung der betroffenen privaten Eigentümer.

### 4. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde

#### 4.1. Raumordnung

Die Ausweisung der Ergänzungssatzung "Friedhofstraße II" bewegt sich innerhalb der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalen Raumordnungsplans bzw. widerspricht ihnen nicht.

#### 4.2. Flächennutzungsplan



Im aktuellen Flächennutzungsplan sind die Flächen der geplanten Ergänzungssatzung nicht enthalten. In Rahmen der nächsten Anpassung der Flächennutzungsplanung werden diese Flächen mit aufgenommen.

#### 4.3. Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Übergeordnete Belange werden durch das Verfahren der Ergänzungssatzung nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse nicht berührt.



## **5. Planung**

### **5.1. Planungskonzeption**

Ziel der Ergänzungssatzungserstellung ist die planungsrechtliche Sicherung von Wohn- und Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowohl unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden Bebauung und Nutzung als auch einer harmonischen Eingliederung in den Landschaftsraum.

Im Folgenden wird die planerische Konzeption der Ergänzungssatzung "Friedhofstraße II" mit Blick auf die Nutzung und die verkehrliche Erschließung dargelegt.

### **5.2. Verkehrliche Erschließung**

#### **Äußere Erschließung**

Die äußere Anbindung des Plangebiets erfolgt über vorhandene Anlagen der Friedhofstraße. Von dort wird die Zufahrt über eine private Fläche in einer Beriete von 3,0 m gewährleistet. Die Zuwegung auf dem Privatgrundstück ist über eine öffentliche Baulast bei der Kreisverwaltung zu sichern. Diese ist spätestens mit dem Bauantrag zu beantragen und benötigt die Zustimmung der Eigentümerin der Parzelle 21/2. Eine privatrechtliche Sicherung kann zusätzlich erfolgen.

#### **Innere Erschließung**

Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich, da lediglich ein Bauplatz zur Verfügung gestellt wird.

## **6. Städtebau**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der angrenzenden Bebauung wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Folgende Zulässigkeitskataloge werden festgesetzt:

"Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO

Ausnahmen werden keine zugelassen

Unzulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 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



## 6.2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) und 19 BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächen- und Geschossflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Bei der Festsetzung der einzelnen Bestimmungsfaktoren im Plangebiet wird sich an den Notwendigkeiten einer wohngebietsgemäßen Ansiedlung und der Umgebungsbebauung orientiert. Zeitgemäße Festsetzungen, die die städtebauliche Leitbildentwicklung widerspiegeln, werden entsprechend berücksichtigt. Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgelegt, dass einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen (sparsamer Landverbrauch) Rechnung getragen wird, andererseits eine für das örtliche Siedlungsgefüge untypische und somit störende übermäßige Verdichtung vermieden wird.

### Grundflächen- und Geschossflächen

Im Satzungsgebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,40 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den Flächenfestsetzungen für Mischgebiete im ländlichen Raum. Die Zulässige Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO wird ausdrücklich zugelassen.

### Zahl der Vollgeschosse

Zur Vermeidung einer überdimensionierten, das ortstypische und charakteristische Erscheinungsbild beeinträchtigenden Höhenentwicklung der Baukörper wird die Zahl der Vollgeschosse beschränkt. Im gesamten Plangebiet gelten als Höchstmaße für die Bebauung 2 Vollgeschosse.

## 6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

### Bauweise

Analog der umgebenden Bebauung ist im Geltungsbereich des Ergänzungssatzung die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

## 6.4. Höhe baulicher Anlagen

Zusätzlich wird die Höhe der Gebäude durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in Abhängigkeit der Dachneigung geregelt. Diese Art der Höhenfestsetzungen gewährleistet in Verbindung mit den sonstigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung eine maßstäbliche Architektur, die eine Einbindung des Baugebiets in das Landschafts- und Ortsbild gewährleistet, ohne moderne Architekturelemente auszuschließen.

## 6.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht zukünftig Bauwilligen eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Anordnung der Gebäude auf ihren Grundstücken.



Stellplätze, Carports (= überdachter Stellplatz) und Garagen müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m einhalten (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) und sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch auf Flächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Stellplätze sollten mit wassergebundenen Decken oder versickerungsfähigem Pflaster erstellt werden.

Vor Garagen muss ein Stauraum vom mind. 5,0 m eingehalten werden. Der Stauraum vor Garagen wird dabei nicht als Stellplatz im Sinne der LBauO anerkannt.

### **6.6. Maximale Zahl der Wohnungen**

Die Zahl der Wohnungen in Gebäuden wird auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

### **6.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Ortsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden. Dabei wird sich an den orts- bzw. regionstypischen Gestaltelementen orientiert.

