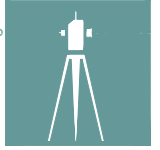


**Ortsgemeinde Mogendorf  
Verbandsgemeinde Wirges  
Westerwaldkreis**

**Textfestsetzungen  
zum Bebauungsplan  
„Zugemäch“**



Vermessung



Bauleitplanung



Landespflege



Verkehrswesen



Wasserrwirtschaft



Wasserbau



Sportsstätten



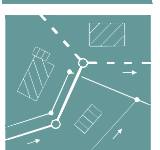
Projektsteuerung



Bauleitung



GIS



Innovationen





## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 (2) BauNVO unter Nr. 3 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungswesens), Nr. 4 (Gartenbau-betriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB), ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Im gesamten Plangebiet ist die zweigeschossige Bebauung zugelassen.

Ausnahmsweise kann eine dreigeschossige Bebauung aufgrund der Geländesituation, d.h. das Kellergeschoss wird zum Vollgeschoss, unter Einhaltung der maximal zulässigen Firsthöhe von 9,00 m zugelassen werden.

Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt die maximale Grundflächenzahl GRZ 0,3 und die Geschoss-flächenzahl GFZ 0,6 als Obergrenze.

### 3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Als Bauweise ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 4. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB) (Mindestgrundstücksgröße)

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhausgrundstücke beträgt 450 m<sup>2</sup>.  
Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhausgrundstücke beträgt 320 m<sup>2</sup>.

### 5. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind jedoch private Grünflächen.

Der Mindestabstand von Garagen, Nebenanlagen und geschlossenen, auch nur einseitig ge-schlossenen Carports muss zu den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5,00 m betragen.



.....

Vollständig offene Carports – sog. überdachte Stellplätze – können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wobei die ersten Stützpfeiler jedoch einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

## **6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im Bebauungsplanbereich sind je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

## **7. FLÄCHENVERSIEGELUNG (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)**

**7.1** Private Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Parkplatzflächen sind durchsickerungsfähig auszubilden und mit wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Rasenpflastern, Schotterrasen oder Ökopflaster herzustellen. Geschlossene Beton-, Bitumen- und sonstige wasserundurchlässige Beläge sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Zugänge und Terrassen.

**7.2** Zur Minimierung der Versiegelungswirkung darf das Oberflächenwasser aus privaten Grundstücken nicht direkt und ungedrosselt der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Hierzu sind entsprechende Flächen vorzusehen, in denen eine Rückhaltevolumen von 3,5 m<sup>3</sup> geschaffen wird. Die Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers muß durchlässig ausgeführt werden, sodaß eine Versickerung des Oberflächenwassers gefördert wird.

**7.3** Als Alternative zur Schaffung von offenen Rückhalte- und Versickerungsflächen ist der Bau eines Regenspeichers zulässig. Es empfiehlt sich, diesen Regenspeicher mit Zisterne zur Regenwassernutzung zu kombinieren. Das Volumen zur Regenwasserspeicherung (mindestens 3,5 m<sup>3</sup>) muß über eine Versickerungsmöglichkeit oder über einen Anschluß an die öffentliche Kanalisation entleert werden. Beim Anschluß an die Kanalisation ist eine Drosseleinrichtung vorzusehen, die die Entleerung über einen Zeitraum von 12 Stunden verteilt. Eine Abnahme der Anlage durch die Verbandsgemeindewerke ist zu beantragen und nachzuweisen.

## **8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VG-WERKE WIRGES (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB wird für die von der Erschließungsstraße über private Flächen zur L 313 führende Abwasserleitung eine Grunddienstbarkeit von 3,0 m Breite zugunsten der VG-Werke Wirges festgesetzt.

## **9. BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

In der öffentlichen Grünfläche zwischen der L 313 und den Wohnbauflächen ist ein 1,50 m hoher Lärmschutzwall zu errichten.

Für die Gebäude der parallel zur L 313 liegenden Baugrundstückszeile sind Fenster von Schlafräumen (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) nur in dem von der Landesstraße abgewandten Gebäudeteil (Gebäudesüdwestseite) vorzusehen.

Die Gebäude entlang der L 313 sind von ihrer Längsausrichtung und vom Firstverlauf her parallel zur Landesstraße in Südost-/Nordwestrichtung anzuordnen.



.....

## **10. FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Böschungen (siehe Planurkunde) und Betonrückenstützen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind dort in der erforderlichen Breite zu dulden.

## **11. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)**

Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen vom jeweils talseits tiefsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche an Gebäuden - Schnittpunkt Außenwand - Urgelände, darf 9,00 m nicht übersteigen. Ein Höhenplan des Urgeländes (Terrestrische Geländeaufnahme durch das Büro IU Plan, Hachenburg, vom August 2003) liegt im Bauamt der Verbandsgemeinde Wirges vor.

