



**Ortsgemeinde Hemmelzen
Verbandsgemeinde Altenkirchen
Landkreis Altenkirchen**

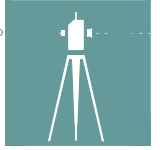
Bebauungsplan „Auf dem Ackersgarten“

Textfestsetzungen

Schlussfassung vom 27. April 2007



Vermessung



Bauleitplanung



Landespflege



Verkehrswesen



Wasserwirtschaft



Wasserbau



Sportstätten



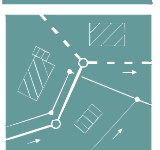
Projektsteuerung



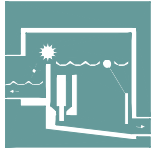
Bauleitung



GIS



Innovationen





I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO und „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungswesens), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

1.2 Mischgebiet (MI)

1.2.1 Die in § 6 (2) BauNVO unter Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) genannten Arten von Nutzungen sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.2.2 Die in § 6 (3) BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) BauNVO für den Bereich des Mischgebietes (MI) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Im gesamten Plangebiet ist die zweigeschossige Bebauung zugelassen.

Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt die maximale Grundflächenzahl GRZ 0,3 und die Geschossflächenzahl GFZ 0,5 als Obergrenze.

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

Als Bauweise ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Aus städtebaulichen Gründen wird die maximale Grundstücksgröße auf 800 m² festgesetzt. Ausgenommen sind bereits bebaute bzw. bestehende Grundstücksflächen, die nicht mehr dem Umlegungsverfahren unterliegen.



5. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind jedoch private Grünflächen.

Der Mindestabstand von Garagen und geschlossenen, auch nur einseitig geschlossenen Carports muss zu den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5,00 m betragen.

Vollständig offene Carports – sog. überdachte Stellplätze – können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wobei die ersten Stützpfeiler jedoch einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

Private Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Parkplatzflächen sind durchsickerungsfähig auszubilden und mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Ökopflaster herzustellen. Ausgenommen sind Zugänge und Terrassen.

Geschlossene Beton-, Bitumen und sonstige wasserundurchlässige Flächen sind unzulässig.

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

Im Bebauungsplanbereich sind je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

7. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen vom jeweils talseits tiefsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche an Gebäuden - Schnittpunkt Außenwand - Urgelände, darf 10,00 m nicht übersteigen. Ein Höhenplan des Urgeländes (Terrestrische Geländeaufnahme durch das Büro IU Plan, Hachenburg, vom Mai 2004) liegt im Bauamt der Verbandsgemeinde Altenkirchen vor.



I. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach zulässig. Zwerchgiebel sind erlaubt und in ihrer Dachform frei. Es ist eine Dachneigung von 25 - 48° zulässig. Für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Die Breite von Dachgauben darf in der Summe nicht mehr als 40 % der zugehörigen Gebäudelänge betragen.

In Anpassung an die Nachbarbebauung ist eine regionaltypische dunkle (anthrazit, schwarz, grau, braun und rotbraun) Dacheindeckung vorzusehen.

2. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

Als Einfriedung der Grundstücke sind Naturholzzäune und Hecken bevorzugt zu verwenden. Stacheldraht sowie Grundstücksbegrenzungen aus Profilmaterialien (z.B. Leitplanken o.ä.) sind nicht zulässig.

Als Einfriedung der Grundstücke sind straßenseitig und bis zu einer Tiefe von 5,00 entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen Hecken und Zäune oder Mauern mit und ohne aufgesetzte Zäune bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m zulässig.

3. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 88 (1) Nr. 8 i.V.m. § 47 LBauO)

Für die erste Wohnung sind mindestens drei Stellplätze, für die zweite Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

4. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.



III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Vermeidungsmaßnahme V1

Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen entsprechend DIN 18915, Bl. 2.

Eventuell notwendige Zwischenlagerung in flachen Mieten, nach Beendigung der Baumaßnahme soweit möglich Wiedereinbringen des Oberbodens auf den anzulegenden Vegetationsflächen; überschüssiger Oberboden ist einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen (z.B. Verwendung bei anderen Baumaßnahmen)

Schutzmaßnahme S1

Schutz des Gehölzbestandes im Nordwesten des Plangebietes und sämtlicher Einzelgehölze während der Bauphase gem. DIN 18920.

