

Ortsgemeinde Welschneudorf

BEBAUUNGSPLAN „VORN IN DEN STÖMPEN“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

LANDESPFLEGERISCHER PLAUNGSBEITRAG

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber:

Ortsgemeinde
Welschneudorf

Bearbeitet:

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

Montabaur, Mai 2004

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Rechtsgrundlagen

- (1) Baugesetzbuch (- BauGB -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 bzw BGBl. I S. 137)
- (2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes (InV-Wobau-LG) vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- (3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58), sowie die Anlage zur PlanzV 90
- (4) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (- LBauO -) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S.365) in Kraft seit 01.01.1999
- (5) Gemeindeordnung (- GemO -) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl.S.153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S.29)
- (6) Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz-LPfLG-) in der ab 1.5.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert am 06.02.2001 (GVBl. S.29)
- (7) Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutz neuregelungsgesetz - BNatSchNeuregG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193)

II. Bestandteile

Bestandteil des Bebauungsplanes sind Planurkunde und Textliche Festsetzungen. Der Landespflegerische Planungsbeitrag und die Begründung sind in den vorliegenden Bericht eingearbeitet, um alle planungsrelevanten Aussagen zusammengefasst greifbar zu haben.

III. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gliedert sich in **zwei Teilbereiche**. Der erste Teilbereich - **Siedlungserweiterung** - umfasst folgende Grundstücke:

Flur 3: Flurstücke Nr. 20 (teilweise), 21 (Weg / teilweise), 170 (Weg) und 183/3 (teilweise)

Die Folgenden, von der Ortsgemeinde als **Kompensationsflächen** zur Verfügung gestellten Flurstücke bilden die zweite Teilfläche des Bebauungsplanes:

Flur 3: Flurstück Nr. 20 (teilweise)

Flur 5: Flurstück Nr. 4 (teilweise)

Alle oben genannten Parzellen befinden sich in der Gemarkung Welschneudorf.

[- Die genaue Begrenzung der Flächen ist durch eine gestrichelte schwarze Linie gekennzeichnet -]

IV. Übertragung aus dem Plan in die Wirklichkeit

Die zeichnerischen Darstellungen sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich. Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenzen keine Maße angegeben sind, sollen diese (ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm) abgegriffen werden.

V. Textliche Festsetzungen

Soweit nicht im Bebauungsplan durch Zeichnung oder Schrift festgesetzt, gelten folgende Textliche Festsetzungen:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Flächen des Bebauungsplans 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:

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

Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise und (gemäß § 1 Abs.1, Satz 6 BauGB) je Einzelgebäude maximal 3 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zugelassen.

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

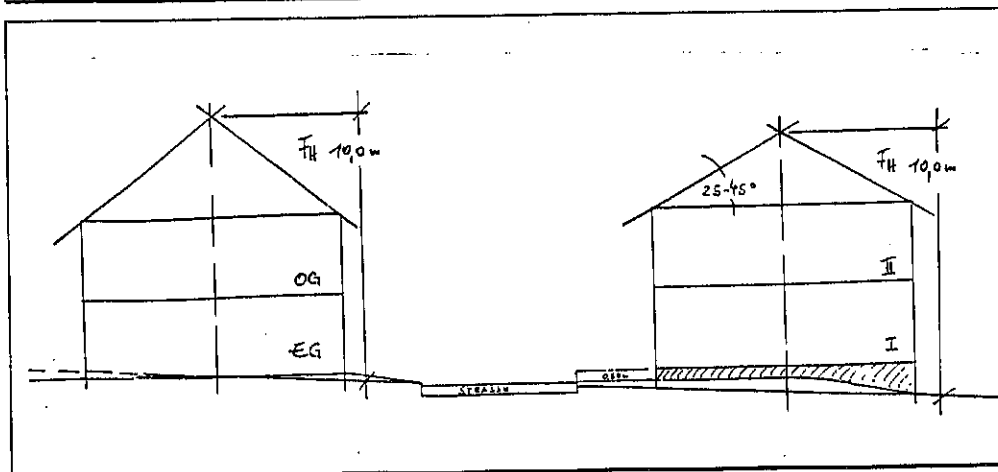
Die Firsthöhe [FH] wird auf maximal 10 m begrenzt.

Als unterer Bezugspunkt für die FH gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittpunkt Außenwand-Urgelände in der Mitte des Gebäudes gemessen). Oberer Bezugspunkt für die FH ist die obere Dachbegrenzungslinie.

