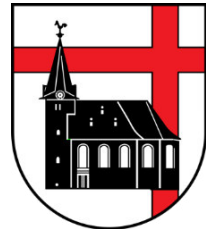


BEBAUUNGSPLAN „VOR DEM KAHLEN HAHN“

3. ÄNDERUNG

ORTSGEMEINDE HELFERSKIRCHEN



VERBANDSGEMEINDE WIRGES WESTERWALDKREIS

Bebauungsplan
bestehend aus:

Planurkunde

Textteil: Textliche Festsetzungen

Begründung

Verfahren gem. § 13 BauGB

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

RU-PLAN Redlin+Renz
Hauptstraße 27; 56414 Dreikirchen
Tel.: 06435 / 5090-0
Fax: 06435 / 5090-20
Email: redlin@ru-plan.de



Impressum

Auftraggeber: Ortsgemeinde Helferskirchen

Auftragnehmer: RU-PLAN Redlin + Renz

Bearbeitung: Dipl. Ing. Claudia Redlin, Raum- und Umweltplanung

Dipl. Ing. Claudia Renz, Landespflege

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen:

- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 07.04.2017
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 25.07.2017

Textteil

Inhaltsverzeichnis

Textliche Festsetzungen	2
Begründung	1
1. Planungsanlass	1
2. Planungserfordernis	2
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
4. Verfahren	2
5. Inhalte des Bebauungsplans	3
6. Umsetzung des Planes / Flächenbilanz	8
7. Hinweise und Empfehlungen	11
8. Rechtsgrundlagen	12

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Die nachstehenden Textfestsetzungen der 3. Änderung ersetzen die bisherigen Textfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, bekannt gemacht am 27. März 1996, der 1. Änderung, bekannt gemacht am 29. Dez. 2004 und der 2. Änderung, bekannt gemacht am 26. März 2014 des rechtskräftigen Bebauungsplans „Vor dem kahlen Hahn“ und gelten für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

I. Bauplanungsrechtliche Textfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m.d. §§ 16-20 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen im 1. Erschließungsabschnitt (WA 1) sowie zusätzlich durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im 2. Erschließungsabschnitt (WA 2 und WA 3) bestimmt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Trauf- (TH) und die Firsthöhe (FH) wie folgt festgelegt: (siehe auch Nutzungsschablonen in der Planurkunde).

1. Erschließungsabschnitt:

2.2 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Oberer Bezugspunkt von TH ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut; oberer Bezugspunkt von FH ist die obere Dachbegrenzungskante.

Straßen Vor dem kahlen Hahn und Quarzitweg:

$$TH = 4,0m$$

$$FH = 8,5m$$

Als unterer Bezugspunkt von TH und FH gilt die Oberkante fertige Straßendecke (OkfStr).

Straßen Granitweg und Schieferweg:

bergseitige Bebauung: $TH_{\text{talseits}} = 5,0\text{m}$

$TH_{\text{bergseits}} = 3,0\text{m}$

$FH = 10,0\text{m}$

Als unterer Bezugspunkt von TH_{talseits} und FH gilt die OkfStr. Unterer Bezugspunkt von $TH_{\text{bergseits}}$ ist das natürliche Geländeniveau.

talseitige Bebauung: $TH_{\text{bergseits}} = 4,0\text{m}$

$TH_{\text{talseits}} = 5,5\text{m}$

$FH = 8,5\text{m}$

Als unterer Bezugspunkt von $TH_{\text{bergseits}}$ und FH gilt die OkfStr. Unterer Bezugspunkt von TH_{talseits} ist das natürliche Geländeniveau.

2. Erschließungsabschnitt:

2.3 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Flurstücke 378, 382, 385 und 387 am Basaltweg

$FH: 10,0\text{m}$

$FH: 6,5\text{m}$ bei einer Dachneigung geringer als 22°

Als Bezugspunkt von FH gilt die endgültige Höhe der Fahrbahnoberfläche der Erschließungsstraße bis zur oberen Dachbegrenzungskante, gemessen am tiefsten Punkt der OkfStr.

Die TH wird straßenseitig auf $6,0\text{m}$ festgesetzt.

Als Bezugspunkt zur Ermittlung von TH gilt die endgültige Höhe der Fahrbahnoberfläche der Erschließungsstraße bis zur oberen Schnittkante fertiges Dach/Außenmauer, gemessen am tiefsten Punkt der Oberkante der fertigen Straßendecke.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt.

2.4 Allgemeines Wohngebiet WA 3

Straßen Vor dem kahlen Hahn und Steinkautweg:

$FH: 8,5\text{m}$

$FH: 6,5\text{m}$ bei einer Dachneigung geringer als 22°

Als Bezugspunkt von FH gilt die endgültige Höhe der Fahrbahnoberfläche der Erschließungsstraße bis zur oberen Dachbegrenzungskante, gemessen am tiefsten Punkt der OkfStr.

Die TH wird straßenseitig auf $6,0\text{m}$ festgesetzt.

