

Bebauungsplan "Zum Hahn", Ortsgemeinde Oberwambach

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB)

Es wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 [6] Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl

Es wird die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß mit 0,6 festgesetzt.

Der **Ermittlung der zulässigen Grundfläche und Geschossfläche** ist eine Grundstückstiefe von 35 m zugrunde zu legen.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen mit zu rechnen (§ 20 BauNVO).

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) darf, bezogen auf das höchste, an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände, ein Maß von 4,50 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut - gemessen in Gebäudemitte.

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf eine Höhe von 0,45 über dem Straßenniveau (gemessen in der Straßenmitte) nicht überschreiten.

4. Bauweise (§ 9 [1] Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 [1] Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)

Auf den sonstigen überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Werbeanlagen zulässig, wobei die Anzahl der Garten- und Gerätehäuser auf max. 1 je Hauptgebäude begrenzt wird und der umbaute Raum 30 m³ nicht überschreiben darf. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

Auf den als private Grünflächen festgesetzten Flächen der Flurstücke 159, 160/3 und 161 sind außerhalb der überbaubaren Flächen Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 [1] Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen wird mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

7. Flächen zu Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 [1] Nr. 26 BauGB)

Auf den im Plan dargestellten Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers sind die für den Straßenbau erforderlichen Geländeangleichungen zu dulden.

8. Erschließung der privaten Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Auf den Baugrundstücke westlich der Erschließungsstraße sind Zu- und Ausfahrten nur über die im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche zulässig.

Bebauungsplan "Zum Hahn", Ortsgemeinde Oberwambach

9. Festsetzungen von Geh- / Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 [1] Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Geh- / Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen werden zugunsten der Verbandsgemeindewerke Altenkirchen festgesetzt.

10. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 [1] Nr. 21, Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

An der westlichen Grenze der Baugrundstücke wird ein Streifen von 10 m für die Anlage von Wasser-rückhaltemulden festgesetzt.

11. Bauverbotszone nach § 22 Landesstraßengesetz (§[6] BauGB)

Im gekennzeichneten Bereich sind baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 [4] BauGB i.V. mit § 88 [6] LBauO)

1. Dachgestaltung (§ 88 [1] Nr.1 LBauO)

Dachform, Dachneigung

Es sind für Haupt- und Nebengebäude nur das geneigte Dach in Form des Satteldaches, des Walmdaches und des Krüppelwalmdaches mit einer Dachneigung von 20° bis 45° sowie das Pultdach mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig. Zwerchgiebel sind erlaubt.

Bei Garagen und Nebengebäuden ist das Flachdach nur bei gleichzeitiger Nutzung als Dachterrasse oder bei Dachbegrünung zulässig.

Dachaufbauten

Bei Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m von den Giebelwänden einzuhalten. Dabei darf maximal ein Drittel der Trauflänge in Anspruch genommen werden. Die Summe der Breiten darf 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung bzw. deren Farbe ist nur in dunkelfarbigem Grau- und Anthrazittönen sowie graubraun und braun zulässig (RAL7010, 7011,7012, 7013, 7015, 7016, 7022, 7024, 7026, 7043, 8014, 8019, 8028). Dachbegrünungen, Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

2. Nicht überbaubare Grundstücks- und Wegeflächen (§ 10 LBauO Rhl.-Pf. in Verbindung mit § 9 [1] Nr. 14 und 20 BauGB)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Pkw -Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung anzulegen. Wege- und Terrassenflächen sind so anzulegen, dass eine Entwässerung in angrenzende Grünflächen möglich ist. Dabei sind Beeinträchtigungen des jeweiligen Unterliegers auszuschließen.

3. Einfriedungen (§ 5 und § 12 LBauO Rhl.-Pf. in Verbindung mit § 9 [1] Nr. 20 BauGB)

Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten und nicht blickdicht sein. Als Materialien zulässig sind Naturholz und Maschendraht.

4. Grundstücksgrößen (§ 9 [1] Nr. 3 BauGB)

Die Mindestbreite der Baugrundstücke, zu messen entlang der Straßenachse, wird auf 18,00 m festgesetzt.

III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Kompensation der Eingriffe im Sinne der §§ 1a BauGB und 8a BNatSchG (§ 9 [1] Nr. 20 BauGB)

M 1 Randeinbindung mit Obstbäumen

Auf einem mit der Ziffer M1 gekennzeichneten Streifen vom 15 m Breite entlang der östlichen Baugebietsgrenze ist eine ungedüngte Wiese zu entwickeln. Diese ist entsprechend der Planzeichnung mit 2 x verpflanzten Obsthochstämmen 10 -12 cm Stammumfang (alte Sorten der Landschaft s. Pflanzenliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen) zu bepflanzen. Wiese und Obstbäume sind dauerhaft zu unterhalten.

Zulässig ist darüber hinaus die Pflanzung heimischer standortgerechter Gehölze (s. Liste im Anhang) auf bis zu 30 % der Flächen.

M 2 Entwicklung von Gehölzen

Auf den mit der Ziffer M2 gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Hecke aus 2 x verpflanzten Sträuchern (Anteil 90%), Pflanzgröße 60-100 cm und Heister 150-175cm (Anteil 10 %), 1 Pflanze pro 1,5 m² der Arten der Pflanzenliste zu pflanzen (s. Anhang zu den textlichen Festsetzungen). An den im Plan angegebenen Stellen sind 3 x verpflanzte Stieleichen, Stammumfang 13-14 cm zu pflanzen.

