



# Verfahrensvermerke

**1. Aufstellungsbeschluss**  
 Der Orts Gemeinderat hat am ..... gem. § 2 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplans beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hofacker II“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

**2. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren**  
 Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

**3. Bekanntmachung zum §13a-Verfahren**  
 Der Beschluss zur Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hofacker II“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

**4. Beteiligungsverfahren**  
 Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB wurde am ..... beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) und gem. Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt und wurde online zugänglich gemacht. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**5. Abwägung**  
 Der Gemeinderat hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am ..... geprüft und abgewogen.

Orts Gemeinde Herschbach, den ..... (Ortsbürgermeister)

**7. Ausfertigung**  
 Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Bebauungsplanänderung mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung werden bekundet. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Orts Gemeinde Herschbach, den ..... (Ortsbürgermeister)

**8. Inkrafttreten**  
 Die ortsübliche Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hofacker II“ erfolgte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung und die Rechtsfolgen gemäß § 214 und § 215 BauGB sowie auf die Vorschriften des § 44 BauGB hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

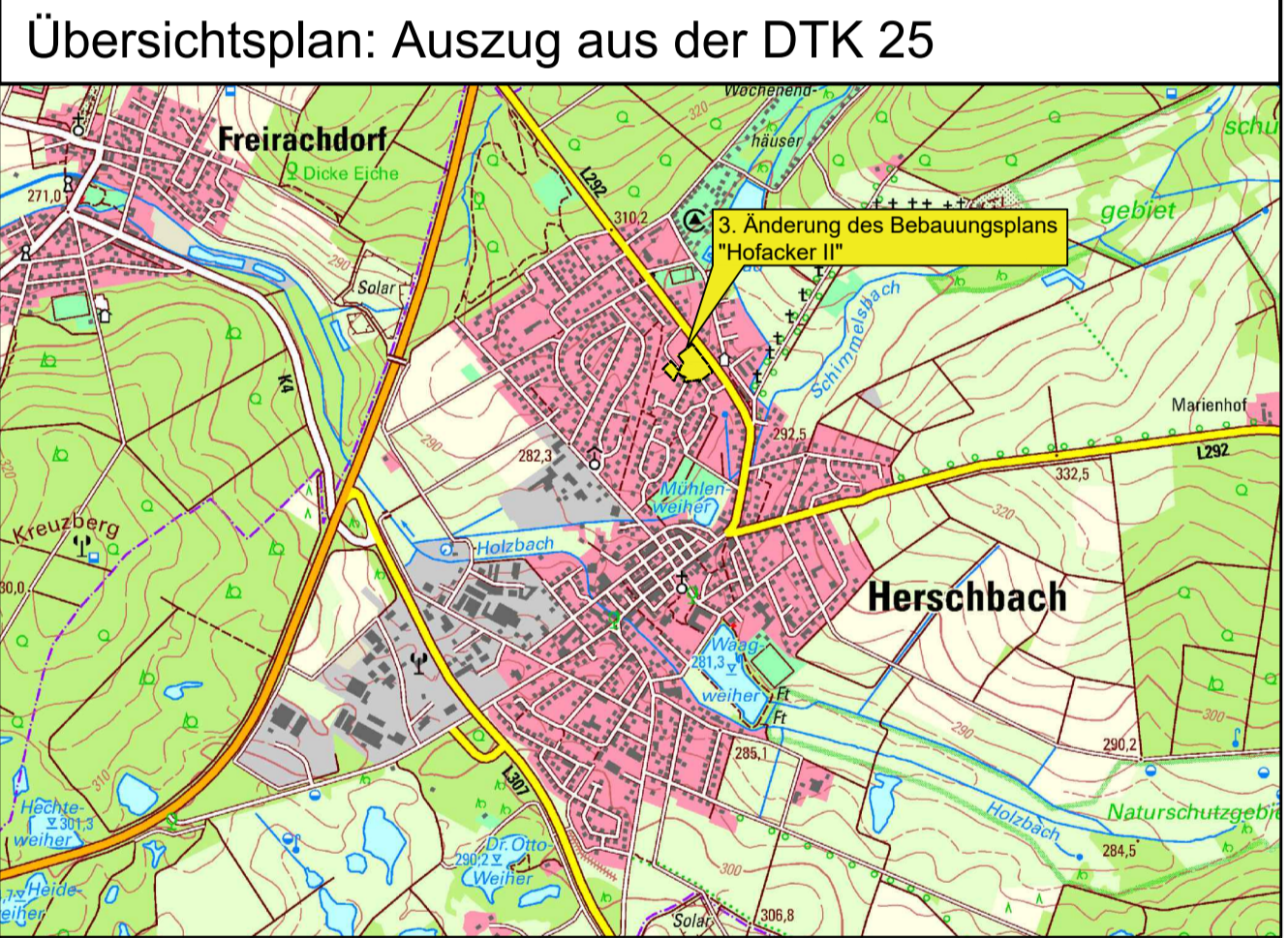
Orts Gemeinde Herschbach, den ..... (Ortsbürgermeister)

