



**Ortsgemeinde Roßbach
Verbandsgemeinde Hachenburg
Westerwaldkreis**

**Bebauungsplan
„Christinen Bäumen“**

Textfestsetzungen





I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Reines Wohngebiet**“ (**WR**) nach § 3 BauNVO und „**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 (Gartenbetriebe) 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 (FH) von 10,00 m, zugelassen werden.

Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt die maximale **Grundflächenzahl (GRZ) 0,4**. Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird mit **0,7** als Obergrenze festgesetzt.

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

Als Bauweise ist die **offene Bauweise (o)** nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind **nur Einzel- und Doppelhäuser (ED)** 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, Schotterrassen 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, gemessen vom jeweils talseits tiefsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche an Gebäuden - Schnittpunkt Außenwand - Urgelände, darf **10,00 m** nicht übersteigen.

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 **20° - 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 Profilmaterialien (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. 20):

Schutz von Vegetationsbeständen während der Bauphase durch Bauzäune oder sonstige Maßnahmen.

Vermeidungsmaßnahme V2 (§ 9 (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.

Vermeidungsmaßnahmen V4 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):

Rodung von Hecken oder Gebüsch ausschließlich in der Zeit vom 1. März bis 30. September (§ 28 (2) Nr.4 LNatSchG) zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen.

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

Gemarkung Roßbach, Flur 1, Nr. 21 teilw., ‚Ökokontofläche‘ der Ortsgemeinde Roßbach
Anpflanzung von weiteren 8 Stck. regionaltypischen Obstbäumen (Halbstamm) in Ergänzung des westlich angrenzenden Bestandes (s. Pflanzenvorschlagsliste). Die Fläche ist 1 bis 2 mal pro Jahr zu mähen (Ende Juni, Mitte September). Das Mähgut ist abzufahren. Östlich angrenzend ist ein ca. 5,00 m breiter Krautsaum zu entwickeln. Er stellt einen Übergang von der Obstwiese zu einem zukünftigen Bachuferwald am Grebersbach dar. Die Fläche ist abschnittsweise alle 3-5 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Zwischen Grebersbach und dem geplanten Krautsaum ist auf ca. 10 m Tiefe ein Bachuferwald zu entwickeln. Hierzu sind entlang des Gewässers ca. 25 Stck. Erlenheister unter Beachtung der vorh. 20 KV Stromleitung anzupflanzen. Die Fläche ist anschließend der freien Entwicklung zu überlassen.

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

Naturnahe Entwicklung / Renaturierung des Grebersbaches und von zwei Gräben südlich von Roßbach:

Grebersbach: (Gemarkung Roßbach, Flur 3, Nr. 2/3, 20/1, 20/2)

Herstellung einer Sohlanrampung am Grebersbach unterhalb des Rohrdurchlasses am ‚Mühlenhof‘ mit bis zu 0,60 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. Entfernen von Sohlschalen in zwei Abschnitten auf einer Länge von insgesamt ca. 480 m zwischen der Brücke am ‚Mühlenhof‘ und dem südlichen Ortsrand von Roßbach.

Nach dem Entfernen der ca. 1,20 m breiten Betonelemente sind punktuell Geschiebedepots aus kornabgestuftem Basaltgestein anzulegen, um eine Sohlanhebung des Baches und die Ausbildung einer naturnahen Gewässersohle zu erreichen. Zudem sind Betonreste von Bauwerken und Hausmüll zu beseitigen.

Entlang des Grebersbaches sind zudem gruppenweise ca. 50 Stck. Erlenheister an Erosionsstellen anzupflanzen, um Uferabbrüche zu stabilisieren. Auch südlich der Ortslage sind im Bereich der Mähwiesen und Weiden ca. 50 Stck. Erlenheister anzupflanzen und mit einem Weidezaun gegen Mahd und Verbiss abzugrenzen. Der Gewässersaum ist der freien Entwicklung zu überlassen.



Graben vom Hof Heiderück / L 268 bis zum Grebersbach (Gem. Roßbach, Flur 3, Nr. 15/1)
Renaturierung eines Grabens auf einer Länge von ca. 120 m: Entfernung aller Betonsohlschalen, Einbringung einer kornabgestuften Steinschüttung zur Anhebung des Baches, Abflachen eines Sohlabsturzes und ggf. Abflachen der Uferböschungen unter Schonung des vorhandenen Gehölzbewuchses. Anpflanzung von ca. 15 Stck. Erlenheistern.