M 3 Entwicklung von Gehölzsäumen

Die mit der Ziffer M 3 gekennzeichneten Flächen sind als ungedüngte Wiesenstreifen zu entwickeln. Die Mahd ist bis zu zweimal jährlich zulässig.

M 4 Entwicklung einer Wiese mit Einzelgehölzen

Auf der mit der Ziffer M4 gekennzeichneten Fläche ist aus Wiese und Gartenbrache mit beginnender Sukzession eine Mähwiese zu entwickeln. Die vorhandenen Einzelgehölze sind zu erhalten.

Die Anlage von Abflussmulden sowie einer weitflächigen Wiesenmulde zum Auffangen von Oberflächenwasser ist zulässig.

2. Baum- und Strauchpflanzungen zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB (§ 9 [1] Nr. 25 a und b)

Erhaltung von Gehölzen

Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten.

Hierbei ist während aller Bauphasen die DIN 18920 - Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu beachten.

Der Bau von Leitungen zur Abführung des Oberflächenwassers im Bereich der zu erhaltenden Gehölzbestände entlang der Lautzterter Straße ist zulässig. Die Lage hat sich nach den wertvollen zu erhaltenden Einzelbäumen zu richten und ist örtlich fest zu legen.

P1 Pflanzung von Bäumen auf den Bauflächen

Pro angefangene 400 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist je ein mittel- bis bis großkroniger heimischer Laub- oder halb- bis hochstämmiger Obstbaum in der Mindestgröße von 2 x verpflanzt 10 cm - 12 cm Stammumfang (Laub- oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung) zu pflanzen. Die Bäume sollen an der talseitigen Grundstücksgrenze und zwischen Erschließungsstraße und Hausfront / -flucht angeordnet werden.

P2 Entwicklung von Gehölzen im Bereich der Flächen für die Wasserwirtschaft

In den mit der Ziffer P2 gekennzeichneten Bereichen sind Gehölze entsprechend Festsetzung III.1.M2 zu pflanzen.

P3 Pflanzung einer Traubeneiche

An der im Plan gekennzeichneten Stelle ist eine 3 x verpflanzte Traubeneiche (Quercus petraea), Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Bebauungsplan "Zum Hahn", Ortsgemeinde Oberwambach

P4 Pflanzung eines Hochstammes

Am der im Plan gekennzeichneten Stelle ist ein 3 x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 14 - 16. wahlweise: Süßkirsche, Spitzahorn, Linde, Walnuss, zu pflanzen.

P5 Pflanzung von 5 Obsthochstämmen

Entsprechend der Planzeichnung sind 2 x verpflanzte Obsthochstämmen 10 - 12 cm Stammumfang (alte Sorten der Landschaft s. Pflanzenliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen) zu pflanzen.

Zuordnungsfestsetzung

Die auf den Privatgrundstücken auf der Grundlage von § 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen sind von den jeweiligen Flächeneigentümern durchzuführen.

Auf der Grundlage von § 127 bis § 128 BauGB werden die Kosten für die Bereitstellung von 625 m² Fläche der öffentlichen Grünfläche auf Flurstück Nr. 10/4 sowie die hierauf stattfindenden Maßnahmen M2 - Herstellung von 182m² Pflanzung - sowie die Entwicklung von 443m² Wiese der Erschließung zugeordnet.

Die Kosten für Herstellung der öffentlichen Grünflächen und das Verkehrsgrün zählen zu den umlagepflichtigen Aufwendungen zur Erschließung des Baugebietes.

Anhang zu den textlichen Festsetzungen:

Pflanzenliste

Bäume 1. Ordnung Acer pseudoplatanus Acer platanoides Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Quercus petraea Quercus robur Tilia cordata Tilia platyphyllos	Bergahorn Spitzahorn Rotbuche Gemeine Esche Traubeneiche Stieleiche Winterlinde Sommerlinde		Obstbäume Äpfel: alte Sorten der Landschaft z. B. Prinz Heinrich Jakob Lebel Boskoop Klarapfel Goldparmäne Birnen: Schöne aus Chernaux Gute Luise Gellerts Butterbirne Kirschen: Herzkirsche Hedelfinger Knorpelkirsche Zwetschge: Hauszwetschge Bühler Frühpflaume Reneclaud etc. Walnuss
Bäume 2./3. Ordnung Betula pendula Carpinus betulus Prunus avium Sorbus aucuparia Prunus caleriana "Chanticleer" Malus Hybriden	Sandbirke Hainbuche Vogelkirsche Eberesche Zierbirne Zierapfel		
Sträucher Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus oxyacantha Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus frangula Rosa canina Salix caprea Sambucus nigra Sambucus racemosa	Roter Hartriegel Strauchhasel Eingriff. Weißdorn Zweigriff. Weißdorn Heckenkirsche Schlehe Faulbaum Hundsrose Salweide Schwarzer Holunder Traubenholunder	Kletterpflanzen Mauerbegrünung empfohlen Hedera helix Lonicera periclymenum Aristolochia durior Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" Clematis montana Euonymus fortunei	Efeu Waldgeißblatt Pfeifenwinde Wilder Wein Berg-Waldrebe Kriechspindel

Bearbeitung: Schnug-Börgerding - Landschaftsarchitektur
 Hochstraße 60, 57610 Altenkirchen
 Tel. 02681-6319, Fax. 988125, e-mail: CMSB_t-online.de
 20. Mai 2005