

## **Anlage II – Textfestsetzungen zur I. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Ortskern“**

### **I. TEXTFESTSETZUNGEN FÜR DAS ALLGEMEINE WOHN – UND DAS MISCHGEBIET**

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**1.1** Als Art der baulichen Nutzung **wird für einen Teilbereich** des Bebauungsplanes ein "**Allgemeines Wohngebiet**" **[WA]** nach § 4 i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt – **siehe Planeintrag -**.

**1.1.1** Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind grundsätzlich zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

**1.1.2** Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften sowie die unter Nr. 3 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.2** Als Art der baulichen Nutzung wird für einen Teilbereich des Bebauungsplanes ein "Allgemeines Wohngebiet" **[WA 1]** nach § 4 i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt – **siehe Planeintrag -**.

**1.2.1** Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind grundsätzlich zulässig:

1. Wohngebäude ,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens) und § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind allgemein zulässig.

**1.2.2** Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.3** Als Art der baulichen Nutzung **wird für einen Teilbereich** des Bebauungsplanes ein "**Mischgebiet**" **[MI]** nach § 6 BauNVO festgesetzt – **siehe Planeintrag -**.

**1.3.1** Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind grundsätzlich zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Bordellen und bordellartigen Betrieben, Prostitutionsbetrieben und prostitutionsähnliche Betrieben, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, so genannte Swinger-Clubs, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen) sowie Wohnungsprostitution, Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops usw..

4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
5. Einzelhandel in Form von im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben stehenden unselbstständigen Verkaufsstellen, sofern das angebotene Sortiment im jeweiligen Betrieb selbst hergestellt, ver- oder bearbeitet wird; diese Einzelhandelsnutzung muss dem jeweiligen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein; sie wird auf maximal 25 % der Bruttogrundfläche (BGF), maximal 350 m<sup>2</sup>, festgesetzt.

**1.3.2** Die in § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5, 6, 7 und 8 BauNVO genannten Anlagen (Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme in der unter Ziffer 1.3.1 – Nr. 5 genannten Form, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) werden nicht zugelassen.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiet) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)**

### **2.1 Allgemeines Wohn- und Mischgebiet**

#### **2.1.1 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse**

**2.1.1.1** Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal II festgelegt.

**2.1.1.2** Von der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse kann abgewichen werden, wenn ein Anbau an den vorhandenen Bestand angepasst werden soll.

#### **2.1.2 Höhe der baulichen Anlagen**

**2.1.2.1** Die Firsthöhe, gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes - Schnittpunkt Außenwand - Urgelände – wird auf 11,00 m festgelegt.

**2.1.2.2** Von der maximal zulässigen Firsthöhe kann abgewichen werden, wenn ein Anbau an den vorhandenen Bestand angepasst werden soll.

**2.1.2.3** Die Firsthöhe für eine Bebauung in zweiter Reihe wird auf maximal 9,00 m, gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes – Schnittpunkt Außenwand – Urgelände – festgelegt.

**2.1.2.4** Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der Schnittpunkt des Gebäudes mit der oberen Dachbegrenzungslinie

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen verbindlich vorgegeben.

## **4. GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**

**4.1** Garagen, - auch nur einseitig geschlossene - Carports und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig und müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

**4.2** Vollständig offene Carports (überdachte Stellplätze) können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wobei die vorderen Stützpfeiler einen Mindestabstand von 1 m zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

## **5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

**5.1** Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf maximal drei für Einzelhäuser und eine pro Doppelhaushälfte begrenzt.

**5.2** Die Errichtung eines Gebäudes in zweiter Reihe ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn in der ersten Bauzeile bereits drei oder mehr Wohneinheiten realisiert wurden. In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen durch den Ortsgemeinderat zugelassen werden.

**5.3** Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in zweiter Baureihe wird auf zwei pro Einzelhaus bzw. eine pro Doppelhaushälfte festgelegt.

## **6. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

**6.1** Die Mindestgröße von Grundstücken wird auf 500 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 300 m<sup>2</sup> für Doppelhäuser festgelegt.

**6.2** Eine einmalige Bebauung in zweiter Reihe ist zulässig, wenn eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> - jeweils für Alt – und Neuparzelle – eingehalten wird.