In Anlehnung an die regionale Bebauung soll eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende Bautypologie unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltelemente entwickelt werden. Die Randlage erfordert ein möglichst homogenes Erscheinungsbild.

#### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Neben der Dacheindeckung ist die Fassadengestaltung zur Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbilds regions- und ortstypisch vorzunehmen. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Fachwerk, Massivholz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer oder Holz zu verwenden. Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich zugelassen.

Großflächige Glasfronten an Gebäuden sind durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern. Am besten eignen sich hier vertikale Streifenmuster oder entspiegelte Gläser.

#### **Dachgestaltung**

##### Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

Bei der Dachform, der Dachneigung und den Dachaufbauten werden, analog zu den sonstigen aktuellen Bebauungsplänen in Wiebelsheim, keine Einschränkungen vorgenommen. Die gültigen Normen sind einzuhalten.

##### Dacheindeckung

Auf Anregung der Initiative Baukultur werden Farben der Dacheindeckung auf den Farbbereich schiefergrau bis anthrazit (RAL 7015-7016) reduziert.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind auf der Dachoberfläche zulässig. Im Hinblick auf eine mögliche Anbringung der jeweiligen Module ist seitens des jeweiligen Vorhabenträgers in eigener Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu führen, dass bei allen Sonnen-



ständen eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Zuge der umliegenden klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist. Sollte es dennoch zu Blendwirkungen und Lichtreflexionen kommen und Gegenmaßnahmen erforderlich werden, sind alle entstehenden Kosten vom Vorhabenträger zu tragen.

### **Einfriedungen**

Die Regelungen des § 42 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Abstände von Einfriedungen zu Wirtschaftswegen sind zu beachten. Darüber hinaus werden keine Festsetzungen gemacht.

### **Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke**

Die Ortsgemeinde Wiebelsheim 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."

## **6.8. Landschaftsplanerische Festsetzungen**

Siehe separater Fachbeitrag Naturschutz. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in den Textfestsetzungen und der Planurkunde dargestellt.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Vor Baubeginn sind alle Ver- und Entsorgungsträger zu koordinieren.

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten oder es sind entsprechende Schutzeinrichtungen zu installieren.

### **7.1. Stromversorgung**

Die Anbindung an die Stromversorgung erfolgt an das vorhandene Kabelnetz der Westnetz GmbH in der Friedhofstraße.

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Satzungsgebietes, 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.



## **7.2. Beleuchtung**

Zur Vermeidung der nächtlichen Lichtverschmutzung sind bei Außenbeleuchtungen an Gebäuden oder im Straßenraum die Lichtkegel auf den zu beleuchtenden Bereich zu bündeln und gegen Abstrahlung nach oben abzuschirmen. Optimal sind Lampen mit Bewegungsmeldern. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und jagenden Fledermäusen sind Lampen mit entsprechendem warm-weißem oder gelbem Lichtspektrum einzusetzen (z. B. LED's mit einer Farbtemperatur von 3.000-4.000 K, Natriumdampf-Hochdrucklampen).

## **7.3. Telekommunikation / DSL-Versorgung**

In der Friedhofstraße befinden sich Anlagen verschiedener Telekommunikationsanbieter an deren Netz angeschlossen werden kann.

## **7.4. Wasserversorgung**

Es kann an die vorhandene Wasserversorgung in der Friedhofstraße angeschlossen werden.

## **7.5. Abwasserbeseitigung**

Die Entwässerungsanlagen innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung sind im Trennsystem zu errichten.

Die Ableitung erfolgt an die bereits vorhandenen Grundstücksentwässerungsanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser auf der Parzelle 21/2, Flur10, die bereits für das Plangebiet der Ergänzungssatzung rausgelegt wurden.

Die zukünftigen Schmutz- und Regenwassermengen aus dem Gebiet der Ergänzungssatzung können auch im jetzigen Zustand bescheidkonform gereinigt werden.

Zur Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Hochwasserspitzen wird die Anlegung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge, bei Gewährleistung, dass nur unbelastetes Niederschlagswasser zur Versickerung kommt, empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser als Brauchwasser genutzt werden kann. Dies wäre gleichzeitig ein Beitrag zum sparsameren Umgang mit Trinkwasser. Die Brauchwassernutzung ist dem zuständigen Gesundheitsamt und dem Träger der Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser anzuzeigen.



## 7.6. Dränagewasser / Landwirtschaftliche Dränagen

Bei Dränagewasser handelt es sich gem. gesetzlicher Definition nicht um Abwasser, für welches die Verbandsgemeinde gem. § 57 LWG beseitigungspflichtig sind. Die Eigentümer und Bauherren dürfen somit anfallendes Dränagewasser nicht in die Abwasserkanäle einleiten.

Für möglicherweise anfallendes oberflächennahes Schichtenwasser besteht somit ebenfalls keine Ableitungsmöglichkeit.

Im Fall des Eingriffs und der Veränderung vorhandener Anlagen zur landwirtschaftlichen Bodenentwässerung sind diese vorab mit dem Unterhaltungspflichtigen dieser Anlagen, in der Regel die Ortsgemeinden, abzustimmen. Veränderungen, wie beispielsweise die Umlegung noch bestehender Felddränagen, müssen dokumentiert und auf Verlangen des Unterhaltungspflichtigen, in dessen Bestandspläne übertragen werden.

## 7.7. Müllentsorgung

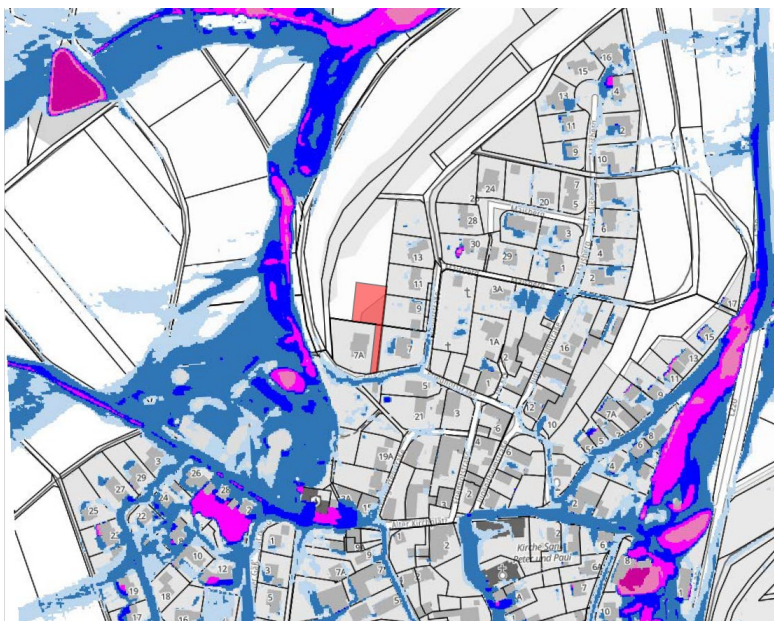
Die Müllentsorgung ist durch die "Rhein-Hunsrück-Entsorgung" sichergestellt.

## 8. Allgemeine Wasserwirtschaft

Gewässer sind nicht betroffen.

## 9. Starkregenereignisse

Aus der Sturzflutarte des Wasserportal Rheinland-Pfalz ist erkennbar, dass auf dem Gebiet der Ergänzungssatzung selbst bei extremen und außergewöhnlichen Starkregen mit keinem Wasseranfall zu rechnen ist.



Sturzflutkarte SRI10, 4 Std. / Quelle: Wasserportal RLP



## 10. Immissionen

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Abstände zu den nächstgelegenen klassifizierten Straßen und Windenergieanlagen ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Plangebietsfläche zu rechnen.

Der Straßenbaulastträger Land hat bei einem zukünftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 220 und der A61 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung hätte Regeln müssen.

## 11. Radonprognose

Anhand der Radonprognose (Quelle: Internetpräsenz des LGB) kann für das Gebiet mit einem lokal hohen Radonbelastung gerechnet werden.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

Die Bauweisen sind entsprechend anzupassen.

## 12. Fachbeitrag Naturschutz

Siehe separater Fachbeitrag Naturschutz. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in den Textfestsetzungen und der Planurkunde dargestellt.

Erarbeitet:

Berres Ingenieurgesellschaft mbH

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal line with a stylized 'H' and 'B' at the beginning and end.

Heinz Berres  
Beratender Ingenieur  
Dipl.-Ing. [FH] Bauingenieur  
Dipl.-Ing. [FH] Wirtschaftsingenieur  
Geschäftsführer  
Laudert, 26.01.2026



**Verfahrensvermerke Textfestsetzungen:**

Ausfertigung

Die textlichen Festsetzungen zur Ergänzungssatzung "Friedhofstraße II" werden hiermit ausgefertigt. Sie stimmen mit dem Willen des Ortsgemeinderates Wiebelsheim vom \_\_.\_\_.202\_ überein.

Wiebelsheim,

(S)

-----

Christian Stahl  
Beauftragter des Landes gem. § 124 GemO

Bekanntmachung/Inkrafttreten

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

Wiebelsheim,

(S)

-----

Christian Stahl  
Beauftragter des Landes gem. § 124 GemO