



Ortsgemeinde Görgeshausen
Verbandsgemeinde Montabaur
Westerwaldkreis

9. Änderung
Bebauungsplan „Im Strichen“
- Verfahren nach § 13a BauGB -

Textfestsetzungen
(Blatt B1–B7)

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Juni 2025

Hinweis:

Die Textfestsetzungen zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Im Strichen“ beziehen sich auf den aus der Planzeichnung (Planurkunde Blatt A) ersichtlichen und mit dem Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanZV) gekennzeichneten Geltungsbereich. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt für diesen Bereich sämtliche im Ursprungsplan sowie in den bisherigen Änderungsverfahren gemachten Festsetzungen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ein „**Allgemeines Wohngebiet**“ [WA1.1, WA1.2 und WA2] nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ [WA1 bis WA2] sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 1 (*Wohngebäude*), Nr. 2 (*die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*) und Nr. 3 (*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*) aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 unter Nr. 1 (*Betriebe des Beherbergungsgewerbes*), Nr. 2 (*sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*) und Nr. 3 (*Anlagen für Verwaltungen*) aufgeführten Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 (*Gartenbaubetriebe*) und Nr. 5 (*Tankstellen*) genannten Ausnahme werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. ART DER FLÄCHENNUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Es wird eine „**Fläche für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmungen: Spielplatz, Kulturelle Zwecke**“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Anlagen, Gebäude und Einrichtungen, die den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Kulturelle Zwecke“ dienen.

Zulässig sind darüber hinaus u.a. Zubehöranlagen, Spiel- und Sportanlagen, Container zur Lagerung von Spielgeräten, Sanitäranlagen, Stellplätze und Fußwege.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und §§ 16, 17, 18, 19, 20, 21a BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§§ 16, 17, 19, 20, 21a BauNVO)

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ [WA1.1, WA1.2 und WA2] wird die maximale **Grundflächenzahl [GRZ]** mit **0,4** gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und die maximale **Geschossflächenzahl [GFZ]** mit **1,2** gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung (Planurkunde Blatt A) festgesetzt.

Gemäß § 21a Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagengeschosse bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

***Hinweis:** Gemäß § 2 LBauO ist das flächige Aufbringen von Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) als bauliche Anlage zu werten und damit bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu mitzurechnen!*

3.2 Zahl Vollgeschosse (§§ 16, 20, 21a BauNVO)

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ [WA1.1 und WA2] wird die maximale **Zahl der Vollgeschosse** gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit **III** festgesetzt.

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ [WA 1.2] wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB **auflösend bedingt** die maximale **Zahl der Vollgeschosse** auf **IV*** festgesetzt (Baurecht auf Zeit). Bei Nutzung des bestehenden Kirchengebäudes gelten die in der Planzeichnung mit einem * gekennzeichneten Festsetzungen.

Bei Rückbau des Kirchengebäudes und einem Ersatzneubau wird die maximale **Zahl der Vollgeschosse** auf **III** als Nachnutzung, entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung in Klammern (III), festgesetzt.

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse unberücksichtigt bleiben.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Die maximalen Gebäudehöhen [GH] sind als Höhe in Metern [m] ü. NHN gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Planurkunde Blatt A) festgesetzt, wobei das Höhensystem DE_DHHN2016_NH zugrunde gelegt ist. Die festgesetzten Höhen gelten auch für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre sowie für weitere untergeordnete Bauteile wie Brüstungen/Attika und Belichtungselemente. Die maximale Gebäudehöhe ist entsprechend auf sonstige bauliche Anlagen zu übertragen.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als oberster Bezugspunkt die Oberkante Dachhaut am First bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante Attika festgesetzt. Bei technischen Aufbauten, weiteren untergeordneten Bauteilen oder sonstigen baulichen Anlagen ist der höchste Punkt der Anlage maßgebend.

Demnach wird in den „Allgemeinen Wohngebieten“ [WA1.1 und WA2] die maximale **Gebäudehöhe [GH]** gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO auf **289 m über NHN** festgesetzt.

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ [WA 1.2] wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB **auflösend bedingt** die maximale **Gebäudehöhe [GH]** auf **293,5 m* über NHN** festgesetzt (Baurecht auf Zeit). Bei Nutzung des bestehenden Kirchengebäudes gelten die in der Planzeichnung mit einem * gekennzeichneten Festsetzungen.

Bei Rückbau des Kirchengebäudes und Ersatzneubau wird die maximale **Gebäudehöhe [GH]** auf **(289 m) über NHN** als Nachnutzung, entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung in Klammern, festgesetzt.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet [WA1.1, WA1.2 und WA2] ist die **offene Bauweise [o]** nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es werden nur **Einzelhäuser [E]** zugelassen.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

5.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

5.2 Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL 01

Die in der Planurkunde (Blatt A) mit „GFL 01“ bezeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wie folgt zu belasten:

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 3,0 m zugunsten des Trägers für die Abwasserentsorgung (Verbandsgemeindewerke Montabaur) in einer Breite von 3,0 m zu Zwecken der Verlegung und Unterhaltung eines Abwasserkanals.

