

Ortsgemeinde Boden BEBAUUNGSPLAN „OBERGARTEN“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber:

Ortsgemeinde
Boden

Bearbeitet:

Brüll & Löwenguth Architekten- und Ingenieur-Büro
Siedlungs-, Landschafts-, Verkehrs- und Gewässerplanung
Eschelbacher Straße 33 56410 Montabaur

Montabaur, Oktober 2004

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A.1 Art der baulichen Nutzung [- § 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB -]

Die Flächen des Bebauungsplanes werden als **Allgemeines Wohngebiet [WA]** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gemäß § 4 Abs. 2, Satz 2 und 3 BauNVO) und die Ausnahmen (gemäß § 4 Abs.3 BauNVO) sind nicht zulässig.

A.2 Maß der baulichen Nutzung [- § 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB -]

Die Grundflächenzahl [-GRZ-] wird mit 0,3 (gemäß § 16 Abs.2, Satz 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl [-GFZ-] mit 0,6 (gemäß § 16 Abs.2, Satz 2 BauNVO) festgesetzt:

Im Teilbereich WA (1) wird die Zahl der Vollgeschosse (gem. § 16 Abs. 2, Satz 3 BauNVO) auf maximal zwei begrenzt.

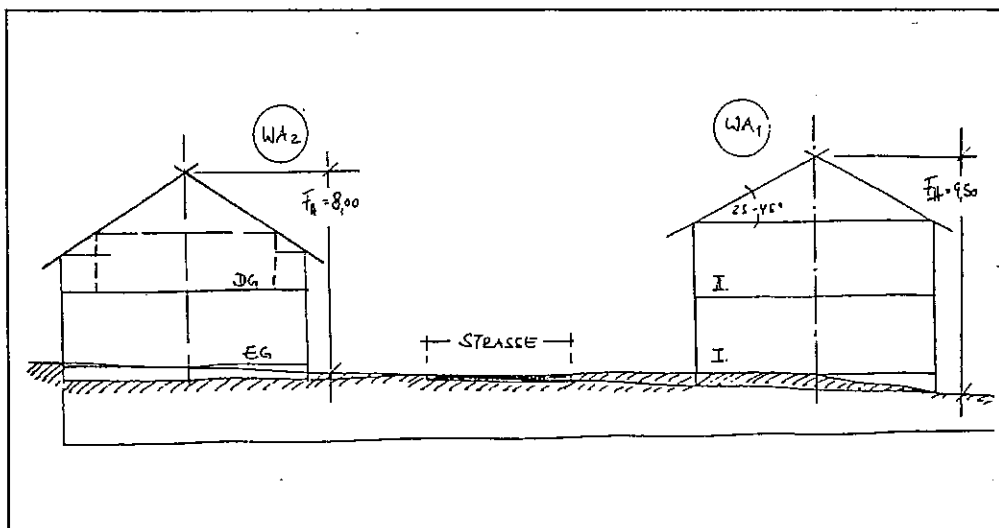
Für den Teilbereich WA (2) gilt die gestalterische Einschränkung, dass ein mögliches zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss ausgeführt werden muss

Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen und (gemäß § 1 Abs. 1, Satz 6 BauGB) je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zugelassen.

Die Firsthöhe [FH] wird im Teilbereich WA (1) auf maximal 9,50 m und im Teilbereich WA (2) auf maximal 8,00 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittpunkt Außenwand-Urgelände), oberer Bezugspunkt ist die obere Dachbegrenzungslinie.

Systemskizze - ohne Maßstab -



A.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen [- § 9 Abs.1, Nr. 10 BauGB -]

Die in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder im Einmündungsbereich der Planstraße in die Ortsdurchfahrt B 255 (alt) sind vom 3-m-Punkt nach beiden Richtungen mind. 70 m von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Bauliche Anlagen, Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen in diesem Bereich eine maximale Höhe von 80 cm über Fahrhahnoberkante nicht überschreiten.

A.4 Verkehrsflächen [- § 9 Abs.1, Nr. 11 BauGB -]

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die neu herzustellenden Straßen. Die Herstellung von unmittelbaren Zufahrten und Zugängen an die freie Strecke der B 255 (alt) bzw. die Nutzung des Wirtschaftswegenetzes zur Erschließung ist nicht zulässig.

