



**Ortsgemeinde Hattert
Verbandsgemeinde Hachenburg
Westerwaldkreis**

**Bebauungsplan
„In der Selbach / Im Hanggarten“**

Textfestsetzungen

**Schlussfassung gemäß
Satzungsbeschluss vom 09. November 2009**





I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

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

Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungswesens), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB), ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Im gesamten Plangebiet ist die zweigeschossige Bebauung (zwei Vollgeschosse) zugelassen.

Ausnahmsweise kann eine dreigeschossige Bebauung aufgrund der Geländesituation, d.h. das Kellergeschoss wird zum Vollgeschoss, unter Einhaltung der maximal zulässigen Firsthöhe von 10,00 m, zugelassen werden.

Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt die maximale Grundflächenzahl GRZ 0,3. Die Geschossflächenzahl GFZ wird als Obergrenze mit 0,6 festgesetzt.

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

Als Bauweise ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind jedoch private Grünflächen.

Der Mindestabstand von Garagen, Nebenanlagen und geschlossenen, auch nur einseitig geschlossenen Carports muss zu den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5,00 m betragen. Vollständig offene Carports – sog. überdachte Stellplätze – können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wobei die ersten Stützpfeiler jedoch einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

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

Im Bebauungsplanbereich sind je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.



6. FLÄCHENVERSIEGELUNG (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Private Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Parkplatzflächen sind durchsickerungsfähig auszubilden und mit wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Rasenpflastern, Schotterrasen oder Ökopflaster herzustellen. Geschlossene Beton-, Bitumen- und sonstige wasserundurchlässige Beläge sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Zugänge und Terrassen.

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

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Böschungen und Betonrückenstützen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind dort in der erforderlichen Breite zu dulden.

8. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (3) BauGB)

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) der Gebäude über der natürlichen Oberfläche (Urgelände) darf 10,00 m nicht übersteigen. Bezugspunkt ist die Mitte des Wohngebäudes. Ein Höhenplan des Urgeländes (Terrestrische Geländeaufnahme) liegt dem Bauamt der Verbandsgemeinde Hachenburg vor.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für die Hauptgebäude nur das geneigte Dach zulässig. Es ist eine Dachneigung von 25 - 48° zulässig. Für Mansardendächer entfällt die Beschränkung der Dachneigung. Für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Die Breite von Dachgauben darf in der Summe nicht mehr als 40 % der zugehörigen Gebäudelänge betragen.

Für Doppelhäuser ist eine einheitlich durchgehende Dachneigung vorgeschrieben.

2. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

Als Einfriedung der Grundstücke sind Naturholzzäune und Hecken bevorzugt zu verwenden. Stacheldraht sowie Grundstücksbegrenzungen aus Profilmetalen (z.B. Leitplanken o.ä.) sind nicht zulässig.

Als Einfriedung der Grundstücke sind straßenseitig und bis zu einer Tiefe von 5,00 entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen Hecken und Zäune oder Mauern mit und ohne aufgesetzten Zäunen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.



3. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaubare Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 88 (1) Nr. 8 i.V.m. § 47 LBauO)

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Schutzmaßnahme S1 (§ 9 (1) Nr. 20)

Während der Erschließung der Grundstücke ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

Schutzmaßnahme S2 (§ 9 (1) Nr. 25b)

Während der Erschließung des Kinderspielplatzes sind die für die Spielnutzung zu erhaltenden Obstbäume sowie die auf der Geländeböschung stockenden Obst- und Laubbäume gem. DIN 18920 und RAS LP 2 zu sichern, fachgerecht zu schneiden und langfristig zu entwickeln.

Vermeidungsmaßnahme V2: (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Grundstücken sind zur Befestigung von Stellplatzflächen und Gehwegen sowie sonstigen Flächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zu verwenden. Hierdurch kann das Niederschlagswasser direkt in das Erdreich einsickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

Vermeidungsmaßnahme V4: (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen dürfen Hecken oder Gebüsche nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (§ 28 (2) Nr.4 LNatSchG) gerodet werden.

Ersatzmaßnahme E1: (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklung von Nass- und Feuchtwiesen in der Rothenbachau, Gemarkung Hattert, Flur 5,

Flurstück 166/2 (4.385 m² x 0,50 = 2.193 m²), Ansatz von ca. 50%, da die zweite Hälfte als quellreiche Feuchtwiese schon dem Pauschalschutz des § 28 LNatSchG RP unterliegt.

Flurstück 167 teilweise (5.324 m² x 0,50 = 2.662 m²), die zweite Hälfte ist in das ‚Ökokonto‘ der OG Hattert einzubuchen.

Entwicklung von artenreichen Nass- und Feuchtwiesen (s. auch: Planung Vernetzter Biotopsysteme RP) im Anschluss an die westlich angrenzende Parzelle 166/1 (= Sickerquellen, hochstaudenreiche Nasswiese). Die Fläche ist abschnittsweise alle 3-5 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Entlang des Rothenbaches ist auf einer Tiefe von ca. 10 m ein Bachuferwald durch das Anpflanzen von standortgerechten Erlen (25 Stck.) und Weiden i.S. (25 Stck.) sowie den vollständigen Verzicht auf Mahd und Beweidung durch Sukzession zu entwickeln.

