



Ortsgemeinde Gehlert
Verbandsgemeinde Hachenburg
Westerwaldkreis

Aufstellung des Bebauungsplanes
„Auf den Drieschern II“
- Verfahren nach § 13b BauGB -

Textfestsetzungen
(Blatt B1-B9)

Schlussfassung
zum Satzungsbeschluss vom 16.08.2021

Juli 2021

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "**Allgemeines Wohngebiet**" [WA] nach § 4 Baunutzungsverordnung [BauNVO] festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ [WA] sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 1 (*Wohngebäude*) und Nr. 2 (*die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften*) aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig.

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 3 (*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*) genannten Arten von Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten *nicht störende Handwerksbetriebe* sowie die unter § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 2 (*sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*) genannten Arten von Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn keine Lagerung und Verwendung sowie kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen stattfindet.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie 3 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (*Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen*) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl [GRZ], Geschoßflächenzahl [GFZ] und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ [WA] wird die **maximale Grundflächenzahl [GRZ]** mit **0,4** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und die **maximale Geschossflächenzahl [GFZ]** mit **0,8** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (*Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO*) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ² von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

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!

2.2 Anzahl Vollgeschosse

Die **maximale Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) für das gesamte Plangebiet [WA] beträgt zwei [II].

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen bei Gebäuden durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe [max. GH] bestimmt.

Für die Gebäudehöhe, bezogen auf die jeweilige Planstraße, gilt:

Ordnungsbereich	Gebäudehöhe [GH] geneigtes Dach > 15° Dachneigung (außer Pultdach)	Gebäudehöhe bei Pultdächern [PD, alle Dachneigungen] sowie Flachdächern und flachgeneigten Dächern [FD] bis 15° Dachneigung
WA1	maximal 9,00 m	maximal 8,00 m
WA2	maximal 10,00 m	maximal 9,00 m

Zur Ermittlung der Gebäudehöhe gelten folgende Bezugspunkte:

Unterster Bezugspunkt:

Als unterster Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Fertigstellung der Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenverkehrsfläche (Achse, Gradiente) bezogen auf die Mitte der Baugrundstücksgrenze zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

