



## SATZUNG

der Ortsgemeinde Oberelbert

über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Flürchen-Erweiterung"

Der Ortsgemeinderat von Oberelbert hat in seiner Sitzung am 09.02.2006 aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO), (Selbstverwaltungsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994, GVBl. S. 153) in der heute gültigen Fassung den Bebauungsplan „Im Flürchen-Erweiterung“ als Satzung beschlossen.

### § 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der anliegenden zeichnerischen Planausfertigung.

### § 2

Der Bestandteil dieser Satzung ist

1. die Bebauungsplanurkunde (Lageplan mit Text), in dem die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB entsprechend zur Anlage zur Planzeichenverordnung festgesetzt wurde;
2. die zur Bebauungsplanurkunde gehörenden Textfestsetzungen;
3. der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB.

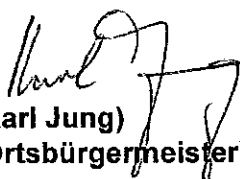
### § 3

Anlage zu dieser Satzung ist die Begründung zur Bebauungsplanurkunde sowie die Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

### § 4

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

Oberelbert, 24.02.2006

  
(Karl Jung)  
(Ortsbürgermeister)



Ortsgemeinde Oberelbert  
**BEBAUUNGSPLAN „ IM FLÜRCHEN-Erweiterung“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**UMWELTBERICHT**

**BEGRÜNDUNG**

Auftraggeber:

Ortsgemeinde  
Oberelbert

Bearbeitet:

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

56410 Montabaur

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

Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (gem. § 4 (2) Nr.3 BauNVO) sind im Plangebiet nicht zulässig.

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

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

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 begrenzt.

Es werden nur Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Doppelhäuser sind nur zulässig, wenn die beiden selbständig benutzbaren Gebäude, die durch eine gemeinsame Gebäudetrennwand (Brandmauer) verbunden sind, auf zwei benachbarten Grundstücken stehen.

Im Plangebiet sind (gemäß § 1 (1), Nr. 6 BauGB) je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

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.

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

Als durchschnittliche Grundstücksgröße werden 600 qm festgesetzt. Die maximale Größe der Grundstücke im Plangebiet wird auf ca. 850 qm begrenzt.

#### **A.4 Verkehrsflächen**

[ - § 9 Abs.1, Nr. 11 BauGB

-1

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).

#### **A.5 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.6 Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen**

[ - § 9 Abs.1, Nr. 4

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 5,0 m betragen.

#### **A.7 Öffentliche Grünflächen**

in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 20

BauGB

Eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 169 in der Flur 3 (- ehemalige K 169 -) wird als öffentliche Grünflächen 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 im Rahmen der Ökokontoregelung auf den Kompensationsflächen bereits durchgeführten landespflegerischen Maßnahmen beschrieben.

<b>Teilfläche des Flurstückes Nr. 169 (Flur 3 / ehemalige K 169 -)</b> Größe ca. 2.590 qm
---

##### Entwicklungsziel

- Extensiv genutzte Streuobstwiese

bereits durchgeführte landespflegerische (Ökokonto-) Maßnahmen

Die Fläche wird extensiv als Grünland genutzt, da sie viermal pro Jahr gemäht wird. Die Mahd erfolgt nicht vor dem 15. Juni. Der Mähgut wird abtransportiert. Auch mineralische und chemische volkswirtschaftliche Düngemittel wird verwendet.

Auf Walzen und Schleppen des Grünlandes in der Zeit von Anfang April bis Ende Juli wird verzichtet, um Verlusten von bodenbrütenden Vogelarten vorzubeugen. Darüber hinaus wird der Einsatz von Schneemaschinen unterlassen.

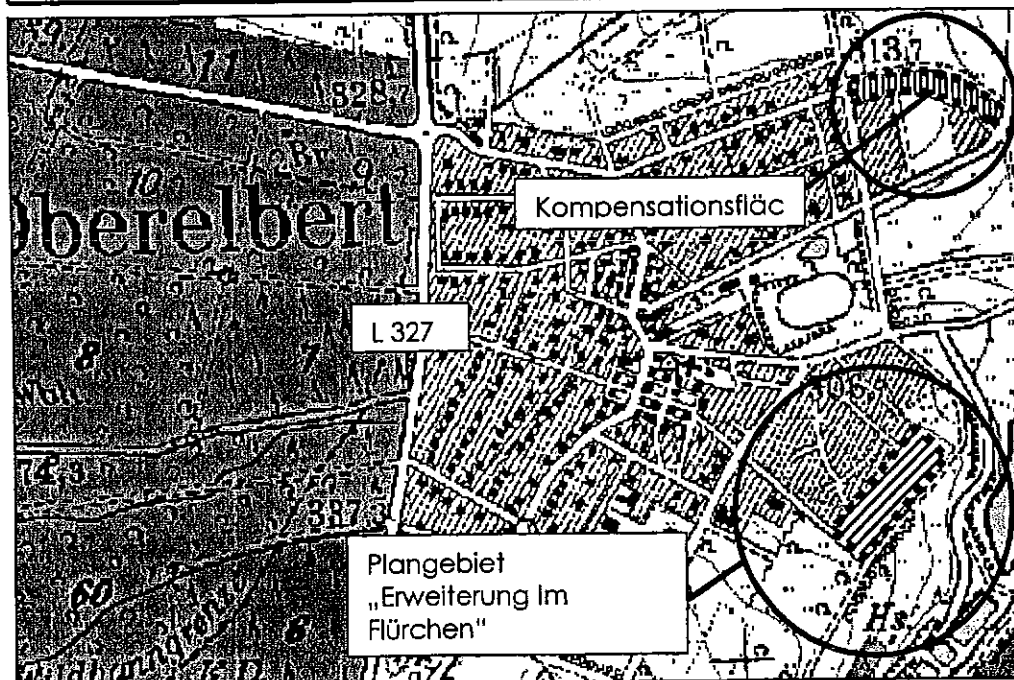
Zusätzlich wurden 21 Obstbäume gepflanzt. Dabei sind 10 regionaltypische, hochstämmige Obstgehölze, entsprechende die Pflanzliste verwendet worden.

- Es wird für eine Jugendhilfe der Bäume (Erziehung und Aufbauschnitt) und eine Instandhaltung der Baumstämme (mechanische Entkräutung) gesorgt. Pflanzstellen werden im Rahmen der Pflanzanlage hochgehalten.

### 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 bereitstellen. Die Ortsgemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbeitrag.

	Zuordnung		anteilige	
	Eingriffsflächen	Kompensationsflächen	Kompensationsfläche	
	Versiegelungsfläche	Versiegelungsanteil	Siedlungserweiterung	Rückhaltegraben
<b>Verkehrsflächen</b>	710 qm	ca. 30 %	710 qm	ca. 30 qm
<b>Bauflächen</b>	1.770 qm	ca. 70 %	1.770 qm	ca. 80 qm
<b>Gesamt</b>	2.480 qm	100 %	2.480 qm	110 qm

- 30 % der Kompensationsfläche (= 740 qm) werden zum Ausgleich der Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen und den Bau des Rückhaltegrabens der Ortsgemeinde zugeordnet
- 70 % der Kompensationsfläche (= 1.850 qm) werden zum Ausgleich der Flächenversiegelung durch die bauliche Ausnutzung und den Bau des Rückhaltegrabens den privaten Baugrundstücken zugeordnet

#### A.8 Maßnahmen und Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser [- § 9 Abs.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 östlich der Siedlungserweiterung bereits vorhandene **zentrale Rückhaltefläche (RRB)** eingeleitet. Der Überlauf aus der Rückhaltefläche wird zeitverzögert über den Vorfluter („Stelzen-bach“) abgeleitet.

##### Anmerkungen / Empfehlungen

**Für die Herstellung des neuen Grabens** (- am nordöstlichen Plangebietsrand -) wird von der Ortsgemeinde eine **wasserrechtliche Erlaubnis** gemäß § 2, 3, 7 und 31 WHG in Verbindung mit § 54 und 76 LWG beantragt. Unterhaltung und Pflege der Anlage wird von den VG-Werken durchgeführt.

**Auf den Privatgrundstücken** wird die Herstellung einer **Versickerungsmulde mit vorgeschaltetem Wasserspeicher (- Rückhalteschacht -) empfohlen**. Die Ermittlung der erforderlichen Muldenfläche (- bei einer Muldentiefe von 30 cm -) hat nach dem „Leitfaden Flächenhafte Niederschlagswasser-versickerung“, 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

**Für die Sammlung und Wiederverwendung des Regenwassers** (z.B. für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Gebäude) **solite** der Rückhalteschacht mit einer **Zisterne** kombiniert werden.