Eine Beweidung mit Schafen ist auf den Flächen nicht vorgesehen. Die Zäune und der Schafstall sind abzubauen.



Ersatzmaßnahme E2: (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklung eines Erlenbruchwaldes am Selbach durch Beseitigung einer Fichtenaufforstung, Gemarkung Hattert, Flur 6, Flurstück 76, Flurstück 77 und Flurstück 78.

Entwicklung eines Erlenbruchwaldes angrenzend an einen nassen Erlenbruch (Flurstück 39, siehe auch: Planung Vernetzter Biotopsysteme RP). Hierzu sind die Fichten auf ca. 0,41 ha vollständig zu roden und einschließlich Astmaterial abzufahren. Auf der Fläche sind truppweise einzelne Erlenheister (50 Stck.) anzupflanzen und der freien Entwicklung zu überlassen. Die Uferböschung ist ebenfalls mit Erlen (25 Stck.) zu bepflanzen und somit zu sichern. Eine Beweidung ist nicht vorgesehen. Herstellung einer Sohlanrampung am Selbach unterhalb des Rohrdurchlasses am Fahrweg mit bis zu 0,50 m Höhe auf einer Länge von ca. 15 – 20 m aus kornabgestufter Steinschüttung. Schutz der vorhandenen Vegetation während der Bauausführung. Ziel ist die Wiederherstellung der Durchgängigkeit für Gewässerorganismen.

Ersatzmaßnahme E 3: (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklung eines lichten Erlenbruchwaldes und einer Feuchtwiese am Selbach durch Beseitigung einer Fichtenaufforstung, Gemarkung Hattert, Flur 6, Flurstück 73, Flurstück 74, Teilfläche Fichtenaufforstung

Flurstücke 73 und 74 teilweise (Fichten): Entwicklung eines lichten Erlenbruchwaldes am Gewässer. Hierzu sind die Fichten auf ca. 0,2154 ha (Nr. 73 = 1.504, Nr. 74 = 650 m²) vollständig zu roden und einschließlich Astmaterial abzufahren. Auf der Fläche sind truppweise einzelne Erlenheister (20 Stck.) entlang des Selbaches anzupflanzen und der freien Entwicklung zu überlassen. Eine Beweidung ist nicht vorgesehen. Herstellung einer Steinschüttung zur Uferstabilisierung am westlichen Bachufer. Die Fläche ist abschnittsweise alle 3-5 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Schutz der vorhandenen Vegetation während der Bauausführung beachten.

Flurstück 74 teilweise (Wiesenbrache, Gehölz): Gesamtfläche 2.768 m² - 650 m² (Fichten) = 2.118 m² Wiesenbrache und Feldgehölz. Die feuchte Wiesenbrache unterliegt dem Pauschalenschutz des § 28 LNatSchG RP. Dieser Teilbereich der Parzelle 74 ist in das ‚Ökokonto‘ der OG Hattert einzubuchen. Die Fläche ist abschnittsweise alle 3-5 Jahre zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

E4: (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Neupflanzung von 3 Stck. regionaltypischen Obsthochstämmen auf den Böschungen südlich des geplanten Rückhaltebeckens zur Kompensation des Eingriffs in den Obstbaumbestand für den geplanten Kinderspielplatz. Die Bäume sind mit einem Pflanzpfahl zu sichern und langfristig zu entwickeln (s. Pflanzenvorschlagsliste).

G1 (§ 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Durchgrünung und inneren Gliederung des Wohngebietes ist je Grundstück ein hochstämmiger, großkroniger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu entwickeln.

G2 (§ 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zusätzlich ist zur Einbindung des Wohngebietes auf den 3,00 m breiten privaten Grünflächen eine einreihige Hecke aus standortgerechten Sträuchern und einzelnen kleinkronigen Bäumen zu pflanzen.

Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen, sowie die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln.

(siehe Pflanzenvorschlagsliste)



IV. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die im Bebauungsplan und im Maßnahmenplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c BauGB den neu herzustellenden Verkehrsanlagen mit 36 % und den Wohnbauflächen mit 64 % zugeordnet.

V. EMPFEHLUNGEN

Zur Minimierung der Versiegelungswirkung sollte das Oberflächenwasser aus privaten Grundstücken nicht direkt und ungedrosselt der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Hierzu sind entsprechende Flächen mit einem Rückhaltevolumen zu schaffen. Die Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers muss durchlässig ausgeführt werden, so dass eine Versickerung des Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone gefördert wird.

Als Alternative für offene Rückhalte- und Versickerungsflächen ist der Bau eines Regenspeichers zulässig. Es empfiehlt sich, diesen Regenspeicher mit Zisterne zur Regenwassernutzung zu kombinieren. Das Volumen zur Regenwasserspeicherung kann über eine Versickerungsmöglichkeit oder über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation entleert werden. Beim Anschluss an die Kanalisation ist eine Drosseleinrichtung vorzusehen, die die Entleerung über einen mehrstündigen Zeitraum verteilt.



VI. RECHTSGRUNDLAGEN in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 21. Dezember 2006
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998
5. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. Mai 2006
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22. Januar 2004
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002
8. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 14. Mai 1990
9. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
10. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPFIG)
11. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977
12. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
13. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994