Die Erschließungsstraße für das Plangebiet wird entsprechend der Plandarstellung festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche bzw. die Querschnitte der einzelnen Fahrspuren und die Einmündungsradien erfolgen auf der Grundlage der „Richtlinien für die Anlage von Straßen“ (RAS), Ausgabe 1982.

Die verkehrstechnische Gestaltung des Einmündungsbereiches der neuen Erschließungsstraße in die B 255 (alt) wird in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr in Diez geplant und ausgeführt.

A.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen [- § 9 Abs.1, Nr.26 BauGB-]

Die für die Straßenherstellung erforderlichen Aufschüttungen u. Abgrabungen sind auf den angrenzenden Wohngrundstücken zu dulden.

A.6 Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen [- § 9 Abs.1, Nr. 4 BauGB -]

Stellplätze sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und „Carports“ (geschlossene und auch nur einseitig geschlossene) sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Mindestabstand von Garagen, geschlossenen und auch nur einseitig geschlossenen Carports“ sowie von Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss 5,0 m betragen.

Vollständig offene „Carports“ (= überdachte Stellplätze) und Stellplätze können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Garagen und „Carports“ gelten insoweit als Stellplatz.

Im Bereich der (in der Planskizze eingetragenen) Sichtflächen ist eine Bebauung, Lagerung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m über der Fahrhahnoberkante nicht zulässig.

A.7 Minimale und maximale Grundstücksgröße [- § 9 Abs.1, Nr. 3 BauGB -]

Die Mindestgröße der Grundstücke wird für Einzelhäuser auf 450 qm und für Doppelhäuser auf 300 qm festgesetzt.

A.8 Öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 20 BauGB

Eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 6194, Flur 43 (Gemarkung Montabaur) aus dem Ökokonto der Ortsgemeinde Boden wird als öffentliche Grünfläche in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB (*Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*) ausgewiesen.

Im Folgenden werden die Entwicklungsziele und die zur Erreichung dieser Ziele auf der Kompensationsfläche im Rahmen der Ökokonto-Regelung bereits ausgeführten landespflegerischen Maßnahmen beschrieben

Flurstück Nr. 6194 (Gemarkung Montabaur / Flur 43)

Größe ca. 5.000 qm

Entwicklungsziel:

Entwicklung von standortgerechten Laubholz-Wäldern

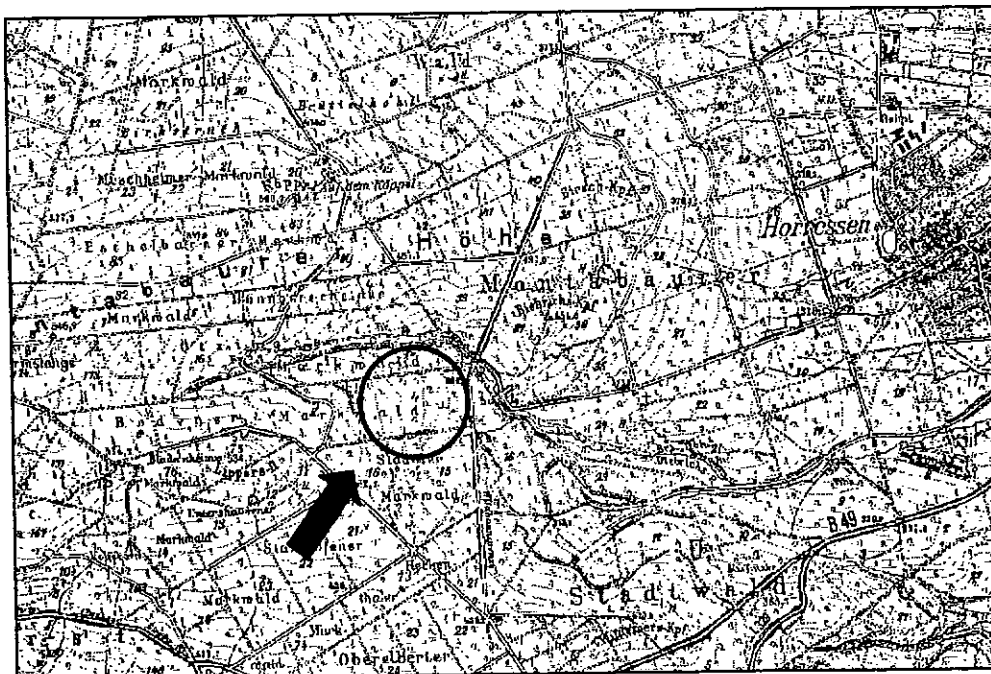
Landespflegerische Maßnahmen:

- Abtrieb des vormals vorhandenen, zum Teil vorgeschädigten Fichtenbestandes
- Pflanzung von Laubholz (Buche, Stieleiche und Erle)
- Zurückdrängung von eventuell aufkommender Fichtennaturverjüngung

Die Maßnahme wurde laut Angabe im Ökokonto 1993 begonnen und soll mit Erreichen der gesicherten Phase (gegenüber Wildverbiss und Konkurrenzflora) abgeschlossen sein. Das Entwicklungsziel wird voraussichtlich in 30 bis 100 Jahren erreicht.

Übersichtslageplan der Kompensationsflächen

- unmaßstäbliche Abbildung -



Hinweis Gemäß § 135 a BauGB sind festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit diese Maßnahmen an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 Abs. 1 a zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereit stellen. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbeitrag.

Zuordnung Eingriffsflächen / Kompensationsflächen	anteilige Kompensationsfläche			
	Versiegelungs- fläche	Versiegelungs- anteil	Siedlungs- erweiterung	Rückhalte- becken
Verkehrsflächen	1.400 qm	33 %	1.614 qm	36 qm
Bauflächen	2.900 qm	67 %	3.276 qm	74 qm
Gesamt	4.300 qm	100 %	4.890 qm	110 qm

- 33 % der Kompensationsfläche (= 1.650 qm) werden zum Ausgleich der Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen und den Bau des Rückhaltebeckens der Ortsgemeinde zugeordnet
- 67 % der Kompensationsfläche (= 3.350 qm) werden zum Ausgleich der Flächenversiegelung durch die bauliche Ausnutzung und den Bau des Rückhaltebeckens den privaten Baugrundstücken

A.9 Öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 20 b BauGB

Teilflächen der Flurstücke Nr. 140 bis 143, 144/1, 145/1, 145/2 und 146 (Flur 13) werden als öffentliche Grünfläche in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 25 b BauGB (Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) ausgewiesen.

Die beiden auf der Fläche vorh. Gehölze sind zu erhalten und durch Neupflanzung von 4 Obstbäumen entsprechend der Artenliste zu ergänzen. Im Unterwuchs ist eine Rainvegetation zu entwickeln, die durch Mahd alle 2 bis 3 Jahre (im Spätsommer / Herbst) und Entfernen des Mähgutes zu erhalten ist.

A.10 Maßnahmen und Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser [- § 9 Abs.1, Nr.14, 16 und 20 BauGB -]

Zur Minimierung der Wirkungen der Versiegelung darf das Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücken nicht direkt und ungedrosselt der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

Als **Maßnahme** für die dezentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wird die flächenhafte Versickerung des auf dem Privatgrundstück anfallenden Niederschlagswassers in flachen **Mulden** festgesetzt.

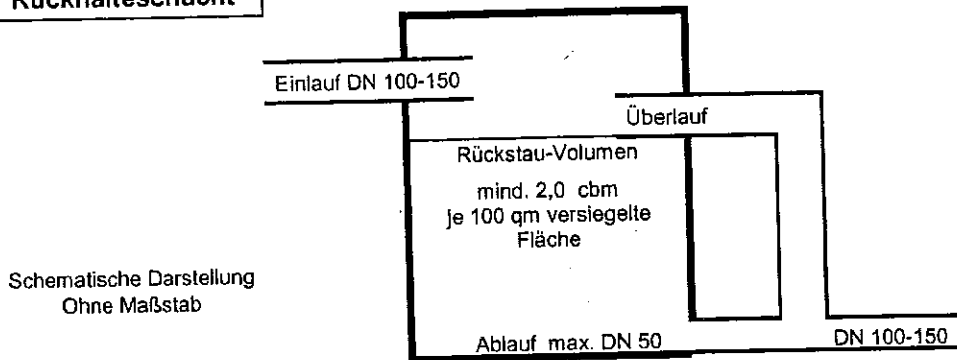
Hierbei soll das auf den versiegelten Flächen (- Dachfläche und befestigte Freiflächen-) anfallende, nicht schadhafte verunreinigte Niederschlagswasser in nächster Nachbarschaft (- unter Ausnutzung der belebten Bodenzone -) möglichst breitflächig versickert werden. Die Mulde soll eine zügige Niederschlagswasserversickerung auf einer begrenzten Teilfläche des Grundstückes ermöglichen.

Anmerkung

Die Ermittlung der erforderlichen Muldenfläche (bei einer Muldentiefe von 30 cm) hat nach dem „Leitfaden Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung“, Bericht 208/98 des Landesamtes für Wasserwirtschaft (LfW), Am Zollhafen 9, 55118 Mainz zu erfolgen. Für den Bemessungsnachweis werden von den VG-Werken Bemessungshilfen zur Verfügung gestellt.

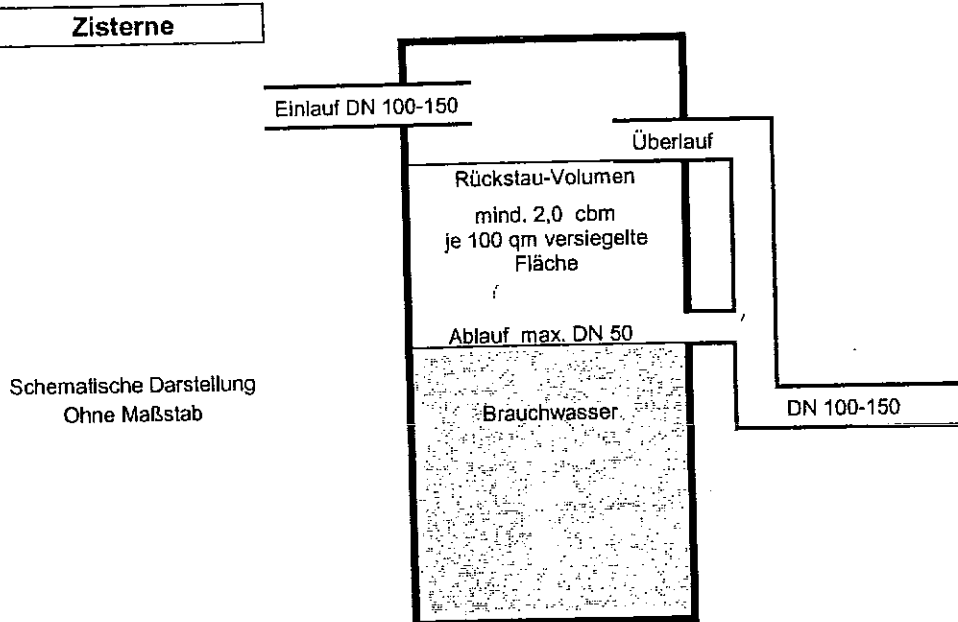
Als **Alternative** zu offenen Rückhalte- und Versickerungsflächen (Mulden) ist der Bau eines Rückhalteschachtes zulässig.

Rückhalteschacht



Zur Sammlung und Wiederverwendung des Regenwassers (z.B. für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Gebäude) wird **empfohlen**, diesen Rückhalteschacht mit einer **Zisterne** zu kombinieren. Beim Anschluss des Überlaufes an die öffentliche Kanalisation ist eine Drossel-Einrichtung vorzusehen, um die Entleerung über einen Zeitraum von 12 Stunden zu verteilen.

Zisterne



Anmerkung Eine Abnahme der privaten Rückhalteschächte / Zisternen durch die VG-Werke ist zu beantragen und nachzuweisen. Die Kosten für den Bau der Anlagen sind vom Bauherrn zu tragen.

Teilflächen der Flurstücke Nr. 147, 148, 150/2, 1580 und 1581/1 (Flur 13) werden als **Flächen** für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ausgewiesen. Hier wird eine zentrale Rückhalte- und Versickerungsfläche [- Regenrückhaltebecken (RRB) -] angelegt. Der Überlauf aus der Rückhaltefläche wird leitungsgebunden durch die B 255 (alt) in ein bestehendes Rohr- und Grabensystem sowie letztendlich in den „Ahrbach“ abgeleitet.

Anmerkung Die zentrale Versickerungs- und Rückhaltefläche wird in Abstimmung mit den VG-Werken und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord geplant und angelegt. Für die Herstellung der Anlage wird von der Ortsgemeinde eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 2, 3 und 7 WHG in Verbindung mit § 54 LWG beantragt. Unterhaltung und Pflege der Anlage werden von den Verbandsgemeindewerken durchgeführt.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [- gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz-] für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Festsetzungen getroffen:

B.1 Gestaltung privater Zufahrten und Stellplätze

Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, sog. „Ökopflaster“, Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.

