

**Textliche Festsetzungen
des Bebauungsplans
"Am Beckers Garten"
in der Ortsgemeinde Horhausen**

1. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Bauweise - überbaubare Grundstücksflächen
- 2.4 Anzahl der Wohnungen
- 2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

3. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

- 3.1 Dachform, Dachneigung
- 3.2 Fassaden
- 3.3 Gestaltung befestigter Flächen
- 3.4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen
- 3.5 Einfriedungen
- 3.6 Regenwasserrückhaltung/Versickerung
- 3.7 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 4.1 Bezeichnet im Plan mit Nr. 1
- 4.2 Bezeichnet im Plan mit Nr. 2
- 4.3 Nachweis der erforderlichen weiteren Kompensationsflächen

5. HINWEISE

BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- UND FREIRAUMPLANUNG
Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan "Am Beckers Garten"
in der Ortsgemeinde Horhausen

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich ist in der Planurkunde gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie sind gemäß § 1 Abs. 2 Punkt 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet -WA- festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grund- und Geschossflächenzahlen sind gem. § 16 Abs. 2 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Geschossfläche ist gem. § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,69 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Eintrag in die Planzeichnung als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) festgesetzt.

Gebäudehöhe (H) als Höchstmaß

H = 10,0 m für Satteldächer und sonstige geneigte Dachformen über 16 Grad

H = 8,0 m für einseitige Pultdächer über 16 Grad

H = 7,5 m für Flachdach und flachgeneigte Dächer von 0 bis 16 Grad

Oberer Bezugspunkt ist die Obere Dachbegrenzungskante (Firstlinie bei geneigten Dächern, Attika bei Flachdächern).

Als unterer Bezugspunkt für H gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante natürliches Gelände, am tiefstem Geländepunkt gemessen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 3 Nr. 2 u. § 18 Abs. 1 BauNVO).

2.3 Bauweise - überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen höchstens 50 m lang sein.

Es werden Flächen bezeichnet, auf denen Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig sind -ED-.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO).

2.4 Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden bei einer Einzelhausbebauung auf zwei, bei einer Doppelhausbebauung auf eine je Doppelhaushälfte festgesetzt.

BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- UND FREIRAUMPLANUNG
Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan "Am Beckers Garten"
in der Ortsgemeinde Horhausen

2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie geschlossene Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht in Flächen zwischen überbaubarer Fläche und Erschließungsstraße.

Bei geschlossenen Garagen muss der Abstand von der straßenseitigen Grundstücksbegrenzung bis Vorderkante Garage mindestens 5,00 m betragen.

Überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen einschließlich der Flächen zwischen überbaubarer Fläche und Erschließungsstraße zulässig.

3. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

3.1 Dachform und Dachneigung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Für die Hauptgebäude sind die Dachformen Sattel- bzw. Walmdach und alle daraus abgeleiteten Formen sowie Flachdach zulässig.

Für Garagen und eingeschossige Nebengebäude sind Flachdächer, Satteldächer und geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind mit einer Kiesschicht zu versehen oder zu begrünen.

Die Dachneigung muss min. 22° betragen, für Wintergärten und Anbauten sind auch niedrigere Dachneigungen zulässig.

3.2 Fassaden

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Zulässige Fassadenmaterialien sind Sichtmauerwerke, Putze, Naturstein, Holzverschalung.

Nicht zulässig sind Metall- und Glasfassaden, Kunststoffverkleidungen sowie Blockbohlenbauweise.

3.3 Gestaltung befestigter Flächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen, etc. sind als wasser- und luftdurchlässige Flächen auszubilden, sofern andere Rechtsvorschriften nicht die Verwendung versiegelter Beläge vorschreiben. Als Befestigungen sind z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder andere wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zulässig.

3.4 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 7 LBauO)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die tatsächlich nicht überbauten Grundstücksflächen – also auch die innerhalb der überbaubaren Flächen – als Garten-/Grünflächen anzulegen.

Für eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind zu einem Anteil von 30 % heimische Laubgehölze zu verwenden.

BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- UND FREIRAUMPLANUNG
Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan "Am Beckers Garten"
in der Ortsgemeinde Horhausen

Pflanzliste Bäume:

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Sorbus aria - Echte Mehlbeere
Prunus avium - Vogelkirsche
Malus sylvestris - Wildapfel
Obstbäume i. Sorten

Mindest- Pflanzqualität: H. 3xv.mB, StU 12-14 cm

Pflanzliste Sträucher:

Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Gewöhl. Schneeball

Mindest- Pflanzqualität: Sträucher: v.Str. 4 Tr. 60- 100 cm

3.5 Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Höhe von Einfriedungsmauern wird auf straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf maximal 0,80 m und auf den sonstigen Grundstücksgrenzen auf maximal 1,20 m begrenzt. Zäune sind ohne Sockel und mit einem Mindestabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und Gelände auszuführen.