### NUTZUNGSSCHABLONEN

WA		MI	
Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	0,3	Grundflächenzahl	0,6
Geschossflächenzahl	0,5	Geschossflächenzahl	0,6
Zahl der Vollgeschosse	-	Zahl der Vollgeschosse	II
Bauweise	o/ED	Bauweise	o
Dachform	DN 22°-45° FH = 9,0 TH = 4,5	Dachform	PD Pultdach Dachneigung 3° max. GH = 9,5

# Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 0,6 Geschossflächenzahl
  - z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
  - II Zahl der Vollgeschosse
  - GH max. max. Gebäudehöhe
- Bauweise, Baugrenzen**
- o offenen Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentlich:
  - Fußweg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
- Einfahrt- Ausfahrtbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- Elektrizität
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. und 2. Änderung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ur-Bebauungsplans
  - Katasterlinie, -punkt
- Nachrichtliche Darstellung**
- Planung Lebensmittelmarkt/Parkplatz
  - Höhenlinien
  - Bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (nachrichtliche Übernahme)
  - Mischwasserkanal
  - Regenwasserkanal
  - Wasserleitung
  - Stromleitung, unterirdisch
  - Telekomleitung
  - Gasleitung



<b>Auftraggeber</b>	Orts Gemeinde Herschbach Ortsbürgermeister Axel Spiekermann Heinrich-te-Poel Straße 1 56249 Herschbach	<b>Planverfasser</b>	<b>PLANWERK HÄUSER</b> Ingenieurbüro. Heidestraße 59 A 56154 Boppard Fon: 06742 / 9414 753 www.planwerk-haeuser.de
<b>Ort der Bauausführung</b>	Orts Gemeinde Herschbach	<b>Projektnummer:</b>	BP2601
<b>Verbandsgemeinde Selters (Westerwald)</b>		<b>bearbeitet:</b>	W. Kosa
<b>3. Änderung des Bebauungsplans "Hofacker II"</b>		<b>gezeichnet:</b>	K. Strate
<b>Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB</b>		<b>geprüft:</b>	W. Kosa
<b>Stand:</b>		<b>Stand:</b>	Juni 2026
<b>Planbezeichnung</b>		<b>externe Prüfung:</b>	Name:
<b>Unterschrift Auftraggeber:</b>	Ort, Datum	<b>Datum:</b>	Plangröße [mm]: 765 x 500
<b>Maßstab</b>	1:500	<b>Planart</b>	Bebauungsplan
<b>Planstand</b>		<b>Unterlagen-Nr.</b>	01
<b>Index</b>			00

**Ortsgemeinde Herschbach**

**Verbandsgemeinde Selters**

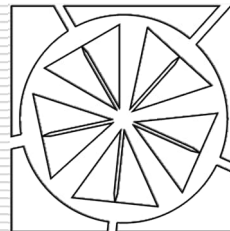
**Projekt:**

**3. Änderung des  
Bebauungsplans  
„Hofacker II“  
nach §13a BauGB**

- **Textfestsetzungen**
- **Begründung**

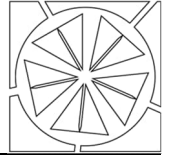
**Verfahrensschritt  
§§3(2); 4(2) BauGB**

**Stand: Mai 2026**



**PLANWERK HÄUSER  
Ingenieurbüro.**

Heidestraße 59a  
56154 Boppard  
info@planwerk-haeuser.de  
Fon: 06742 / 9414 753



## AUSFERTIGUNGSVERMERK

### AUSFERTIGUNG

Die Aufstellung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus

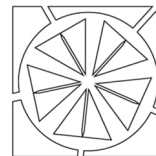
der Planzeichnung

und den Textfestsetzungen,

wird hiermit ausgefertigt.

.....

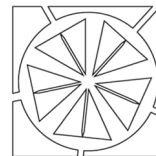
Datum / Unterschrift Ortsbürgermeister



## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der BEK. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Zuletzt geändert durch: Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
7. Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (GVBl. S. 98)
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 zuletzt geändert u. a. am 09.07.2025 (GVBl. S. 305) und 22.12.2025 (GVBl. S. 728)
10. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
11. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
12. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
13. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977 zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
14. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der BEK. Vom 28. Juni 2007 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. Nr. 409)
15. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
16. Landesbodenschutzgesetz RLP (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
17. Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
18. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)
19. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I. S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
20. Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. S. 550), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)

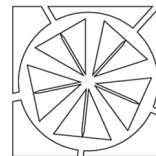
Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Selters während der Dienstzeiten eingesehen werden.