## **7. PFLANZBINDUNG UND ERHALTUNGSGEBOT; PFLANZGEBOT (§ 9 I Ziffer 25 a und b BauGB)**

**7.1** Die nachfolgend aufgeführte Bepflanzung auf den Grundstücken ist spätestens im ersten Jahr nach der Fertigstellung des Baukörpers herzustellen. Die Pflanzverpflichtungen gelten nicht für bereits bebaute Grundstücke, sondern nur für bisher noch nicht baulich genutzte Parzellen bzw. beim Abriss und Neubau von Gebäuden.

**7.2** Private Grundstücksflächen sind zu begrünen. Bei Grundstücken bis 300 m<sup>2</sup> sind mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung oder ein Obstbaum und fünf Sträucher und je angefangene zusätzliche 300 m<sup>2</sup> ein weiterer Laubbaum I. oder II. Ordnung oder ein Obstbaum und fünf Sträucher oder alternativ zwei Laubbäume I. oder II. Ordnung oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die anliegende Pflanzliste ist für die Auswahl der Gehölze verbindlich.

.

## **8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

### **8.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 88 Nr. 1 LBauO)**

**8.1.1** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind - mit Ausnahme der Garagen und Nebenanlagen - nur geneigte Dächer (Dachneigung mindestens 15° - maximal 45°) zulässig.

**8.1.2** Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports sind Dachneigung und Dachform frei wählbar.

**8.1.3** Von der zulässigen Dachneigung und Dachform kann abgewichen werden, wenn ein Anbau an den vorhandenen Bestand angepasst werden soll.

### **8.2 ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§§ 88 Nr. 1 Nr. 8 i.V.m. 47 LBauO)**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Görgeshausen in der jeweils geltenden Fassung. Garagen und Carports gelten insoweit als Stellplatz.

### **8.3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 86 I Ziffer 3 LBauO)**

**8.3.1** Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10% nicht zu überschreiten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

**8.3.2** Schotterungen zur Gestaltung der nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind nicht zulässig.

### **8.4 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§ 86 Abs.1 Nr. 3 LBauO)**

#### **8.4.1 Straßenseitige Einfriedungen**

- Blickdichte Einfriedungen, auch Hecken, sind entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

- Auf den ersten 5 m entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen und in einer Tiefe von bis zu 5 m entlang der Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen bzw. an Stellplätzen sind blickdichte Einfriedungen, auch Hecken, nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

- Durchsichtige Einfriedungen sind entlang der Erschließungsstraße und in einer Tiefe von 5 m entlang der Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen bzw. an Stellplätzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

#### **8.4.2 Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen**

Blickdichte Einfriedungen, auch Hecken, sind an den nicht straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

Die Errichtung von Mauern als Einfriedung ist nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

#### **8.4.3 Bezugspunkt**

Die Höhe der Einfriedungen, Stützmauern bzw. der Stützmauern mit aufgesetzten Einfriedungen wird jeweils gemessen vom natürlichen Gelände an der Stützmauer/Einfriedung bzw. der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

#### **8.4.4 Nachbarrecht**

Die unter Ziffer 4.1 – 4.3 getroffenen Regelungen entbinden nicht von den Verpflichtungen zur Einhaltung der Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz in der jeweils geltenden Fassung (Grenzabstände für Pflanzen, §§ 44ff.).

### III. TEXTFESTSETZUNGEN FÜR DAS EINGESCHRÄNKTE GEWERBEGEBIET

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 I BauGB –

1.1 Für den am nordwestlichen Rand des Plangebietes gelegenen Teil des Plangebietes wird ein GE (E) = Eingeschränktes Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO festgesetzt – siehe Planeintrag -:

1.2.1 Die nach § 8 II BauNVO zulässige Nutzung wird nach § 1 V und IX BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen auf das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe - und Handwerksbetriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude beschränkt.

1.2.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind, sind nach § 8 III Nr.1 BauNVO allgemein erlaubt; müssen aber den Nachweis nach DIN 4109 erbringen.

1.2.3 Die in § 8 II BauNVO aufgeführten Nutzungen

- Nr. 1 Selbständige Lagerplätze und selbständige Lagerhallen, Gaststätten, Beherbergungsbetriebe sowie sonstige Unterkünfte aller Art, Bordelle, bordellartige sowie vergleichbare Betriebe  
- Nr. 3 Tankstellen – mit Ausnahme von Betriebstankstellen -  
- Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke  
werden gemäß § 1 V BauNVO nicht Bestandteil des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes und sind somit nicht zulässig.