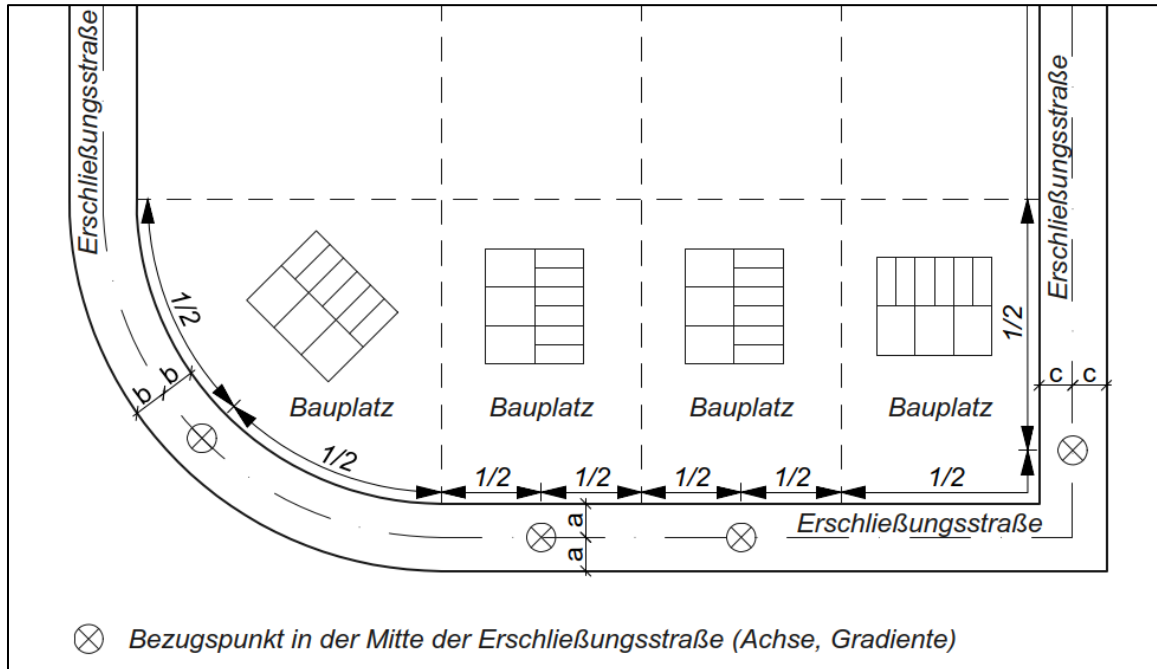


Abb.: Skizze unterster Bezugspunkt; unmaßstäblich

Oberster Bezugspunkt:

Oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein, Antennen oder Solaranlagen etc.).

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet [WA] ist die **offene Bauweise [o]** nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es werden nur **Einzelhäuser [E]** zugelassen.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

4.2 Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, jedoch sind Garagen und Carports nicht auf den Flächen zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche sowie zwischen Baugrenze und öffentlicher Grünfläche zugelassen.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet [WA] sind **pro Gebäude maximal zwei Wohnungen [2 Wo]** zulässig.

6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a) und 25 b) BauGB)

6.1 Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

VERMEIDUNGSMASSNAHME V1 bgA

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Gehölzrodungen außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 29. Februar. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu bestätigen.

VERMEIDUNGSMASSNAHME V2 bgA

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die Abrissarbeiten an den landwirtschaftlichen Lager- bzw. Maschinenhallen außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten auszuführen, also im Zeitraum 1. September bis 29. Februar. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der Gebäude dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu bestätigen.

VERMEIDUNGSMASSNAHME V3

Der am Hohlweg stockende, ortsbildprägende Laubbaum (Eiche) ist dauerhaft zu erhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Im Falle eines Abganges ist er durch Neupflanzung entsprechend zu ersetzen.

6.2 Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes

AUSGLEICHSMASSNAHME A 1 bgA (CEF-Maßnahme)

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist für ein Brutrevier der Feldlerche außerhalb des Wirkraumes des Plangebietes im Bereich offener Ackerlagen eine Habitatverbesserung mit dem Ziel der Erhöhung der Lebensraumkapazität im Umfang von mindestens 1 Brutrevier vor Erschließung des Baugebietes umzusetzen und nachzuweisen. Die Maßnahmen sind von einer auf dem Gebiet des Vogelschutzes fachlich kundigen Person zu begleiten, zu dokumentieren und der Naturschutzbehörde vorzulegen.

Hierzu sind auf der Ackerfläche Flurstück Nr. 62 in der Flur 3 der Gemarkung Gehlert jährlich 10 Feldlerchenfenster von jeweils 25 qm Größe durch Aussparung der Kulturpflanzeneinsaat anzulegen. Folgende Bewirtschaftungsvorgaben sind dauerhaft zu beachten:

- Dauerhafte Ackernutzung mit einer getreidelastigen Kulturfolge (Getreideanbau in md. 3 von 4 Bewirtschaftungsjahren)
- Anlage der Fenster in md. 50 m Entfernung zu befestigten Wirtschaftswegen und Gehölzkulissen und in md. 25 m Entfernung zu unbefestigten Wirtschaftswegen
- Die Fenster sind jeweils abseits der Fahrgassen gleichmäßig im Ackerland zu verteilen.

Bei einer alternativen Nutzung der Maßnahmenfläche als Dauergrünland sind folgende Bewirtschaftungsvorgaben zu beachten:

- Einsaat mit Regio-Saatgut zur Entwicklung einer Glatthaferwiese
- Verzicht auf Düngung zur Aushagerung der Fläche; zur Vermeidung der Ausbreitung von Giftpflanzen ist frühestens 10 Jahre nach Einsaat bedarfsweise eine Düngung nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig
- Nutzung der Fläche zweischürig zur Heugewinnung mit 1. Schnitt ab 15. Juli (in den ersten 3 Jahren Mahd ab 15. 6. und Grummetschnitt ab 1. 9. zur stärkeren Aushagerung erlaubt)
- Jährlich sind 10 % der Fläche als Einjährige Brachestruktur ungenutzt zu belassen; die jeweilige Teilfläche ist von Nachbeweidung, Abschleppen und sonstigen Pflegearbeiten bis zur Mahd im Folgejahr auszusparen (siehe Zusatzmodul Einjährige Brache im EULLA-Vertragsnaturschutz „Artenreiches Grünland“)
- Nachbeweidung gemäß gültige Düngeverordnung im Herbst zulässig (mit Ausnahme der Brachestruktur).
- Die Änderung der Bodennutzungsart ist mit der Koordinierungsstelle der SGD Nord, Koblenz, abzustimmen.

6.3 Gestaltungsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen im Plangebiet

GESTALTUNGSMASSNAHME G 1

Zur Eingrünung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft sind auf den mit G1 bezeichneten öffentlichen Grünflächen am nordöstlichen Plangebietsrand in einer Breite von 3 m einreihige, freiwachsende Hecken aus Sträuchern gemäß Pflanzliste Anhang 1 zu pflanzen. Die Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Sträucher oder stark geschädigte Sträucher sind entsprechend zu ersetzen.

GESTALTUNGSMASSNAHME G 2

Die mit G2 bezeichneten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

GESTALTUNGSMASSNAHME G 3

Im Bereich der mit G3 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind jeweils zwei hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste Anhang 1 zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

GESTALTUNGSMASSNAHME G 4

Im Bereich der mit G4 gekennzeichneten Bereiche der für die Regenrückhaltung (RRB1) vorgesehenen Versorgungsfläche ist eine lückige Laubstrauchbepflanzung mit Pflanzen der Pflanzenliste aus Anhang 1 als Begrünung des Regenrückhaltebeckens vorzunehmen.

GESTALTUNGSMASSNAHME G 5

Im Bereich der mit G5 gekennzeichneten Versorgungsfläche (Regenrückhaltebecken, RRB2) ist eine lückige Laubstrauchbepflanzung mit Pflanzen der Pflanzenliste aus Anhang 1 als Begrünung des Regenrückhaltebeckens vorzunehmen.

7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungflächen) werden in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Veränderungen an den Böschungen sind nur zulässig, wenn die Standfestigkeit des Straßenkörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

1. DACHGESTALTUNG (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von kleiner oder gleich 5° als begrünte Flächen mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 5 cm auszubilden und dauerhaft zu unterhalten.

2. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen und für die Flächen zwischen den Baugrenzen und der Straßenverkehrsflächen.

Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes ist pro Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum oder ein hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung gemäß Pflanzliste Anhang 1 zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Die Bepflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode durchzuführen, die auf die Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmalige Nutzung der jeweiligen Gebäude folgt. Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen, sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Die Grenzabstände gem. Nachbarrecht sind einzuhalten.

3. EINFRIEDUNGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Flächen) sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Hecken als Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,80 m, sonstige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Mauern als Einfriedung sind nur zur Abgrenzung der straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von der angrenzenden Oberfläche der fertiggestellten Erschließungsstraßen, zulässig.

Die Errichtung von Einfriedungen auf Stützmauern ist in Form von blickdurchlässigen Zäunen und lebenden Hecken zulässig, wobei eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschritten werden darf. Sonstige Einfriedungen auf Stützmauern sind nicht zulässig.

4. STÜTZMAUERN UND BÖSCHUNGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Abgrabungen unterhalb des Baukörpers sind nur bis zu einer Tiefe von max. 1,40 m zulässig. Aufschüttungen des Geländes sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,40 m zulässig, wobei als Aufschüttung nur geogengleiches Material, insbesondere solches vom eigenen Grundstück, verwendet werden darf. Die Verwendung von Recyclingmaterial ist unzulässig. Stützmauern zur Abfangung von Gelände-/Höhenunterschieden sind bei Geländeabtrag und bei Geländeauftrag bis zu einer Höhe von max. 1,00 m sichtbarer Höhe zulässig.

Stützmauern angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe (Länge) von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Flächen) sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

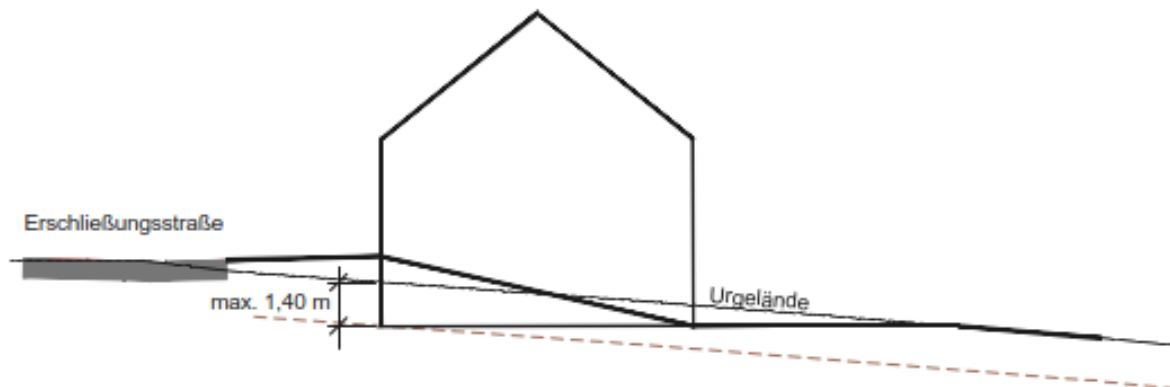
5. ANZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Baugrundstück nachzuweisen. Garagen und Carports gelten insoweit als Stellplatz.

III. AUFLAGEN UND BEDINGUNGEN AUFGRUND DER LAGE IM WASSERSCHUTZGEBIET „HACHENBURG SÜD“, WSG III

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Hachenburg Süd“, Schutzzone III. Bei der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sind insbesondere zu beachten:

1. Die Lagerung sowie der Umgang und die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.
2. Eine Unterkellerung der Gebäude ist unzulässig.
3. Eingriffe in die Bodenstruktur sind auf ein Minimum zu reduzieren.
4. Bei Hanggrundstücken dürfen bauliche Anlagen nur maximal 1,40 m in das Erdreich eingebunden werden. Eine Verfüllung der talseitigen Gebäudeteile ist unzulässig.



5. Stellplatzflächen sind mit einer wasserundurchlässigen Befestigung herzustellen.
6. Auf das Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ wird verwiesen.
7. Die Verwendung von Recyclingmaterial zur Herstellung des Straßenkörpers, Verfüllung von Leitungsgräben sowie notwendigen Geländeprofilierungen ist unzulässig.
8. Bei der Leitungsverlegung sind die Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ zwingend einzuhalten. Dies betrifft auch die Prüfung und wiederkehrende Prüfung von Abwasserleitungen und -kanälen.
9. Erdbohrungen jeglicher Art, insbesondere Tiefenbohrungen zur Gewinnung von Erdwärme oder Brunnenbohrungen sind unzulässig.
10. Die öffentlichen Regenrückhaltebecken sind mit Abdichtung herzustellen. Versickerungsanlagen sind unzulässig.
11. Eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser aus unbedenklichen Herkunftsbereichen über die belebte Bodenschicht ist bei ausreichender Versickerungsfähigkeit möglich.

