

DECKBLATT
ZUM
BEBAUUNGSPLAN „ORTSLAGE“
- ERWEITERUNG -
TEXTFESTSETZUNGEN

ORTSGEMEINDE WELKENBACH



VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG
WESTERWALDKREIS

Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
(beschleunigtes Verfahren nach §§ 13a,b BauGB)

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Die nachstehenden Textfestsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortslage“ gelten ausschließlich für den Erweiterungsbe-
reich, sofern nicht ausdrücklich anders vermerkt.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Landesbauordnung (LBauO) in der zurzeit geltenden Fassung

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

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

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

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

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

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 **Ge-
schoßflächenzahl (GFZ)** sowie die **Zahl der Vollgeschosse (Z)** wie folgt bestimmt:

GRZ = 0,4 / GFZ = 0,8

Z als Höchstmaß = II

3 Bauweise

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

Innerhalb des **WA**-Gebiets ist die **offene Bauweise** nur mit **Einzelhäusern** festge-
setzt.

4 Höchstzahl zulässiger Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

5 Pflanzbindung, Erhaltungs- und Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Private Grundstücksflächen sind zu begrünen. Als allgemeines Pflanzgebot sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens wahlweise ein Laubbaum 1., 2. Ordnung oder ein Obstbaumhochstamm und zusätzlich drei Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume und Obstbäume können angerechnet werden (Empfohlene Artenauswahl siehe Ziff. 5.4 Pflanzenvorschlagsliste).

5.2 Hinweis:

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

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

5.4 Pflanzenvorschlagsliste

Bäume 1. Ordnung

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

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

Pflaumensorten

Hauszwetschge
Anna Späth
Löhrpflaume

Birnsorten

Bergamotte
Gellerts Butterbirne
Großer Katzenkopf
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Pastorenbirne

Kirschsorten

Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfingers Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m.§ 88 Abs.1 und Abs.6 LBauO)

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

Hinweis:

Die nachstehende Textfestsetzung zur Dachgestaltung gilt für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortslage“ und für die vorliegende Erweiterung. Entgegenstehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortslage“ zur Dachgestaltung werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig.

Dachgestaltung

Es sind geneigte Dachformen und Flachdächer zulässig. Eine Dachneigung wird nicht festgesetzt.

C. Sonstige Hinweise und Empfehlungen

(nicht rechtsverbindlich)

7.1 Verbandsgemeindewerke Hachenburg - Wasserversorgung

Für den Anschluss an die Einrichtungen der Wasserversorgung gelten die satzungsmäßigen Regelungen. Hiernach besteht die Möglichkeit, nach Abschluss einer Vereinbarung auf Kosten des Eigentümers einen Wasserhausanschluss incl. Wasserzählerschacht herzustellen. Im Rahmen der konkreten Bauvorhaben ist ein Abschluss einer Vereinbarung durch die Bauherren zu veranlassen.

7.2 Pflanzmaßnahmen im Bereich von Leitungen

Sämtliche Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind im Voraus mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Hierzu einige Hinweise:

Bei Baumpflanzungen sind die Anforderungen gemäß DIN 19820 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

Der Abstand von Baumachse und Kabel darf 2,00 m und zwischen Baumachse und Gasrohr 2,50 m nicht unterschreiten. Bei geringeren Abständen ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen mit dem zuständigen Versorgungsträger zu prüfen.

7.3 Geologie/Boden/Altbergbau

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Der Oberboden soll während der Bauzeit gesichert und auf den Pflanz- und Gartenflächen wiederverwendet werden.

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

Generell wird den Bauherrn empfohlen, bei Bauvorhaben einen Baugrundberater bzw. Geotechniker zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung einzubeziehen und die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung in Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

Hinsichtlich des Radonpotenzials sind weitergehende Recherchen seitens des Bauherrn eigenverantwortlich vorzunehmen.

7.4 Archäologische Denkmalpflege

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie

Bislang sind im Planbereich keine archäologischen Fundstellen bekannt. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können jedoch archäologische Funde zu Tage 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 (zwei Wochen vorher) abzustimmen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6687 3000 sowie an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, 0261 - 6675 3010 zu richten.

7.5 Maßnahmen zum Artenschutz

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

7.6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz möglichst 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 Art und Weise der Regenrückhaltung auf den einzelnen Grundstücken ist in den jeweiligen Bauantragsunterlagen in Form eines Entwässerungsplans darzustellen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken, die mehr als 300 m² befestigte Fläche aufweisen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

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.

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.

Welkenbach, den

(Becker), Ortsbürgermeister

Siegel