

Ortsgemeinde Berod  
Verbandsgemeinde Altenkirchen  
Kreis Altenkirchen

1. Änderung  
Bebauungsplan Nr. 4  
"Im Gassegarten"

Textfestsetzungen

Aufstellung: Juli 1998  
Satzungsbeschluss: 04.03.2004

1. Änderung: 30.03.2005  
Satzungsbeschluss: 30.01.2006

# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (Par. 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach Par. 4 BauNVO und "Dorfgebiet" (MD) nach Par. 5 BauNVO festgesetzt.

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in Par. 4 (2) BauNVO genannten nicht störenden Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig (Par. 1 (5) BauNVO).

Die in Par. 4 (3) BauNVO genannten Einrichtungen und Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (Par. 1 (6) Nr.1 BauNVO).

### 1.2 Dorfgebiet (MD)

Die in Par. 5 (2) BauNVO unter Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 9 genannten Arten von Nutzungen (sonstige Gewerbegebiete; Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Gartenbaubetriebe; Tankstellen) sind nur ausnahmsweise zulässig (Par. 1 (5) BauNVO).

Die in Par. 5 (3) genannten Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Par. 1 (6) Nr.1 BauNVO).

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (Par. 9 (1) Nr. 1 BauGB), ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Im Bebauungsplan ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Gemäß Par. 17 (1) BauNVO beträgt die Grundflächenzahl GRZ 0,4 und die Geschoßflächenzahl GFZ 0,8 als Obergrenze.

## 3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (Par. 9 (1) Nr. 2 und BauGB und Par. 22 BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplan ist die offene Bauweise nach Par. 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## 4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (Par. 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch sind Garagen nicht auf der Fläche zwischen den Baugrenzen und Grabenparzellen (Speicher-kaskaden), sowie auf den Flächen zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zugelassen.

Vor Garagen ist ein Stellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m freizuhalten.

## 5. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (Par. 9 (1) Nr. 4 BauGB und Par. 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Par. 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch sind bauliche Anlagen jeglicher Art nicht auf der Fläche zwischen den Baugrenzen und Grabenparzellen (Speicher-kaskaden) zugelassen.

## 6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (Par. 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

## 7. FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (Par. 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen (siehe Planeintrag) und Betonrückenstützen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

## 8. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (Par. 9 (2) BauGB)

Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen vom jeweils talseits tiefsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche - Schnittpunkt Außenwand - Urgelände, darf 10,00 m nicht übersteigen.

Für die talseitige Bebauung, bezogen auf die Erschließungsstraße, ist eine Sockelhöhe über dem oberhalb liegenden Straßenniveau (talseitiger Fahrbahnrand) von max. 0,50 m zulässig.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. DACHGESTALTUNG (Par. 88 (1) Nr. 1 LBauO)

#### Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° zulässig.

### 2. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (Par. 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen. Anschüttungen und Abgrabungen dürfen ein Maß von 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

## III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(Par. 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Flächen für die Oberflächenentwässerung (Grabenparzellen für Speicherkaskaden) gem. 2.5 werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

### 2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (Par. 9 (1) Nr. 20 BauGB)

**A2**

#### 2.1 Oberflächenwasserbehandlung (Trennsystem)

Die Abführung des anfallenden Oberflächenwassers, einschließlich der Dachentwässerung, erfolgt durch ein System zur flächigen Abflußvermeidung und -dämpfung über offene, naturnah gestaltete Mulden (Speicherkaskaden).

Die Anlage der Mulden erfolgt auf den in der Planzeichnung dargestellten Grabenparzellen, welche im Eigentum der Gemeinde Berod stehen.

Die Mulden sind gemäß Plandarstellung mit einer bodenständigen Landschaftsrasenmischung sowie mit Laubgehölzen zu begrünen. Die Muldengrundstücke sollen extensiv gepflegt werden.

**E2**

#### 2.2 Landespflegerische Maßnahmen auf öffentlichen (E2) Grünflächen

Umwandlung von bisher intensiv genutztem Grünland und Gärten in locker bepflanzte Gehölzflächen. Ausschließlich Verwendung standortheimischer Laubgehölze. Die grasbewachsenen Teilflächen sollen abschnittsweise alle 2-3 Jahre gemäht werden. Zur Vermagerung ist das Mähgut abzuräumen!

