

SATZUNG

der Ortsgemeinde Heilberscheid

über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Neuroth II"

Der Ortsgemeinderat von Heilberscheid hat in seiner Sitzung am 30.01.2003 aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO), (Selbstverwaltungsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994, GVBl. S. 153) in der heute gültigen Fassung - die folgende Satzung betreffend die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Im Neuroth II"

beschlossen.

§ 1

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

§ 2

Der Bestandteil dieser Satzung ist

1. 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 integrierte landespflegerische Planungsbeitrag mit zeichnerischen und textlichen 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.

Heilberscheid, 17.02.2003

Axel Braun
Ortsbürgermeister



Ortsgemeinde Heilberscheid

BEBAUUNGSPLAN „ IM NEUROTH II “

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber:

Ortsgemeinde
Heilberscheid

Bearbeitet:

Ing.-Büro für Siedlungs-, Landschafts-, Verkehrs- und Gewässerplanung
Alexander Brüll & Karl. Jos. Löwenguth
Eschelbacher Str. 33 5 6 4 1 0 Montabaur

Montabaur, Januar 2003

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 der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe (gemäß § 4 Abs.2, Satz 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gemäß § 4 Abs. 2, Satz 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:

Die Zahl der Vollgeschosse wird (gem.§ 16 Abs. 2, Satz 3 BauNVO) auf maximal zwei begrenzt.

Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise und (gem. §1 Abs.1, Satz 6 BauGB) je Einzelgebäude maximal 3 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zugelassen.

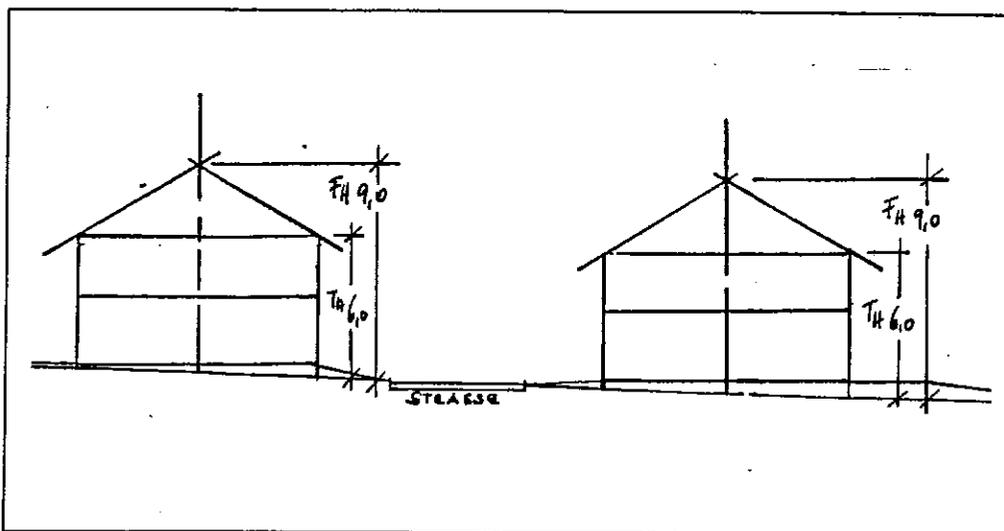
Nicht zulässig sind konstruktiv selbständige Gebäude, die an einer Stelle aneinandergelassen sind, ohne dass eine Grundstücksgrenze zwischen den aneinandergelassenen Gebäuden verläuft.

Firsthöhe [FH] wird auf maximal 9,00 m begrenzt, die Traufhöhe [TH] mit maximal 6,00 m festgesetzt.

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.

Systemskizze

- ohne Maßstab -



Eine Überschreitung der Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses in Form von einzelnen Gebäudeteilen wie Treppen, Erker, Balkonen, Wintergärten o.ä. ist zulässig, wenn diese nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite ausmachen und ihre Ausladung 1,50 m nicht überschreiten.

A.3 Stellung der baulichen Anlagen [- § 9 Abs.1, Nr. 2 BauGB -]

Die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) ist in der Planurkunde durch „Pfeilsymbol“ verbindlich festgesetzt.

Untergeordnete Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) und Einrichtungen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO [= nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässige bauliche Anlagen] sind von der Festsetzung nicht betroffen.

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die neu herzustellenden Planstraßen. Die Herstellung von unmittelbaren Zufahrten und Zugängen an die freie Strecke der K 165 bzw. die Nutzung des Wirtschaftswegenetzes zur Erschließung ist nicht zulässig.

Die Erschließungsstraßen für das Plangebiet werden entsprechend der Plan-darstellung 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.

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 und in den in der Planurkunde mit GA / CP besonders gekennzeichneten Flächen 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.

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

A.7 Öffentliche und private Grünflächen [- § 9 Abs.1, Nr. 15 BauGB -]

A.7.1 öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 20 BauGB

Das Flurstück Nr. 44/34 (Flur 16) [forstliche Bezeichnung Abteilung 22 a Gemeindewald Heilberscheid, Forstrevier Ahrbach] 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 auszuführenden landespflegerischen Maßnahmen beschrieben.



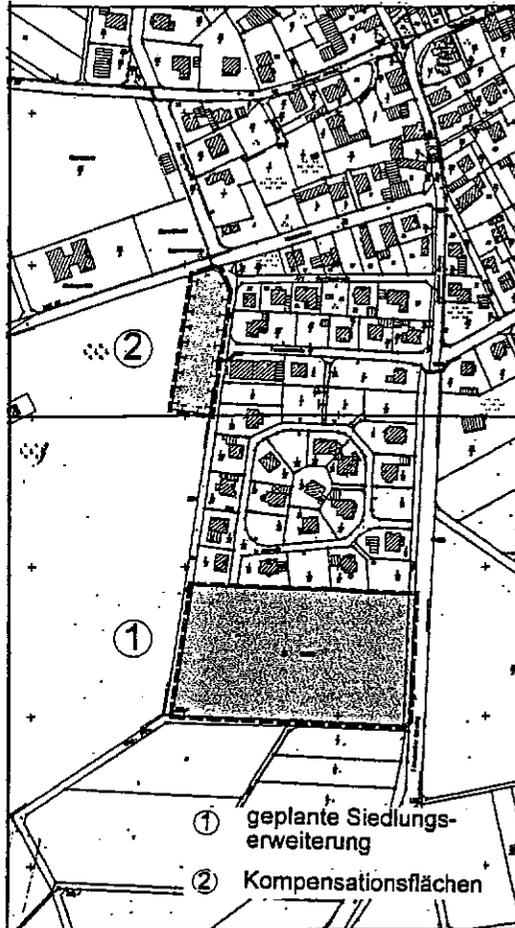
Entwicklungsziel

Aufbau und Pflege eines naturnahen Waldrandes

Landespflegerische Maßnahmen

- Entnahme der nicht standortgerechten Nadelgehölze (*Picea abies*)
- Sparsame, kostenextensive Initialpflanzung standortgerechter Laubgehölze, Pflege- u. Erhaltungsmaßnahmen im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft nach Maßgabe der zuständigen Fachbehörde (- Forstamt Montabaur / Revier Ahrbach -)

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.



Die Zuordnung der Kompensationsflächen zu den Eingriffsflächen -sowie der Kosten für deren Herstellung- erfolgt unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ und wird entsprechend den Darstellungen in der Planurkunde (gemäß § 135 b BauGB) festgesetzt:

Zuordnung von Eingriffs- und Kompensationsflächen			
	Versiegelungsfläche	Versiegelungsanteil	anteilige Kompensationsfläche
Verkehrsfläche	700 qm	30 %	600 qm
Wohnbebauung	1.600 qm	70 %	1.400 qm
Gesamt	2.300 qm	100 %	2.000 qm

- 30 % der Kompensationsfläche (= 600 qm) werden zum Ausgleich der Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen der Ortsgemeinde zugeordnet
- 70 % der Kompensationsfläche (= 1.400 qm) werden zum Ausgleich der Flächenversiegelung durch die bauliche Ausnutzung den privaten Baugrundstücken zugeordnet.