## NUTZUNGSSCHABLONE

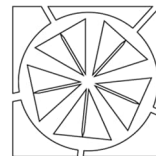
Art der baulichen Nutzung  <b>WA</b>	Zahl der Vollgeschosse  <b>--</b>
Grundflächenzahl  <b>0,3</b>	Geschossflächenzahl  <b>0,5</b>
Bauweise  <b>O / ED</b>	Dachform  DN 22° -45° FH=9,00, TH=4,5

Art der baulichen Nutzung  <b>MI</b>	Zahl der Vollgeschosse  <b>II</b>
Grundflächenzahl  <b>0,6</b>	Geschossflächenzahl  <b>0,6</b>
Bauweise  <b>O</b>	Dachform  PD Pulldach Dachneigung bis 3° Max. GH = 9,5m



## INHALTSVERZEICHNIS

AUSFERTIGUNGSVERMERK.....	2
INHALTSVERZEICHNIS .....	5
A. TEXTFESTSETZUNGEN.....	6
1. PLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB) .....	6
1.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).....	6
1.2 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	7
1.3 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO) .....	7
1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) .....	9
1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) .....	9
1.6 Zulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB).....	9
1.7 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und 15 BauGB).....	9
1.8 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).....	10
1.9 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhaltung (§ 9 (1) Nr. 14 und Nr. 20 BauGB).....	10
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	11
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO).....	11
2.2 Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO).....	11
2.3 Unbebaute Flächen bebaubarer Grundstücke (§86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) .....	11
2.4 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO).....	11
2.5 Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 und 2 LBauO).....	11
2.6 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).....	12
3. HINWEISE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN .....	13
B. BEGRÜNDUNG .....	14
1. AUSGANGSLAGE .....	14
1.1 Aufgabenstellung .....	14
1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Verfahren.....	15
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	17
2. PLANUNG .....	18
2.1 Planungskonzeption.....	18
2.2 Erschließung und Verkehrsabläufe .....	18
2.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.....	18
2.4 Ver- und Entsorgung.....	19
2.5 Bodenordnung und Realisierung.....	19
3. REALISIERUNG UND KOSTEN .....	19



## A. TEXTFESTSETZUNGEN

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### 1.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst den in der Gemarkung Herschbach in nachstehender Skizze dargestellten Bereich. Für den gekennzeichneten Teilbereich „3. Änderung“ wird zusätzlich ein zeichnerisches Deckblatt erstellt.



Abgrenzung des Geltungsbereichs der 3. Änderung, unmaßstäblich (vgl. Planzeichn.)



## 1.2 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Für das Plangebiet im Bereich dieser Änderung gemäß Planurkunde wird als Art der baulichen Nutzung

b) ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

### Zulässigkeiten

Zulässig sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, soweit nachfolgend nichts Abweichendes festgesetzt ist. Zulässig ist insbesondere ein Lebensmittelmarkt / Lebensmitteldiscounter zur Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup>.

Im Mi-Gebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 nach § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. (gemäß 1. Änderung Teilbereich 1998)

Des Weiteren wird

b) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs.1 und 2 BauNVO festgesetzt.

### Zulässigkeiten

Im WA-Gebiet sind alle nach §4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. (gemäß 1. Änderung Teilbereich 1998)

## 1.3 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen und der Nutzungsschablone bestimmt.

Die Baugrenzen werden entsprechend der Eintragung in der Planurkunde festgesetzt.

Soweit in der Planzeichnung keine abweichenden Werte festgesetzt sind, gelten:

a) Im Mischgebiet GRZ 0,6 und GFZ 0,6 (gem. 1. Änderung Teilbereich 1998)

### Höhe baulicher Anlagen:

Für den Bereich des Lebensmittelmarktes / Einzelhandelsbetriebes wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) auf 9,50 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe der oberen Dachbegrenzung / Firsthöhe beträgt 304,50 m über Normalnull (NN).



Bezugspunkt:

Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Bezugspunkt zur Höhe der baulichen Anlagen ist das bestehende Geländenniveau, bezogen auf Normal-Null beträgt sie in diesem Bereich 295,00 m ü. NN.

Bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdach wird die Gebäudehöhe an der Oberkante der Attika gemessen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Solarenergie bis zu einer Höhe von 0,9 m überschritten werden. Der Abstand der Anlagen zur darunter liegenden Gebäudeaußenwand muss mindestens der tatsächlichen Höhe der betreffenden Anlagen entsprechen.

b) Im WA-Gebiet GRZ 0,3 und GFZ 0,5 (gem. 1. Änderung Teilbereich 1998)

Höhe baulicher Anlagen:

Für den Bereich des WA-Gebietes wird die maximal zulässige Gebäudehöhe Firsthöhe (FH) auf maximal 9,00 m festgesetzt, die Traufhöhe (TH) auf maximal 4,50 m.