**E3**

#### 2.3 Anlage und Entwicklung einer extensiv genutzten Obstwiese

Im Norden des Plangebietes wird eine rd. 1,050 ha große Streuobstwiese auf vorhandenen Ackerflächen angelegt.

Eine Vermagerung des relativ nährstoffreichen Bodens soll durch einmalige Einsaat von Hafer erfolgen. Nach der Ernte erfolgt die Einsaat einer standortgemäßen Grünlandmischung. Auf einem 8-10 m breiten ungenutzten Streifen am Südrand der Flächen (Flurstücke 20, 21) wird eine Benjeshcke angelegt. Dabei ist das anfallende Schnittgut (Schlagabraum) der im Plangebiet wegfallenden Obstbäume als lockerer Totholzwall aufzulegen. Zur Initialbepflanzung sind leichte Sträucher oder Heister von Weißdorn, Eberesche, Schlehe, Haselnuß und Obstwildlinge (Zwetsche, Birne, Apfel) zu verwenden.

Auf dem größten Teil der Fläche ist eine Bepflanzung mit Hochstamm-Obst (Sortiment; 2xv, StU 8-10 cm) vorgesehen. Es sind ausschließlich lokal bewährte Sorten zu verwenden (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetsche, Walnuß).

Die Bäume werden im Mindestabstand von 12,00 m gepflanzt. Der Reihenabstand beträgt mindestens 12,00 m. Die Baumbestände sind nach fachgerechter Pflanzung nachhaltig zu pflegen und zu unterhalten (Baumscheiben- und Kronenpflege).

Der Einsatz von nichtbiologischen Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

Im Unterstand ist eine extensive Form der Grünlandnutzung zulässig (z.B. ein- bis zweimalige Mahd im Jahr; Mähgut abräumen oder Beweidung mit Schafen).

Die Maßnahmenflächen in der Flur 10 (Flurstücke 20 und 21) befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde Berod und werden dem Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.

**E4**

#### 2.4 Anlage und Entwicklung einer extensiv genutzten Obstwiese

Anlage und Entwicklung eines Biotopkomplexes aus extensiv genutzten Obstwiese auf ortsrannahem Ackerland, einer Feldgehölzhecke und einem extensiv genutztem Krautsaum

Die Maßnahmenflächen in der Flur 10 (Flurstück 18) und Flur 14 (Flurstücke 28 und 29) befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde Berod und werden dem Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.

### 3. PFLANZBINDUNGEN UND -PFLICHTEN (Par.9 (1) Nr. 25 BauGB)

#### 3.1 Pflanzenanordnung und -Verwendung

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze und Gehölzgruppen sind zu pflanzen (Abweichung max. +/- 2,00 m). Die zu pflanzenden Gehölzarten sind zu 60 % der Gesamtzahl der Pflanzen analog der Pflanzenliste (3.4) zu verwenden. Der Anteil von Nadelgehölzen darf 10 % der Gesamtzahl der verwendeten Gehölze nicht überschreiten.

**G1**

#### 3.2 Hausbäume

Hausbäume: Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche (pro Grundstück) ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder sind zwei halb- oder hochstämmige regionaltypische Obstbäume zu pflanzen. Mindestens einer der zu pflanzenden Bäume ist zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hausfront zu pflanzen. Hinsichtlich der Artenauswahl ist die Pflanzenliste (3.4) zu berücksichtigen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander muß mindestens 7 m betragen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, sind in diesem Sinne anrechenbar. Ebenso werden die im Bebauungsplan dargestellten "zu pflanzenden Bäume" (Pflanzbindung) angerechnet.

#### 3.3 Böschungsbepflanzung

Alle Böschungen über 0,75 m Geländehöhe sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sollen insbesondere die in der Pflanzenliste (3.4) angeführten Arten verwendet werden.

