

## 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

### "Haide II"

Ergänzendes Verfahren gem. § 215a Abs. 2 BauGB

Ortsgemeinde Ötzingen / OT Sainerholz

Verbandsgemeinde Wirges

## TEXTFESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB

Die Textfestsetzungen ersetzen alle bisherigen Textfestsetzungen. Hiervon ausgenommen sind die Textfestsetzungen der 1. Änderung, bekannt gemacht am 18.11.2015, diese bleiben weiterhin gültig.

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzung:

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 15 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Das Plangebiet wird als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA1, WA2, WA3) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 3 aufgeführten - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht** zugelassen und somit **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die unter § 4 Abs. 3 Ziffern 1, 2, 3, 4 und 5 zulässigen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO **nicht** zugelassen und somit **nicht** Bestandteil des Bebauungsplans.

- 1.1.2 Ebenfalls sind nachstehend aufgeführte sonstige nicht störende Gewerbebetriebe innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nicht zugelassen: Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i GewO sowie Betriebe zur Schaustellung von Personen, die der Erlaubnis nach § 33a GewO bedürfen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 + 17 BauNVO)**

- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Diese betragen im „Allgemeinen Wohngebiet“:

WA1	GRZ = 0,4 ; GFZ = 0,8
WA2	GRZ = 0,4 ; GFZ = 0,8
WA3	GRZ = 0,3 ; GFZ = 0,6

- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt.

- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH), der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) beschränkt.

WA1 TH = 7,00 m ; FH 10,00 m

WA2; WA3: GH = 10,00 m  
Bei Ausbildung von Flachdächern und flach geneigten Dächern (FD) sowie Pultdächern (PD) ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m zulässig.

Unterer Bezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Oberer Bezugspunkt:

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes.

Durch die Haustechnik bedingte, untergeordnete, technische Aufbauten zur Versorgung mit Energie und Medien, zur Belichtung, Erschließung und Klimatisierung (wie z.B. Antennen, Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Aufzugsschächte, Schornsteine, Solaranlagen, Wärmepumpen etc.) dürfen die GH um bis zu 2 m überschreiten.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 + 23 BauNVO)**

- 3.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22, Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Hinweis:

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entsteht ein Doppelhaus, wenn zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.

- 3.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.
- 3.3 Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO mit bis zu max. 5,00 m<sup>2</sup> und maximal 1,50 m Tiefe, sowie 1/3 der Gebäudelänge ist zulässig.
- 3.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14, Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig (§23, Abs. 5 BauNVO).  
Vor Garagen, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen, ist ein Stauraum von 5,00 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen.  
Lediglich zur Einhaltung der Sichtflächen sind im straßenseitigen 5,00 m - Bereich Einschränkungen für untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über gewachsenem Gelände festgesetzt.

### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** **(§9, Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)**

Im WA1 sind maximal 3 Wohnungen je Baugrundstück zulässig.

Im WA2 sind maximal 6 Wohnungen je Baugrundstück zulässig.

Im WA3 sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus sowie 1 Wohnung je Doppelhaus zulässig.

### **5. Erforderliche Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungflächen) werden in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Veränderungen an den Böschungen sind nur zulässig, wenn die Standfestigkeit des Straßenkörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.

**6. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung,  
Nutzung oder Speicherung von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

In den Gebieten WA 1 – 3 ist mindestens auf 30 vom Hundert der Dachflächen der Hauptgebäude eine Photovoltaikanlagen zu errichten, wobei die Photovoltaikanlage auch (zusätzlich) auf einem Nebengebäude errichtet werden kann, wenn damit die Gesamterrichtungsfläche bezogen auf das Hauptgebäude im Sinne dieser Festsetzung erreicht wird. Vorstehende Festsetzung gilt nicht für Bestandsgebäude.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzung:**

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9, Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88, Abs. 6 LBauO**

#### **1. Außengestaltung der baulichen Anlagen:**

##### 1.1 Dachform und Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Dachneigungen wie folgt festgesetzt:

WA1	25° bis 45°
WA2	0° bis 45°
WA3	0° bis 45°

Nachfolgend aufgeführte Dachformen werden festgesetzt:

WA1	SD und WD
WA2	SD, FD und WD
WA3	keine Festsetzungen

##### 1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben oder Dacherker) dürfen pro Hausseite eine Breite von maximal 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

##### 1.3 Dachgestaltung (§88, Abs.1, Nr. 1 LBauO)

Die Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von 10° oder weniger sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 ([www.fll-ev.de](http://www.fll-ev.de)) auszuführen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 6-8 cm starke Substratauflage vorzusehen. Dies gilt nicht, wenn die Dachfläche im Wesentlichen (mindestens 50 %) zur Erzeugung von Energie genutzt wird (Photovoltaik, Solarthermie).

## **2. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

2.1 Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Insbesondere dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Die Anlage und flächige Abdeckung von mehr als 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien (Wurzelvliese, Unkrautvliese etc.) ist nicht zulässig.

## 2.2 Einfriedungen

### 2.2.1 Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

Als Einfriedung sind grundsätzlich Hecken aus einheimischen Laubgehölzen, Mauern, Holzzäune und eingegrünte (bepflanzte) Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune zulässig.

Straßenseitige Einfriedungen sind ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze und deren gradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze („Vorgarten“) bis zu einer Höhe von 1,20 m über natürlicher Geländeoberfläche zulässig.

Für die Einfriedung aller übrigen Grundstücksseiten gilt § 8 (8) S. 3 LBauO: „Ohne eigene Abstandsflächen und in den Abstandsflächen von Gebäuden sind Einfriedungen und Stützmauern bis zu 2 m Höhe, in Gewerbe- und Industriegebieten ohne Begrenzung der Höhe zulässig.“

Hinweis: Bei Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtes zu beachten.

### 2.2.2 Abfallbehälterplätze

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in bauliche Anlage zu integrieren oder durch Eingrünung zu umpflanzen.

### III. Landschaftsplanerische Festsetzungen:

#### 1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a und b und Abs. 6 BauGB)

- 1.1 Die in der Planurkunde oder textlich festgesetzten Pflanzungen sind herzustellen bzw. zu erhalten (Anpflanzungen gem. Pflanzenliste). Nadelgehölze sind nicht zulässig. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens 1 Baum 1. Größenordnung sowie 5 Sträucher oder 2 Bäume 2. Größenordnung sowie 5 Sträucher zu pflanzen, zu entwickeln und im Falle eines Abgangs in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Für sämtliche Pflanzungen hat sich die Artenauswahl aus ökologischen Gründen im Wesentlichen (mind. 50 % der verpflichtenden Gesamtpflanzung) an den Vorgaben der Pflanzenvorschlagsliste zu orientieren.

Folgende Mindestqualitäten sind bei der Pflanzung einzuhalten:

Laubbaumhochstämme Stammumfang 12 – 14 cm

Obstbaumhochstämme Stammumfang 8 – 10 cm

Heister 150 – 175 cm

Sträucher 40 – 70 cm

Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Flächen haben sich ebenfalls an der Liste zu orientieren.

- 1.2 Pflanzenvorschlagsliste

#### Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus silvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus x carnea 'Briotii'	rotblühende Kastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Standortgerechte Obstbäume	i.S.

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Weiterhin können zusätzlich zu den oben aufgeführten Arten standortgerechte Zier- und Decksträucher verwendet werden.

- 1.3 Der landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan wird Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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

2.1 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der streng geschützte Tagfalter-Art Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling wurde der Standort der Fläche für die Regenrückhaltung in der Aubachau von dem Flurstück 13 (Flur 26) innerhalb des FFH-Gebietes „Westerwälder Kuppenland“ auf das Flurstück 103/2 (Flur 25) innerhalb des FFH-Gebietes „Westerwälder Kuppenland“ verschoben. Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird folgende Vermeidungsmaßnahme festgesetzt:

- V1: Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (d.h. zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

Um einen Verlust der jungen Obstbäume auf der Kompensationsfläche für den Ursprungsbebauungsplan Haide II zu vermeiden, wird folgende Vermeidungsmaßnahme festgesetzt:

- V2: Verpflanzung vorhandener Gehölze der Streuobstwiese auf die Maßnahmenfläche M1. Verpflanzung im Herbst oder im Frühjahr vor dem Blattaustrieb, jedoch nicht bei Temperaturen unter 0 °C und bei möglichst trockenem Wetter. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

2.2 Kompensationsmaßnahmen für nach § 15 LNatSchG geschütztes Grünland und die Überplanung einer festgesetzten Ausgleichsfläche

Zur Kompensation der Inanspruchnahme von nach §15LNatSchG geschütztem Grünland sowie einer im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsfläche sind Maßnahmen im Umfang von 12.285 m<sup>2</sup> festzusetzen. Dazu werden drei Flächen (M1-M3) festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahme M1 - (Flur 27, Flurstück 11, 6.274 m<sup>2</sup>)

Extensive Grünlandnutzung und Verpflanzung vorhandener Gehölze der Streuobstwiese

Ausgleichsmaßnahme M2 - (Flur 26, Flurstück 3, 4.329 m<sup>2</sup>)

Extensive Grünlandnutzung

Ausgleichsmaßnahme M3 (Flur 26, Flurstück 55, 4.233 m<sup>2</sup>)

Extensive Grünlandnutzung mit freier Sukzession des Gehölzes

2.3 Extensive Grünlandnutzung (Teilflächen der Gemarkung Sainerholz, Flur 26, Flurstücke 28, 29, 30).

Ausgleichsmaßnahme M4 - (Flur 26, Flurstück 28, 6.203 m<sup>2</sup>, Flurstück 30, 5.471 m<sup>2</sup>)

Die Fläche ist extensiv als Mähwiese zu bewirtschaften. Dies beinhaltet eine ein- bis maximal zweimalige Mahd im Jahr ab frühestens 15. Juni. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Saugmähern, Mulchmähern, Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. In den ersten drei Jahren kann je nach Wüchsigkeit zur Ausmagerung bedarfsweise öfter gemäht werden.

Alternativ kann die Fläche als extensiv genutzte Mähweide bewirtschaftet werden. Die Beweidung beschränkt sich auf 1 GV/ha (Großvieheinheit je Hektar) im Jahresdurchschnitt. In der Zeit vom 15. November bis 15. Juni dürfen die Flächen nicht beweidet werden.

Walzen und Schleppen des Grünlandes ist von Anfang April bis Ende Juli zu unterlassen, um Verlusten von bodenbrütenden Vogelarten vorzubeugen.

Entwicklung von 2-3 m breiten Säumen auf Randstreifen. Diese sind abschnittsweise in 2-3-jährigem Turnus zu mähen, das Mähgut ist abzutranportieren.

Die Gehölze auf dem Flurstück 29 sind dauerhaft zu erhalten.

#### **IV. Hinweise**

##### **1.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze**

Befestigte Flächen sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke etc.).

##### **1.2 Nutzung von Niederschlagswasser**

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

##### **1.3 Baugrunduntersuchungen**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

##### **1.4 Maßnahmen zum Bodenschutz**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

##### **1.5 Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

##### **1.6 Artenschutz**

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufelddräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen.

### **1.7 Telekommunikationslinien**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt.

In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich Bleimantelkabel. Sollte im Zuge von Bauarbeiten ein solches Kabel freigelegt werden, ist sofort die Deutsche Telekom zu verständigen, damit umgehend die erforderlichen Prüf- und ggf. Austauschmaßnahmen ergriffen werden können.

Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase Änderungen der Kabelführung ergeben, sind die erforderlichen Planungsschritte frühzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz oder St. Foy-Straße 35 – 39, 65549 Limburg abzustimmen.

### **1.8 Zahl der notwendigen Stellplätze**

Hinsichtlich der Zahl an notwendigen Stellplätzen ist die jeweils geltende Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Ötzingen zu beachten.

56410 Montabaur, im Juni 2024

Alexander Hübinger  
Diplom-Ingenieur