Die Erdgeschosshöhe (= Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses/ OkfFB_{EG}) talseits der Erschließungsstraße darf max. 0,50 m über dem Straßenniveau liegen (- gemessen mittig der Gebäudelänge an der Straßenseite -).

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 Nicht überbaubare Grundstücksflächen [- § 9 Abs.1, Nr. 2 BauGB -]

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

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

Die Herstellung von unmittelbaren Zufahrten und Zugängen an die freie Strecke der L 327 bzw. die Nutzung des Wirtschaftswegenetzes zur Erschließung ist nicht zulässig.

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

Die für die Straßenherstellung erforderlichen Aufschüttungen u. Abgrabungen (max. ca. 0,50 m) 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 sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und können unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

Garagen und „Carports“ (geschlossene und auch nur einseitig geschlossene) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Mindestabstand von Garagen, geschlossenen und auch nur einseitig geschlossenen „Carports“ sowie von Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss 5,0 m betragen

A.7 Öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 20 BauGB

Teilflächen der Flurstücke Nr. 20 (Flur 3) und 4 (Flur4) werden 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

Teilfläche des Flurstückes Nr. 20 (Flur 3)

Größe ca. 500 qm

Entwicklungsziel

- *Entwicklung einer gestuften Baum-/Strauchhecke mit vorgelagertem Krautsaum*

Landespflegerische Maßnahmen

- Gehölze pflanzen (Herbst oder Frühjahr) und Pflanzscheiben mit Mulch andecken
- In den ersten fünf Jahren (im Rahmen der Pflanzpflege) aufkommende Wildkräuter mechanisch entfernen und ausgefallene Gehölze ersetzen

- Erste Pflege bzw. erster Rückschnitt der Strauchgehölze nach drei bis fünf Jahren
- In der Folge: Gehölze alle 15-20 Jahre abschnittsweise „auf den Stock setzen“
- Vorgelagerte Krautsäume alle zwei bis drei Jahre abschnittsweise im September / Oktober mähen
- Die Pflanzung sollte auf einem ca. 4 m breiten Teilstück im Bereich der Zufahrt unterbrochen werden, um die Bewirtschaftung bzw. Begehrbarkeit der pferdebeweideten Fläche weiterhin zu gewährleisten. Um die Neupflanzung vor Verbiss zu schützen, sollte der bestehende Weidezaun ausreichend weit zurückverlegt werden

Teilfläche des Flurstückes Nr. 4 (Flur 5)

Größe ca. 1.320 qm

Entwicklungsziel

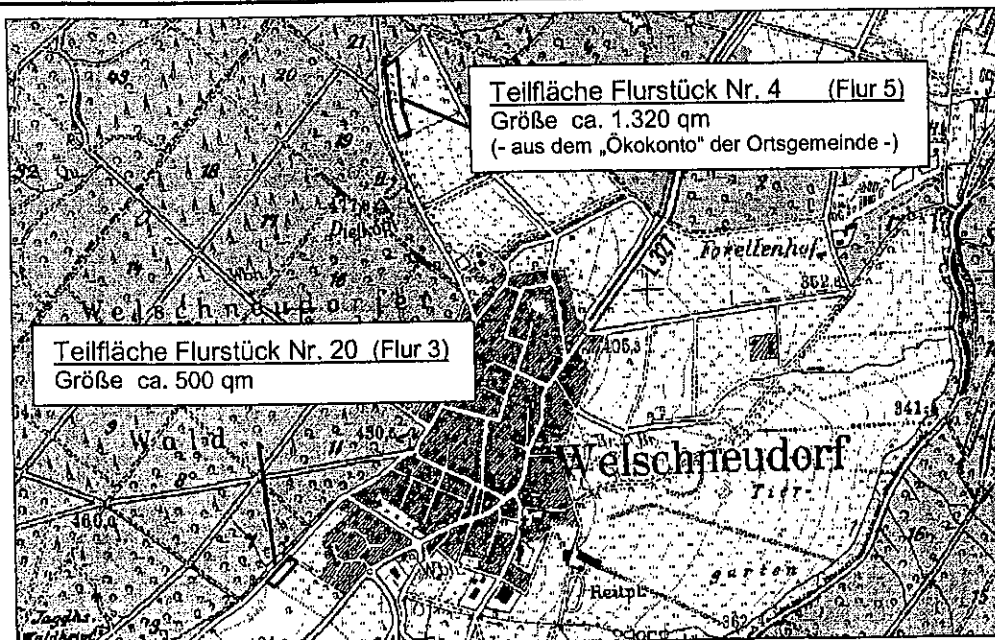
- *Bewirtschaftung als extensives Grünland*

