



Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unter dem Wasem" der Ortsgemeinde Gackenbach

Der Ortsgemeinderat von Gackenbach hat in seiner Sitzung am 18.05.2005 aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) von Rheinland - Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 104), den Bebauungsplan "Unter dem Wasem" als Satzung beschlossen.

§ 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Unter dem Wasem" ergibt sich aus der anliegenden zeichnerischen Planausfertigung.

§ 2

Bestandteil dieser Satzung ist

1. die Bebauungsplanurkunde (Lageplan mit Text), in der die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 VII BauGB entsprechend der Anlage zur Planzeichenverordnung festgesetzt wurde;
2. die zur Bebauungsplanurkunde gehörenden Textfestsetzungen,
3. der integrierte landespflegerische Planungsbeitrag mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen

§ 3

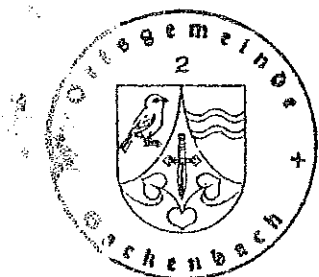
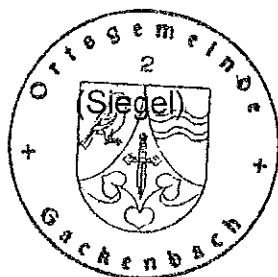
Anlage zu dieser Satzung ist die Begründung zur Bebauungsplanurkunde.

§ 4

Diese Satzung tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft und wird hiermit ausgefertigt.

Gackenbach, 25.05.2005


Ulrich Weidenfeller
(Ortsbürgermeister)



Ortsgemeinde Gackebach

BEBAUUNGSPLAN „UNTER DEM WASEM“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber:

Ortsgemeinde
Gackebach

Bearbeitet:

Brüll & Löwenguth Architekten- und Ingenieur-Büro
Siedlungs-, Landschafts-, Verkehrs- und Gewässerplanung
Eschelbacher Straße 33 5 6 4 1 0 Montabaur

Montabaur, Mai 2005

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Flächen des Bebauungsplanes werden als Allgemeines Wohngebiet [WA] und Mischgebiet [MI] (gemäß § 4 und § 6 BauNVO) festgesetzt.

Im WA sind Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke (z.B. Sozialstation, medizinische Fußpflege, Krankengymnastik etc.) allgemein zulässig.

Im WA (1) sind Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig.

Im WA sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (gem. § 4 (2) Nr.2 BauNVO) und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (gemäß § 4 (2) Nr.3 BauNVO) nicht zulässig.

Ausnahmeregelung

Im WA können Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gem § 4(3), Nr.1 BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden.

Die übrigen Ausnahmen (gemäß § 4 (3), Nr. 2 bis 5 BauNVO) sind nicht zulässig.

Im MI sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO) nicht zulässig.

Die Ausnahme (gemäß § 6 (3) BauNVO) ist nicht zulässig.

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

Die Grundflächenzahl [-GRZ-] und die Geschossflächenzahl [-GFZ-] werden (gemäß § 16 (2), Nr. 1 und 2 BauNVO) wie folgt festgesetzt:

im WA ... GRZ 0,3 / GFZ 0,6 im MI ... GRZ 0,4 / GFZ 0,8

Die Zahl der Vollgeschosse wird (gemäß § 16 (2), Nr.3 BauNVO) auf maximal zwei begrenzt.

Im WA und MI sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Anmerkung Ein Doppelhaus besteht aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, die durch eine zweischalige Gebäudetrennwand / Brandmauer verbunden sind und auf zwei benachbarten Grundstücken stehen. Die Grundstücksgrenze muss in der Mitte der Gebäudetrennwand verlaufen.

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (gemäß § 1 (1), Nr.6, BauGB) wird wie folgt begrenzt:

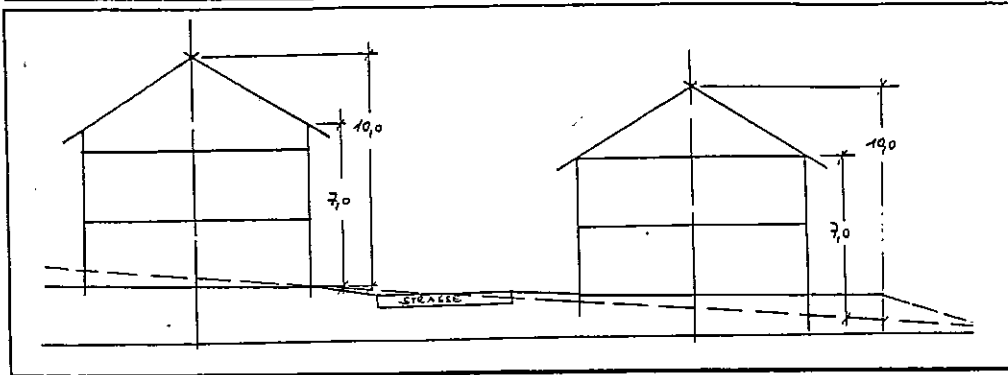
- bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude
- bei Doppelhäusern maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte

Die Firsthöhe [FH] wird mit maximal 10,00 m festgesetzt, die Traufhöhe [TH] auf maximal 7,00 m begrenzt.

Ausnahmeregelung

Von der maximal zulässigen First- bzw. Traufhöhe kann abgewichen werden, wenn ein Anbau an den vorhandenen Bestand angepasst werden soll.

Als unterer Bezugspunkt der FH und TH gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittpunkt Außenwand-Urgelände). Oberer Bezugspunkt für die TH ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut; oberer Bezugspunkt für die FH ist die obere Dachbegrenzungslinie.



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

Die Mindestgröße der Grundstücke im Plangebiet wird mit 400 qm festgesetzt.

A.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen [- § 9 Abs.1, Nr. 10 BauGB -]

Die in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder im Einmündungsbereich der Planstraße in die Ortsdurchfahrt L326 sind vom 3-m-Punkt nach beiden Seiten 110 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 Fahrbahnoberkante nicht überschreiten

Anmerkung: In Abstimmung mit dem Grundeigentümer wird die Ortsgemeinde die südlich des Einmündungsbereiches (Richtung Hübingen) vorhandene Geländeböschung der landwirtschaftlich genutzten Parzelle Nr. 43 so weit abtragen lassen, das die geforderte freie Sicht auf die Verkehrsflächen der L 326 gewährleistet ist.

A.5 Verkehrsflächen [- § 9 Abs.1, Nr. 11 BauGB -]

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Kirchstraße“ (mit den Stichstraßen „Eichenweg“ und „Grabenstraße“) und die neu herzustellenden Straßen. Die Nutzung des Wirtschaftswegenetzes zur Erschließung des Baugebiets ist nicht zulässig.

Die neuen Erschließungsstraßen für das Plangebiet werden entsprechend der Plan-darstellung festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen bzw. die Querschnitte der einzelnen Fahrspuren und die Einmündungsradien erfolgen auf der Grundlage der „Richtlinien für die Anlage von Straßen“ (RAS). Der Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die L 326 wird in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr in Diez geplant und ausgeführt.

A.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen [- § 9 Abs.1, Nr.26 BauGB -]

Die für die Straßenherstellung erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Betonrückenstützen der straßenbegrenzenden Bordsteine sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

A.7 Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen [- § 9 Abs.1, Nr. 4 BauGB -]

Stellplätze sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, „Carports“ und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand von Garagen, nicht vollständig offenen „Carports“ und Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss 5,0 m betragen.

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

A.8 öffentliche und private Grünflächen

[- § 9 Abs.1, Nr. 15 BauGB -]

A.8.1 öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 20 BauGB

Eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 28 (Flur 4) in der Forstabteilung 10 b des Gemeindewaldes Gackenbach wird als öffentliche Grünfläche in Verbindung mit § 9 (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 auszuführenden landespflegerischen Maßnahmen beschrieben.

| | |
|--|--------------------|
| Teilfläche des Flurstückes Nr. 28 (Flur 4) | Größe ca. 5.000 qm |
|--|--------------------|

Entwicklungsziel:

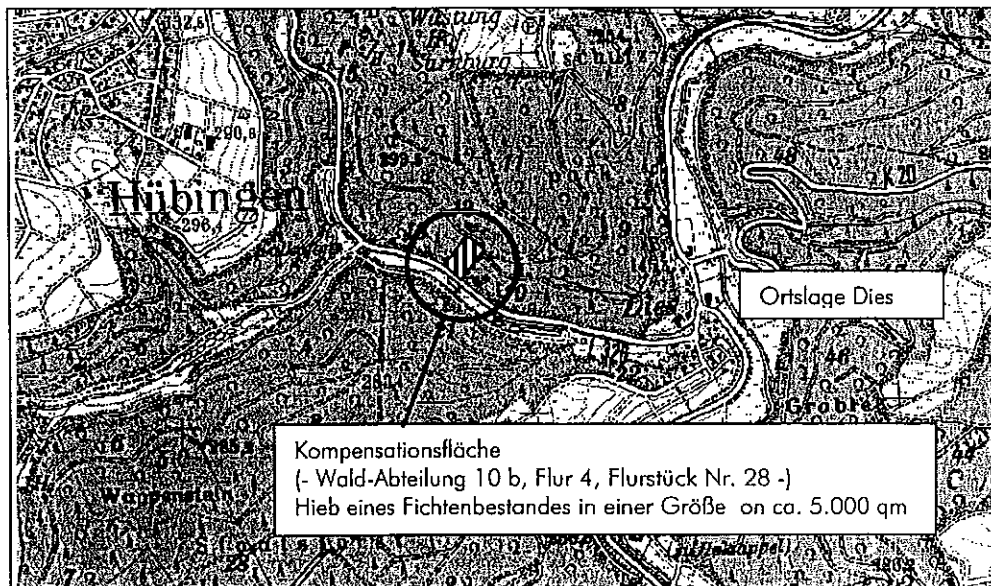
- Entwicklung eines standortgerechten Hangwaldes aus einheimischen Laubholzarten durch Sukzession

Landespflegerische Maßnahmen:

- vorzeitige Nutzung des vorhandenen Nadelholzbestandes
- Abräumen der Reisigauflagen
- Wiederbewaldung durch freie Sukzession
- Beseitigung von Fichtenaufwuchs, sofern erforderlich

Lageplan der Kompensationsflächen

- ohne Maßstab -



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 Ortsgemeinde 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- flächen |
| Verkehrsflächen | 1.180 qm | 25 % | 1.175 qm | ca. 75 qm |
| Bauflächen | 3.480 qm | 75 % | 3.525 qm | ca. 225 qm |
| Gesamt | 4.660 qm | 100 % | 4.700 qm | 300 qm |

- 25 % der Kompensationsfläche (= 1.250 qm) werden zum Ausgleich der Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen und den Bau der Rückhalteflächen (RRB) der Ortsgemeinde zugeordnet
- 75 % der Kompensationsfläche (= 3.750 qm) werden zum Ausgleich der Flächenversiegelung durch die bauliche Ausnutzung und den Bau der Rückhalteflächen (RRB) den privaten Baugrundstücken zugeordnet

A.8.2 öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 25 a BauGB

Die in der Planurkunde dargestellten Flächen werden als öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 (1), Nr.25a BauGB (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) ausgewiesen. Die Freiflächen im Umfeld der Rückhalteflächen (RRB) sind als Wiesenfläche anzulegen, im Randbereich mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

A.8.3 private Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 25 a BauGB

Zur Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum werden an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze in einer Breite von 5 m private Grünflächen in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonst. Bepflanzungen) ausgewiesen. Die privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Im Bereich dieser Flächen sind in einem Abstand von ca. 20 lfdm Grenzlänge mind. 1 Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und mind. 2/3 der Grenzlinie als 2- bis 3-reihige Gehölzpflanzung anzulegen. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 2-5 Stück je Art, mit einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von jeweils 1,50 m.

A.9 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.

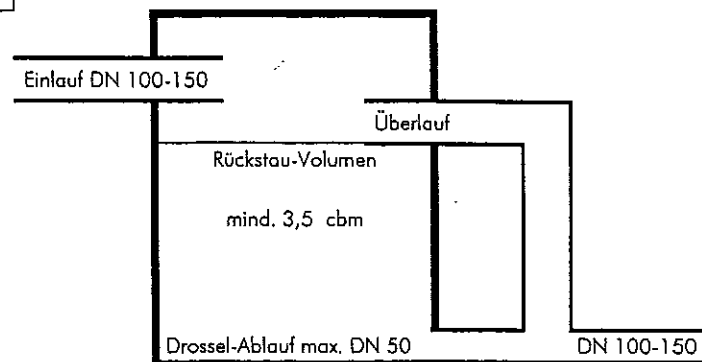
Als Maßnahme für die dezentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wird die flächenhafte Versickerung des auf dem Privatgrundstück anfallenden Niederschlagswassers in flachen Mulden festgesetzt. Durch die Mulde soll ein Rückhaltvolumen von 3,5 cbm geschaffen werden. Die Rückhaltefläche (Mulde) soll durchlässig ausgeführt werden, damit das anfallende, nicht schadhafte verunreinigte Niederschlagswasser in nächster Nachbarschaft (- unter Ausnutzung der belebten Bodenzone -) möglichst breitflächig versickern kann.

