

STAND 06/2012

Ortsgemeinde Boden
BEBAUUNGSPLAN „OBERGARTEN“
1.Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber:

Ortsgemeinde
Boden

Bearbeitet:

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

geändert:
Verbandsgemeinde Montabaur

Montabaur, 06/2012

I Textliche Festsetzungen

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 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) nicht zulässig.

Im Einzelfall können ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe - § 4 III Nr. 2 BauNVO – durch Entscheidung des Ortsgemeinderates zugelassen werden.

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:

Im Teilbereich WA (1) wird die Zahl der Vollgeschosse (gem. § 16 Abs. 2, Satz 3 BauNVO) auf maximal zwei begrenzt.

Für den Teilbereich WA (2) gilt die gestalterische Einschränkung, dass ein mögliches zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss ausgeführt werden muss

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

Die Firsthöhe [FH] wird im Teilbereich WA (1) auf maximal 9,50 m und im Teilbereich WA (2) auf maximal 8,00 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittpunkt Außenwand-Urgelände), oberer Bezugspunkt ist die obere Dachbegrenzungslinie.

A.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen [- § 9 Abs.1, Nr. 10 BauGB -]

Die in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder im Einmündungsbereich der Planstraße in die Ortsdurchfahrt B 255 (alt) sind vom 3-m-Punkt nach beiden Richtungen mind. 70 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.

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die neu herzustellenden Straßen. Die Herstellung von unmittelbaren Zufahrten und Zugängen an die freie Strecke der B 255 (alt) bzw. die Nutzung des Wirtschaftswegenetzes zur Erschließung – **auch der Grundstücke Flur 3, Parzellen 15. 155 und 158** - 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 der Grundlage der „*Richtlinien für die Anlage von Straßen*“ (RAS), Ausgabe 1982.

Die verkehrstechnische Gestaltung des Einmündungsbereiches der neuen Erschließungsstraße in die B 255 (alt) wird in Abstimmung mit dem Straßen- und Verkehrsamt Diez geplant und ausgeführt.

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 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.

Vollständig offene „Carports“ (= überdachte Stellplätze) und Stellplätze können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

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

Im Bereich der (in der Planskizze eingetragenen) Sichtflächen ist eine Bebauung, Lagerung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht zulässig.

Auf den Grundstücken Flur 3, Parzellen 154, 155 und 158 am südwestlichen Plangebietsrand – siehe Planeintrag – private Grünflächen – kann pro Grundstück eine Nebenanlage bis zu 50 m³ umbauter Raum errichtet werden.

A.7 Minimale und maximale Grundstücksgröße [- § 9 Abs.1, Nr. 3 BauGB -]

Die Mindestgröße der Grundstücke wird für Einzelhäuser auf 450 qm und für Doppelhäuser auf 300 qm festgesetzt.

A.8 Öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 20 BauGB

Eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 6194, Flur 43 (Gemarkung Montabaur) aus dem Ökokonto der Ortsgemeinde Boden 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 im Rahmen der Ökokonto-Regelung bereits ausgeführten landespflegerischen Maßnahmen beschrieben

Entwicklungsziel:

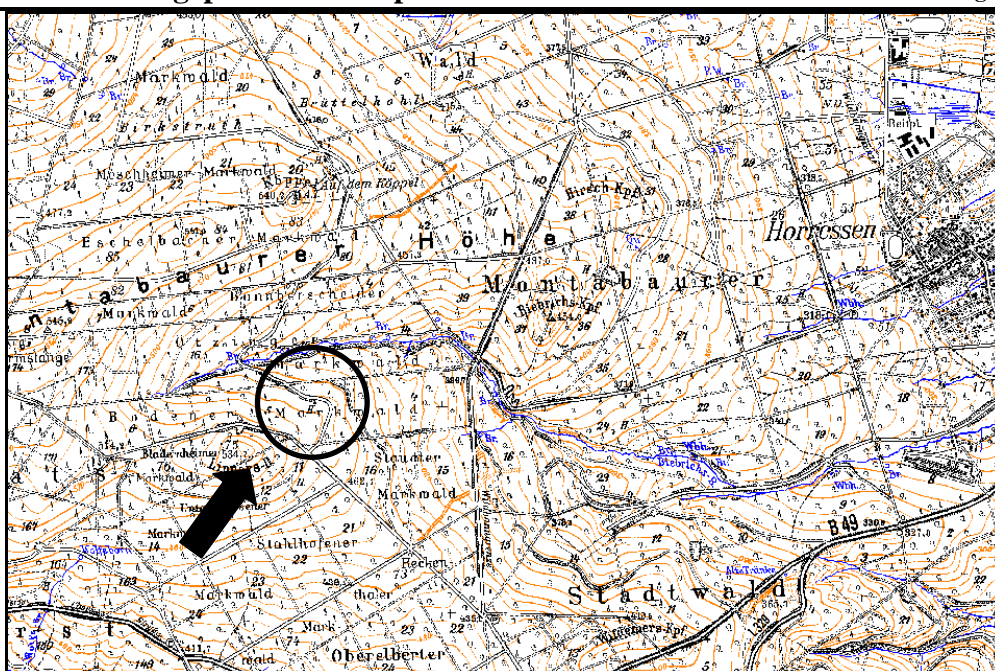
Entwicklung von standortgerechten Laubholz-Wäldern

Landespflegerische Maßnahmen:

- Abtrieb des vormals vorhandenen, zum Teil vorgeschädigten Fichtenbestandes
- Pflanzung von Laubholz (Buche, Stieleiche und Erle)
- Zurückdrängung von eventuell aufkommender Fichtennaturverjüngung

Die Maßnahme wurde laut Angabe im Ökokonto 1993 begonnen und soll mit Erreichen der gesicherten Phase (gegenüber Wildverbiss und Konkurrenzflora) abgeschlossen sein. Das Entwicklungsziel wird voraussichtlich in 30 bis 100 Jahren erreicht.

Übersichtslageplan der Kompensationsflächen - unmaßstäbliche Abbildung -



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		anteilige Kompensationsfläche	
	Eingriffsflächen / Kompensationsflächen		Siedlungserweiterung	Rückhaltebecken
	Versiegelungsfläche	Versiegelungsanteil		
Verkehrsflächen	1.400 qm	33 %	1.614 qm	36 qm
Bauflächen	2.900 qm	67 %	3.276 qm	74 qm
Gesamt	4.300 qm	100 %	4.890 qm	110 qm

- 33 % der Kompensationsfläche (= 1.650 qm) werden zum Ausgleich der Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen und den Bau des Rückhaltebeckens der Ortsgemeinde zugeordnet
- 67 % der Kompensationsfläche (= 3.350 qm) werden zum Ausgleich der Flächenversiegelung durch die bauliche Ausnutzung und den Bau des Rückhaltebeckens den privaten Baugrundstücken

A.9 Öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 20 b BauGB
 Teilflächen der Flurstücke Nr.140 bis 143, 144/1, 145/1, 145/2 und 146 (Flur 13) werden als öffentliche Grünfläche in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 25 b BauGB (*Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*) ausgewiesen.

Die beiden auf der Fläche vorh. Gehölze sind zu erhalten und durch Neupflanzung von 4 Obstbäumen entsprechend der Artenliste zu ergänzen. Im Unterwuchs ist eine Rainvegetation zu entwickeln, die durch Mahd alle 2 bis 3 Jahre (im Spätsommer / Herbst) und Entfernen des Mähgutes zu erhalten ist.

A.10 Private Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

Die Grundstücke Flur 3, Parzellen 154, 155 und 158 am südwestlichen Plangebietsrand werden insgesamt als private Grünflächen festgesetzt – siehe Planeintrag -. Ein 5 m breiter Geländestreifen – siehe Planeintrag – ist lückenlos mit in der Anlage genannten landschaftstypischen Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro angefangene 25 m Grundstückslänge mindestens 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)*

Zwischen dem Wirtschaftsweg Parzelle 182 und dem Beginn der Anpflanzungen ist ein Abstand von 1 m einzuhalten.