Graben südlich von Roßbach als Zulauf zum Grebersbach (Gem. Roßbach, Flur 3, Nr. 27)
Entfernung von Betonsohlschalen aus dem Wiesenbach auf einer Gesamtlänge von ca. 110 m, leichte Modellierung des geradlinig verlaufenden Gewässers, Einbringung einer kornabgestuften Steinschüttung zur Anhebung des Baches auch im Bereich des Wirtschaftswegedurchlasses, Abflachen der Uferböschungen sowie Anpflanzung von ca. 20 Stck. Erlenheistern und 10 Stck. niedrig wachsende Weiden i.S. innerhalb der Bachparzelle. Der Bachsaum ist der freien Entwicklung zu überlassen.

Nördlich des Grabens ist auf dem gemeindeeigenen Grundstück (Gemarkung Roßbach, Flur 3, Nr. 28) auf einer Länge von ca. 110 m und einer Tiefe von ca. 10 m eine standortgerechte feuchte Hochstaudenflur zu entwickeln. Das heute als Weide genutzte Feuchtgrünland ist gegen die Restfläche abzuzäunen und der freien Entwicklung zu überlassen. Abschnittsweise sind Teilflächen alle 3-5 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Weidezaun zum Graben kann in diesem Abschnitt entfernt werden.

Ersatzmaßnahme E3 (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB):

Neupflanzung von standortgerechten Feldgehölzen in zwei Gehölzlücken auf der ehemaligen Kleinbahntrasse am westlichen Rand des Plangebietes (538 m² + 1.137 m² = 1.675m²). Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind während der Bauphase zu sichern und nachhaltig zu entwickeln (875 m²).

Auf zwei, ca. 70 m langen Abschnitten sind in lockerer Anordnung einzelne standortgerechte Laubbäume, Obstbäume und Strauchgruppen zu pflanzen und zu entwickeln. Sie dienen zusammen mit der vorhandenen Hecke als lineares, vernetzendes Landschaftselement und stellen gleichzeitig eine Aufwertung des Landschaftsbildes dar. Denn durch die gesamte Feldgehölzhecke wird das geplante Baugebiet nach Westen in die Umgebung eingebunden (s. Pflanzenvorschlagsliste).

Ersatzmaßnahme E4: (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Naturnahe Gestaltung der offenen Entwässerungsmulden durch wechselnde Böschungsneigungen, Einbau von Störsteinen und punktuelle Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern. Ausbildung von kleineren Senken / Mulden mit Dauerstau. Die Gräben sollten im Wechsel abschnittsweise und bei Bedarf frühestens im Abstand von 2-3 Jahren geräumt werden.

Das Regenrückhaltebecken ist ebenfalls naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen auszubilden. Zur Steigerung des ‚Biotopwertes‘ ist die Anlage eines Dauerstaus in direkter Nachbarschaft zu dem vorhandenen Teich zu prüfen.

Anpflanzung von niedrig wachsenden, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Einbindung des Bauwerks in die Grebersbachaue.

Die vorhandenen Bäume sind während der Bauphase gem. DIN 18920 zu schützen.

Hinweis zu den Ersatzmaßnahmen E1, E2 und E4:

Innerhalb der eingetragenen Schutzstreifen der 20kV-Freileitungen dürfen nur niedrig wachsende Gehölze (Obstbäume als Halbstämme) verwendet werden, die die Betriebssicherheit der Netzanlagen nicht beeinträchtigen.



Gestaltungsmaßnahme G1 (§ 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Durchgrünung und inneren Gliederung des Wohngebietes ist je Grundstück ein hochstämmiger, großkroniger Obstbaum zu pflanzen und zu entwickeln.

Zusätzlich ist zur Einbindung des Wohngebietes auf den 3,00 m breiten privaten Grünflächen im Südosten und Süden des Geltungsbereiches 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 26 % und den Wohnbauflächen mit 74 % zugeordnet.

V. EMPFEHLUNGEN und HINWEISE

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.

Vermeidungsmaßnahmen V1:

- Empfehlung zum Bau von Zisternen und Nutzung des Niederschlagswassers im Haus als Brauchwasser.
- Empfehlung zum Einbau extensiver Dachbegrünungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und Kühlung der Hallen.

Vermeidungsmaßnahmen V3:

Reduzierung der Versiegelung im gesamten Wohngebiet durch

- flächensparendes Bauen
- geringe Straßenbreiten
- ein flächensparendes Erschließungssystem
- Vorschlag zum Einbau extensiver Dachbegrünungen auf Dächern und Nebengebäuden zur Reduzierung von Wärmespitzen und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit
- Pflanzung von großkronigen Laubbäumen und von Sträuchern
- Empfehlung zum Bau von Solaranlagen zur Energiegewinnung.