Eine Überbauung der Flächen darf nur mit Zustimmung des Leitungsträgers erfolgen.

GFL 02

Die in der Planurkunde (Blatt A) mit „GFL 02“ bezeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wie folgt zu belasten:

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 2,0 m zugunsten des Trägers für die Gasversorgung (Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG) in einer Breite von 2,0 m zu Zwecken der Verlegung und Unterhaltung einer Versorgungsleitung (Gas).

Eine Überbauung oder Bepflanzung der Flächen ist unzulässig.

GFL 03

Die in der Planurkunde (Blatt A) mit „GFL 03“ bezeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wie folgt zu belasten:

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 2,0 m zugunsten des Trägers für die Telekommunikationsinfrastruktur (Telekom Deutschland GmbH) in einer Breite von 2,0 m zu Zwecken der Verlegung und Unterhaltung einer Versorgungsleitung (Telekommunikation).

Eine Überbauung oder Bepflanzung der Flächen darf nur mit Zustimmung des Leitungsträgers erfolgen.

7. FESTSETZUNG VON VORKEHRUNGEN ZUM LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass gemäß den ermittelten und in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereichen III und IV bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen sind, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1:2018-1 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten.

Ferner wird festgesetzt, dass in Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind, sofern sich ihre notwendigen Fenster ausschließlich innerhalb der mit den Lärmpegelbereichen III und IV festgesetzten Flächen befinden.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Außenlärmpegel vorliegen.

[Hinweis: DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Beuth-Verlag), auf die hier Bezug genommen wird, kann zu den üblichen Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Sachgebiet 2.1 - Planen und Bauen -, eingesehen werden.]

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz] für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung folgende Festsetzungen getroffen:

1. DACHGESTALTUNG (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

In den Ordnungsbereichen werden die zulässigen Dachformen wie folgt festgesetzt: WA1.1 nur Satteldächer (SD) zulässig; WA1.2 nur Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) zulässig; WA2 nur Sattel- (SD), Flach- (FD) und Mansarddächer zulässig. Die Festsetzung gilt auch für Nebengebäude und Garagen.

2. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)

Nicht überbaute Flächen der Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten.

3. ANZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß der Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze der Ortsgemeinde Görgeshausen sind bei der Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu 3 Wohnungen, für jede Wohneinheit 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Bei Gebäuden ab 4 Wohnungen sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports gelten insoweit als Stellplatz.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für „besondere Wohnformen“ (betreutes Wohnen) sind der aktualisierten Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Görgeshausen zu entnehmen.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. HINWEISE ZUM BAUGRUND

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 *Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke*, DIN EN 1997-1 und -2 *Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik* sowie DIN 1054 *Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1*) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 *Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial* und der DIN 18915 *Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten* zu berücksichtigen.

2. HINWEIS ZU ARCHÄOLOGISCHEN FUNDEN

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

Seitens der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege ergehen folgende Hinweise:

„In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. [...]

Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege zu Eingriffen in den Boden ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bei weiteren Planungen zu beteiligen, da jederzeit neue Fundstellen auftreten können, die eine detaillierte Betrachtung erfordern.

Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) informiert zu werden.

Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die unten genannte Telefonnummer [Telefon 0261 6675-3032].“

3. ALLGEMEINE HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

Zeitliche Vorgaben für Gehölzrodungen

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Zeitliche Vorgaben für den Abbruch von Gebäuden

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde.

4. STARKREGENEREIGNISSE

Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopakets sind entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes nach einem Starkregen Sturzfluten wahrscheinlich. Die Abflusskonzentrationen sind als gering bis hoch eingestuft worden.

Die vorliegenden Ergebnisse der Starkregenanalyse sind im Entwässerungskonzept bzw. in der Objektplanung zu verifizieren. Auf § 5 Abs. 2 WHG wird verwiesen, wonach jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, verpflichtet ist, [...] geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

5. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

6. EMPFEHLUNG ZUR NUTZUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Es wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswassers zur Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen.

7. EMPFEHLUNG ZUR NUTZUNG VON ERNEUERBAREN ENERGIEN

Den Bauherren wird ausdrücklich empfohlen, die Möglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien in die Gebäudeplanung mit einzubeziehen.

8. EMPFEHLUNG ZUR UMSETZUNG VON DACHBEGRÜNUNGEN

Es wird empfohlen, Dächer von Haupt- und Nebenanlagen sowie von Carports und Garagen mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen.

9. HINWEISE ZUM GEOLOGIEDATENGESETZ (GeoIDG)

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.

10. HINWEISE ZUR LÖSCHWASSERBEREITSTELLUNG

Aus dem Netz der Trinkwasserversorgung kann als Grundschutz eine Löschwassermenge von 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Für einen ggf. erforderlichen objektbezogenen Brandschutz ist die, über den Grundschutz hinausgehende, Löschwassermenge über einen Löschwasserteich gemäß DIN 14210, unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 oder offenen Gewässer mit Löschwasserentnahmestellen gemäß DIN 14210 sicherzustellen.