

## B. Textfestsetzungen

Der am 04.07.2006 ausgefertigte Bebauungsplan „Steinkaut“ wird in seinen Textfestsetzungen wie folgt geändert:

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen (Abschnitt I, Nummer 3.2 und 3.3) erhalten folgende Fassung:

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

Bei dem in der Planurkunde mit [A] gekennzeichneten Bereich wurde diese an die vom Forstamt Neuhäusel geforderte Baumfallgrenze angepasst (s. Abschnitt I, Pkt. 3.3 & Abschnitt III, Pkt. 3).

3.3 Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze nach § 23 BauNVO mit bis zu max. 5,00 m<sup>2</sup> und maximal 1,50 m Tiefe, sowie 1/3 der Gebäudelänge ist zulässig.

Bei dem in der Planurkunde mit [A] gekennzeichneten Bereich ist die Überschreitung der Baugrenze an der dem Baumbestand angrenzenden Grundstückseite/den angrenzenden Grundstückseiten nicht zulässig (s. Abschnitt I, Pkt. 3.2 & Abschnitt III, Pkt. 3).

2. Die planungsrechtlichen Festsetzungen (Abschnitt I, Nummer 7) erhalten folgende Fassung:

### **7. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a in Verb. mit § 135 a BauGB)**

1. Eingriffsflächen nach Verursacher

Neue Erschließungsanlagen im öffentlichen Bereich

Verkehrsflächen - neu:		=	2.691 m <sup>2</sup>
	entspricht	=	32 %

Private Bauflächen

18.692 m <sup>2</sup> GRZ 0,3		=	5.608 m <sup>2</sup>
	entspricht	=	68 %

Summe Neuversiegelung

		=	8.299 m <sup>2</sup>
	entspricht	=	100 %

Gesamtflächen:

Öffentliche Verkehrsflächen			2.691 m <sup>2</sup>
-----------------------------	--	--	----------------------

Private Bauflächen	GRZ 0,3		<u>18.692 m<sup>2</sup></u>
--------------------	---------	--	-----------------------------

21.383 m<sup>2</sup>

		=	2,138 ha
--	--	---	----------

## 2. Ausgleichsmaßnahmen und -flächen

Vorgesehene Ausgleichsflächen - öffentliche Neuversiegelung

- Einzelbaumpflanzungen im Straßenraum - neu 8 Stück  
(1 Baum = 30 m<sup>2</sup> → 8 Stück x 30 m<sup>2</sup> = 240 m<sup>2</sup>)
- Streuobstwiese mit Obstbaumpflanzungen und Pflege 5.561 m<sup>2</sup>

Vorgesehene Ausgleichsflächen - private Neuversiegelung/Bebauung

- Streuobstwiese mit Obstbaumpflanzungen und Pflege 11.328 m<sup>2</sup>
- Summe aller Ausgleichsflächen 16.889 m<sup>2</sup>

## 3. Zuordnung

Aus o.g. tabellarischer Zusammenstellung ergeben sich nach § 9 Abs. 1 a, in Verbindung mit § 135 a BauGB folgende Flächenzuordnungen:

Der Neuversiegelung im öffentlichen Bereich werden die Flächen

- Einzelbaumpflanzungen im Straßenraum - neu 8 Stück
- und
- Streuobstwiese mit Obstbaumpflanzungen und Pflege 5.561 m<sup>2</sup>
- als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Der Neuversiegelung im privaten Bereich wird die Fläche

- Streuobstwiese mit Obstbaumpflanzungen und Pflege 11.328 m<sup>2</sup>
- als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

**Summe aller Ausgleichsflächen 16.889 m<sup>2</sup>**

4. Maßnahmenübersicht gem. Zuordnungsschlüssel zu den Eingriffs- und Ausgleichsflächen:

Eingriff

Ausgleich

**Öffentliche Neuversiegelung**

Erschließungsanlagen im Eingriffsbereich  
2.691 m<sup>2</sup> = 32 %

Baumpflanzungen innerhalb Erschließungsstraßen (8 Stck.)

Streuobstwiese mit Obstbaumpflanzungen und Pflege, anteilig  
5.561 m<sup>2</sup>

**Private Neuversiegelung**

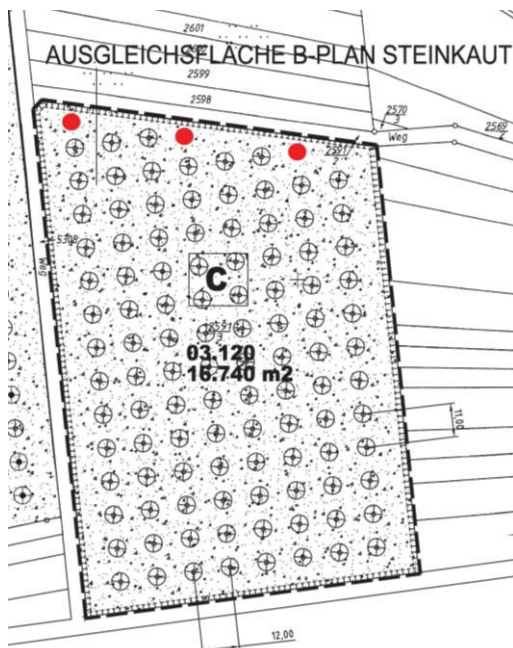
Wohnbebauung im Eingriffsbereich  
5.608 m<sup>2</sup> = 68 %

Streuobstwiese mit Obstbaumpflanzungen und Pflege, anteilig  
11.328 m<sup>2</sup>

5. Zusammenfassung der Veränderungen der Ausgleichsmaßnahmen

Ursprünglich notwendige Ausgleichsflächen = 16.740 m<sup>2</sup>

Nunmehr benötigte Ausgleichsflächen = 16.889 m<sup>2</sup>



Das Grundstück, auf welchem als Ausgleichsmaßnahme eine Streuobstwiese mit Obstbaumpflanzung angelegt werden soll, besitzt insgesamt eine Fläche von 17.139 m<sup>2</sup> (Gemarkung Dernbach, Flur 27, Flurstück 2591/3). Daher kann die Differenz zwischen den ursprünglich und den nunmehr benötigten Ausgleichsflächen innerhalb dieser Fläche kompensiert werden. Hierzu werden auf der Parzelle drei zusätzliche Obstbäume angepflanzt.

1. Änderung des Bebauungsplanes „Steinkaut“ der Ortsgemeinde Dernbach

3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Außengestaltung der baulichen Anlagen (Abschnitt II, Nummer 2) finden künftig keine Anwendung.
4. Die übrigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bleiben durch die Änderung unberührt und finden weiter Anwendung.

Aufgestellt: 17.02.2015 / Ergänzt: 17.03.2015

Verbandsgemeindeverwaltung Wirges  
-Fachbereich 3 / Bauverwaltung-

Mark Goldhausen