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 (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, sog. „Ökoplaster“, Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.

Nur Terrassen und Zugangsbereiche dürfen versiegelt werden. Das hier abzuleitende Oberflächenwasser ist (unter Ausnutzung der belebten Bodenzone) auf dem Privatgrundstück zu versickern oder in privaten Rückhalte-

schächten / Zisternen zu sammeln und zeitverzögert über den Oberflächenwasserkanal in die zentrale Versickerungs- und Rückhaltefläche abzuleiten.

B.2 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen / Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, Fenster- und öffnungslose Fassaden mit einer Länge von über 5,0 m 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)

Hinweis

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- 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.

Ausnahmeregelungen

(1) 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.

(2) 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

Als Einfriedung der Grundstücke sind Naturholzzäune und 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 eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Das gleiche gilt für den Bereich der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtflächen im Einmündungsbereich der Planstraße in die B 255 (alt).

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 und die B 255 (alt) stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen Hecken und Zäune oder Mauern mit aufgesetzten Zäunen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Ansonsten sind Einfriedungen aus Holz, Schmiedeeisen od. Maschendraht an den übrigen (straßenabseits gelegenen) Grundstücksgrenzen 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 maximal 0,50 m nicht überschreiten, dabei darf die Gesamthöhe der Einfriedung max. 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.

ANLAGE

--- Pflanzenliste / Auswahl landschaftstypischer Gehölze zur Pflanzung auf Privatgrundstücken --

BÄUME	I. ORDNUNG (*)	Heister 2 x v, o.B. 150-200
--------------	-----------------------	-----------------------------

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	
Esche ..	Fraxinus excelsior	
Stieleiche	Quercus robur	

BÄUME	II. ORDNUNG (*)	Heister 2 x v, o.B. 150-200
--------------	------------------------	-----------------------------

Feldahorn.....	Acer campestre	
Hängebirke.....	Betula pendula	
Hainbuche	Carpinus betulus	
Mehlbeere	Sorbus aria	
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	

STRÄUCHER		2 x v, o.B. 60-100
------------------	--	--------------------

Hasel ..	Corylus avellana	
Hartriegel	Cornus sanguinea	
Hundsrose	Rosa canina	
Liguster	Ligustrum vulgare	
Schlehe	Prunus spinosa	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	
Weißdorn	Crataegus monogyna	

KLETTERPFLANZEN	
------------------------	--

Blauregen	Wisteria sinensis	
Efeu	Hedera Helix	
Geißblatt	Lonicera in Sorten	
Kletterrosen	in Sorten	
Waldrebe	Clematis in Sorten	
Wilder Wein	Parthenocissus in Sorten	

OBSTGEHÖLZE	(gemäß den Empfehlungen des „Naturpark Nassau“)
--------------------	---

ÄPFEL

Boikenapfel/ Danziger Kantapfel/ Doppelter Bohnapfel/ Finkenwerder Prinzenapfel/ Geflammtter Kardinal / Gelber Bellefleur/ Gelber Edelapfel / Goldparmäne / Graue Herbstrenette / Großer Rheinischer Bohnapfel / Kaiser Wilhelm / Landsberger Renette / Prinz Albrecht von Preußen / Purpuroter Cousinot / Ribston Pepping / Roter Eiserapfel / Rote Rheinische Sternrenette/ Roter Winterkronenapfel/ Schafsnase / Schöner von Boskop / Signe Tillisch / Winterrambour

WILDOBSTARTEN

Eberesche	Sorbus aucuparia	
Wildapfel	Malus communis	
Wildbirne	Pyrus pyraster	

ZWETSCHGEN

(*) Bei der Auswahl der zu pflanzenden Baumarten und der hierfür vorzusehenden Standorte ist die Zuwachsrates der Bäume sowie ihre maximale Größe zu berücksichtigen.