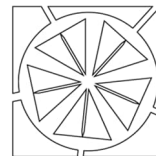
Die maximal zulässige Höhe der oberen Dachbegrenzung / Firsthöhe beträgt 304,00 m über Normalnull (NN). Festgesetzt wird ein geneigtes Dach mit 22° bis 45° Dachneigung.

Bezugspunkt:

Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (hier FH). Bezugspunkt zur Höhe der baulichen Anlagen ist das bestehende Geländenniveau, bezogen auf Normal-Null beträgt sie in diesem Bereich 295,00 m ü. NN.

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Solarenergie bis zu einer Höhe von 0,5 m überschritten werden. Der Abstand der Anlagen zur darunter liegenden Gebäudeaußenwand muss mindestens der tatsächlichen Höhe der betreffenden Anlagen entsprechen.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) sowie für Werbeanlagen, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.



#### 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hinweis: Die seitlichen Abstandsflächen richten sich sofern in der Planurkunde nicht abweichend dargestellt, nach § 8 LBauO.

- a) Im MI-Gebiet ist die offene Bauweise nur mit Einzelgebäude festgesetzt.
- b) Im WA-Gebiet ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. (gemäß 1. Änderung Teilbereich 1998)

#### 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- a) MI-Gebiet: In den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solche baulichen Anlagen zulässig, die nach den Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. In den mit einer Dienstbarkeit gekennzeichneten überbaubaren Flächen ist eine Bebauung unzulässig (gemäß 1. Änderung Teilbereich 1998)
- b) WA-Gebiet: In den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solche baulichen Anlagen zulässig, die nach den Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. In den mit einer Dienstbarkeit gekennzeichneten überbaubaren Flächen ist eine Bebauung unzulässig. (gemäß 1. Änderung 1998)

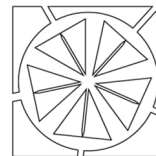
#### 1.6 Zulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Im WA-Gebiet sind pro Einzelhaus max. 2 Wohnungen zulässig; pro Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig. (gemäß 1. Änderung Teilbereich 1998)

#### 1.7 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Bauliche Maßnahmen sind nur für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser zulässig (siehe auch unter I. Ziff. 6)

Geländemodellierungen sind mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:3 auszuführen.



### 1.8 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Die Textziffer 1, 7.9 des rechtskräftigen Bebauungsplanes entfällt und wurde durch die nachfolgenden Ziffern 9.1 und 9.2 ersetzt.

Die Textziffer 9.1 und 9.2 der 1. Änderung (1998) des rechtskräftigen Bebauungsplanes entfällt und wird durch die nachfolgenden Punkte unter 2.6 ersetzt.

### 1.9 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhaltung (§ 9 (1) Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt über das im Baugebiet vorhandene Trennsystem. Schmutz- und Niederschlagswasser werden getrennt erfasst und den jeweils vorhandenen Entwässerungsanlagen zugeführt.

#### Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird dem vorhandenen Schmutzwassersammler zugeleitet und anschließend der zentralen Kläranlage zugeführt. Der durch die geplante bauliche Änderung entstehende zusätzliche Schmutzwasseranfall ist im Verhältnis zur bestehenden Nutzung als gering einzustufen. Er führt nach derzeitigem Kenntnisstand zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die vorhandene Schmutzwasserkanalisation.

#### Oberflächenwasser

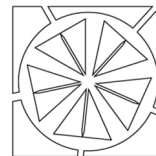
Die anfallenden Oberflächenwässer werden dem vorhandenen Regenwassersammler zugeleitet. Das durch die Baumaßnahme zusätzlich entstehende Niederschlagswasser wird auf Flurstück 188/1 in einem Retentionsbecken zwischengespeichert und anschließend gedrosselt – entsprechend dem natürlichen Abflussbeiwert – an den Vorfluter abgegeben.

#### MI-Gebiet:

Hierzu wird die Dachfläche des neu errichteten Lebensmittelmarktes mit einer Größe von ca. 1.500 m<sup>2</sup> an den Retentionsraum angeschlossen. Die Rückhaltung dient dazu, den zusätzlichen Niederschlagswasserabfluss zu puffern und die Einleitung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Die Drosselabgabe erfolgt unter Berücksichtigung des natürlichen bzw. zulässigen Abflusses.

