



INGENIEURBÜRO PFEIFFER

Beratende Ingenieure

Mitglied der Kammer der Beratenden Ingenieure Rhl.-Pfalz

Ortsgemeinde Luckenbach

**Verbandsgemeinde Hachenburg
Westerwaldkreis**

2. Änderung

Bebauungsplan

„Knottenberg“

Begründung



Begründung zur 2. Änderung

Der Bebauungsplan „Knottenberg“ der Ortsgemeinde Luckenbach ist im Jahr 2001 rechtskräftig geworden.

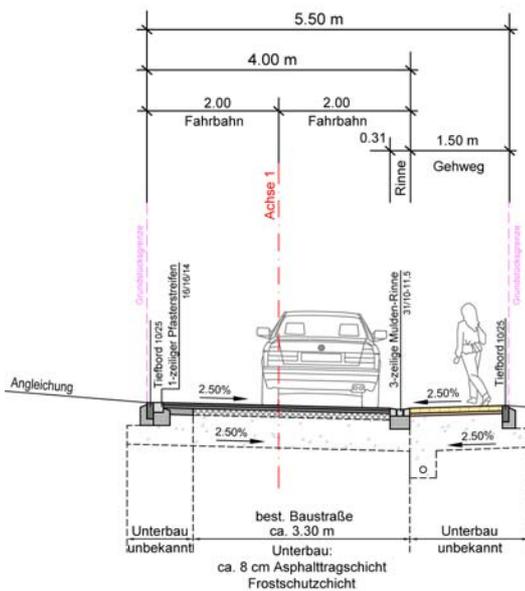
Aufgrund des Ortsgemeinderatsbeschlusses vom 16.05.2018 der Ortsgemeinde Luckenbach ist der rechtskräftige Bebauungsplan Neubaugebiet „Knottenberg“ dahingehend zu ändern, dass der „Nisterweg“ (Verlängerung) im Umfang der Ausführungsplanung der Straße „Am Beul“ entspricht.

Begründung:

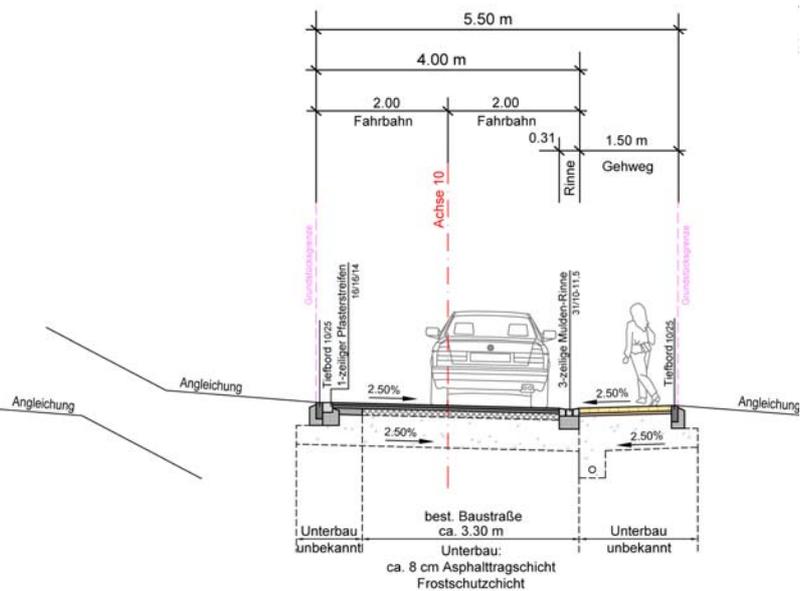
In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes „Knottenberg“ wird für den „Nisterweg“ im Bereich der Feuerwehr – Einmündung „Am Beul“ eine Fahrbahnbreite von 7,50 m und im Bereich der Weiterführung des „Nisterweges“ (1. Änderung des Bebauungsplanes vom 04.06.2009) eine Fahrbahnbreite von 6,20 m ausgewiesen.

Die Straße „Am Beul“ sowie der „Nelkenweg“ sind im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 innerhalb der Verkehrsfläche festgesetzt.