Landespflegerische Maßnahmen

- Beweidung der Fläche mit max. 1,0 RGV/ha (RGV = rauhutterfressende Großvieheinheit) im Jahresdurchschnitt. In der Zeit vom 15.11. bis 01.06. keine Beweidung. Zur Weidepflege ist eine Mahd ab dem 15. Juli zulässig. Das anfallende Mähgut ist zu entfernen
- Alternativ eine Mahd pro Jahr (jeweils ab 15. Juli); das Mähgut ist zu entfernen
- Verzicht auf mineralische und chemisch-synthetische Düngemittel und Pestizide
- Der Einsatz von Saugmähern ist nicht zulässig

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 Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbeitrag.

Zuordnung von Eingriffs- und Kompensationsflächen			
	Versiegelungs- fläche	Versiegelungs- anteil	anteilige Kompensationsfläche
Verkehrsfläche	460 qm	ca. 30,5 %	ca. 560 qm
Wohnbebauung	1.050 qm	ca. 69,5 %	ca. 1.260 qm
Gesamt	1.510 qm	100,0 %	1.820 qm

- **30,5 %** der Kompensationsfläche (= 560 qm) werden zum Ausgleich der Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen der Ortsgemeinde zugeordnet
- **69,5 %** der Kompensationsfläche (= 1.260 qm) werden zum Ausgleich der Flächenversiegelung durch die bauliche Ausnutzung den privaten Baugrundstücken zugeordnet.

A.8 private Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 25 a BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Flächen des Lärmschutzwalles im Verlauf der L 327 (am südlichen Plangebietsrand) werden in einer Breite von 8,0 m als private Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (*Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*) festgesetzt und mit heimischen Laubgehölzen, Sträuchern und Bodendeckern entsprechend Pflanzenliste [- siehe Anlage (3) / Seite 47 -] bepflanzt.

Zur Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum und zum Aufbau eines neuen Ortsrandes werden an der westlichen Plangebietsgrenze in einer Breite von 3,0 m private Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 25a BauGB (*Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*) ausgewiesen.

Innerhalb dieser Flächen sind je 10 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 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 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [- § 9 Abs.1, Nr. 20 BauGB-]

Da sich das Plangebiet in der **Wasserschutzzone III** des Wasserschutzgebietes „*Tiefbrunnen I*“ befindet, müssen bei Erschließung und Bebauung der Flächen **folgende Auflagen** berücksichtigt werden:

- Bodeneingriffe sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken
- Ölheizungen sind unzulässig
- Die Lagerung wassergefährdender Stoffe darf nur in handelsüblichen Mengen erfolgen
- Oberflächenwasser von Straßen, Wegen, Hofflächen und Garageneinfahrten darf nicht versickert werden. Es ist direkt der öffentlichen Kanalisation zuzuführen
- Abwasserkanäle im öffentlichen Bereich und Hausanschlussleitungen bis zum Sammelschacht sind gemäß ATV-Arbeitsblatt 142 entweder doppelwandig oder einwandig mit besonderen Schutzvorkehrungen auszuführen. Einwandige Abwasserleitungen sind im Abstand von 5 Jahren auf Dichtigkeit zu prüfen

- Abwasserleitungen in den Gebäuden sind grundsätzlich über der Bodenplatte zu verlegen. Bei einer Verlegung unter der Bodenplatte ist eine zusätzliche Sicherheitsbarriere vorzusehen

Im übrigen sind die Ver- und Gebote der **Rechtsverordnung** vom 01.12.1987 mit den Änderungen vom 02.08.1994 für das Wasserschutzgebiet „*Tiefbrunnen I*“ der Ortsgemeinde Welschneudorf **zu beachten**.

Das unbelastete **Niederschlagswasser der Dachflächen kann** auf dem Gelände in der Schutzzone III (- unter Ausnutzung der belebten Bodenzone -) breitflächig **versickert oder als Brauchwasser im Gebäude genutzt werden** [- siehe A.10 -].

Das Oberflächenwasser der privaten Verkehrsflächen ist ggf. über eine Zisterne dem Trennsystem zuzuführen.

Anmerkung

Eine **wasserrechtliche Erlaubnis** ist für die Brauchwassernutzung und die breitflächige Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken **nicht erforderlich**.