#### WA\_Gebiet:

Die Entwässerung der Grundstücksflächen erfolgt über die vorhandene bzw. zu erweiternde öffentliche Entwässerungsinfrastruktur.



## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind nur Materialien zulässig, die sich in das Gesamtbild der sie umgebenden Bebauung einfügen. Unzulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff, flächige und überwiegend glänzende Materialien sowie grellbunte Farben. (Änderung zu 1. Änderung 1998)

### **2.2 Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

In der Bebauung sind gewellte Zement- oder Blechplatten sowie hellrote Dacheindeckungsmaterialien nicht zulässig. Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig. (Änderung zu 1. Änderung 1998)

### **2.3 Unbebaute Flächen bebaubarer Grundstücke (§86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die Textziffer II, 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird wie folgt geändert.

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke innerhalb der WA-Gebiete sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Insbesondere dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10 % nicht zu überschreiten. (gem. 1. Änderung 1998)

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke im MI-Gebiet 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. (gem. 1. Änderung 1998)

### **2.4 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Bei der Errichtung von Einfriedungen sind die Bestimmungen des § 42 Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.

### **2.5 Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 und 2 LBauO)**

Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet nur zulässig, soweit sie der auf gleichem Grundstück ausgeübten Nutzung dienen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.



## 2.6 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

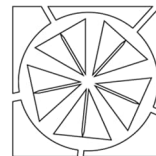
### Randliche Eingrünung

Die in der Planurkunde ausgewiesenen Flächen (insbesondere an der L 292, Siegstraße) sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a BauGB zu bepflanzen. Dabei ist die Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz in ihrer jeweils neuesten Fassung zu berücksichtigen.

### Begrünung von Stellplätzen

Auf den Parkplätzen ist je 8 Stellplätze mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Für Bäume an Stellplätzen sind Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> vorzusehen. Eine teilweise Überbauung der Baumscheibe ist möglich, wenn aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich. Der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube ist fachgerecht mit verdichtbarem Baumsubstrat zu verfüllen. Die Baumscheiben innerhalb der Stellplätze sind fachgerecht gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen.



### 3. HINWEISE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

#### Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Umbau- oder Erweiterungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zaun- und Mauereidechse), verstoßen werden.

Es ist verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Auf § 24 Abs.3 LNatSchG wird hingewiesen. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

Im Rahmen der Realisierung sind die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen durchzuführen:

Rodung von Gehölzen im Winterjahr (01.10. bis 28.02. des Folgejahres) gemäß §39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG. Vor einem Gehölzeingriff außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z.B. Biologe o.ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

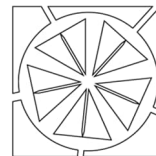
#### Baumschutz

Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Bauschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

#### Baugrund

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen unter anderem zur Gewährleistung der Standsicherheit und der Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten dringend empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.

**Weitere Hinweise werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.**



## B. BEGRÜNDUNG

### 1. AUSGANGSLAGE

#### 1.1 Aufgabenstellung

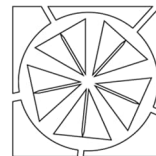
Für einen zeitgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes an der L292, Siegstraße, Flurstück 188/1, in Herschbach, beabsichtigt der Eigentümer des Grundstücks den Abriss und den Neubau des bestehenden Gebäudes.

Der bestehende Markt wies bisher eine Verkaufsfläche weniger als 800 m<sup>2</sup> auf. Der geplante Neubau erhält eine Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup>, um die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel nicht zu überschreiten. Dies ist insofern zu beachten, als dass in Herschbach ebenfalls ein Penny- und ein Rewe-Markt bestehen. Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 800 m<sup>2</sup> erfolgt vor dem Hintergrund der derzeit maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Abgrenzung zwischen nicht großflächigem und großflächigem Einzelhandel. Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtliche Sicherung und zeitgemäße Erneuerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes zur wohnungsnahen Grundversorgung innerhalb des festgesetzten Mischgebietes, ohne die Schwelle zur Großflächigkeit nach der derzeitigen Rechtslage zu überschreiten.

Die Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenze dient damit nicht einer eigenständigen städtebaulichen Begrenzung des Nahversorgungsangebotes auf Dauer, sondern der Einhaltung der aktuell geltenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet. Sollte sich die maßgebliche Rechtslage oder höchstrichterliche Rechtsprechung zur Abgrenzung der Großflächigkeit künftig ändern, bleibt eine erneute planungsrechtliche Bewertung und gegebenenfalls Anpassung der Festsetzungen im Rahmen eines hierfür erforderlichen Verfahrens unbenommen.

Die Neuanlage des Lebensmittelmarktes unterhalb dieser Schwelle wird als unkritisch bewertet. Hiernach kommt es zu keiner Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche.



