

**Ortsgemeinde Neitersen
Ortsteil Niederölfen
Verbandsgemeinde Altenkirchen**

**Bebauungsplan
"Auf dem Jägermorgen"**

Textfestsetzungen

Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

(Stand :14.01.2005)

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Neitersen

Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 06742 - 87 80 - 0
F 06742 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans "**Allgemeines Wohngebiet**" (**WA**) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 als Höchstmaß. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

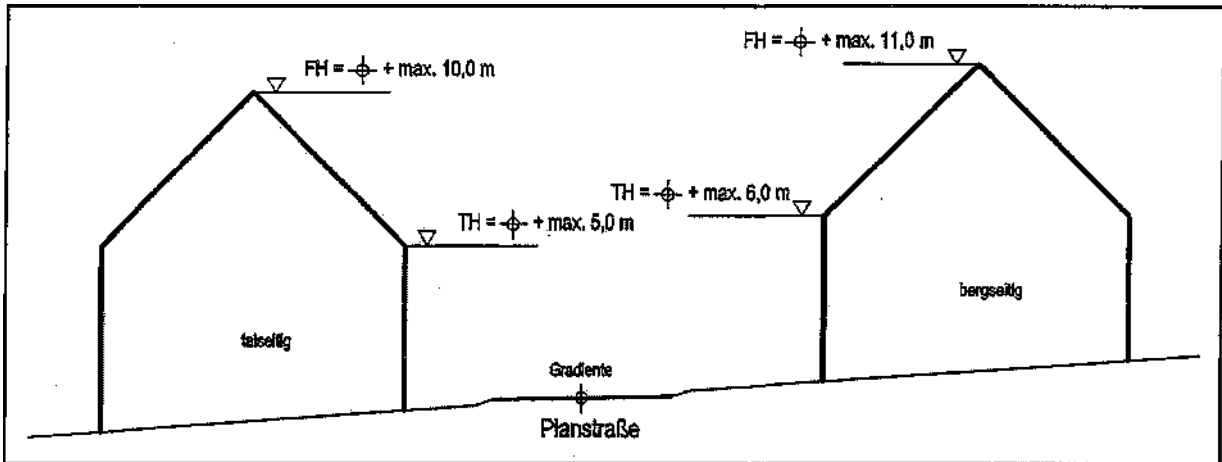
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die zulässigen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) im Plangebiet werden, auf das Straßenniveau (Gradiente) bezogen, festgesetzt (siehe nachfolgende Skizze). Die Traufhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes in der Mitte der Außenwand. Die maximal zulässige Firsthöhe über dem Straßenniveau, wird auf den Mittelpunkt der Hausgrundfläche bezogen.

Bei Doppelhäusern sind grundsätzlich identische Trauf- und Firsthöhen zu wählen.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird talseitig mit 5,0 m und bergseitig mit 6,0 m festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt talseitig 10,0 m und bergseitig 11,0 m. Falls eine tal- oder bergseitige Zuordnung der Gebäude nicht eindeutig möglich ist (z. B. bei Eckgrundstücken oder Höhengleichheit beidseitig der Erschließungsstraße) wird die maximal zulässige Traufhöhe (TH) mit 5,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe mit 10,50 m festgesetzt.



Skizze zur Höhe baulicher Anlagen

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

Bei Einzelhäusern sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude, bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der gemäß §9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen.

7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachgestaltung (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachform, Dachneigung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Zwerchgiebel sind erlaubt.

Bei baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind darüberhinaus Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig.

Dachaufbauten

Bei Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten. Sie dürfen maximal ein Drittel der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe der Breiten darf 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Erhalt von Altbäumen

Auf der Fläche des Teilgeltungsbereichs 2 sind 45 alte Stieleichen (147 - 187 Jahre) zu erhalten. Abgängige Bäume sind als stehendes Totholz zu belassen. Nach Zusammenbruch der abgestorbenen Bäume sind diese als liegendes Totholz am Ort zu belassen.

