

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Oberm Neuengarten“; Höchstebach

Planungsträger: Gemeinde Höchstebach / VG Hachenburg
Gartenstr. 11
57627 Hachenburg

Planung: Büro StadTraum
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub FB Architektur & Städtebau
Bund Deutscher Baumeister Architekten und Ingenieure
Mitgliedsnummer 417979

Kölner Straße 1
57629 Müschenbach
Tel. 02662/2052 Fax 02662/9466966

Umwelt-Fachbeitrag: Diplom-Ingenieurin Jutta Seifert
Freie Landschaftsarchitektin
Mitglied der Architektenkammer Rheinland-Pfalz
Mitgliedsnummer 16231

In den Gärten 5
57610 Altenkirchen
Tel. 02681/989992 Fax 02681/989993

I. Bauplanungsrechtliche Textfestsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 BauGB und §1 Abs.2 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgebietes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 (1) nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 BauGB und §§16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl als Höchstmaß : 0,3

Geschossflächenzahl als Höchstmaß : 0,6

Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß: II

maximale Firsthöhe : 10,0m (gemessen ab natürlichem Geländeverlauf)

3.0 Bauweise

(§9 Abs.1 BauGB und §§22,23 BauNVO)

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen vorgegeben
2. Es sind Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig
3. Die zulässige Dachneigung beträgt 20° - 48°
4. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
5. Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

4.0 Nebenanlagen

(§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §14 Abs.1 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Regenwasserbewirtschaftung

(§9 Abs. 1 Nr. 14, 20, 25a und b BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind in unterschiedliche Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen unterteilt. Sie sind mit dementsprechenden Zusätzen (A0-A4 und V1) gekennzeichnet. Nähere Festsetzungen zu diesen Maßnahmen befinden sich unter III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen.

6.0 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

(§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Festsetzungen werden in einem gesonderten Teil der Textlichen Festsetzungen (III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen) behandelt.

II. Bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)

1.0 Gestaltung baulicher Anlagen (§88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Baukörpergestaltung

1.1.1 Die Fassaden und Aussenwände sind zu verputzen oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Bei der Gestaltung der Außenwandflächen ist auf glänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen zu verzichten. Attika Verkleidungen mit matt verzinkten Oberflächen wie z.B. Doppelstehfalz Verkleidungen sind grundsätzlich zulässig. Bei verputzten Aussenwandflächen oder Farbgestaltung des Sichtmauerwerkes sind grelle und ortsunübliche Leucht- und Signalfarben wie z.B. Signalrot, Verkehrsgelb usw.nicht zulässig.

1.1.2 Bei Unterkellerung des Gebäudes wird das Prinzip der "weissen Wanne" empfohlen. Aufgrund möglichen Hangwassers sollte die Herstellung der Unterkellerung in Wu-Beton Bauweise umgesetzt werden.

1.2 Dachform / -neigung

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen mit geneigten Dächern (Sattel-,Walm- und Pultdach) mit einer Neigung von 20° bis 48° zulässig.

Garagen, Carports und andere bauliche Nebenanlagen sind auch mit geringeren Dachneigungen sowie mit Flachdächern zulässig.

1.3 Dacheindeckung und -farbe

Dacheindeckungen sind in Schiefer, Kunstschiefer, Betondachsteinen, Dachziegeln oder -pfannen auszuführen.

Zulässige Farben sind: schwarz, antrazith, grau, braun und rot in matt oder seidenmatt. Hochglanzoberflächen wie z.B. Metalleffekt-Pfannen sind nicht zulässig.

Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig.

Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind innerhalb geneigter Dachflächen zulässig.

1.4 Dachgauben

Dachgauben sind bis zu einem Anteil von 40% der gesamten Dachfläche zulässig. Die Gauben müssen der Fassadengliederung der unteren Geschosse angepasst sein.

2.0 Gestaltung baulicher Nebenanlagen und Zufahrten **(§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Vor den Garagen und Carports ist bis zur Grundstücksgrenze eine Aufstellfläche von mind. 5 m einzuhalten. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze, Zufahrten und Aufstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen; sie sind z.B. mit Rasenpflaster, Drainpflaster (Fugenanteil >25%), wasserdurchlässigem Pflaster oder als Kombination aus Grünfläche mit befestigten Fahrspuren zu erstellen.