Als Bezugspunkt zur Ermittlung von TH gilt die endgültige Höhe der Fahrbahnoberfläche der Erschließungsstraße bis zur oberen Schnittkante fertiges Dach/Außenmauer, gemessen am tiefsten Punkt der Oberkante der fertigen Straßendecke.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt.

3 Bauweise

(§ 9 Abs.1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straße sind von jeglicher Bebauung, die eine Höhe von 1,00 m über Straßenniveau übersteigt, grundsätzlich freizuhalten (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Hiervon ausgenommen sind Abfallbehälter- bzw. Mülleinhausungen, Einfriedungen sowie zu den Seiten vollständig offene und überdachte Stellplätze, wobei die ersten Stützen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Straße einhalten müssen.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,0 m auf dem Baugrundstück anzulegen.






5 Höchstzahl zulässiger Wohnungen

(§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen, pro Doppelhaushälfte ist 1 Wohnung zulässig.

6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Ziff. 20 BauGB)

- 6.1 Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche  ist eine magere Extensivwiese entlang des Waldmantels zu entwickeln. Es ist ein 5-8m breiter Streifen zwischen Waldmantel und Grundstücksgrenzen durch eine 2-schürige Mahd (erste Mahd Anfang Juli), Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf Biozideinsatz und mineralische bzw. organische Düngung zu entwickeln.
- 6.2 Auf der öffentlichen Grünfläche  ist eine magere Extensivwiese durch 2-schürige Mahd (erste Mahd Anfang Juli), Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf Biozideinsatz und mineralische bzw. organische Düngung zu entwickeln.
- 6.3 Die im Plan gekennzeichneten Flächen  (Flur 12, Flurstücke: 40, 42/2, 43/1, 44/2 teilw., 57, 58) sind durch Reduzierung der Nutzungsintensität als Extensivwiese zu entwickeln. Pflege: 2-schürige Mahd (erste Mahd: bis Anfang Juni / zweite Mahd: ab Ende September), Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf Biozideinsatz und mineralische bzw. organische Düngung zu pflegen, oder: extensive Beweidung ab Juni mit einer Beweidungsdichte von 1,0 GVE/ha im Jahresdurchschnitt.
- 6.4 Die im Plan mit Zeichensymbol  gekennzeichnete Feuchtwiese (Flur 12, Flurstück 44/2 teilw.) ist zu erhalten und zu pflegen durch Mahd im Spätsommer, Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf Biozideinsatz und mineralische bzw. organische Düngung, oder extensive Beweidung ab Juni mit einer Beweidungsdichte von 1,0 GVE/ha im Jahresdurchschnitt.
- 6.5 Die im Plan gekennzeichnete Fläche  ist als extensive Streuobstwiese durch Reduzierung der Nutzungsintensität (Flur 7, Flurstück. 69 u. 70) zu entwickeln.
2-schürige Mahd (erste Mahd Anfang Juli), Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf Biozideinsatz und mineralische bzw. organische Düngung eine Magerwiese zu entwickeln.

7 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB)

- 7.1 Die im Plan festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

- 7.2 Der südliche und nördliche Plangebietsrand ist durch die Anlage von Hecken einzugrünen. Hierbei sind auf den gekennzeichneten Pflanzgebotsflächen (**Pflanzgebot a**) 2-reihige Hecken mit einem Pflanzenbedarf von insgesamt 15 Sträuchern auf je 10,0m Heckenlänge zu pflanzen (Arten gemäß Anhang 1) und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- 7.3 Die in der Planurkunde mit Zeichensymbol festgesetzte Eingrünung der Fußwege ist nach Maßgabe des Bebauungsplanes durchzuführen. Hierbei sind auf den gekennzeichneten Pflanzgebotsflächen (**Pflanzgebot b**) 1-reihige Hecken mit einem Pflanzenbedarf von 5 Sträuchern auf je 10,0m Heckenlänge zu pflanzen (Arten gemäß Anhang 1) und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- 7.4 Private Grundstücksflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht bereits mit einem Pflanz- oder Erhaltungsgebot belegt sind. Dabei sind auf den von der Bebauung freibleibenden Grundstücksflächen wahlweise 1 Baum und 2 Sträucher oder 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 7.5 Auf den gemäß Ziffer 6.3 und 6.4 zu entwickelnden Extensiv- und Feuchtwiesen sind insgesamt 37 großkronige Laubbäume (24 Stieleichen und 13 Schwarzerlen, Heister ohne Ballen, 200-250cm, incl. Pfähle und Befestigung) gemäß Planeintrag zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- 7.6 Auf den gemäß Ziffer 6.5 zu entwickelnden Extensivwiesen sind 12 hochstämmige Obstbäume außerhalb des Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung gemäß Planeintrag zu pflanzen (Sorten gemäß Anhang 2) und durch fachgerechte Schnittmaßnahmen dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Hinweis: Die Pflanzung im Bereich des Schutzstreifens ist mit der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz abzustimmen.