IV. 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 Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben 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 oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

3. HINWEISE ZU DEN VORH. 20-kV-FREILEITUNGEN

Das Plangebiet wird im Bereich des südlichen Erschließungsabschnittes von zwei 20kV-Freileitungen überspannt. Die Leitungen mit deren Schutzstreifen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Es ist vorgesehen, diese Leitungen im Zuge der Baumaßnahmen zur Erschließung des zweiten Teilbereiches erdverkabelt zu führen, um die Ausnutzbarkeit der Bauflächen zu optimieren. Die dazu notwendigen Leitungstrassen werden in den öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen zur Verfügung gestellt. Bis zur erfolgten Demontage der 20-kV-Freileitungen ist eine Bebauung in deren Schutzstreifen unzulässig.

4. EMPFEHLUNG ZUR NUTZUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Es wird empfohlen, das Niederschlagswassers auf den Grundstücken zur Bewässerung der Gärten oder als Brauchwasser im Gebäude zu nutzen.

5. EMPFEHLUNG ZUR FLÄCHENBEFESTIGUNG

Zur Befestigung von Flächen auf den Privatgrundstücken, mit Ausnahme von Stellplätzen, sowie zur Herstellung der eigenständigen, öffentlichen Fußwege werden wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen empfohlen. Hierdurch kann das Niederschlagswasser direkt in das Erdreich einsickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

6. EMPFEHLUNG ZUM EINBAU VON DACHBEGRÜNUNGEN

Bezugnehmend auf die Festsetzung zur Dachgestaltung wird empfohlen, auch bei flachgeneigten Dächern größer 5° den Einbau von extensiven Dachbegrünungen auf Haupt- und Nebengebäuden zur Vermeidung von Wärmespitzen und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit vorzusehen.

7. EMPFEHLUNG ZUR NUTZUNG VON ERNEUERBAREN ENERGIEN

Den Bauherren wird empfohlen, die Möglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien in die Gebäudeplanung mit einzubeziehen. Ausgenommen sind hierbei das Niederbringen und die Nutzung von Erdwärmesonden.

8. EMPFEHLUNG ZUR PASSIVEN UND AKTIVEN SOLARENERGIENUTZUNG

Es wird empfohlen, das Gebäude, die Gebäudeöffnungen und seine Hauptnutzungen so zu gestalten und anzuordnen, dass in der Heizperiode im Herbst-Winter-Frühjahr möglichst viel Sonnenwärme durch die Fenster ins Haus geleitet und dort durch Rückstrahlung von den Bauteiloberflächen als Wärme genutzt werden kann. Dies trägt zur solaren Optimierung der Gebäude bei.

Es sollte eine Gebäudeorientierung in südliche Richtung gewählt werden, um einerseits über große Fensterflächen Solarenergie zu gewinnen und um andererseits ein gesundes Wohnklima durch Helligkeit der Räume zu schaffen sowie den Heizbedarf zu verringern. Auf den Nordfassaden sollte der Glasanteil eher geringgehalten werden.

Weiterhin wird empfohlen, die unterschiedlichen Sonnenstände im Jahresverlauf zu berücksichtigen, so dass in der Heizperiode die tief stehende Sonne weit ins Gebäude eindringen und zum Raumwärmegewinn genutzt werden kann. Im Sommer dagegen verhindern Dachüberstände mit einem entsprechenden Schattenwurf auf Fassade und Fensteröffnungen, dass die hochstehende Sonne zu einer Überhitzung der Gebäude führt.

Zur Nutzung von Solarenergie sollten die Gebäude möglichst wenig Dachgauben und andere Zergliederungen des Baukörpers aufweisen und Dachflächen nicht durch technische Aufbauten unterbrochen werden.

9. HINWEISE ZU MÖGLICHE STARKREGENEREIGNISSE

Im Norden und Süden des Plangebietes ist eine Gefährdung durch Starregenereignisse geringer bis hoher Abflusskonzentration wahrscheinlich. Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung sowie ein Verzicht auf eine Unterkellerung empfohlen. Die potentiell gefährdeten Grundstücke wurden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.11 der Planzeichenverordnung nachrichtlich gekennzeichnet.