3.0 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke **(§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder einer anderen zulässigen Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Dabei sind je Grundstück mindestens ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum oder zwei Hoch- oder Halbstamm-

Obstbäume und ein einheimischer Strauch zu pflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

Die Gehölzarten sind der Liste im Anhang zu entnehmen.

Die gemäß Ausgleichsmaßnahme A2 und A3 zu pflanzenden Gehölze sind auf das Pflanzgebot anrechenbar.

4.0 Einfriedungen

(§88 Abs. 1 Nr.3 LBauO)

Einfriedungen sind in massiver Form wie Mauern o.Ä., bis zu einer Höhe von 0,60m zulässig. Einfriedungen sind in offener Form wie z.B. Doppelstabgitter oder Holzlattenzaun, bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Grundsätzlich zulässig sind Einfriedungen in Form von Gehölzstreifen und Hecken aus der Pflanzliste im Anhang des Textteiles, mit den geltenden Abstands und Höhenmaßen der gültigen Fassung der LBauO Rheinland-Pfalz. Maschendrahtzäune und Stacheldraht sind nicht zulässig.

III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1a BauGB)

1.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Kompensation der Eingriffe im Sinne von §1a BauGB; §8a BNatSchG

1.1 Ausgleichsmaßnahmen

(§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und Abs. 1a BauGB)

1.1.1 A0 Pflanzgebot

Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind je Grundstück mindestens ein großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder zwei Hoch- oder Halbstammobstbäume und ein einheimischer Strauch zu pflanzen und zu unterhalten. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten. Die Gehölzarten sind der Pflanzenliste im Anhang der Textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Die gemäß Ausgleichsmaßnahme A2 und A3 zu pflanzenden Gehölze sind auf das Pflanzgebot anrechenbar.

1.1.2 A1 Anlegen einer Feldhecke mit Überhältern

Auf den mit A1 gekennzeichneten Flächen ist eine dreireihige, frei wachsende Hecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern (2x verpflanzt, 60-100 cm) und den in der Planurkunde eingetragenen Überhältern der angegebenen Art (Stammbusch, 3 x v., 12-14 cm Stammumfang) anzupflanzen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Die Arten sind der Pflanzenliste im Anhang der Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

1.1.3 A2 Randeinbindung durch Anpflanzen einer Hecke

Auf den mit A2 gekennzeichneten Flächen ist eine zweireihige, frei wachsende Hecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern (2x verpflanzt, 60-100 cm) anzupflanzen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Die Arten sind der Pflanzenliste im Anhang der Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

1.1.4 A3 Randeinbindung durch Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern

Auf den mit A3 gekennzeichneten Flächen ist eine durch Strauchgruppen aufgelockerte Laubbaumreihe gemäß Planzeichnung mit mind. 3x verpflanzten heimischen,

standortgerechten Laubbaumarten oder Obsthochstämmen mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen. Die Neuanpflanzungen und die Wiese sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Die Arten sind der Pflanzenliste im Anhang der Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

1.1.5 A4 Erhalt von Gehölzen und Entwicklung von Saumstrukturen

Erhalt und fachgerechte Pflege der eingetragenen Gehölze sowie Entwicklung eines Hochstaudensaumes. Hierbei sind die Saumbereiche einmal jährlich zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Aufkommende Gehölze sind im Saumbereich dauerhaft zu entnehmen.

1.2 Ersatzmaßnahmen

(§9 Abs. 1a BauGB)

1.2.1 E1 Externe Ersatzmaßnahme: Freistellung der Bachaue von Fichten mit Förderung eines natürlichen Retentionsraumes

Die Fichten in der Bachaue sind zu entfernen. Dabei ist das Stamm- und Astholz komplett abzufahren. Die Stubben können verbleiben. Ziel ist die Entwicklung einer natürlichen Bachauenvegetation, voraussichtlich eines Seggenriedes wie in der angrenzenden Fläche. Die Fläche ist einmal jährlich zu kontrollieren, Gehölzaufwuchs und Herkulesstauden sind dabei zu entfernen.