A.7.2 öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 25 b BauGB

Die im Plan gekennzeichnete Fläche (Teilfläche des Flurstückes Nr. 2/6, Flur 13) wird als öffentliche Grünfläche in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr.25 b BauGB (*Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen*) ausgewiesen. Die am östlichen Plangebietsrand parallel zur K 165 gelegene Fläche ist als Wiesenfläche dauerhaft zu unterhalten. Die hier vorhandenen Laubbäume sind durch fachgerechte Pflege in ihrem Fortbestand zu sichern.

A.7.3 private Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 25 a BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Flächen werden in einer Breite von 5,0 m als private Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 25 a BauGB (*Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen*) ausgewiesen.

An der nördlichen Planbereichsgrenze sind je 8 lfdm Grenzlänge mind. 1 Obstbaum (Hochstamm) bzw. 1 Baum I./II. Ordnung zu pflanzen und mind. 2/3 der Grenzlinie als 2-bis 3-reihige Strauchpflanzung anzulegen. Am südlichen Planbereichsrand sind entsprechend den Eintragungen in der Planurkunde Einzelbäume (Höhe maximal 15 m) zu pflanzen und mind. 2/3 der Grenzlinie als 2- bis 3-reihige Strauchpflanzung (Höhe maximal 2,50 m) anzulegen

Anmerkung Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen sind landschaftstypische Gehölze entsprechend der **Anlage** zu verwenden. Die Strauchpflanzungen erfolgen 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.8 Maßnahmen und Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser [- § 9 Abs.1, Nr.14, 16 und 20 BauGB -]

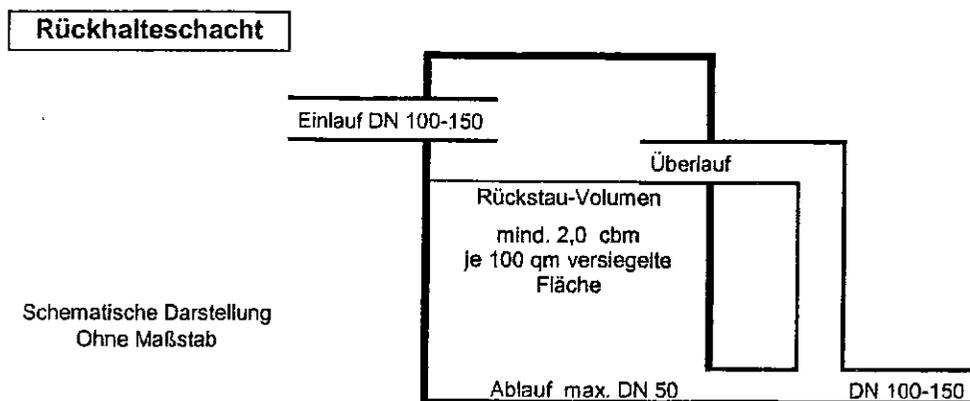
Zur Minimierung der Wirkungen der Versiegelung darf das Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücken nicht direkt und ungedrosselt der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

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

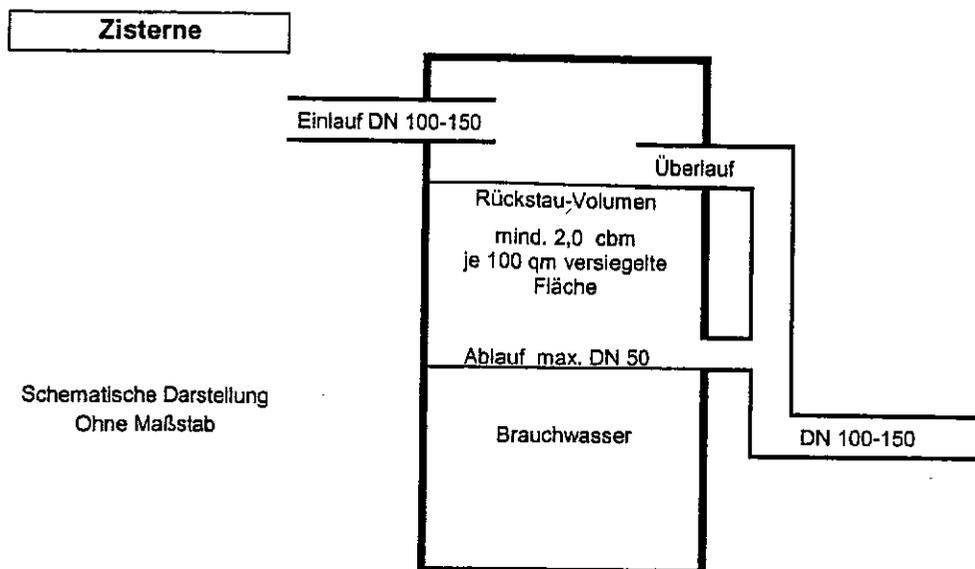
Hierbei soll das auf den versiegelten Flächen (Dachfläche / befestigte Freiflächen) anfallende, nicht schadhafte verunreinigte Niederschlagswasser in nächster Nachbarschaft (- unter Ausnutzung der belebten Bodenzone -) möglichst breitflächig versickert werden. Die Mulde soll eine zügige Niederschlagswasserversickerung 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-Works Bemessungshilfen zur Verfügung gestellt.