1.2.4 Die Ausnahmen des § 8 III Nr. 2 und 3 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten - werden gemäß § 1 VI BauNVO nicht Bestandteil des im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes und sind somit **nicht zulässig.**

1.2.5 Eine Nutzung für Einkaufszentren, Einzelhandels - oder sonstigen Handelsbetrieben wird für das GE (E) - Gebiet nach § 1 V i.V.m. 1 IX BauNVO ausgeschlossen.

#### 2. FESTSETZUNGEN ZUR IMMISSIONSBEGRENZUNG (§§ 1 IV und 9 I Nr. 24 BauGB

- Grundsätzlich sind nur Betriebe zulässig, die ausschließlich zur Tageszeit – 6.00 – 22.00 Uhr – arbeiten.

- Ausnahmsweise sind Betriebe zulässig, die zur Nachtzeit – 22.00 – 6.00 Uhr – arbeiten, wenn im Einzelfall durch entsprechendes Gutachten eines öffentlich bestellten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass vom Betriebsgrundstück ein maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel von  $L_w = 45 \text{ dB(A)}$  pro Quadratmeter Betriebsfläche abgestrahlt wird.

#### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ( § 9 I Nr. 1 i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO )

3.1 Die maximale Firsthöhe wird auf 11 m, gemessen vom tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens an der Gebäudekante, festgelegt.

3.2 Die Grundflächenzahl ( GRZ ) wird auf 0,6 festgelegt.

3.3 Die Geschoßflächenzahl ( GFZ ) beträgt maximal 1,2.

#### **4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 I Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen verbindlich vorgegeben.

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10 % nicht zu überschreiten.

#### **5. FLÄCHENVERSIEGELUNG ( § 9 I Nr. 20 BauGB )**

5.1 Private Verkehrsflächen, Stellplätze, Parkplatzflächen usw. sind grundsätzlich durchsickerungsfähig auszubilden und mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Ökopflaster herzustellen.

5.2 Geschlossene Beton-, Bitumen - oder sonstige wasserundurchlässige Flächen sind grundsätzlich unzulässig.

5.3 Das Oberflächenwasser aus Betriebsflächen, bei denen mit Verlusten aus den Betriebsmitteln zu rechnen ist, muss über entsprechend dimensionierte Leichtstoffabscheider nach DIN 1999 mit Koaleszenzstufe geleitet werden. Dieses Niederschlagswasser ist dann an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Daher sind Flächen, bei denen mit Verlusten an Betriebsmitteln etc. zu rechnen ist, von den Flächen, bei denen nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser anfällt, zu trennen.

#### **6. PFLANZBINDUNG UND ERHALTUNGSGEBOT; PFLANZGEBOT (§ 9 I Ziffer 25 a und b BauGB)**

6.1 Die nachfolgend aufgeführte Bepflanzung auf den Grundstücken ist spätestens im ersten Jahr nach der Fertigstellung des Baukörpers herzustellen. Die Pflanzverpflichtungen gelten nicht für bereits bebaute Grundstücke, sondern nur für bisher noch nicht baulich genutzte Parzellen bzw. beim Abriss und Neubau von Gebäuden.

6.2 Private Grundstücksflächen sind zu begrünen. Bei Grundstücken bis 300 m<sup>2</sup> sind mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung oder ein Obstbaum und fünf Sträucher und je angefangene zusätzliche 300 m<sup>2</sup> ein weiterer Laubbaum I. oder II. Ordnung oder ein Obstbaum und fünf Sträucher oder alternativ zwei Laubbäume I. oder II. Ordnung oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die anliegende Pflanzliste ist für die Auswahl der Gehölze verbindlich.

#### **7. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **7.1 SOLAR- UND WINDKRAFTANLAGEN**

Die Anbringung von Solar - und Windkraftanlagen im Dachbereich ist unter Beachtung von Ziffer 3.1 zulässig. Die Aufstellung von Solaranlagen auf Flachdächern und flach geneigten Dächern zur Sonne hin ist statthaft.

## **7.2 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§ 86 Abs.1 Nr. 3 LBauO)**

### **7.2.1 Straßenseitige Einfriedungen**

- Blickdichte Einfriedungen, auch Hecken, sind entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

- Auf den ersten 5 m entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen und in einer Tiefe von bis zu 5 m entlang der Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen bzw. an Stellplätzen sind blickdichte Einfriedungen, auch Hecken, nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

- Durchsichtige Einfriedungen sind entlang der Erschließungsstraße und in einer Tiefe von 5 m entlang der Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen bzw. an Stellplätzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

## **7.2 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§ 86 Abs.1 Nr. 3 LBauO)**

### **7.2.1 Straßenseitige Einfriedungen**

- Blickdichte Einfriedungen, auch Hecken, sind entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

- Auf den ersten 5 m entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen und in einer Tiefe von bis zu 5 m entlang der Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen bzw. an Stellplätzen sind blickdichte Einfriedungen, auch Hecken, nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

- Durchsichtige Einfriedungen sind entlang der Erschließungsstraße und in einer Tiefe von 5 m entlang der Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen bzw. an Stellplätzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

### **7.2.2 Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen**

Blickdichte Einfriedungen, auch Hecken, sind an den nicht straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

Die Errichtung von Mauern als Einfriedung ist nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

### **7.2.3 Bezugspunkt**

Die Höhe der Einfriedungen, Stützmauern bzw. der Stützmauern mit aufgesetzten Einfriedungen wird jeweils gemessen vom natürlichen Gelände an der Stützmauer/Einfriedung bzw. der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

### **7.2.4 Nachbarrecht**

Die unter Ziffer 7.2.1 – 7.2.3 getroffenen Regelungen entbinden nicht von den Verpflichtungen zur Einhaltung der Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz in der jeweils geltenden Fassung (Grenzabstände für Pflanzen, §§ 44ff.).



#### IV. Pflanzliste

**Bäume der Wuchsklasse I / Bäume der 1. Ordnung und Obstbäume mit einer Wuchsendhöhe größer 10m und kleiner 20m - Pflanzabstand 7,5-10 m**

- *Acer campestre* / Feld-Ahorn
- *Alnus glutinosa* / Rot-/ Schwarzerle
- *Betula pendula* / Weiß-Birke
- *Carpinus betulus* / Hainbuche
- *Prunus avium* / Vogelkirsche
- *Pyrus pyrausta* / Holzbirne
- *Sorbus aria* / Mehlbeere
- *Sorbus aucuparia* / Eberesche
- *Sorbus domestica* / Speierling
- *Sorbus torminalis* / Elsbeere

**Bäume & Sträucher der Wuchsklasse II / Bäume, Obstbäume & Sträucher der 2. Ordnung mit einer Wuchsendhöhe größer 10m: Pflanzabstand 4-8 m**

- *Cornus mas* / Kornellkirsche
- *Corylus avellana* / Haselnuss
- *Crataegus monogyna* / Eingriffiger Weißdorn
- *Crataegus laevigata* / Zweigriffliger Weißdorn
- *Cornus sanguinea*
- *Euonymus europaeus* / Pfaffenhütchen
- *Hyppophae rhamnoides* / Gewöhnlicher Sanddorn
- *Ilex aquilifolium* / Stechpalme
- *Lonicera xylosteum*
- *Malus sylvestris* / Holzapfel
- *Prunus mahaleb* / Steinweichsel
- *Prunus padus* / Traubenkirsche
- *Prunus spinosa*
- *Rhamnus frangula* / Faulbaum
- *Sambucus nigra* / Schwarzer Holunder
- *Sambucus racemosa* / Traubenholunder
- *Salix caprea* / Salweide
- *Salix cinerea* / Grauweide
- *Salix daphnoides* / Reifweide
- *Salix fragilis* / Knackweide
- *Salix pentandra* / Lorbeerweide
- *Salix viminalis* / Korbweide
- *Taxus baccata* / Gemeine Eibe
- *Viburnum lantana* / Wolliger Schneeball
- *Viburnum opulus* / Gewöhnlicher Schneeball

## **V. 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 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

### **2. Archäologische Funde**

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](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

### **3. Nutzung Niederschlagswasser (Vermeidungsmaßnahme, Empfehlung)**

Nutzung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zur Bewässerung oder als Brauchwasser im Gebäude. Empfehlung zum Einbau extensiver Dachbegrünungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

### **4. Kreisverwaltung des Westerwaldkreises – Untere Naturschutzbehörde –**

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung bzw. vor dem Fällen von Bäumen, 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 geschützter 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 - § 24 III LNatschG -.

### **5. Hinweise der Versorgungsträger**

**5.1** Das Entwässerungskonzept bei einer Bebauung im hinteren Bereich bzw. in zweiter Reihe ist vor Einreichung der Bauantragsunterlagen möglichst frühzeitig mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

**5.2** Gleiches gilt für die Wasserversorgung.

**5.3** Der Eigentümer des Grundstücks in welchem der Wasserzählerschacht oder – schrank sowie der Wasserhausanschluss zur Versorgung des Gebäudes im hinteren Bereich bzw. in zweiter Baureihe errichtet wird, hat sich gegenüber den Verbandsgemeindewerken zu verpflichten, für die vorgenannten Anlagen der Wasserversorgung einer dinglichen Sicherung im Grundbuch zuzustimmen. Anfallende Kosten trägt der Anschlussnehmer des Gebäudes im hinteren Bereich bzw. in zweiter Baureihe.

In den nächstgelegenen Erschließungsstraßen werden Übergabeschächte zur Installation der Wasseruhr gesetzt. Die weiterführenden Leitungen sind privat zu errichten und zu betreiben. Sie stehen in der Baulast des Anschlussnehmers. Eine dingliche Sicherung wird empfohlen.

**5.4** Für die Herstellung der Kanalhausanschlüsse für die Anwesen in der zweiten Baureihe wird vorgeschlagen, dass über die dem hinteren Grundstück zugeschlagene Grundstückszufahrt eine Hausanschlussleitung verlegt und über einen neuen Anschluss an den vorhandenen Kanal angeschlossen wird. In den gleichen Graben könnte auch der Wasserhausanschluss verlegt werden. Wird die Hausanschlussleitung über ein in fremdem Eigentum stehendes Grundstück verlegt, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse dringend anzuraten. Die Kosten für den Hausanschluss gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers. Es ist nicht auszuschließen, dass das Abwasser über eine Hebeanlage der Kanalisation zugeführt werden muss.

**5.5** Die Zufahrten zur Anbindung des Hinterliegergrundstücks sind auf eigene Kosten und über das eigene Grundstück herzustellen. Eine dingliche Sicherung wird empfohlen.

**5.6** Zur Telekommunikationsversorgung der in zweiter Reihe errichteten Gebäude ist der Deutschen Telekom AG ein geeignetes Leerrohr bzw. der Leitungsgraben bis an die Grundstücksgrenze bauseits zur Verfügung zu stellen. Die Lage sowie bautechnische Einzelheiten sind mit der zuständigen Außenstelle Limburg, Ste.– Foy – Straße 37 a, 65549 Limburg abzustimmen.

**5.7** Dem Straßengelände dürfen keinerlei Abwässer – auch kein gesammeltes Oberflächenwasser – zugeführt werden. Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen im Zuge der Landestraßen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger nicht verändert werden.

## **6. SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft / Verbandsgemeindewerke Montabaur**

**6.1** Die für den Fall eines Starkregenereignisses durchgeführte Gefährdungsanalyse zeigt, dass es in den Bereichen der Mittel-, Graben- und Diezer Straße zu geringen bis hohen Abflusskonzentrationen kommen kann, weshalb die Grundstückseigentümer entsprechende Vorkehrungen treffen sollten.

**6.2** Eventuell ist mit Außengebietswasser nördlich der Limburger Straße zu rechnen.

## **7. Landesbetrieb Mobilität Diez**

Der Landesbetrieb Mobilität weist daraufhin, dass sich die Grundstücke Flur 25, Parzelle 53 außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Görgeshausen an der freien Strecke der L 325 und die Grundstücke Flur 25, Parzellen 43/1, 43/3 und 43/4 an der freien Strecke der K 164. Die verkehrliche Erschließung dieser Grundstücke ist ausschließlich über die vorhandenen Zufahrten zulässig. Dies gilt auch für eine Bebauung in zweiter Reihe.