**Fertigstellung der Erschließung
Nelkenweg**

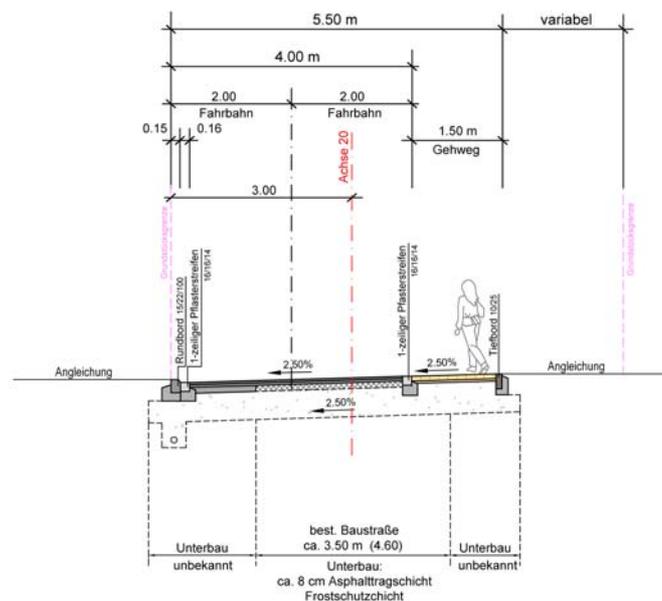


**Fertigstellung der Erschließung
Am Beul**

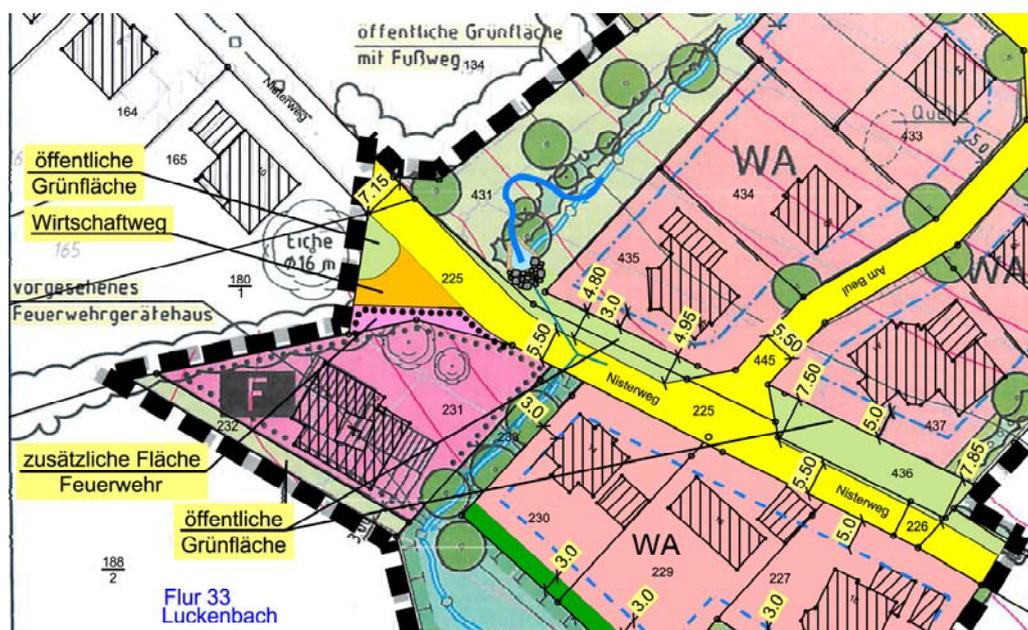


Um ein einheitliches städtebauliches Bild der Erschließungsstraßen im Neubaugebiet „Knottenberg“ zu erreichen wird der „Nisterweg“ abweichend von der bisherigen Verkehrsfläche im Bebauungsplan von ca. Parzelle 231 (Feuerwehr der Ortsgemeinde Luckenbach) mit einem Ausbauquerschnitt von 5,50 m vorgesehen.

Fertigstellung der Erschließung Nisterweg



Die Fahrbahn wird ab dem Bereich der Feuerwehzufahrt auf den Querschnitt des vorhandenen Nisterweges auf 7,15 m verbreitert um eine bessere Ein- und Ausfahrt der Feuerwehfahrzeuge zu ermöglichen.





Weiterhin wird durch die Reduzierung der Verkehrsfläche auf die Breite von 5,50 m eine Verkehrsberuhigung erreicht. Die Querschnittsbemessung erfolgt in Anlehnung an die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS06- Ausgabe 2006.

Die Bäume und Sträucher (Einmündungsbereich „Nisterweg“ – „Am Beul“) im ursprünglichen Bebauungsplan entfallen, da diese das Sichtfeld im Einmündungsbereich einschränken. Eine Durchgrünung des Baugebietes durch allgemeine Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken ist ausreichend.