3.6 Regenwasserrückhaltung/Versickerung

(§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Festgesetzt wird der Bau eines Regenrückhaltebeckens mit einem in einer wasserrechtlichen Genehmigung festzulegenden Rückhaltevolumen an der im Plan gekennzeichneten Fläche.

3.7 Flächen zur Starkregenvorsorge (Regelung des Wasserabflusses)

(§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Festgesetzt wird die Anlage flacher Mulden zur Starkregenvorsorge und damit zur Vermeidung und Verringerung von Schäden durch Starkregen.

BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- UND FREIRAUMPLANUNG
Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan "Am Beckers Garten"
in der Ortsgemeinde Horhausen

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Bezeichnet im Plan mit Nr. 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entwicklung einer Siedlungsrandeingrünung aus Laubgehölzen am nördlichen und westlichen Siedlungsrand.

Innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen“ ist gemäß Plandarstellung eine dreireihige Hecke aus standorttypischen Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Sträucher sind in Gruppen von 2-5 Stück pro Art zu pflanzen; der Pflanzabstand beträgt 1 m x 1 m.

Zusätzlich sind an den im Plan gekennzeichneten Standorten hochstämmige Laubbäume gemäß der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Pflanzliste Bäume:

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Sorbus aucuparia – Eberesche

Malus sylvestris - Wildapfel

Mindest- Pflanzqualität: H. 3xv.mB, StU 12-14 cm

Pflanzliste Sträucher:

Cornus mas

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Euonymus europaeus

Lonicera xylosteum

Rosa canina

Sambucus nigra

Viburnum opulus

- Kornelkirsche

-Hasel

- Eingrifflicher Weißdorn

- Pfaffenhütchen

- Heckenkirsche

- Hundsrose

- Schwarzer Holunder

- Gewöhl. Schneeball

Mindest- Pflanzqualität: Sträucher: v.Str. 4 Tr. 60- 100 cm

Pflege Gehölze:

Durchführung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen

Der Erfolg der Pflanzmaßnahme ist nach erfolgter Fertigstellungspflege und einer 2-jährigen Entwicklungspflege bei der Baugenehmigungsbehörde nachzuweisen.

4.2 Bezeichnet im Plan mit Nr. 2

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Naturnahe Gestaltung von Flächen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

Ausbildung von flachen Mulden in Erdbauweise zur Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser

Einsaat mit einer artenreichen, standorttypischen Gras-/Kräutermischung (Kräuteranteil mind. 30 %)

Pflege:

zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts (1. Mahdtermin frühestens am 15. Juni)

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig

Einbau von Röhrichtmatten im Sohlbereich am Böschungsfuß des Regenrückhaltebeckens

Gemäß Plandarstellung sind Röhrichtmatten zur Ansiedlung von Röhrichtbeständen einzubauen.

Zu verwenden sind Röhrichtmatten, welche mit Ufer-/ Röhrichtgewächsen, die temporäre Trockenfallen tolerieren, vorbepflanzt sind, z. B. Carex acutiformis, Carex gracilis, Filipendula ulmaria, Iris pseudacorus, Lythrum salicaria.

Pflege:

Durchführung von Fertigstellungs- und Entwicklungspflege

BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- UND FREIRAUMPLANUNG
Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan "Am Beckers Garten"
in der Ortsgemeinde Horhausen

4.3 Nachweis der erforderlichen weiteren Kompensationsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- öffentliche Grünfläche -

Die erforderlichen Kompensationsflächen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf einer planexternen Fläche im Eigentum der Ortsgemeinde Horhausen (Gem. Horhausen, Flur 21, Flurstücke 43 und 44) auf einer Fläche von rd. 5.263 m² dargestellt.