- 7.7 Die Artenauswahl für Pflanzungen gemäß Ziffer 7.1 bis Ziffer 7.4 ist im Wesentlichen an den Vorgaben der Listen im Anhang zu orientieren.

Sofern die einzelnen Textfestsetzungen keine abweichende Regelung treffen, sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten mit folgenden Mindestgrößen zu verwenden:

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| - Bäume 1. Ordnung: | Stammumfang 14-16 cm, |
| - Bäume 2. Ordnung: | Stammumfang 12-14 cm |
| - Obstbaumhochstämme: | Stammumfang 10-12 cm |

- Heister: 150-175 cm
- Sträucher: 2xv, 100-125cm

8 Hinweise für die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen auf den Grundstücken sowie auf den von der Gemeinde bereitgestellten Flächen außerhalb des Plangebiets dienen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dazu, Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Aufgrund der Flächenbilanz werden die Kompensationsflächen und –maßnahmen (Flur 6, Flurstück-Nr. 416 und 428/2; Flur 12, Flurstück-Nr. 40, 42/2, 43/1, 44/2 teilw, 57, 58; Flur 7, Flurstück-Nr. 69 und 70) den privaten Baugrundstücken zu 71,17% und den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu 26,65% zugeordnet.

Hinweis: Die Fuß- und Wirtschaftswege (2,18%) werden in der Versiegelungsbilanz angerechnet, sind jedoch als sonstige öffentliche Verkehrsflächen nicht umlagefähig.

II. Bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

1 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Ziff. 1 LBauO)

1.1 Dach-/ Baukörpergestaltung

Die baulichen Anlagen im 1. Erschließungsabschnitt sind mit einer Dachneigung von 22°-45° auszubilden. Untergeordnete Gebäude und Nebenanlagen können auch eine geringere Dachneigung als 22° aufweisen bzw. mit einem Flachdach ausgestattet werden.

Die baulichen Anlagen im 2. Erschließungsabschnitt sind als Flachdach oder mit geneigtem Dach bis 45° zulässig.

1.2 Dachgauben

Dachaufbauten (Dachgauben) dürfen pro Hausseite eine Breite von max. 2/5 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten.

1.3 Material/Farbigkeit

Bei der Gestaltung der Baukörper sind hochglänzende Materialien sowie grellbunte Farben unzulässig.

Wellplatten und Blecheindeckungen dürfen nicht verwendet werden. Die Dach-eindeckung ist nur in schieferfarbenen, braunen und roten Farbtönen zulässig.

2 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

(§ 88 Abs. 1 Ziff. 3 LBauO)

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

2.2 Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

3 Einfriedungen

(§ 86 Abs. 1 Ziff. 3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke (z.B. Hecken, Zäune, Mauern) dürfen straßenseitig eine Gesamthöhe von maximal 1,00 m nicht überschreiten.

III. Kennzeichnung besonderer Sicherungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche liegt ein aufgelassener Steinbruch, dessen Hangstabilität und Untergrundverhältnisse unbestimmt sind.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die zu ergreifenden Sicherungsmaßnahmen im Einzelnen festzulegen.

IV. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Straßen- und Verkehrsamt Diez fordert in seiner Stellungnahme vom 27.07.1994:

Die Anliegergrundstücke sind entlang der freien Strecke der L 267 lückenlos einzufrieden.

V. Hinweise und Empfehlungen

1. Lärmschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes für Wohnungen wird vorgeschlagen, die Wohngrundrisse so zu orientieren, dass notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen und wohnungsbezogene Freiräume wie Balkone und Terrassen nach Möglichkeit an den von der L 267 abgewandten Gebäude- und Dachseiten angeordnet werden können.

2. 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) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

3. Bergbau / Altbergbau

Das Plangebiet liegt im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder „Ransbach“ (Eisen), „Gilsberg“ (Eisen) und „Glückauf II“ (Braunkohle). Sollten bei einem Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird seitens des Landesamts für Geologie und Bergbau empfohlen, spätestens dann einen Baugrundberater bzw. Geotechniker zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung einzubeziehen. Auf die ergänzenden Erläuterungen in der Begründung wird verwiesen.

4. Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. 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.).

5. Archäologische Denkmalpflege

Die Direktion Landesarchäologie stuft den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz. Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten.

Anhang 1

Bäume:

1. Ordnung

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Birke	(Betula pendula)
Buche	(Fagus sylvatica)
Espe	(Populus tremula)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)

2. Ordnung

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Salweide	(Salix caprea)

Sträucher:

Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)
Hasel	(Corylus avellana)
Holunder	(Sambucus nigra)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Zweigrifflicher Weißdorn	(Crataegus laevigata)

Anhang 2

Obstbäume

Apfelsorten

Boskoop	Kaiser Wilhelm
Boiken	Rote Rheinische Sternrenette
Französische Sternrenette	Rheinischer Bohnapfel
Gravensteiner	Schafsnase
Jakob Lebel	Winterrambour

Birnensorten

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Großer Katzenkopf
Gute Graue

Kirschsornten

Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfingers Riesenkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche