



**Ortsgemeinde Görgeshausen**  
**Verbandsgemeinde Montabaur**  
**Westerwaldkreis**

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

**Textfestsetzungen**  
**(Blatt B1–B4)**

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

**Mai 2024**

## 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, 20a BauNVO)

#### 3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§§ 16, 17, 19, 20, 20a 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, 20a 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 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 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 m zu Zwecken der Verlegung und Unterhaltung eines Abwasserkanals.

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

## **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 WA1.1, WA1.2 und WA2 sind nur Sattel- und Flachdächer zulässig. Die Festsetzung gilt auch für Nebengebäude und Garagen.

### **2. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 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.

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

#### **3. 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.

#### **4. EMPFEHLUNG ZUR NUTZUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

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

#### **5. 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.