Nach folgenden Kriterien sind die zu erhaltenden Bäume auszuwählen:

- Bäume mit Baumhöhlen,
- Bäume mit Zwiesel,
- Bäume mit Horsten,
- Bäume in Waldrandlage,
- Bäume auf besonders trockenen bzw. feuchten Standorten,
- keine Bäume, die ggf. aus Verkehrssicherungspflicht gefällt werden müssen.
- Bilden Altbäume kleinere Trupps (3-4 Bäume), ist der ganze Trupp zu erhalten.

Die Auswahl der zu erhaltenden Bäume hat im Benehmen mit der Unteren Landespflegebehörde im Winter 2004/2005 zu erfolgen. Die zu erhaltenden Bäume sind entsprechend in mindestens 3 m Höhe zu kennzeichnen.

Grünfläche mit Gehölzen und Regenwasserrückhaltung

Auf der durch das Symbol T T T T T gekennzeichneten Fläche sind Gehölz- und Baumgruppen zu entwickeln. Im Durchschnitt hat die Mindestpflanzfläche je 100 m² 10 Laubsträucher und 1 Laubbaum zu betragen. Dabei ist die Artenliste im Anhang der Begründung zu berücksichtigen. Auf den nicht bepflanzten Flächen ist eine extensive Wiese mit maximal einer zweimaligen Mahd zu entwickeln. Das Mahdgut ist von der Fläche zu räumen. Auf der Fläche kann ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise, das standortgerecht eingesät wird, gebaut werden.

2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Randliche Eingrünung - Gehölz

Auf den durch das Symbol o o o o o gekennzeichneten Flächen sind zur randlichen Eingrünung gruppenweise Bäume und Sträucher zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste zu berücksichtigen. Je angefangene 50 m² sind mindestens 1 Laubbaum und 10 Laubsträucher zu pflanzen.

Hausbäume

Je angefangene 650 m² Grundstücksfläche (pro Grundstück) ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum I. Größenordnung oder zwei Laub- oder Obstbäume II. Größenordnung zu pflanzen. An Obstbäumen sind halb- bis hochstämmige regionaltypische Sorten zulässig. Bei der Arten- bzw. Sortenwahl sind die entsprechenden Listen im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzung) zu berücksichtigen. Der Pflanzabstand der mindestens zu pflanzenden Bäume untereinander muss mindestens 7,00 m betragen. Falls mehr Bäume gepflanzt werden, dürfen diese zusätzlichen Bäume einen geringeren Abstand aufweisen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Straßenbäume

Auf den festgesetzten Standorten und zusätzlich alle 30 m sind Straßenbäume zu pflanzen. Dabei ist je Gestaltungseinheit nur eine Art zu verwenden. Es ist die entsprechende Artenliste im Anhang der Begründung zu berücksichtigen.

3. Zuordnung der Ersatzmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahme III. 1 - Teilgeltungsbereich 2 sind zu 83,42 % gleichmäßig entsprechend ihrer Größe den Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch nicht bebaut waren oder die gemäß § 34 BauGB nicht bebaubar sind, zuzuordnen. Dabei sind die Maßnahmen der Textfestsetzung III. 2 „Randliche Eingrünung - Gehölz“ entsprechend zu berücksichtigen.

Die landespflegerischen Kosten der Ausgleichsmaßnahme III. 1 - Teilgeltungsbereich 1 und die Kosten der Ausgleichsmaßnahme III. 1 - Teilgeltungsbereich 2 zu 8,56 % sind den Erschließungsstraßen zuzuordnen.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahme III.1 - Teilgeltungsbereich 2 sind zu 1,60 % den Fußwegen zuzuordnen.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahme III. 1 - Teilgeltungsbereich 2 sind zu 6,42 % gleichmäßig den Grundstücken zuzuordnen auf denen die 12 größeren Bäume gemäß Biotop- und Nutzungstypenplan, Flurstücke Nr. 55/3 (9 Bäume), 172/51 (2 Bäume) und 57/2 (Kirsche und Ostrand), stehen. Gemäß Bebauungsplan stehen 10 der Bäume auf Baugrundstücken und 2 in Erschließungsstraßen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Boppard-Buchholz, Januar 2005