Ersatzmaßnahme E1

Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens und Einbindung in das Landschaftsbild:

- wechselnde Böschungsneigungen
- extensive Begrünung mit Landschaftsrasen und abschnittsweise Pflege alle 3-4 Jahre
- kleinflächiger Dauerstau als amphibischer Lebensraum
- standortgerechte Bepflanzung
- Eingrünung eines möglichen Zaunes mit Rankgewächsen.

Ersatzmaßnahme E2 (Gemarkung Hemmelzen, Flur 13, Flurstück 26 tlw.)

Anlage einer artenreichen Streuobstwiese aus ca. 5 Stck. hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen auf einem südexponierten Hangbereich.

Die heutige Wiese mittlerer Standorte ist in Anlehnung an die Grünlandvariante 3 des FUL Programms zu bewirtschaften:

Keine Mahd vom 1.11 bis 15.6, keine Beweidung in der Zeit vom 15.11 bis 1.6. Keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und mineralischen sowie chemisch- synthetischen Düngern. Lagerung von Totholz auf der Wiese.

Anlage von Nisthilfen, Hecken-, Stein- und Holzhaufen.

Ersatzmaßnahme E3 (Gem. Hemmelzen, Flur 13, Flurstück 11, nordwestlich des Plangebietes)

Anlage einer artenreichen Streuobstwiese auf ca. 2.500 m² aus ca. 25 Stck. hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen auf einer heute intensiv genutzten Grünlandfläche. Diese ist in Anlehnung an die Grünlandvariante 3 des FUL Programms zu bewirtschaften: Keine Mahd vom 1.11 bis 15.6, keine Beweidung in der Zeit vom 15.11 bis 1.6. Keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und mineralischen sowie chemisch- synthetischen Düngern. Lagerung von Totholz auf der Wiese.

Anlage von Nisthilfen, Hecken-, Stein- und Holzhaufen.

Der Krautsaum ist abschnittsweise alle 2-3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Vor dem westlich sich anschließendem Waldrand ist auf ca. 1.800 m² ein ca. 15,00 m tiefer Saumbereich zu entwickeln, der einen Übergang von der Streuobstwiese zum Wald darstellt. In einer Tiefe von ca. 10 m sind Gruppen mit standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Der krautige, ca. 5,00 m tiefe Wiesenbereich ist abschnittsweise alle 2-3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren, eine Düngung ist nicht zulässig.



Gestaltungsmaßnahme G1 Etablierung orts- und landschaftsprägender Grünstrukturen:

Entwicklung der nicht bebauten Flächen als Grünflächen

Bepflanzung aller Böschungen über 0,75 m Geländehöhen mit ortstypischen Laubsträuchern, Bäumen und Stauden.

Die Bepflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode durchzuführen, die auf die Fertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen folgt.

Pro Grundstück ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen, sowie die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln.

Gestaltungsmaßnahme G2

Im **Nordwesten** und **Nordosten** des Plangebietes:

Anpflanzung einer einreihigen Gehölzhecke aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen zur Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen gegenüber der angrenzenden Nutzung auf einem 3,00 m breitem Streifen.

Im **Südwesten** des Plangebietes:

Anpflanzung einer zweireihigen Gehölzhecke aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen zur Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen gegenüber der angrenzenden Nutzung auf einem 5,00 m breitem Streifen.

Im **Westen** des Plangebietes:

Anpflanzung einer zwei- bis dreireihigen Gehölzhecke aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen zur Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen gegenüber der angrenzenden Nutzung auf einem 8,00 m breitem Streifen.

IV. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c BauGB den neu herzustellenden Straßenflächen mit 22 %, den nicht beitragsfähigen Fuß- und Wirtschaftswegen mit 11 % und den erstmals baulich nutzbaren Wohnbauflächen mit 67 % zugeordnet.

Die Anlage und Gestaltung des Regenrückhaltebeckens im Geltungsbereich erfolgt in Verantwortlichkeit und auf Kosten der Verbandsgemeindewerke.



V. RECHTSGRUNDLAGEN in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414 ff.)
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. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. Mai 2006
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 - DSchPflG)
11. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977
12. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
13. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994