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



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.



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.

Die am südlichen Planungsrand gelegen Teilfläche des Flurstückes Nr. 1/35 (Flur 13) wird in einer Breite von 5,0 m als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ausgewiesen. Hier wird das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser in einem offenen Graben gesammelt und zeitverzögert an den Vorfluter abgegeben, der zum Schutz vor weiteren Ausspülungen (- in Absprache mit den Verbandsgemeindewerken -) mit Wasserbausteinen zu sichern ist.

Anmerkung Die zentrale Versickerungs- und Rückhaltefläche wird in Abstimmung mit den VG-Werken und der Struktur- u. 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 (zB. 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 einem Versickerungsbereich (Bodenmulde) bzw. privaten Rückhalteschächten/Zisterne zugeführt wird [- siehe Ziffer A.8 -].

Anmerkung Bei Anschluss von befestigten Hofflächen, Stellplätzen u. Einfahrten an den Versickerungsbereich (Bodenmulde) bzw. die Zisterne ist ein Speichervolumen von mind. 5 cbm zu schaffen.

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 [- siehe Ziffer A.8 -].

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)

Hinweise Bei Neupflanzungen von Bäumen im Zuge der K 165 ist ein Abstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Zur Vermeidung gegenseitiger Beschattung dürfen nur Bäume mit einer Höhe von maximal 15 m gepflanzt werden. Eine Auswahl landschaftstypischer Gehölze für die Bepflanzung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist als Anlage beigefügt.

B.3 Dachform, Dachneigung und -gestaltung

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

Anmerkung Mit Ausnahme der Grundstücke am nördlichen Plangebietsrand sind Pultdächer nur mit Öffnung nach Süden zugelassen [- siehe Eintragungen in der Planurkunde -]

Die zulässige Dachneigung des Hauptdaches beträgt mindestens 25°. Nur Garagen dürfen mit Flachdächern ausgeführt werden. Diese können bekieselt oder auch begrünt werden

Ausnahmeregelungen

- (1) Zum Bau von Niedrigenergie- oder Passivhäusern werden auch Dachneigungen bis zu 25° zugelassen.
- (2) Die Errichtung von Mansard- und Tonnendächern ist (unter Einhaltung der gestatteten Zahl der Vollgeschosse) ebenfalls möglich. Für diesen Fall werden auch Dachneigungen unter 25° bzw. über 45° erlaubt.
- (3) Einzelne Pultdächer dürfen mit einer Dachneigung bis zu 20° errichtet werden. Die Dachneigung von gegeneinander versetzten Pultdächern darf mehr als 20° betragen.

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.

Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie ein rechteckiges Format aufweisen. Mehrere Dachflächenfenster auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand zwischen Außenkante Dach und Fenster muss mindestens 1,50 m betragen.

B.4 Einfriedungen

Die Anliegergrundstücke sind entlang der freien Strecke der K 165 lückenlos einzufrieden. Als Einfriedung der Grundstücke sind Naturholzzäune und Hecken bevorzugt zu verwenden. Stacheldrahtzäune und sog. „*Ponderosa-Zäune*“ aus breiten, horizontal verlaufenden, ungesäumten Bohlenbrettern 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

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

Einfriedungen aus Holz, Schmiedeeisen od. 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. 0,50 m nicht überschreiten, dabei darf die Gesamthöhe der Einfriedung maximal 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.