## **1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Verfahren**

Der Rat der Ortsgemeinde Herschbach beschloss in der Ortsgemeinderatsitzung am \_\_\_\_\_ die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hofacker II“ zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§1 (5) BauGB). Das Vorhaben wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a durchgeführt. Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans dient der Innenentwicklung, die festgesetzte Grundfläche liegt mit 7785 m<sup>2</sup> deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor. Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans „Hofacker II“ wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt.

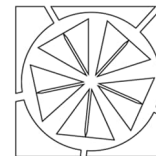
Die Planung dient der Neuordnung und maßvollen Erweiterung eines bereits bestehenden Nahversorgungsstandortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Vorgesehen ist der Abriss des bestehenden Lebensmittelmarktes und die Errichtung eines zeitgemäßen Ersatzneubaus. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf maximal 800 m<sup>2</sup> begrenzt. Damit wird die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten. Eine Einstufung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb, für den nach Anlage 1 Nr. 18.6 i. V. m. Nr. 18.8 UVPG eine UVP-Pflicht oder eine UVP-Vorprüfung in Betracht kommen könnte, ist daher nicht gegeben.

Auch im Übrigen wird durch die Bebauungsplanänderung kein Vorhaben vorbereitet, das den Tatbeständen der Anlage 1 zum UVPG unterfällt. Die Änderung betrifft eine bereits baulich vorgeprägte innerörtliche Fläche. Erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen sind aufgrund der bestehenden Nutzung als Lebensmittelmarkt mit Stellplatzflächen, der Lage im Siedlungszusammenhang und der begrenzten Erweiterung nicht zu erwarten.

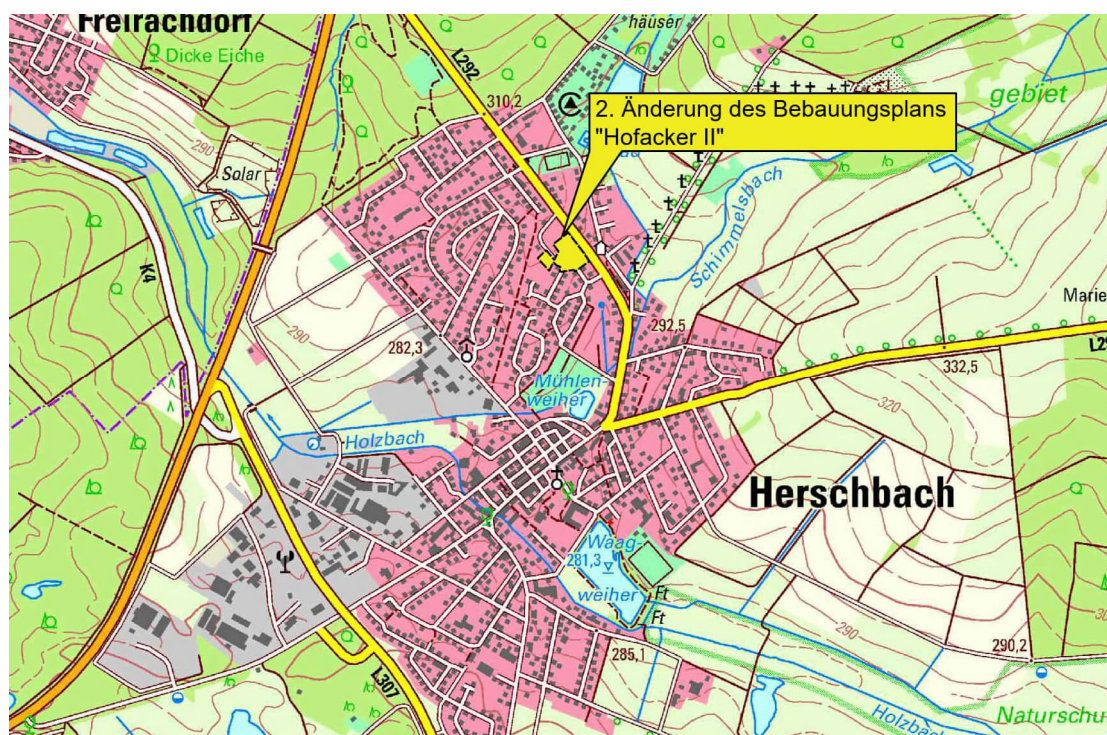
Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht somit nicht. Der Ausschlussgrund des § 13a Abs. 1 BauGB liegt nicht vor.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters Stand März 1998 weist für diesen Bereich gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen aus. Auch der Bebauungsplan „Hofacker II, 1. Änderung aus dem Jahr 1998“ setzt für die betroffenen Grundstücke ein Mischgebiet sowie allgemeines Wohngebiet fest, in Teilbereichen sieht der Urbebauungsplan Flächen für die Landwirtschaft vor. Gemäß Planurkunde werden diese Teilbereiche den bisherigen Nutzungen als Mischbaufläche (Lebensmittelmarkt) und allgemeinem Wohngebiet zugeordnet. Nach der Aufgabe der dortigen landwirtschaftlichen Nutzung (ehemalige Baumschule) werden Teilbereiche planungsrechtlich den bisherigen Nutzungen zugeordnet.

**Ortsgemeinde Herschbach, Verbandsgemeinde Selters**  
**3. Änderung des Bebauungsplans „Hofacker II“,**  
**Verfahrensschritt §§ 3(2); 4(2) BauGB**  
**Stand: Mai 2026**



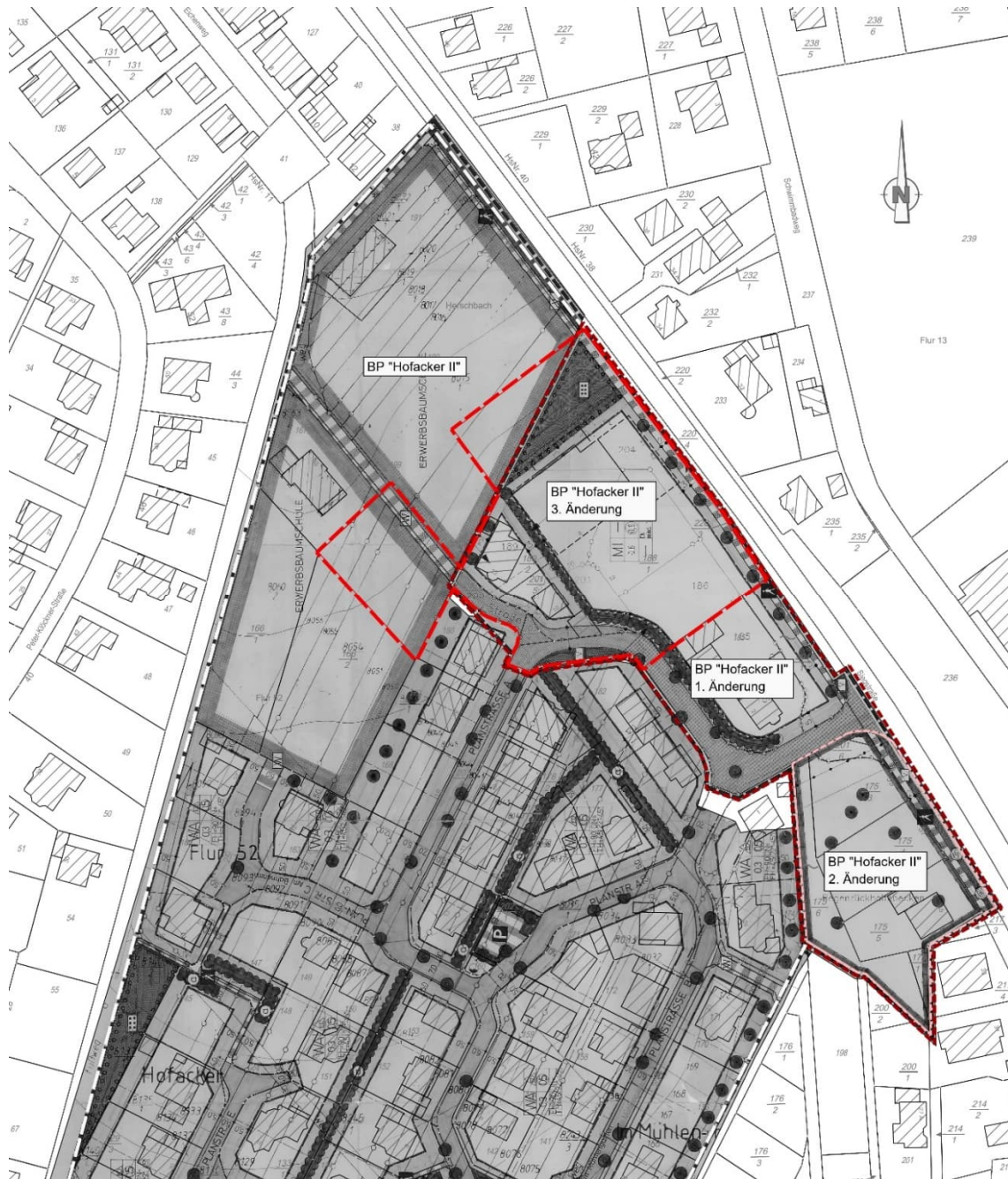
Ortsgemeinde	Herschbach
Verbandsgemeinde	VG Selters im Westerwaldkreis
Einwohnerzahl	3.060 (Stand 31.12.2024)
Fläche der Ortsgemeinde	15,74 km <sup>2</sup>
Lage	Herschbach liegt im Westerwald, im nördlichen Rheinland-Pfalz, innerhalb der Verbandsgemeinde Selters im Westerwaldkreis. Räumlich befindet sich die Ortsgemeinde zwischen Montabaur, Hachenburg und Dierdorf und ist über die L 292 an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet „Hofacker II“ liegt im Gemeindegebiet der Ortsgemeinde Herschbach.
Benachbarte Gemeinden	Benachbarte Gemeinden von Herschbach, VG Selters (Westerwald) sind Mündersbach, Schenkelberg, Hartenfels, Rückeroth, Marienrachdorf, Freirachdorf



