



**Ortsgemeinde Oberelbert  
Verbandsgemeinde Montabaur  
Westerwaldkreis**

**Bebauungsplan  
„Am Tor“**

**Textfestsetzungen**

**Verfahrensstand:  
Schlussfassung zum  
Satzungsbeschluss vom 18.08.2011**



## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "**Allgemeines Wohngebiet**" (**WA**) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 (2) BauNVO unter Nr. 3 genannten Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke (z.B. Sozialstation, medizinische Fußpflege, Krankengymnastik etc.) sind allgemein zulässig.

Die in § 4 (2) BauNVO unter Nr. 3 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 2 bis 5 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 WA wird die **Grundflächenzahl [GRZ]** mit **0,3** (gem. § 16 (2), Nr.1 BauNVO) und die **Geschossflächenzahl [GFZ]** mit **0,6** (gem. § 16 (2), Nr.2 BauNVO) festgesetzt.

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

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

Es werden nur **Einzelhäuser [E]** in **offener Bauweise** zugelassen.

**Doppelhäuser [D]** sind nur zulässig, wenn die beiden selbständig benutzbaren Gebäude, die durch eine gemeinsame Gebäudetrennwand (Brandmauer) verbunden sind, auf zwei benachbarten Grundstücken stehen.

### 4. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

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

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

Vollständig offene Carports - sog. überdachte Stellplätze - können 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 Bebauungsplangebiet sind **je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen** zulässig.

**6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die neu herzustellende Anliegerstraße. Die Nutzung des Wirtschaftswegenetzes zur Erschließung des neuen Wohngebietes 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 Grundlage der "Richtlinien für die Anlage von Straßen" (RAS).

**7. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Nr. 14, 16 und 20 BAUGB)**

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den Privatgrundstücken (Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen) anfallende Regenwasser wird innerhalb des Plangebietes gesammelt, abgeleitet und in die nordöstlich der Siedlungserweiterung auf der Parzelle 30, Flur 3, Gemarkung Oberelbert noch anzulegende zentrale Rückhaltefläche (RRB) eingeleitet. Der Überlauf aus der Rückhaltefläche wird zeitverzögert über den Vorfluter (namenloses Gewässer, Parzelle 4/2, Flur 3, Gemarkung Oberelbert) abgeleitet.

**8. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Die für die Straßenherstellung erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken in dem in der Planurkunde dargestellten Umfang zu dulden. Zu Lasten der Grundstücke wird ins Grundbuch eine Duldungsdienstbarkeit aufgenommen.

**9. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (3) BauGB)**

Die **Firsthöhe [FH]** wird mit **maximal 9,00 m** festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt der FH gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittpunkt Außenwand-Urgelände). Oberer Bezugspunkt für die FH ist die obere Dachbegrenzungslinie.



## II. 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:

### 1. DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Im Plangebiet sind auf Haupt- und Nebengebäuden geneigte Dächer (Sattel- und Walmdächer, auch mit den Sonderformen und Mansarddach) sowie Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 0 - 47°.

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 mind. 1,00 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.

### 2. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Als Einfriedung der Grundstücke sind Natursteinmauern, Holzzäune und Hecken bevorzugt zu verwenden. Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von maximal 80 cm nicht überschreiten.



### III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

#### **Schutzmaßnahme S1 (§§ 9 (1) Nr. 20 und 202 BauGB)**

Während der Erschließung des Grundstücks ist der Oberboden gem. DIN 18935 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen. Zur Herichtung von Plateaus und Anschüttungen sollte nur der vorhandene, standortgerechte Boden im Auf- und Abtrag genutzt werden.

#### **Schutzmaßnahme S2 (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Die am südlichen Rand des Plangebietes stockende Baum- und Strauchhecke ist grundsätzlich während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (Bauzaun) vor Beschädigungen zu schützen.

#### **Vermeidungsmaßnahme V1 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rodungen der Obstbäume nur im Zeitraum 1. September bis 29. Februar auszuführen.