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

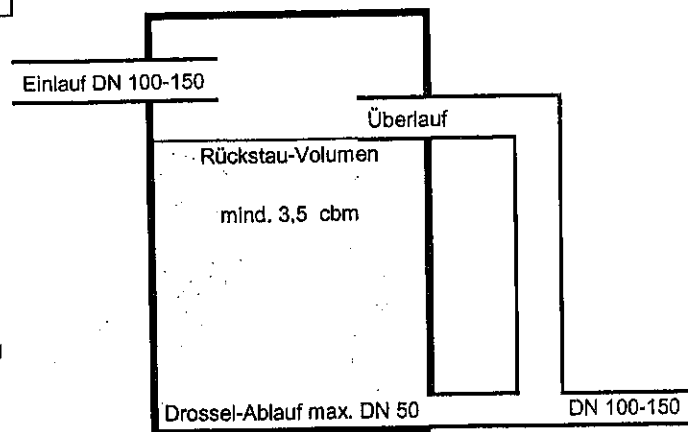
Als **Maßnahme** für die dezentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wird die flächenhafte Versickerung des auf dem Privatgrundstück anfallenden Niederschlagswassers in flachen **Mulden** festgesetzt. Durch die Mulde soll ein **Rückhaltevolumen von 3,5 cbm** geschaffen werden. Die Rückhaltefläche (Mulde) soll durchlässig ausgeführt werden, damit das **auf den Dachflächen 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.

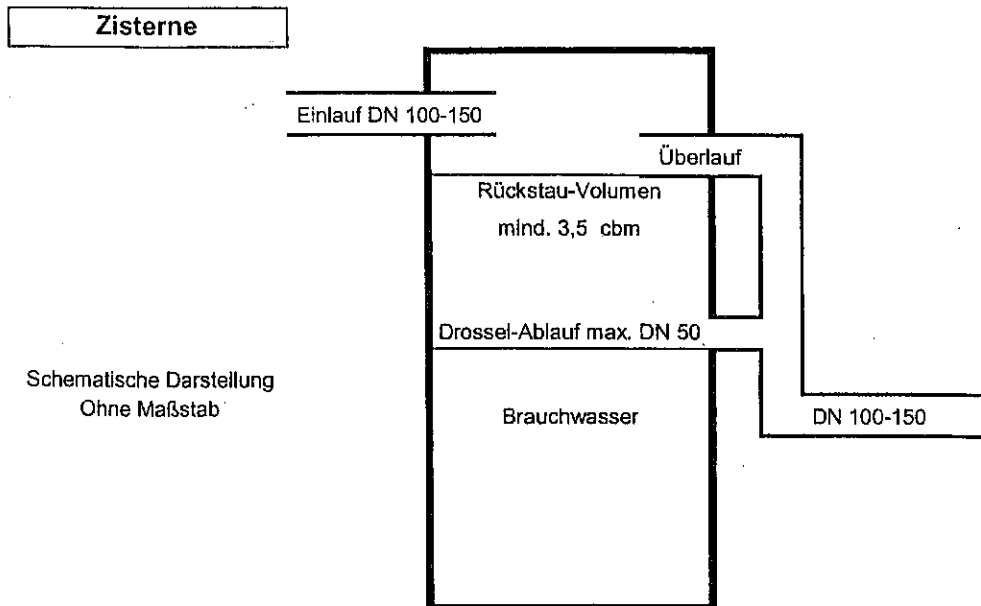
Als **Alternative** zu offenen Rückhalte- und Versickerungsflächen (Mulden) ist der Bau eines Rückhalteschachtes zulässig.

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.



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.

A.11 Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen [- § 19 BauGB -]

Gemäß § 19 BauGB wird festgesetzt, dass die Teilung von Grundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Ortsgemeinde bedarf.

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, Stellplätze, Terrassen und Eingangsbereiche müssen versiegelt werden. Das hier abzuleitende Oberflächenwasser muss über die vorh. Ortskanalisation (im modifizierten Trennsystem) abgeführt werden.

B.2 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

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 70 % 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 (3) beigefügt.

B.3 Dachform, Dachneigung und -gestaltung

Im Plangebiet sind auf Haupt- u. 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 geneigter Dächer wird auf mindestens 15° und maximal 45° festgesetzt. Sattel-, Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Ausnahmeregelung

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.

Bei einer Dachneigung von mehr als 25° 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

Die Anliegergrundstücke entlang der freien Strecke der L 327 sind lückenlos einzufrieden. Als Einfriedung der Grundstücke sind Naturholzzäune u. 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 an der Zufahrtsseite zur Garage eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. An den übrigen straßenseitigen Grundstücksgrenzen im Verlauf der Erschließungsstraßen ist eine maximale Einfriedungshöhe von 1,25 m einzuhalten.

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, in den übrigen Bereichen bis zu 1,25 m zulässig.

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.