

Gemeinde Nister  
Verbandsgemeinde Hachenburg

## **Bebauungsplan „Im Kunzenhahn“**

- Textliche Festsetzungen -

Planungsträger: Ortsgemeinde Nister / VG Hachenburg  
57645 Nister

Planung: Ingenieurbüro StadTraum  
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub  
Raum- und Regionalplaner BDB  
Kölner Straße 1  
57629 Müschenbach  
Tel. 02662/2052 Fax 02662/9466966

Umwelt-Fachbeitrag: Diplom Geographin Linda Bödger-Mayrink

Artenschutz-Fachbeitrag: Diplom Geographin Isabel Thieme

## **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 : 9,50m

### **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 0° - 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 (A1 - A4 und V1) gekennzeichnet. Nähere Festsetzungen zu diesen Maßnahmen befinden sich unter III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen.

Die Flächen für den Spielplatz sowie die öffentlichen Grünflächen dienen gemäß §55 Abs.2 BauGB überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebietes.

## **6.0 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot**

(§9 Abs. 1a 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 einer Dachneigung von 0° bis 48° 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.

### **1.4 Dachgauben**

Dachgauben sind bis zu einem Anteil von 40% pro Dachseite 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, Pflastersteinen mit Sicker-/Rasenfuge (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 erhalten und pflegen. Dabei sind je Grundstück mindestens ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum oder zwei Hoch- oder Halbstammobstbäume 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 Form von Mauern, in offener Form wie z.B. Doppelstabgitter oder Holzlattenzaun sowie grundsätzlich in Form von Gehölzstreifen und Hecken aus der Pflanzliste im Anhang des Textteiles zulässig. Es gelten die Abstands und Höhenmaße 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 A1 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.

###### 1.1.2 A2 Anlegen einer Feldhecke auf den privaten Grünflächen

Aufwertung der privaten Grünflächen durch Einfriedung der Grundstücke mit naturnahen Hecken oder Sträuchern. Auf den mit A2 gekennzeichneten Flächen ist eine naturnahe frei wachsende Hecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Die Arten sind der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

###### 1.1.3 A3 Erweiterung des Feldgehölzes

Erweiterung des Feldgehölzes im Nordosten des Gebietes durch das Anpflanzen von Laub- Obstgehölzen und einheimischen Strauchgruppen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Die Arten sind der Pflanzenliste im Anhang der Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

###### 1.1.4 A4 Randeinbindung durch Obstgehölz

Auf den mit A4 gekennzeichneten Flächen ist eine Randeinbindung in Form einer aufgelockerten Obstbaumreihe gemäß Planzeichnung mit mindestens 3x verpflanzten heimischen Obsthochstämmen, mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Die Arten sind der Pflanzenliste im Anhang der Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

## **1.2 Ersatzmaßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB)**

### **1.2.1 E1 Externe Ersatzmaßnahme: Ergänzung von Hecken und Strauchbeständen**

Ergänzung von Hecken und Strauchbeständen (Benjeshecke), sowie Entwicklung von ca. 50 Feldgehölzen. Die Fläche ist einmal jährlich zu kontrollieren, Gehölzaufwuchs und Herkulesstauden sind dabei zu entfernen. Im Auenbereich der Nister ist darauf zu achten, dass der Gehölzbestand reduziert wird.

### **1.2.2 E2 Externe Ersatzmaßnahme: Renaturierungs Maßnahme**

Renaturierung von Quellbereichen und Bächen. Ziel ist die Entwicklung und Förderung eine naturnahen Retentionsraumes.

Die Fläche ist einmal jährlich zu kontrollieren, unerwünschter Gehölzaufwuchs und Herkulesstauden sind dabei zu entfernen.

## **1.3 Vermeidungsmaßnahmen / Schutzmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b)**

### **1.3.1 V1 Einzelfestsetzung zu erhaltender Gehölze**

Auf den mit V1 gekennzeichneten Flächen sind die gekennzeichneten Obstgehölze/ Laubbäume 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.

### **Zuordnungsfestsetzung**

Die auf den Privatgrundstücken festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2, sind 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 A3 und A4 sowie den externen Ersatzmaßnahmen E1 und E2 werden auf 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.

Nister, .....  
.....  
( die Bürgermeisterin )

Müschenbach,.....  
.....  
( Planer )