#### **Vermeidungsmaßnahme V2 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Auf den Grundstücken sind zur Befestigung von Stellplatz- und Lagerflächen sowie sonstigen Flächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zu verwenden. Hierdurch kann das Niederschlagswasser direkt in das Erdreich einsickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

#### **Ersatzmaßnahme E1 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

(Gemarkung Oberelbert, Flur 3, Parzelle 30 teilweise)

Anpflanzung von 10 Stck. Wildobstbäumen im Bereich der Schafweide.

Die Schafbeweidung auf den beiden Teilflächen E1 entfällt, die Zaunanlagen sind abzubauen. Auf den Flächen sind zwei Baumreihen mit je sechs und vier Obstbäumen anzupflanzen. Die Wiese ist zweimal jährlich Anfang Juni und Ende September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung ist nicht zulässig.

#### **Ersatzmaßnahme E2 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

(Gemarkung Oberelbert, Flur 3, Parzelle 169 teilweise)

Anpflanzung von Wildobstbäumen auf Wiesen mittlerer bis frischer Standorte.

Auf der Fläche sind 15 Stck. Wildobstbäume anzupflanzen. Die Wiese ist zweimal jährlich Anfang Juni und Ende September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung ist nicht zulässig.

*Pflanzenvorschlagsliste für die Ersatzmaßnahmen E1 und E2:*

Walnuss	Juglans regia
Speierling	Sorbus domestica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium



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

Zur Einbindung des Wohngebietes ist auf den 3,00 m breiten privaten Grünflächen des Geltungsbereiches eine einreihige Hecke aus standortgerechten Sträuchern und einzelnen kleinkronigen Bäumen zu pflanzen (s. Pflanzenvorschlagsliste).

### Gestaltungsmaßnahme G2 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

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

Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen, sowie die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln.

(Siehe Pflanzenvorschlagsliste)

### Pflanzenvorschlagsliste

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Verwendung		Einzelbaum Straßenbaum	Heckenartige Gehölzpflanzung	Formschnitthecke
Acer campestre	Feldahorn	X	X	X
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	X	X	
Acer platanoides	Spitzahorn	X	X	
Alnus glutinosa	Roterle		X	
Betula pendula	Birke	X	X	
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X	X
Fagus sylvatica	Rotbuche	X		X
Prunus avium	Vogelkirsche	X	X	
Quercus petraea	Traubeneiche	X	X	
Quercus robur	Stieleiche	X	X	
Sorbus aucuparia	Eberesche	X	X	
Tilia cordata	Winterlinde	X	X	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	X	X	
Coryllus avellana	Haselnuß		X	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn		X	
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn		X	
Ligustrum vulgare	Liguster		X	X
Prunus spinosa	Schlehe		X	
Rosa canina	Hundsrose		X	X
Rhamnus frangula	Faulbaum		X	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		X	
Sambucus racemosa	Roter Holunder		X	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		X	

#### Mindestqualitäten:

- Hochstämme: 3 x v., m.B., StU 16 – 18 cm
- Heister: 2 x v., o.B., 200 - 250 cm
- leichte Heister: 1 x v., o.B., 100 - 150 cm
- Sträucher: v.Str. o.B., 4 Tr. 100 -150 cm
- Leichte Sträucher: v.Str. o.B., 3 Tr. 25 - 40 cm



## IV. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 BauGB den neu herzustellenden Verkehrsanlagen mit 32 % und den Wohnbauflächen mit 68 % zugeordnet.

## V. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### Vermeidungsmaßnahmen (Empfehlungen)

Nutzung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zur Bewässerung oder als Brauchwasser im Gebäude. Empfehlung zum Einbau extensiver Dachbegrünungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

Reduzierung der Versiegelung im gesamten Gebiet durch

- Vorschlag zum Einbau extensiver Dachbegrünungen Dächern und Nebengebäuden zur Reduzierung von Wärmespitzen und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit.
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in der privaten Grünfläche.

## VI. RECHTSGRUNDLAGEN in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22. Januar 2004 zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009
7. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 14. Mai 1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. August 2010
8. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
9. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG)
10. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977
11. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. April 2009