

TEXTFESTSETZUNGEN

ZUR

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „AUF DEM TRIESCH“

ORTSGEMEINDE KROPPACH



VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG WESTERWALDKREIS

Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

RU-PLAN Redlin+Renz
Hauptstraße 27; 56414 Dreikirchen
Tel.: 06435 / 5090-0
Fax: 06435 / 5090-20
Email: redlin@ru-plan.de



Impressum

Planungsbüro : RU-Plan Redlin + Renz

 Hauptstraße 27 ♦ 56414 Dreikirchen
 Tel.: 06435 / 5090-0
 Fax: 06435 / 5090-20
 Email: info@ru-plan.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Claudia Redlin, Raum- und Umweltplanung

 Dipl.-Ing. Claudia Renz, Landespflege

 Dipl.-Ing. (FH) Jutta Kuch, Landespflege

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen

- Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Stand: 15.05.2019
- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 22.11.2019
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 16.03.2020

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Die nachstehenden Textfestsetzungen beziehen sich auf die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf dem Triesch“. Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf dem Triesch“ werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig.

1. **Art der Baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 6 BauNVO)

1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein **Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind die allgemeinen Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. **Mass der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl (GRZ)**, die **Geschoßflächenzahl (GFZ)**, die Höhe der Gebäude mit der **Gebäudehöhe (H)** sowie die **Zahl der Vollgeschosse (Z)** wie folgt bestimmt:

GRZ = 0,4 / GFZ = 0,8

Z als Höchstmaß = II

Gebäudehöhe H als Höchstmaß:

H = 8,0m für Flachdach und flachgeneigte Dächer von 0 bis 15 Grad

H = 8,5m für Pultdächer ab 16 Grad

H = 10,0m für sonstige geneigte Dachformen ab 16 Grad

Als unterer Bezugspunkt von H gilt die Höhenlage des Schnittpunkts der Außenwand der Gebäudekante am tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes. (= Talseite).

Oberer Bezugspunkt von H ist die obere Dachbegrenzungskante (am First bei geneigtem Dach bzw. an der Oberkante Attika beim Flachdach).

3. **Bauweise**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des **WA**-Gebiets ist die **offene Bauweise** mit **Einzelhäusern** festgesetzt.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und Fußwege) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zwischen Garagen und Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

5. **Höchstzahl zulässiger Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

6 **Pflanzbindung, Erhaltungs- und Pflanzgebot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 6.1 Private Grundstücksflächen sind zu begrünen. Als allgemeines Pflanzgebot sind je angefangene 500m² Grundstücksfläche mindestens wahlweise ein Laubbaum 1., 2. Ordnung oder ein Obstbaumhochstamm und zusätzlich drei Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume und Obstbaumhochstämme können angerechnet werden. Der Mindestpflanzabstand der Bäume untereinander soll 10 m nicht unterschreiten (empfohlene Artenauswahl siehe Ziff. 6.4 Pflanzenvorschlagsliste)

6.2 Hinweis:

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmalige Nutzung der baulichen Anlagen umzusetzen.

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

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| - Laubbäume 1. Ordnung: | Stammumfang 14-16 cm |
| - Laubbäume 2. Ordnung: | Stammumfang 10-12 cm |
| - Obstbaumhochstämme: | Stammumfang 8-10 cm |
| - Sträucher: | 2xV, 60-100 cm |

6.4 Pflanzenvorschlagsliste

Bäume 1. Ordnung

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petrea)

Bäume 2. Ordnung

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Sträucher

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)

Obstbäume

Apfelsorten

Boskoop
Gravensteiner
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Kleiner Bohnapfel
Gelber Bellefleur

Birnsorten

Bergamotte
Gellerts Butterbirne
Großer Katzenkopf
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Pastorenbirne

Pflaumensorten

Hauszwetschge
Anna Späth
Löhrpflaume

Kirschsorten

Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfingers Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche

Wildobstsorten

Vogelkirsche	Prunus avium
Zwetschge	Prunus domestica
Wildapfel	Malus silvestris
Wildbirne	Pyrus communis

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen gekennzeichnet, die mit Leitungsrechten belastet sind.

- 1: Kanalleitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Hachenburg Betriebszweig Abwasser (Schmutzwasser).
- 2: Kanalleitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Hachenburg Betriebszweig Abwasser (Regenwasser).
- 3: Wasserleitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Hachenburg Betriebszweig Wasserversorgung.
- 4: Telekommunikationsleitungsrecht zugunsten der Telekom

Die Zugänglichkeit für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist dabei Teil des Leitungsrechtes

8. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Bauverbotszone)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Landesbetrieb Mobilität

Für bauliche Anlagen entlang der freien Strecke der L 265 ist der in § 22 Abs. 1 LStrG zwingend vorgeschriebene Abstand von mind. 20,0 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße, einzuhalten (Bauverbotszone).

Ausnahmen hiervon werden nur in einem konkreten Bauantragsverfahren nach Vorlage der entsprechenden Bauantragsunterlagen erteilt.

9. Hinweise und Empfehlungen**9.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz in der Fläche zurückzuhalten. Die Versickerung über die belebte Bodenzone bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung. Ein Gutachten über die Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt nicht vor. Im Rahmen der Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks und der Gebäude sollte eine entsprechende Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgenommen werden (z.B. als Teich, Mulde, Zisterne). Gemäß ATV-Information ist für den Flächenbedarf einer Muldenversickerung von 5-10 m² Fläche pro angeschlossene 100 m² versiegelte Fläche auszugehen.

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. Brauchwasseranlagen sind nach §13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

9.2 Maßnahmen zum Bodenschutz, Baugrund

9.2.1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind daher die Vor-gaben 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.

9.2.2 Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen an den Baugrund, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 18300 (Erdarbeiten) sind zu beach-ten.

Generell wird empfohlen, bei Bauvorhaben einen Baugrundberater bzw. Geotechni-ker zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung einzubeziehen.

9.3 Bergbau/Altbergbau

Das Plangebiet liegt im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder „Pfalzburg“ (Dachschiefer), „Lullu II“ sowie „Lullu III“ (beide Eisen). 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 Einbezie-hung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zur objektbezogenen Baugrundun-tersuchung empfohlen.

9.4 Radonpotenzial

Eine Einschätzung des Radonpotenzials ist aufgrund fehlender Daten nicht möglich. Weitergehende Recherchen hinsichtlich des Radonpotenzials sind seitens der Bau-herren eigenverantwortlich vorzunehmen.

9.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Ver-botstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufelddräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwi-schen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

9.6 Archäologische Denkmalpflege

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

desarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, 0261 - 6675 3010 zu richten.

9.7 Landesbetrieb Mobilität

Die Erschließung des südlichen Teils des Plangebiets erfolgt über die Gemeindestraße „An der Kapelle“. Die Gemeindestraße schließt zwischen Netzknoten 5312 0032 und Netzknoten 5212 132 bei Station 0,400 an die freie Strecke der L 265 an. Der Einmündungsbereich sowie der Bereich der Anfahrsicht für den stehenden Linksabbieger in die Gemeindestraße sind dauerhaft von Bewuchs, etc. freizuhalten (siehe Eintrag in der Planzeichnung).

Auf die weitergehenden Ausführungen in der Begründung unter Ziff. 5.4 wird verwiesen.

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)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
6. Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert am 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
10. 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 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
11. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung** - 16. BImSchV) 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
12. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - **DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
13. Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 08.05.2018 (GVBl. S. 92)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des zeichnerischen und textlichen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden beurkundet.

Kroppach, den

(Birk), Ortsbürgermeister

Siegel