Alle sonstigen Festsetzungen und in der Begründung angegebenen Maßnahmen des Bebauungsplanes „Knottenberg“ bleiben von der 2.Änderung unberührt.

Luckenbach, den

.....

Bürgermeister

Anlagen:

- 1 Textfestsetzungen
- 2 2. Änderung Bebauungsplan



Anlage 1

TEXTFESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN „KNOTTENBERG“, Ortsgemeinde Luckenbach Aus dem Jahr 2001

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Die in § 4 (2) BauNVO genannten nicht störenden Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1(5) BauNVO).

Die in § 4 (3) BauNVO genannten Einrichtungen und Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Auf den Grundstücksflächen für Gemeindebedarf ist der Bau eines Feuerwehrgerätehauses zulässig.

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

Im Bebauungsplan ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Gemäß § 17 () BauNVO beträgt die Grundflächenzahl GRZ 0,3 und die Geschoßflächenzahl GFZ 0,7 als Obergrenze.

Bei einem Vollgeschoss im aufgehenden Mauerwerk ist ein DREMPSEL von 1,50 m zulässig.

Bei zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk ist ein DREMPSEL oberhalb der Decke des zweiten Vollgeschosses zulässig.

Auf den Flächen für den Gemeindebedarf (Feuerwehrgerätehaus) ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 zulässig.

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

Im gesamten Bebauungsplan ist die offene Bauweise nach §22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stellplatz (Stauraum) von min. 5,00 m freizuhalten.

5. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Pro Gebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
7. FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sowie Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
8. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)
Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude im „WA-Gebiet“, bezogen auf die natürliche Geländehöhe am jeweils talseitigen First, darf 11,00 m nicht übersteigen. Für die talseitige Bebauung ist eine Sockelhöhe über dem oberhalb liegenden Straßenniveau (talseitiger Fahrbahnrand) von max. 0,50 m zulässig.
Die maximale Höhe des Feuerwehrgerätehauses, bezogen auf die Geländehöhe in Gebäudemitte, darf 11,00 m nicht übersteigen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)
Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Fachwerk und Naturstein oder Holzschalungen zu verwenden.
2. DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)
Dachform
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur das geneigte Dach in Form des Satteldachs und Krüppelwalmdachs zulässig. Zwerchgiebel sind erlaubt. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind ebenfalls mit einem geneigten Dach zu versehen. Bei Nebenanlagen ist auch das Pultdach zulässig.
Dachneigung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.
Dachaufbauten sind als Sattel- oder Schleppgauben zu gestalten, wobei ein Abstand von min. 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Sie dürfen ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.
3. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)
Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsf Flächen.



III. LANDSCHAFTPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.1 Flächen für Oberflächenentwässerung

Die Flächen für die Oberflächenentwässerung (Grabenparzellen für Speicherkaskaden) werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

1.2 Spielplatz

Im Osten wird ein ca. 450 m² großer Bereich als Kinderspielplatz ausgewiesen.

2. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.1 Oberbodenschutz (V1)

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und für die örtliche Wiederverwertung zu sichern.

2.2 Einschränkungen der Flächenversiegelung (V2)

Die befestigte Breite der Fußwege wird auf 2,00 m festgesetzt.

2.3 Aufforstung eines standortgemäßen Laubmischwaldes (A1)

Das bereits 1996 mit standortgemäßen Laubbäumen aufgeforstete, gemeindeeigene Flurstück 99, Flur 32 „Am Bodenbergr“, wird mit einer Teilfläche von 1,5 ha als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt und gemäß § 1a BauGB dem Plangebiet zugeordnet.

2.4 Sammelanlagen für Niederschlagswasser (A2)

Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist in auf den Grundstücken gelegene Regenwassersammelanlage zu leiten, deren Fassungsvermögen je Wohneinheit min 1,00 m³ beträgt.

Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das offene Muldensystem (Speicherkaskade) bzw. die rohrgebundene Oberflächenentwässerung im Baugebiet anzuschließen.

Die Entnahme von Brauchwasser wird empfohlen.

2.5 Oberflächenwasser (A3)

Im südlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Abführung des Oberflächenwassers, einschließlich der Dachentwässerung, durch ein System zur flächigen Abflußvermeidung und -dämpfung über offene, naturnah gestaltete Mulden (Speicherkaskaden).

Die Anlage von Mulden erfolgt auf den in der Planzeichnung dargestellten Grabenparzellen, welche im Eigentum der Gemeinde Luckenbach stehen.

Die Mulden sind gemäß Plandarstellung mit einer bodenständigen Landschaftsrassenmischung sowie mit Laubgehölzen zu begrünen.

Die Muldengrundstücke sollen extensiv gepflegt werden.



Das rohrgebundene Trennsystem (Oberflächenwasser) des größeren nördlichen Gebietes ist zur Einleitung in naturnah gestaltete Mulden auf dem Flurstück 188 vorgesehen. Die Dimensionierung der zur Rückhaltung und zur Verteilung des Oberflächenwassers dienenden Mulden erfolgt gemäß hydraulischer Erfordernis.

2.6 Quellfassung (V3)

Die verbleibende Quellspeisung ist zu fassen und über eine Rohrleitung (DN 100) dem Speicherkaskadensystem auf Parzelle 184 zuzuführen. (Bescheid der Bez.-Reg. Koblenz vom 23.06.1999, Az.:554-5.43.2)

2.7 Anlage naturnaher Mulden (A4)

Im Süden des Plangebietes (1.300 m² große Teilfläche des Flurstücks 188) ist die Fortführung des Muldensystems (Speicherkaskaden, vgl. 2.5) als naturnaher Muldenverlauf zu gestalten. Der Grabenverlauf ist mäanderartig, mit Aufweitungen und punktuellen Sohlvertiefungen anzulegen. Die ausgewiesene Maßnahmenfläche verbleibt weitestgehend in freier Sukzession.

2.8 Entwicklung von Extensivgrünland auf Ackerflächen (A6)

Auf einer Teilfläche von 2,0 ha des gemeindeeigenen Flurstücks 121, Flur 32, wird die bisherige Ackernutzung zugunsten der Entwicklung von magerem Extensivgrünland aufgegeben.

Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Vermagerung durch einmalige Hafereinsaat Nach der Ernte Einsaat einer ökotypischen Gras- und Kräutermischung.
- Bewirtschaftung und Pflege der Flächen analog dem Förderprogramm Umweltgerechte Landbewirtschaftung (Grünlandvariante 2).
- Belassung randlicher Säume in 3,00 bis 5,00 m Breite in gelenkter Sukzession.

2.9 Neuanlage und Entwicklung einer extensiv genutzten Obstwiese (A7)

Im Süden des Plangebietes wird eine rd. 865 m² große Streuobstwiese auf bisher intensiv genutztem Grünland angelegt.

Vorgesehen ist eine Bepflanzung mit Hochstamm-Obst, wobei die wegfallenden jungen Obstbäume aus dem nördlichen Plangebiet zu verwenden sind.

Die Bäume werden im Mindestabstand von 10,00 m gepflanzt. Der Reihenabstand beträgt 12,00 m. Die Baumbestände sind nach fachgerechter Pflanzung nachhaltig zu pflegen und zu erhalten (Baumscheiben- und Kronenpflege).

Der Einsatz von nichtbiologischen Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Im Unterstand ist eine extensive Form der Grünlandnutzung zulässig (z.B. ein- bis zweijährige Mahd, Mähgut abräumen oder Beweidung mit Schafen).

2.10 Entwicklung einer Besenginsterheide (A8)

Angrenzend an dem verbleibenden Restbestand der Besenginsterheide wird ein rd. 160 m² großer, im Plan eingetragener



Grünlandbereich in freier Sukzession belassen. Ziel ist die Entwicklung weiterer Besenginsterbestände.

Eine gelegentliche Schafbeweidung der Ginsterbestände ist zulässig und der Entwicklung förderlich.

2.11 Saumentwicklung

Am Westrand wird ein insgesamt 3,00 m breiter Krautsaum als private Grünfläche ausgewiesen. Als Pflegemaßnahme soll möglichst eine abschnittsweise Mahd erfolgen (frühester Mahdtermin: Mitte Juni; Mähgut jeweils abräumen).

Aus Gründen des Nachbarschutzes (Unterlieger) ist eine Bepflanzung mit Gehölzen hier nicht zulässig.

3. PFLANZBINDUNGEN UND PFLICHTEN

(§ 9 (1) Nr. 25 Bau GB)

3.1 Pflanzenanordnung und –verwendung

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze und Gehölzgruppen sind zu pflanzen (Abweichungen max. +/- 2,00 m). Die zu pflanzenden Gehölzarten sind zu 60% der Gesamtzahl der Pflanzen analog der Pflanzenliste (3.6) zu verwenden. Eine Durchgrünung des Baugebietes durch allgemeine Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken ist ausreichend.