Nur Terrassen und Zugangsbereiche dürfen versiegelt werden. Das hier abzuleitende Oberflächenwasser ist (unter Ausnutzung der belebten Bodenzone) auf dem Privatgrundstück zu versickern oder in privaten Rückhalteschächten / Zisternen zu sammeln und zeitverzögert über den Oberflächenwasserkanal in die zentrale Versickerungs- und Rückhaltefläche abzuleiten.

B.2 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen /

Fassadenbegrünung

Fenster- und öffnungslose Fassaden mit einer Länge von über 5,0 m sind mit Rank- und Kletterpflanzen oder mit Gehölzgruppen entsprechend der Pflanzenliste so zu begrünen, dass mindestens 30 % dieser Wandflächen überdeckt sind.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Sie sind landschaftsgärtnerisch oder als Ziergarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind (sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden) zu mindestens 50 % als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Dabei sind pro angefangene 250 qm Grundstücksgröße folgende Gehölze (entsprechend der Pflanzenliste) zu pflanzen:

- (a) mind. 3 Sträucher sowie ein Baum I. oder II. Ordnung (oder ein Obstbaum)
- (b) alternativ 2 Bäume I. oder II. Ordnung (oder zwei Obstbäume)

Hinweis

Eine Auswahl landschaftstypischer Gehölze für die Bepflanzung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist als **Anlage** beigelegt.

B.3 Dachform, Dachneigung und -gestaltung

Im Plangebiet sind auf Haupt- und Nebengebäuden grundsätzlich nur geneigte Dächer (Sattel-, Walm- und Pultdächer, auch mit den Sonderformen Zelt- oder Mansarddach) zulässig. Nur für Garagen sind Flachdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung wird auf mindestens 15° und maximal 45° festgesetzt. Sattel-, Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Ausnahmeregelungen

(1) Die Errichtung von Mansard- und Tonnendächern ist (unter Einhaltung der gestatteten Zahl der Vollgeschosse) ebenfalls möglich. Für diesen Fall werden auch Dachneigungen unter 15° bzw. über 45° erlaubt.

(2) Bei einer Dachneigung von mehr als 30° kann die Dachfläche durch Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäuser gegliedert werden. Dabei ist von der Hauskante ein Abstand von jeweils mindestens 1,0 m einzuhalten.

Die Breite von Dachgauben darf in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 60 % der zugehörigen Gebäudelänge betragen.

Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand von Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1 m betragen (- gemessen in der Horizontalen an der größten Ausdehnung der Gaube -). Dachgauben dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

B.4 Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke sind Naturholzzäune und Hecken bevorzugt zu verwenden. Stacheldrahtzäune und Zäune aus breiten, horizontal verlaufenden, ungesäumten Bohlenbrettern sind nicht zulässig.

B.4.1 Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze

Einfriedungen im Verlauf der Erschließungsstraßen dürfen eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Das gleiche gilt für den Bereich der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtflächen im Einmündungsbereich der Planstraße in die B 255 (alt).

B.4.2 Einfriedungen an den übrigen (straßenabseits gelegenen) Grundstücksgrenzen

Als Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Tiefe von 5 m entlang der an die Erschließungsstraße und die B 255 (alt) stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen Hecken und Zäune oder Mauern mit aufgesetzten Zäunen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Ansonsten sind Einfriedungen aus Holz, Schmiedeeisen od. Maschendraht an den übrigen (straßenabseits gelegenen) Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Mauern dürfen nur in Verbindung mit Holz-, Schmiedeeisen- oder Maschendrahtzäunen errichtet werden und eine Höhe von maximal 0,50 m nicht überschreiten, dabei darf die Gesamthöhe der Einfriedung max. 1,25 m betragen.

Darüber hinaus sind an die Gebäude anschließende Mauern bis maximal 2,0 m Höhe und 5,0 m Länge als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz zulässig.

B.4.3 Bezugspunkte für die Höhenfeststellung der Einfriedungen

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsanlagen ist die Oberkante der fertigen Verkehrsanlage, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung.

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen, die nicht an öffentlichen Verkehrsanlagen errichtet werden, ist die von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzte, im übrigen die natürliche Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung.