

## Textliche Festsetzungen (Stand 12.06.2026)

### zum Bebauungsplan „WIESBÜSCH“

### der Ortsgemeinde Urmersbach

#### I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### **1. Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u.§1 (2) BauNVO)

##### **1.1 Baugebiete** (§1 (2) und (3) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet **WA** (gemäß §4 BauNVO)

##### **1.2 Unzulässigkeit Allgemein zulässiger Nutzungen** (§1 (5) BauNVO)

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Schank- und Speisewirtschaften

sind nicht zulässig

##### **1.3 Unzulässigkeit oder Zulässigkeit von Ausnahmen** (§1 (6) Ziffer 1 und 2 i.V.m. (9) BauNVO)

##### **1.3.1** Die Ausnahmen im Sinne von § 4(3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen

- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen

sind nicht zulässig (§1 (6) Nr. 1 i.V.m. (9) BauNVO)

##### **1.3.2** Ferienwohnungen (als Räume innerhalb von Wohngebäuden)

sind allgemein zulässig (§1 (6) Nr. 2 i.V.m. (9) BauNVO)

Es dürfen jedoch nicht mehr Ferienwohnungen als Wohnungen im Gebäude vorhanden sein.

65 % der Wohnfläche im Gebäude müssen dauerhaft bewohnt werden.

35 % der Wohnfläche im Gebäude dürfen als Ferienwohnung genutzt werden.

#### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

##### **2.1** Grundflächenzahl:

0,4

soweit sich durch die Baugrenze keine Einschränkung ergibt.

##### **2.2** Geschoßflächenzahl:

0,8

soweit sich durch die Baugrenze und die zulässigen Bauhöhen keine Einschränkung ergibt.

Bei der Ermittlung der Geschosßflächen sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, vollständig einzuberechnen.

### 2.3 Zahl der Vollgeschosse:

Es sind zwei ( II ) Vollgeschosse zulässig

Eine Überschreitung der Zweigeschossigkeit ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um ein durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingtes, im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragendes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) Satz 1 LBauO handelt. In diesem Falle erhöht sich die Geschosßflächenzahl auf 1,2.

### 2.4 Bauhöhen:

Die Firsthöhe (FH) darf maximal 12,0 m betragen.

Bei Flach- und Pultdächern mit einer Dachneigung bis 7° wird die Attika- bzw. Firsthöhe auf 10,00 m begrenzt

Beim Messen der Firsthöhen gelten gemäß §18 Abs.1 BauNVO folgende Bezugspunkte:

Der untere Bezugspunkt ist der angrenzende höchstgelegene Fahrbahnrand (Hinterkante Bordanlage) aus der genehmigten Straßenplanung des beauftragten Planungsbüros, senkrecht zur Gebäudemitte.

## 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

### 3.1 Bauweise:

Im gesamten Baugebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen:

Die Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dies gilt auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Grundstückseinfriedungen, Stützmauern, Zufahrten und offene Pkw-Stellplätze sind davon ausgenommen.

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,50m freizuhalten

#### 3.2.1 Gartenhäuser (§14 (1) BauNVO)

Gartenhäuser bis 30 cbm umbautem Raum sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu Straßen und Wegen zulässig.

## 4. VERSCHIEDENES

### 4.1 Böschungen, Abgrabungen und Straßenfundamente (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Notwendige Böschungen des Straßenkörpers oder Abgrabungen für den Straßenkörper sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

Eine Neigung des Böschungskörpers ist zu dulden bis zu einem Verhältnis von 1:1,5 (Höhe : Breite).

Die im Rahmen des Straßenbaus notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen sowie die Fundamente der Straßenleuchten sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

## **II BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

### **1. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen für Zuwegungen, Stellplätze o. ä. sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

### **2. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)**

Für die 1. Wohneinheit sind mindestens 3 Stellplätze (auch in Form von Garagen und Carports) erforderlich. Für jede weitere Wohneinheit ist 1 weiterer Stellplatz zu schaffen.

### **3. Oberflächenbefestigungen, Beseitigung des Oberflächenwassers**

Nebenanlagen, wie Stellplätze, Zufahrten u. ä. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie z. B. Rasengittersteinen, Ökopflaster, Drainpflaster oder Schotterrasen.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, damit es an Ort und Stelle versickern kann.

Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke müssen dabei vermieden werden.

## **III GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Hinweis: Die grünordnerischen Festsetzungen werden auf Grundlage der landespflegerischen Ausgleichsplanung ergänzt.

### **1. Ausschluss von Schottergärten / Insektenfreundliche Gartengestaltung**

Reine Steingärten mit einer Durchgrünung von weniger als 40 % sind nur bis zu einer Größe von 5 qm pro Grundstück zulässig.

Nicht baulich genutzte Freiflächenanteile dürfen nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden. Es sollte eine blütenreiche und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden.

## **IV HINWEISE**

### **4.1 Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

### **4.2 Geologiedatengesetz (GeolDG):**

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.

#### 4.3 Bodenschutz

Gemäß ALEX-Infoblatt 28: „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ ergeben sich aus der Bodenschutzklausel des BauGB's sowie aus dem Bundesbodenschutzgesetz u. a. folgende Ziele des Bodenschutzes:

- Die Inanspruchnahme von Boden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.

- Beeinträchtigungen von Böden sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Durch den fachgerechten Umgang mit dem Bodenaushub (Trennung von Ober- und Unterboden, fachgerechter Aus- und Wiedereinbau) sind die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten. - Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

- Überschüssige Bodenmassen müssen fachgerecht entsorgt werden

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen berücksichtigt bzw. dürfen nicht eingeschränkt werden.

- Die Ziele des Bodenschutzes müssen berücksichtigt werden.

#### 4.4 Denkmalschutz/Archäologie

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon: 0261 6675-3000) zu melden.

Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

#### 4.5 Landwirtschaft

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Dadurch können Geruchs- und Lärmemissionen entstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftlichen Tätigkeiten als ortsüblich hinzunehmen sind.

#### 4.6 Rückhaltung von Niederschlagswasser:

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz ist jeder verpflichtet, „mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit, es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.“

Es wird empfohlen das anfallende Niederschlagswasser, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, damit es an Ort und Stelle versickern oder verwertet (Zisternen, Mulden, Rigolen o. ä.) werden kann.

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche 4 - 5 m<sup>3</sup> Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die Nutzung als Brauchwasser in Betrieb oder Haushalt, bei der Abwasser anfällt,

ist bei der Verbandsgemeinde anzuzeigen. Die Verbandsgemeinde ist berechtigt, den Einbau von geeichten Wasserzählern zur Messung der dem Abwasser zufließenden Brauchwassermengen - auch bei eigener Wasserversorgung - zu verlangen.

Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke müssen dabei vermieden werden.