#### 3.4 Pflanzenvorschlagsliste

Folgende Arten- und Pflanzensortimente sollten für die Bepflanzungsmaßnahmen verwendet werden:

Habitus	Verwendungsbereiche Arten	Einzelbäume (Hausbäume)	Lockere Gehölzpflanzung	Schnitthecken	Böschungsbepflanzung im Hausgartenbereich
b	<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	X	X	X	
B	<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn)	X			
B	<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)	X	X		
B/b	<i>Betula pendula</i> (Birke)	X			
b/s	<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	X	X	X	
s	<i>Corylus avellana</i> (Hasel)		X		X
s	<i>Crataegus oxyacantha</i> (Weißdorn)		X	X	X
B/s	<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche)			X	
B	<i>Fraxinus excelsior</i> (Esche)	X			
B/b	<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)	X	X		
s	<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)		X		
B	<i>Quercus robur</i> (Stieleiche)	X	X		
s	<i>Rosa canina</i> (Hundsrose)		X		X
s	<i>Ribes alpinum</i> (Bergjohannisbeere)		X		X
s	<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)		X		X
s	<i>Sambucus racemosa</i> (Roter Holunder)		X		
b/s	<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)	X	X		X
B	<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)	X			
B	<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde)	X			
B/b	Obstbäume (bewährte Lokalsorten)	X			

B = Baum I. Ordnung b = Baum II. Ordnung s = Strauch

Mindestsortimente:

Obstbäume (2 x v StU 8-10 cm)  
Hochstämme (3 x v StU 14-16 cm)  
Heister (2 x v 200-250 cm)

leichte Heister (1 x v 100-150 cm)  
Sträucher (2 x v 60-100 cm)  
leichte Sträucher (1 x v 70-90 cm)

Im privaten und öffentlichen Grün des Siedlungsbereiches können darüber hinaus bewährte Blüten- und Decksträucher sowie Stauden verwendet werden.

### 4. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft E 3 und E 4 (Anlage und Entwicklung einer Obstwiese) sowie die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet E 2, werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach Par. 8a BNatSchG den neu herzustellenden Verkehrsanlagen mit 20 %, den Wohnbauflächen zu 80 % zugeordnet.

## EMPFEHLUNGEN

**V1**

### Oberbodenschutz

Der Oberboden ist vor Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und für die örtliche Wiederverwertung zu sichern.

**V2**

### Vermeidung von Flächenversiegelung

Stellplätze dürfen nicht vollflächig versiegelt werden.

Sie sind mit weitgehend wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterterrassen, wassergebundene Decken).

**A1**

### Sammelanlagen für Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist in auf den Grundstücken gelegene Regenwassersammelanlagen zu leiten, deren Fassungsvermögen je Grundstück mindestens 3 m<sup>3</sup> beträgt.

Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das offene Muldensystem (Speicher-Kaskade) im Baugebiet anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser wird empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dabei die technischen und rechtlichen Normen unbedingt zu beachten.

### Baumschutzmaßnahmen

Die zu erhaltenden und im Plan dargestellten Bäume sind entsprechend DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in Verbindung mit der RAS-LG 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen vor Schäden durch den Baubetrieb) zu schützen. Dies gilt insbesondere für den Wurzelbereich der Gehölze, die während der Bauphase entsprechend auszuzäunen sind. Die zu erhaltenden Obstbäume sind durch fachkundige Pflegemaßnahmen (Erhaltungsschnitt) möglichst langfristig zu erhalten.

**E1**

### Landespflegerische Maßnahmen auf privaten (E1) Grünflächen

Umwandlung von bisher intensiv genutztem Grünland und Gärten in locker bepflanzte Gehölzflächen. Ausschließlich Verwendung standortheimischer Laubgehölze. Die grasbewachsenen Teilflächen sollen abschnittsweise alle 2-3 Jahre gemäht werden. Zur Verlagerung ist das Mähgut abzuräumen!

**V1**

**A1**

**E1**

**G1**

Landespflegerische Vermeidungs-, Ausgleichs-, Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen (siehe Textteil LPB)

#### Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanVO 90) vom 18. Dezember 1990
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998
5. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfG) vom 06. Juli 1998
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Dezember 1990
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 21. September 1998
8. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 14. Mai 1990
9. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
10. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPfG)
11. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977
12. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
13. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994