Hier ist die Entwicklung von extensiv zu pflegenden Wiesenflächen auf derzeit ackerbaulich genutzten Flächen vorgesehen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- UND FREIRAUMPLANUNG
Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan "Am Beckers Garten"
in der Ortsgemeinde Horhausen

5. Hinweise

- 5.1 Der Wurzelbereich von bestehenden und neu zu pflanzenden Bäumen ist auf einer Fläche von 2,5 m x 2,5 m bei Bäumen II. Ordnung und 3,0 m x 4,0 m bei Bäumen I. Ordnung von Überbauung und Versiegelung freizuhalten bzw. freizulegen. Zulässig sind z.B. Schotterrassen, großfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken und andere wasserdurchlässige Materialien.
- 5.2 Es wird empfohlen, anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser in Zisternen aufzufangen (30 l/m² Dachfläche) und zu nutzen. Brauchwassernutzungsanlagen sind unter Hinweis auf § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung dem zuständigen Gesundheitsamt in Bad Ems vor Inbetriebnahme anzuzeigen.
Die endgültige Versickerung überschüssigen Niederschlagswassers erfolgt im Regenrückhaltebecken.
- 5.3 Den Bauunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan und ein Bepflanzungsplan beizufügen.
- 5.4 Nach § 15 der LBauO müssen Gebäude so errichtet werden, dass in einem Brandfalle u. a. auch wirksame Löscharbeiten möglich sind.
Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.
Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
- 5.5 Gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (DSchG RLP) besteht die Pflicht, Funde bzw. Fundstellen anzuzeigen, zu erhalten und abzuliefern.
Kontakt: Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz oder per E-Mail (landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder unter Rufnummer 0261/6675-3000.
Die Bauherrschaften sind verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher mit der Direktion Landesarchäologie abzustimmen.
Die Bauherrschaften sind verpflichtet, den Beginn von Bauarbeiten der Direktion Landesarchäologie anzuzeigen.
Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in archäologischen Verdachtsflächen sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 150.000 € geahndet werden.
Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz soll zur Bauanlaufbesprechung vor Beginn der Erschließungsarbeiten eingeladen werden.
- 5.6 Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- u. ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.
Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Untersuchungen des Baugrunds bezüglich evtl. Altlasten, der Standsicherheit und der Grundwasserverhältnisse empfohlen.
Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie u. Bergbau Rheinland-Pfalz anzuzeigen. Für die Anzeige sowie für die spätere Übermittlung der Bohr- u. Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologische Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb.rlp.de> zur Verfügung.
- 5.7 Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone entlang der Landesstraße sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez mit Planunterlagen gesondert zur Genehmigung vorzulegen.
Für den Einmündungsbereich der Erschließungsstraße für das Baugebiet sind Entwurfspläne mit Längsschnitt und Sichtflächendarstellung im Maßstab 1:500 bzw. 1:250 vorzulegen.
Die Längsneigung der Erschließungsstraße sollte auf den ersten 20 m höchstens 6 % betragen.
Der Planung ist die Berücksichtigung der Schleppkurven und dem Begegnungsfall PKW /5 Müllfahrzeug zugrunde zu legen.

BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- UND FREIRAUMPLANUNG
Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan "Am Beckers Garten"
in der Ortsgemeinde Horhausen

5.8 Radonvorkommen und -vorsorge

Es werden folgende Präventionsmaßnahmen gemäß der Radonvorsorgegebietsklasse II empfohlen:

Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: > 15 cm).

Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.

Radondichte, komplett geschlossene Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes oder im Innenbereich.

Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien, bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.

Durchführungen durch die Bodenplatte und durch erdumlagerte Wände sind für den Radonschutz von besonderer Bedeutung, weil bereits kleinste Leckagen zu einem bedeutenden Zustrom von Bodenluft und Radon führen können.

Diese Abdichtungsmaßnahmen umfassen sowohl die gasdichte Abdichtung des Anschlusses von Rohrdurchführungen zum Mauerwerk, aber auch die häufig unterschätzten, freibleibenden Wegsamkeiten innerhalb der durch die Leitungen nur

teilgefüllten Leerrohre. Auch wenn diese nur einen kleinen Durchmesser besitzen, können Sie, unsachgemäß abgedichtet, bedeutende Radonmengen in das Gebäude liefern.

Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.

Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen.

Unter Umständen eine passive oder aktive Bodengasdrainage zur Erzeugung eines Unterdrucks unter dem Gebäude zur Druckgradientenumkehr und Ableitung von Bodengas in die Drainage, vor allem, wenn das Gebäude nicht unterkellert geplant ist und Frostschrüzen eine passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern. Sollten Frostschrüzen eine passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern, wird dringend empfohlen, zumindest passive oder aktive Entlüftungsmöglichkeiten in den Frostschrüzen vorzusehen, um erhöhte Radonkonzentrationen durch mangelnde Exhalationsmöglichkeiten abzubauen.

Aufgestellt:
Fachingen, im Februar 2026

Ausgefertigt:
Horhausen, den _____

Dipl.-Ing. Michael Kürzinger

Ralf Schmidt
Ortsbürgermeister