## 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,

Schotterrassen, sog. „Ökopflaster“, Rasen-gittersteine, 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 einem Versickerungsbereich (Bodenmulde) bzw. offenen Gräben zugeführt und in die vorhandene zentrale Rückhaltefläche (RRB) 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 über Gräben/Mulden abzuführen und in die östlich des Plangebietes vorhandene zentrale Rückhaltefläche (RRB) abzuleiten [- siehe Ziffer A.8 -].

## **B.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen / Fassadenbegrünung**

Im Bereich ungegliederter Fassaden (z.B. fensterlose Wandflächen / kein Gebäudeversatz) mit einer Länge von über 4,0 m sind die Wandflächen flächig 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 zu gestalten oder als Ziergarten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Laubbäume und Obstgehölze sind zu erhalten, sofern sie die Erschließung und Bebauung des Grundstückes nicht behindern.

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 250 qm Grundstücksgröße folgende Gehölze [- entsprechend der Pflanzenliste -] zu pflanzen:

- (a) mind. 5 Sträucher sowie ein Baum I. oder II. Ordnung (oder ein Obstbaum)
- (b) alternativ 3 Bäume I. oder II. Ordnung (oder zwei Obstbäume)

**Hinweise** Eine Auswahl landschaftstypischer Gehölze für die Bepflanzung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist als **Anlage (2)** beigelegt. Die Bepflanzung der Baugrundstücke ist im zweiten Jahr nach Errichtung der Baukörper herzustellen. Vorhandene, zu erhaltende bzw. laut Plandarstellung zu pflanzende Bäume können angerechnet werden.

## **B.3 Dachform und Dachneigung**

Im Plangebiet sind auf Haupt- und Nebengebäuden grundsätzlich nur geneigte Dächer (Sattel- u. Walmdächer, auch mit den Sonderformen Zelt- und Mansard-dach) zulässig. Die zulässige Dachneigung des

Hauptdaches beträgt 25-45°. Bauliche Nebenanlagen und Garagen dürfen mit flach geneigten Dächern oder mit Flachdächern ausgeführt werden. Diese können bekiest oder 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 mind. 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 Erschließungsstraße 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. 1,25 m zulässig. Mauern dürfen nur in Verbindung mit Holz-, Schmiedeeisen- oder Maschendrahtzäunen errichtet werden und eine Höhe von max. 0,60 m nicht überschreiten, dabei darf die Gesamthöhe der Einfriedung max. 1,25 m betragen. Darüber hinaus sind an die Gebäude anschließende Mauern bis max. 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 an den übrigen Grundstücksgrenzen, ist die von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzte, im übrigen die natürliche Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung.

## **II UMWELTBERICHT**

### **1 Allgemeine Beschreibung des Projektes und des Plangebietes**

Die **Siedlungserweiterung** befindet sich am südöstlichen Ortsrand im direkten Anschluss an die mit Wohnhäusern weitgehend bebauten Flächen des Wohngebietes „Im Flürchen“ und besitzen eine **Größe von ca. 1,35 ha**.

## 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Flürchen-Erweiterung“ der Ortsgemeinde Oberelbert

Der Ortsgemeinderat von Oberelbert hat in seiner Sitzung am 28.8.2008 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Im Flürchen-Erweiterung“ in seiner Textfestsetzung zur Dachform und Dachneigung wie folgt zu ändern.

„Die Sätze 1 u. 2 der Textfestsetzung in B.3 („Dachform und Dachneigung“) des Bebauungsplanes werden wie folgt neu gefasst:

*„Im Plangebiet sind auf Haupt- und Nebengebäuden grundsätzlich nur geneigte Dächer (Sattel- u. Walmdächer, auch mit den Sonderformen Zelt- und Mansarddach sowie Pultdächer) zulässig.*

*Die zulässige Dachneigung wird auf mind. 8° und auf maximal 47° festgesetzt. Nur für Garagen und Nebenanlagen sind flach geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Diese können bei einer Neigung von weniger als 10° begrünt werden.“*

### **Begründung:**

Der Bebauungsplan wurde in 2006 erstellt und mit der Festsetzung versehen, dass nur Sattel- und Walmdächer, auch mit den Sonderformen „Zelt- und Mansarddach“ zulässig sind. Die inzwischen bei vielen Bauherren beliebte Dachform eines Pultdaches ist hiernach nicht zulässig. Der Bebauungsplan wird daher in diesem Punkt aktualisiert. Gleichzeitig wird auch die Festsetzung zur Dachneigung gelockert.

Zusammengestellt:

Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, im Sept. 2008