

Ortsgemeinde Bannberscheid

BEBAUUNGSPLAN „BERGSTRASSE – 1.ÄNDERUNG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber:

Ortsgemeinde
Bannberscheid

Bearbeitet:

Brüll & Löwenguth Architekten- und Ingenieur-Büro
Siedlungs-, Landschafts-, Verkehrs- und Gewässerplanung
Eschelbacher Straße 33 5 6 4 1 0 Montabaur

Montabaur, Mai 2006

INHALT

| | | | |
|-------------|---|--------------------------------|-----------|
| I | | TEXTLICHE FESTSETZUNGEN | |
| I. | Rechtsgrundlagen | ..... | 3 |
| II. | Bestandteile | ..... | 3 |
| III. | Geltungsbereich | ..... | 3 |
| IV. | Übertragung aus dem Plan in die Wirklichkeit | ..... | 3 |
| V. | Textliche Festsetzungen | ..... | 3 |
| A | Planungsrechtliche Festsetzungen | ..... | 4 |
| A.1 | Art der baulichen Nutzung | ..... | 4 |
| A.2 | Maß der baulichen Nutzung | ..... | 4 |
| A.3 | Verkehrsflächen | ..... | 4 |
| A.4 | Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen | ..... | 4 |
| A.5 | private Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 20 BauGB | ..... | 5 |
| A.6 | private Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 25 b BauGB | ..... | 5 |
| B | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | ..... | 6 |
| B.1 | Dachform, Dachneigung und -gestaltung | ..... | 6 |
| B.2 | Einfriedungen | ..... | 6 |
| II | | BEGRÜNDUNG | |
| 1 | Grundlagen der verbindlichen Bauleitplanung | ..... | 7 |
| 2 | Ziel und Zweck des Bebauungsplanes | ..... | 7 |
| 3 | Allgemeine Beschreibung des Plangebietes | ..... | 7 |
| 4 | Umweltverträglichkeitsprüfung / Abwägung der Landespflegerischen Belange | ..... | 8 |
| 5 | Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen | ..... | 8 |
| 5.1 | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | ..... | 8 |
| 5.1.1 | Art der baulichen Nutzung | ..... | 8 |
| 5.1.2 | Maß der baulichen Nutzung | ..... | 8 |
| 5.1.3 | Verkehrsflächen | ..... | 9 |
| 5.1.4 | Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen | ..... | 9 |
| 5.2 | BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | ..... | 9 |
| 5.2.1 | Dachform, Dachneigung und -gestaltung | ..... | 9 |
| 5.2.2 | Einfriedungen | ..... | 9 |
| 6 | Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes | ..... | 9 |
| 7 | Energieversorgung mit Strom | ..... | 9 |
| 8 | Ver- und Entsorgung (Wasser) | ..... | 10 |
| 9 | Telekommunikationstechnische Versorgung | ..... | 10 |
| 10 | Zusätzliche Hinweise für die Durchführung von Baumaßnahmen | ..... | 10 |
| 11 | Kosten für landespflegerische Maßnahmen | ..... | 11 |

| | | |
|----------------|-----------------------------|------------------|
| ANLAGEN | Bestandsplan | Maßstab 1: 1.000 |
| | Kompensationsmaßnahmen | Maßstab 1: 1.000 |
| | Bebauungsplan / Planurkunde | Maßstab 1: 1.000 |

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Rechtsgrundlagen

- (1) Baugesetzbuch (- BauGB -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1369)
- (2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes (InV-Wobau-LG) vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- (3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58), sowie die Anlage zur PlanzV 90
- (4) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (- LBauO -) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) in Kraft seit 01.01.1999
- (5) Gemeindeordnung (- GemO -) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
- (6) Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfIG -) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert am 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
- (7) Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzneuregelungsgesetz - BNatSchNeuregG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193)

II. Bestandteile

Bestandteil des Bebauungsplanes sind Planurkunde und Textliche Festsetzungen. Der Landespflegerische Planungsbeitrag und die Begründung sind in den vorliegenden Bericht eingearbeitet, um alle planungsrelevanten Aussagen zusammengefasst greifbar zu haben.

III. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gliedert sich in **zwei Teilbereiche**. Der erste Teilbereich - **Siedlungserweiterung** - umfasst folgende Grundstücke:

Flur 9: Flurstücke Nr. 977/2 (Graben), 986/1, 987/1, 987/3, 987/4, 987/5, 988/1, 989/1, 989/2, 990/1, 990/2, 991/1, 991/2, 992/1, 992/2, 1976 (Weg) und 1977/1 (Graben)

Neben den Landespflegerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden ca. 1.514 qm des Flurstückes Nr. 1112 (Flur 10) als **Kompensationsflächen** zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt. Das Flurstück Nr. 1112 in der Flur 10 bildet den zweiten Teilbereich des Bebauungsplanes.

- Die v.g. Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Bannberscheid. Die genaue Begrenzung der Flächen ist in der Planurkunde durch eine gestrichelte schwarze Linie gekennzeichnet -

IV. Übertragung aus dem Plan in die Wirklichkeit

Die zeichnerischen Darstellungen sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich. Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenzen keine Maße angegeben sind, sollen diese (ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm) abgegriffen werden.

V. Textliche Festsetzungen

Soweit nicht im Bebauungsplan durch Zeichnung oder Schrift festgesetzt, gelten folgende Textliche Festsetzungen:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A.1 Art der baulichen Nutzung

[- § 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB -]

Die Flächen des Bebauungsplans werden als Dorfgebiet [MD] (gemäß § 5 BauNVO) festgesetzt. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die in § 5 (2), Nr. 6 bis 9 BauNVO genannten Nutzungen (= sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird die in § 5 (3) BauNVO genannte Nutzung (= Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

[- § 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB -]

Die Grundflächenzahl [- GRZ -] wird mit 0,3 (gemäß § 16 (2), Nr. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl [- GFZ -] mit 0,6 (gemäß § 16 (2), Nr. 2 BauNVO) festgesetzt [- Anmerkung: Der Reitplatz wird bei Ermittlung der GRZ nicht berücksichtigt -]

Die Zahl der Vollgeschosse wird (gemäß § 16 (2), Nr. 3 BauNVO) auf maximal zwei begrenzt. Im gesamten Plangebiet sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise (gemäß § 22 (2) BauNVO) zulässig. Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird (gemäß § 1 (1), Nr. 6 BauGB) auf maximal 2 begrenzt.

Die Firsthöhe [FH] wird auf maximal 10,0 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt der FH gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittpunkt Außenwand-Urgelände). Oberer Bezugspunkt der FH ist die obere Dachbegrenzungslinie.

A.3 Verkehrsflächen

[- § 9 Abs.1, Nr.11 BauGB -]

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die am südwestlichen Plangebietsrand verlaufende „Bergstraße“ (Gemeindestraße). Die Herstellung von unmittelbaren Zufahrten und Zugängen an die freie Strecke der K 82 bzw. die Nutzung des Wirtschaftswegenetzes zur Erschließung des Plangebietes ist nicht zulässig.

A.4 Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen

[- § 9 Abs.1, Nr. 4 BauGB -]

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand von Garagen und Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss 5,00 m betragen.

Definitionen

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen auf Privatgrundstücken - außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen - dienen und weder überdacht noch ganz oder teilweise durch Wände umschlossen sind. **Überdachte Stellplätze** sind Stellplätze, die zwar überdacht, jedoch weder ganz noch teilweise durch Wände umschlossen sind (z.B. offene „Carports“).

Garagen sind überdachte sowie ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

Nebenanlagen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen eines Baugebietes oder eines Baugrundstückes, die dem Baugebiet selbst oder der Hauptanlage auf einem Baugrundstück dienen. Private Nebenanlagen sind z.B. überdachte und nicht überdachte Terrassen, Zugänge und Zufahrten, Gartenwege, Pergolen, Fahrradabstellplätze, Abstellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter, Wäschtrockenplätze, kleinere, Nebenzwecken dienende Gebäude, Gewächshäuser, überdachte und nicht überdachte Schwimmbäder, Kinderspielplätze, Kleintierställe und Volieren, Lärm- und Sichtschutzwände, Einfriedungen und Werbeanlagen.

A.5 private Grünfläche in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 20 BauGB

Zum Ausgleich, des durch die Bebauung der Flächen verursachten Eingriffes in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebiets und auf dem Flurstück Nr. 1112 (Flur10) private Grünflächen in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) ausgewiesen. Im Folgenden werden die, auf diesen Flächen auszuführenden landespflegerischen Maßnahmen beschrieben.

Landespflegerische Maßnahmen

- (1) Pflanzung von 20 hochstämmigen Laubbäumen innerhalb des Plangebietes
- (2) Extensivierung der Wiesenfläche und Pflanzung von mindestens 15 Wildobst-Bäumen auf ca. 1.514 qm des Flurstückes Nr. 1112 (Flur10).

Für den fehlenden Flächenausgleich (Defizit) von ca. 1.040 qm erfolgt seitens des Bauherren A. Schmitt eine **Ausgleichszahlung** an die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises **in Höhe von insgesamt 1.872 Euro** (- 1.040 qm x 1,80 Euro -).

A.6 private Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 25 b BauGB

Die in der Planurkunde gekennzeichneten Flächen an den Rändern des Plangebietes werden als private Grünflächen in Verbindung mit § 9(1), Nr.25 b BauGB (Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen) ausgewiesen. Diese privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Der vorh. Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern ist durch fachgerechte Pflege in seinem Fortbestand zu sichern. Mittelfristig sind die Hybrid-Pappeln aus der vorh. Randeingrünung zu entnehmen und durch standortgerechte, heimische Laubgehölze zu ersetzen. Bei Neupflanzungen von Bäumen im Zuge der Kreisstraße 82 ist ein Abstand von 4,50 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand einzuhalten.

Bei Neupflanzungen von Bäumen im Zuge der Kreisstraße 82 ist ein Abstand von 4,50 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand einzuhalten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [- gem. § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen.

B.1 Dachform, Dachneigung und -gestaltung

Im Plangebiet sind auf Haupt- und Nebengebäuden grundsätzlich nur geneigte Dächer (Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 38° und Walmdächer) zulässig. Hallen und Garagen dürfen auch mit Flachdächern ausgeführt werden.

B.2 Einfriedungen

Das Anliegergrundstück ist entlang der freien Strecke der *K 82 lückenlos einzufrieden.