Anmerkung Beim Anschluss von befestigten Hofflächen, Einstellplätzen und Einfahrten an den Rückhaltebereich bzw. die Zisterne ist ein Speichervolumen von mindestens 5 cbm zu schaffen.

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

Rückhalteschacht

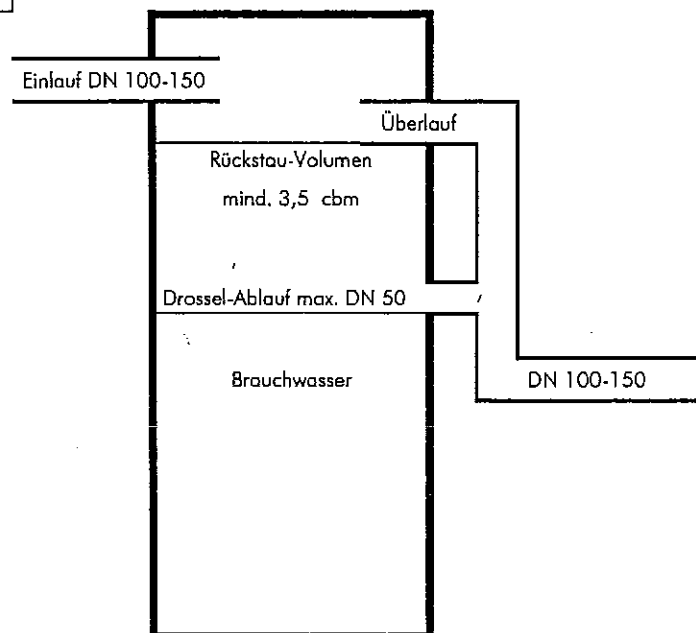
Schematische Darstellung
Ohne Maßstab



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

Zisterne

Schematische Darstellung
Ohne Maßstab



Anmerkungen 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.

Das Flurstück Nr.12 (Flur 3) wird als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ausgewiesen. Hier werden zentrale Rückhalte- und Versickerungsflächen (RRB) angelegt. Der Überlauf aus den Rückhalteflächen wird zeitverzögert über den vorhandenen Vorfluter (Graben) abgeleitet.

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

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

B.1 Gestaltung der privaten Zufahrten und Stellplätze

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

Alternativ dazu können auch nicht versickerungsfähige Pflastermaterialien verwendet werden, wenn die damit befestigte Fläche leicht geneigt angelegt, das anfallende Oberflächenwasser dadurch in eine zu installierende Drainagerinne und von dort und von dort einem Versickerungsbereich (Bodenmulde) bzw. privaten Rückhalteschächten/Zisterne zugeführt und zeitverzögert über den Oberflächenwasserkanal in die zentrale Rückhalte- und Versickerungsfläche abgeleitet wird [- siehe Ziffer A.8 -].

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 Rückhalte- und Versickerungsfläche abzuleiten [- siehe Ziffer A.8 -].

B.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Sie sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten oder als Ziergarten anzulegen 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 mind. 50 % als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind pro angefangene 200 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)

Hinweise

Eine Auswahl landschaftstypischer Gehölze für die Bepflanzung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist als Anlage beigefügt. Die Bepflanzung der Baugrundstücke ist im zweiten Jahr nach Errichtung der Baukörper herzustellen.

B.3 Dachform und Dachneigung

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

Die zulässige Dachneigung wird auf mindestens 15° und maximal 45° festgesetzt. Bauliche Nebenanlagen, Lagerhallen und Garagen dürfen auch mit flach geneigten Dächern oder mit Flachdächern ausgeführt werden. Diese können bekiest oder auch begrünt werden.

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 mind. 1,50 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 Natursteinmauern, Holzzäune und Hecken bevorzugt zu verwenden. Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

B.4.1 Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze

Freistehende Mauern im Verlauf der Erschließungsstraßen dürfen eine Höhe von maximal 0,60 m nicht überschreiten. Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,00 m zulässig.

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

Einfriedungen aus Holz, Schmiedeeisen oder Maschendraht an den übrigen (straßenabseits gelegenen) Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Mauern dürfen nur in Verbindung mit Holz-, Schmiedeeisen- oder Maschendrahtzäunen errichtet werden und eine Höhe von maximal 0,60 m nicht überschreiten, dabei darf die Gesamthöhe der Einfriedung maximal 1,50 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.