

TEXTFESTSETZUNGEN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „TRIESCH“

ORTSGEMEINDE LINDEN



VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG

WESTERWALDKREIS

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 14.08.2024

RU-PLAN

Hauptstraße 27, 56414 Dreikirchen
Telefon: 06435 – 5090 – 0
E-Mail: info@ru-plan.de
Internet: www.ru-plan.de



A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18-19 BauNVO)

1.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird als Höchstgrenze durch die Grundfläche (GR) sowie durch die Höhe der Gebäude (H) als Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) gemäß Eintrag in der Planzeichnung wie folgt festgelegt:

1.2 **Grundfläche (GR) als Höchstmaß:**
GR = 1.000 m²

1.3 **Gebäudehöhe (H) als Höchstmaß:**
FH = 5,3 m
TH = 3,5 m

1.4 Bezugspunkt:

Oberer Bezugspunkt ist die obere Dachbegrenzungskante (Firstlinie bei geneigten Dächern, Oberkante Abschluss Attika bei Flachdächern). Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des natürlichen Geländes, am tiefsten Geländepunkt gemessen.

2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

3 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Zweckbestimmung

Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Landwirtschaftlich nutzbare Halle zur Pferdehaltung“ ist die Errichtung einer Halle zur Pferdehaltung, Unterstellung und Lagerung von Fahrzeugen, sonstigen Geräten und Pferdezubehör zulässig.

Zulässige Nutzungen

Zulässig sind dort alle Nutzungen, die für die Pferdehaltung erforderlich sind. Dazu gehören insbesondere:

- Gebäude zur Pferdehaltung sowie mit Räumen und Lager für Pferdezubehör (bspw. Stall, Sattelkammer, Heu- und Strohlager)
- Gebäude mit Räumen und Lager für Fahrzeuge, Maschinen, Gerätschaften und Materialien
- Befestigter und unbefestigter Auslauf
- Befestigte Zufahrten und Lagerflächen

4 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Die private Grünfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4.2 Es ist eine Extensivwiese herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Ausgleich wird im Bereich des Flurstücks 73 der Flur 3 stattfinden. Konkrete Maßnahmen werden ergänzt.

6 Pflanzbindung, Erhaltungs- und Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6.1 Das Plangebiet ist entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze auf einer Breite von 5 m einzugrünen. Hierzu ist eine einreihige Baum-Strauchhecke aus heimischen Gehölzen mit einem Pflanzbedarf von einem Laubbaum 2. Ordnung und neun Sträuchern je 15 m Heckenlänge zu pflanzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste unter Teil A, Ziff. 6.3).

6.2 Sofern die einzelnen Textfestsetzungen keine abweichende Regelung treffen, sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten mit folgenden Mindestgrößen zu verwenden:

- Laubbäume 2. Ordnung: Stammumfang 10-12 cm
- Obstbaumhochstämme: Stammumfang 8-10 cm
- Sträucher: 2xV, 60-100 cm

6.3 Pflanzenvorschlagsliste

Deutscher Name	Botanischer Name
Bäume 2. Ordnung	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Wildäpfel	<i>Malus i. S.</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraaster</i>
Sträucher	
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnl. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>

Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Obstbäume	
Apfelsorten	
Boskoop	
Brettacher Gewürzapfel	
Gelber Bellefleur	
Goldrenette von Blenheim	
Gravensteiner	
Großer Rheinischer Bohnapfel	
Jakob Lebel	
Kaiser Wilhelm	
Kleiner Rheinischer Bohnapfel	
Roter Bellefleur	
Birnensorten	
Bergamotte	
Gellerts Butterbirne	
Großer Katzenkopf	
Grüne Jagdbirne	
Gute Graue	
Gute Luise	
Köstliche von Charneux	
Madame Verte	
Pastorenbirne	
Pflaumen- / Zwetschgensorten	
Hauszwetschge	
Bühler Frühzwetschge	
Anna Späth	
Löhrpflaume	
Kirschsorten	
Große Schwarze Knorpelkirsche	
Hedelfingers Riesenkirsche	
Schneiders Späte Knorpelkirsche	
Sonstige Obstbäume	
Mirabelle von Nancy	
Große Grüne Reneklode	

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und Abs. 6 LBauO)

1 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachgestaltung

Bauliche Anlagen sind mit Flachdach sowie mit geneigtem Dach mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht bebauten Flächen des bebauten Grundstücks sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, für landwirtschaftliche Zwecke oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

C. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Landesbetrieb Mobilität

- 1.1** Für bauliche Anlagen entlang der freien Strecke der L 303 ist der in § 22 Abs. 1 LStrG zwingend vorgeschriebene Abstand von mind. 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbandrand der Kreisstraße, einzuhalten (Bauverbotszone).
- 1.2** Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mit Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.

D. Hinweise und Empfehlungen

(nicht rechtsverbindlich)

1 Niederschlagswasser

1.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG wird empfohlen, die anfallenden, unbelasteten Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Anlage von Schluckbrunnen, Rigolen o.ä. ist wasserwirtschaftlich unerwünscht und bedarf einer wasserrechtlichen Zulassung. Eine Brauchwassernutzung (z. B.: Gartenbewässerung, Bewässerung der Laubgehölze / Obstbäume) wird empfohlen. Eine Verwendung als Brauchwasser mit anschließender Zuleitung in die Schmutzwasserkanalisation ist mit den zuständigen Verbandsgemeindewerken abzustimmen. Brauchwasseranlagen sind nach § 13 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

1.2 Gefährdung durch Starkregen

Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und Schadensminderung zu treffen.

2 Maßnahmen zum Bodenschutz, Baugrund

2.1 Geologie/Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verichtung und Vergeudung zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind daher die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Der Oberboden soll während der Bauzeit gesichert und auf den Pflanz- und Gartenflächen wiederverwendet werden.

Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen an den Baugrund, insbesondere die nachfolgend aufgeführten, sind zu beachten.

Die DIN 18300 (Erdarbeiten) ist zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) sind zu beachten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) und der DIN 4124 (Baugruben und Gräben – Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sind zu beachten.

Auf den „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“, Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 05.02.2002 (3250-4531), wird hingewiesen.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Neben der Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund wird dringend empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insb. Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen und einen Baugrundgutachter bzw. Sachverständigen für Altbergbau einzuschalten.

2.2 Bergbau/Altbergbau

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Sollten bei den geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau gegeben sein, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

2.3 Geologiedatengesetz

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens zwei Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz 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://geoidg.lgb-rlp.de/> zur Verfügung.

3 Archäologische Denkmalpflege

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie

Bislang sind im Planbereich keine archäologischen Fundstellen bekannt. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können jedoch archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16-21 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz. Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6687 3000 sowie an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, 0261 - 6675 3010 zu richten.

4 Durchführung von Begrünungsmaßnahmen

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmaliger Nutzung der baulichen Anlagen umzusetzen.

Bei allen Pflanzungen sind die Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen nach Landesnachbarschaftsgesetz einzuhalten.

5 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist das Roden der Gehölze im Plangebiet nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

Weiterführende Hinweise der Versorgungsträger sowie der Träger öffentlicher Belange sind der Begründung zu entnehmen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, stimmt in allen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eingehalten.

Linden, den _____

(Roland Müller)

Ortsbürgermeister/in

Rechtsgrundlagen

Bei den nachstehenden Rechtsgrundlagen handelt es sich jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
6. Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert am 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
8. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert am 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert am 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
10. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
11. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
12. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung** – 16. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)
13. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – **DSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
14. Landesstraßengesetz (**LStrG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
15. Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert am 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
16. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 24.05.2023 (GVBl. S. 133)