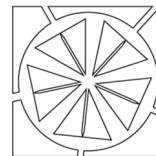
Lage des Plangebiets in der Ortsgemeinde, Ausschnitt aus der topographischen Karte, Abb. ohne Maßstab



### 1.3 Abgrenzung des Geltungsbereichs



Abgrenzung des Geltungsbereichs der 3. Änderung, unmaßstäblich (vgl. Planzeich.)



## **2. PLANUNG**

### **2.1 Planungskonzeption**

Das bestehende Gebäude des Lebensmittelmarktes wird abgerissen und ein Neubau errichtet. Die Fläche wird unter Hinzuziehung eines Teils der benachbarten Fläche für die Landwirtschaft (ehemalige Baumschule) vergrößert. Durch die Neuerrichtung kommt es zu Verschiebungen im Vergleich zum bisherigen Bestand.

Außerdem wird ein weiterer Teil der Fläche für die Landwirtschaft (ehemalige Baumschule) der angrenzenden Nutzung als allgemeines Wohngebiet zugeordnet.

### **2.2 Erschließung und Verkehrsabläufe**

Die Anlieferung erfolgt wie bisher im nördlichen Gebäudeteil, hierdurch werden Lärmemissionen durch den LKW- und Ladebetrieb von der Wohnbebauung abgewendet. Es erfolgt durch die Vergrößerung eine Verschiebung der Zufahrt Richtung Norden. Der Eingangsbereich zum Verkaufsraum wird wie bisher auf der südlichen Gebäudeseite realisiert und gestalterisch betont. Die Stellplatzsituation wird neu geordnet, es bestehen leichte Verschiebungen innerhalb der Fläche und der Zufahrt. Durch die Trennung von Anlieferungs- und Kundenverkehr wird weiterhin die gegenseitige Störung der Abläufe vermieden. Die Zufahrten von der klassifizierten Straße L292, Siegstraße, verschieben sich im Vergleich zum Bestand wie beschrieben leicht.

Die für die Erweiterung des WA-Gebietes nötige Erweiterung der Erschließungsanlage wird in einem städtebaulichen Vertrag dem Grundstückseigentümer zugeschrieben.

Im Zuge der Anpassung an zeitgemäße Anforderungen an Gewerbebauten für Lebensmittelmärkte wird die Nutzungsschablone MI-Gebiet entsprechend angepasst.

### **2.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Der Einsatz von Leuchtreklame mit bewegtem Licht ist zur Sicherung des Ortsbildes untersagt.

Pflanzverpflichtungen sollen zu einer angemessenen Durchgrünung des Plangebiets beitragen.



## **2.4 Ver- und Entsorgung**

Die Anschlüsse an Ver- und Entsorgung für den Neubau des Lebensmittelmarktes bestehen und werden aus dem Bestand angepasst.

Im Bereich der Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes ist die Erweiterung der Erschließungsanlagen durch den Grundstückseigentümer vorzusehen.

## **2.5 Bodenordnung und Realisierung**

Die Flächen befinden sich im Privatbesitz und werden im Auftrag der Eigentümer entwickelt.

## **3. REALISIERUNG UND KOSTEN**

Die Fläche ist bereits erschlossen. Es erfolgen für den Lebensmittel-Markt keine weiteren Ausbaumaßnahmen. Im Bereich der Erweiterung des WA-Gebietes ist die Erweiterung der Erschließungsanlagen durch den dortigen Grundstückseigentümer vorzusehen. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Für die Ortsgemeinde Herschbach entstehen keine Kosten für Straßenbau oder andere Erschließungsmaßnahmen. Die Kosten für die Planung zur Erstellung des Bebauungsplans übernimmt der Bauherr des Lebensmittelmarktes.

Zusammenstellung:

Planwerk Häuser, i.A. Dipl.-Ing. (FH) Winfried Kosa, 22.05.2026