

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

**Ergänzungssatzung  
"Friedhofstraße II"**

**Textliche und planungsrechtliche Festsetzungen**  
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)



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 Geschößflächenzahl (§ 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	5
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 (§ 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 BauNVO werden ausgeschlossen:

- 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

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 Stellplätzen mit deren Zufahrten) bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

##### 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 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:

- I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung  $> 10^\circ$  (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):  
max. Firsthöhe = 10,50 m
- II. Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)  
max. Firsthöhe = 9,50 m
- III. Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von  $0^\circ$  bis zu  $10^\circ$ )  
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 Ortsgemeinde 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.



## **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) 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 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) 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 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 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 m<sup>2</sup> 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 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."

#### **5.       Ausfahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftswegen**

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



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

Erarbeitet:  
Berres Ingenieurgesellschaft mbH

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