3.2 Hausbäume (A12)

Um den Charakter eines ländlichen Wohngebietes zu wahren, ist auf jedem bebaubaren Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gem. Pflanzenliste (3.6) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.3 Böschungsbepflanzungen (A12)

Alle Böschungen über 0,75 m Geländehöhe sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sollen insbesondere die in der Pflanzenliste (3.6) angeführten Arten verwendet werden.

3.4 Baumschutzmaßnahmen/Erhaltung von Bäumen und Gehölzbeständen (V5, V6, V7)

Die im Plan dargestellten Einzelbäume und Gehölzbestände sind zu erhalten und bei den Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (DIN 18920) vor Beeinträchtigung zu schützen. Darüber hinaus sind alle Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen (StU min. 16-18 cm) oder Obstbäumen (Hochstämme, StU min. 8-10 cm) zu ersetzen.

Die jungen Obst-Hochstämme (15 St.) auf den Flurstücken 120, 177, 178 sind bei Beginn der Erschließungsarbeiten an den Rand des Plangebietes fachgerecht umzupflanzen.

3.5 Etablierung lockerer Gehölzpflanzungen

Gemäß der Plandarstellung ist eine lockere Gehölzpflanzung mit bodenständigen Laubgehölzen durchzuführen (Artenverwendung gem. Pflanzenliste unter 3.6). Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt 1,25 x 1,25 m.



Je nach Art werden 3-5 Stück truppweise gepflanzt (Bäume I. Ordnung auch einzelstehend, Pflanzabstand zu den nächsten Pflanzen min. 2,50 m). Die Ränder werden unregelmäßig mit der Möglichkeit der Saumentwicklung ausgebildet.

3.6 Pflanzenliste

Folgende Pflanzen und Pflanzsortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahme zu verwenden:

Habitus	Arten	Verwendungsbereiche					
		Einzelbäume (Hausbäume)	Straßenbäume	Lockere Gehölzpflanzungen	Grenzbepflanzung BA II / BA III	Schnitthecken	Büschelsbepflanzung im Hausgartenbereich
b	Acer campestre (Feldahorn)	X	X	X		X	
B	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	X		X			
B	Acer platanoides (Spitzahorn)	X	X	X			
B/b	Betula pendula (Birke)	X					
b/s	Carpinus betulus (Hainbuche)	X	X	X		X	
s	Corylus avellana (Hasel)			X	X		X
s	Crataegus laevigata (Weißdorn)			X		X	X
B/s	Fagus sylvatica (Rotbuche)					X	
B	Fraxinus excelsior (Esche)	X	X				
s	Ligustrum vulgare				X	X	X
B/b	Prunus avium (Vogelkirsche)	X	X	X	X		
s	Prunus spinosa (Schlehe)			X			
B	Quercus robur (Stieleiche)	X		X			
s	Rosa canina (Hundsrose)			X			X
s	Ribes alpinum (Bergjohannisbeere)			X	X		X
b/s	Salix caprea (Salweide)			X			
s	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)			X	X		X
s	Sambucus racemosa (Roter Holunder)			X			
b/s	Sorbus aucuparia (Eberesche)	X		X	X		X
B	Tilia cordata (Winterlinde)	X	X				
B	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	X	X				
B/b	Obstbäume (bewährte Lokalsorten)	X		X	X		
s	Beerenobst				X		X

B = Baum I. Ordnung b = Baum II. Ordnung s = Strauch

- 1) Als Straßenbäume können auch Ausleseformen der genannten Arten sowie die Stadtbirne (*Pyrus calleryana* „Chanticleet“) verwendet werden.
- 2) Im privaten Grün des Siedlungsbereiches können darüber hinaus bewährte Blüten,- Zier- und Decksträucher sowie Stauden verwendet werden.

Mindestsortimente:

Obstbäume	(2x v StU 8-10 cm)	leichte Heister	(1x v 100-150 cm)
Hochstämme	(3x v StU 14-16 cm)	Sträucher	(2x v 60-100 cm)
Heister	(2x v 200-250 cm)	leichte Sträucher	(1x v 70-90 cm)



4. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN (§ 135 a, b, c BauGB)

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen werden im Sinne des § 135 BauGB der neu herzustellenden Verkehrsanlagen zu 11%, den Wohnbauflächen (WA) zu 86%, den Gemeindebedarfsflächen (Feuerwehr) zu 3% zugeordnet.

Hiervon ausgenommen ist die Ziffer 2.3(Aufforstung des Laubmischwaldes), da diese Maßnahme initial umgesetzt worden ist (Ökokontoregelung).