Gemäß § 31a Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (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 zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

10. HINWEISE ZU BERGBAU UND ALTBERGBAU

Das Plangebiet wird von den auf Eisen verliehenen Bergwerksfeld „Rothenstein“ überdeckt. Das Bergrecht wird von der BARBARA Rohstoffbetriebe GmbH, Langenfeld, aufrechterhalten. Laut dem Landesamt für Geologie und Bergbau fand im Bergwerksfeld „Rothenstein“ ehemals an mehreren Betriebspunkten untertägiger Abbau von Eisenerz statt, jedoch wird im Plangebiet selbst kein Altbergbau dokumentiert.

Zudem liegt das Plangebiet in dem bereits erloschenen und auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Redlichkeit I“. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

Da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau in den Bergwerksfeldern stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurde oder verloren gingen, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen, insbesondere wenn bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen wird.

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB mit dem Planzeichen 15.11 als „Flächen unter denen der Bergbau umgeht“ in der Planzeichnung gekennzeichnet. Den Bauherren wird auferlegt, grundstücksbezogene Standsicherheitsnachweise durch ausreichend durchgeführte und dokumentierte geotechnische Untersuchungen nachzuweisen. Die Bergwerkseigentümerin kann nach aktuellem Kenntnisstand nicht für Bergschadensansprüche pflichtig gemacht werden.

Anhang 1 PFLANZENVORSCHLAGSLISTE

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Arten		Verwendung			
		Einzelbaum Straßenbaum	Heckenartige Gehölzpflanzung	Formschnitthecke	
Acer campestre	Feldahorn	X	X	X	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	X	X		
Acer platanoides	Spitzahorn	X	X		
Alnus glutinosa	Roterle		X		
Betula pendula	Birke	X	X		
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X	X	
Fagus sylvatica	Rotbuche	X		X	
Prunus avium	Vogelkirsche	X	X		
Quercus petraea	Traubeneiche	X	X		
Quercus robur	Stieleiche	X	X		
Sorbus aucuparia	Eberesche	X	X		
Tilia cordata	Winterlinde	X	X		
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	X	X		
Coryllus avellana	Haselnuß		X		
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn		X		
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn		X		
Ligustrum vulgare	Liguster		X	X	
Rosa canina	Hundsrose		X	X	
Rhamnus frangula	Faulbaum		X		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		X		
Sambucus racemosa	Roter Holunder		X		
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		X		

Mindestqualitäten:

- Hochstämme:
3 x v., m.B., StU 16 – 18 cm
- Obsthochstämme:
2 x v., m.B., StU 12 – 14 cm
- Heister:
2 x v., o.B., 200 - 250 cm
- leichte Heister:
1 x v., o.B., 100 - 150 cm
- Sträucher:
v.Str. o.B., 4 Tr. 100 -150 cm
- Leichte Sträucher:
v.Str. o.B., 3 Tr. 25 - 40 cm

Obstbäume:

- Danziger Kantapfel
- Großer Rheinischer Bohnapfel
- Jakob Lebel
- Kaiser Wilhelm
- Gellerts Butterbirne
- Gute Graue
- Hauszwetschge

Wildobst

- Walnuss Juglans regia
- Speierling Sorbus domestica
- Eberesche Sorbus aucuparia
- Vogelkirsche Prunus avium

Die Sortenauswahl für die Obstbäume beruht auf:

- ‚Sortenliste für den Streuobstbau in Rheinland Pfalz‘, 2002, NABU RLP‘, AK Historische Obstsorten der Pfalz, Pomologenverein
- ‚Sortenempfehlungen für den Streuobstanbau in Rheinland-Pfalz‘,02/2005
- ‚Materialien zur Kenntnis alter Obstsorten im Westerwald‘, 2004, A. KUNZ, 57645 Nister