Flur 32, Teilfläche von Flurstück 84 "In der Fuchshöhl" - ca. 540 qm

1.2.2 E2 Externe Ersatzmaßnahme: Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung in der Flussaue mit Förderung des Retentionsraumes

Ziel ist die Entwicklung einer extensiv bewirtschafteten Flussaue. Die Grünlandbewirtschaftung erfolgt als Dauerbeweidung gemäß den Regelungen von PAULa. Der Viehbesatz ist auf max. 1,4 RGV/ha beschränkt. Die Flächen müssen mit mind. 0,30 RVA/ha an jedem Tag des Jahres beweidet werden. Zur Erhöhung des Retentionsraumes werden zusätzlich mehrere flache, temporär wasserführende Blänken ausgeschoben (Tiefe max. 50 bis 100 cm; Größe je ca. 75 bis 250 qm; Uferneigung max. 1:10). Das Aushubmaterial ist aus der Fläche zu entfernen und zu entsorgen.

2.451 qm (Flur 32 Flurstück 114 und 147 "Die Dorfweise"; Gesamtfläche 12.254 qm, davon anrechenbar 20% gem. gemeindlichem Eigenleistungsanteil)

1.3 Vermeidungsmaßnahmen / Schutzmaßnahmen

(§9 Abs. 1 Nr. 25 b)

1.3.1 V1 Erhalt von Streuobst/ Erhalt von Einzelgehölzen

Auf den mit V1 gekennzeichneten Flächen sind die gekennzeichneten Obstgehölze und auf den übrigen Flächen die in der Planurkunde zum Erhalt eingetragenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind artgleich zu ersetzen. Die gemäß Planurkunde zu erhaltenden Gehölze sind auf das Pflanzgebot A0 anrechenbar.

Zuordnungsfestsetzung

Die auf den Privatgrundstücken festgesetzte Ausgleichsmaßnahme A3 ist von den jeweiligen Flächeneigentümern durchzuführen.

Um zu gewährleisten, dass eine zügige Eingrünung des Baugebietes unabhängig vom Baufortschritt erfolgt, ist es anzuraten die Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Erschließung umzusetzen. Festgesetzte Ausgleichsmaßnahme die von der Gemeinde in Vorleistung ausgeführt wurden, werden bei Grundstücksverkauf dem neuen Eigentümer in Rechnung gestellt. Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich, der mit der Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A4 sowie den externen Ersatzmaßnahmen E1 und E2 werden auf der Grundlage von §127 und §128 BauGB der Erschließung zugeordnet und mittels der Anliegerbeiträge gleichmäßig verteilt.

IV. Hinweise

1.0 Bei allen Bauarbeiten sind die DIN 18916 und die RAS-LP4 zum Schutz des Oberbodens und der Gehölze unbedingt zu beachten und anzuwenden.

2.0 Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist soweit als möglich zu versickern bzw. zurückzuhalten. Weiterhin wird empfohlen, das Regenwasser zu Brauchwasserzwecken zu nutzen.

3.0 Innerhalb des in der Planurkunde eingetragenen Schutzstreifens der 20kV-Freileitung ist die Errichtung von Bauwerken im Allgemeinen nicht zulässig. Ausnahmen erfordern die Zustimmung der KEVAG. Anzupflanzende Bäume und Sträucher dürfen die Anlage nicht gefährden. Schnittmaßnahmen zur Freihaltung der Anlage sind zulässig.

4.0 Bei Bauarbeiten im Bereich der Mastfundamente und der 20kV-Freileitung der KEVAG ist unbedingt darauf zu achten, dass die Baumaschinen (Bagger, Krane usw.) die Versorgungsanlagen der KEVAG nicht beschädigen. Die mit den Bauarbeiten beauftragten Unternehmen haben sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Betriebsabteilung in Verbindung zu setzen, um die erforderlichen Maßnahme zum Schutz der Stromversorgungsanlagen festzulegen.

Höchstenbach,
(die Bürgermeisterin)

Müschbach,.....
(Planer)