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach zulässig. Zwerchgiebel sind erlaubt und in ihrer Dachform frei. Es ist eine Dachneigung von 20 - 48° zulässig. Für Mansardendächer entfällt die Beschränkung der Dachneigung. Für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Die Breite von Dachgauben darf in der Summe nicht mehr als 40 % der zugehörigen Gebäudelänge betragen.

### **2. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)**

Als Einfriedung der Grundstücke sind Naturholzzäune und Hecken bevorzugt zu verwenden. Stacheldraht sowie Grundstücksbegrenzungen aus Profilmaterialien (z.B. Leitplanken o.ä.) sind nicht zulässig.

Als Einfriedung der Grundstücke sind straßenseitig und bis zu einer Tiefe von 5,00 entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen Hecken und Zäune oder Mauern mit und ohne aufgesetzten Zäunen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Die Anliegergrundstücke entlang der freien Strecke der L 313 sind lückenlos einzufrieden.

### **3. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 88 (1) Nr. 8 i.V.m. § 47 LBauO)**

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

### **4. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.



### III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

#### Teil ‚A‘

**V1** Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen entsprechend DIN 18915, Blatt. 2.

Eventuell notwendige Zwischenlagerung in flachen Mieten, nach Beendigung der Baumaßnahme soweit möglich Wiedereinbringen des Oberbodens auf den anzulegenden Vegetationsflächen; überschüssiger Oberboden ist einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen (z.B. Verwendung bei anderen Baumaßnahmen).

**V2** Private Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Parkplatzflächen sind durchsickerungsfähig auszubilden und mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Ökopflaster herzustellen. Geschlossene Beton-, Bitumen- und sonstige wasserundurchlässige Beläge sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Zugänge und Terrassen.

**E1** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) Offene Führung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet über eine ca. 5,00 bis 10,00 m breite, flache Mulde durch die Wiesenflächen zum nordöstlich geplanten Regenrückhaltebecken. Dieses ist ebenfalls als flache Geländevertiefung auszubilden und weist einen breitflächigen Überlauf in den angrenzenden Schützjesbach auf. Durch die geringe Tiefe der Zulaufmulde und die breitflächige Ausbildung kann dieser Bereich auch weiterhin überfahren und landwirtschaftlich als Wiese genutzt werden.

**G1** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) Zur inneren Gliederung des Baugebietes sind entlang der Fußwege auf einer 3,00 bis 5,00 m breiten, öffentlichen Grünfläche ca. 19 Stck. hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (s. Pflanzenvorschlagsliste).

**G2** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) Anpflanzung einer dichten dreireihigen Heckenpflanzung mit standortgerechten Sträuchern und hochstämmigen Laubbäumen (s. Pflanzenvorschlagsliste). Pflanzung, Pflege und Entwicklung sind in einem eigenständigen Pflanz- und Pflegekonzept darzustellen.

**G3** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) Anpflanzung einer dichten dreireihigen Heckenpflanzung mit standortgerechten Sträuchern und hochstämmigen Laubbäumen im Südwesten des Geltungsbereiches (s. Pflanzenvorschlagsliste). Pflanzung, Pflege und Entwicklung sind in einem eigenständigen Pflanz- und Pflegekonzept darzustellen.

Nach Südosten ist auf einer ca. 3,00 m breiten privaten Grünfläche eine einreihige Heckenpflanzung mit standortgerechten Sträuchern vorzunehmen.

**G4** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) Entwicklung der nicht bebauten Flächen als Grünflächen. Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung von hochstämmigen Laubbäumen (1 Laubbaum je Baugrundstück).

Bepflanzung aller Böschungen über 0,75 m Geländehöhen mit ortstypischen Laubsträuchern, Bäumen und Stauden.



.....

## Teil ‚B‘

**E2** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) Die vorhandenen Grünlandflächen in der Schützjesbachaue sind zu extensiv genutzten, saumreichen, wechselfeuchten bis frischen Wiesen zu entwickeln und durch Heckenpflanzungen und Säume zu gliedern:

Die Flächen sind ausschließlich als Mähwiese zu bewirtschaften.

Ein- bis zweischürige Mahd bis Mitte Juni und ab Ende September. Durch diesen Bewirtschaftungszyklus der Wiesen im Talraum können auch evtl. vorhandene Maculinea – Populationen (Heller und Dunkler Wiesenknopf – Ameisenbläuling, Maculinea teleius und Maculinea nau-sithous, eine Untersuchung hierzu wurde nicht durchgeführt) gefördert und entwickelt werden.

Anpflanzung einer dreireihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern südwestlich des geplanten Jugend- und Kinderspiels. Pflanzung, Pflege und Entwicklung sind in einem eigenständigen Pflanz- und Pflegekonzept darzustellen.

Schaffung von Saumstandorten südwestlich der geplanten Hecke und entlang des Schützjesbaches in Verlängerung der hier geplanten Bachuferstreifens (Sport- und Freizeitanlage) auf einer Breite von ca. 3,00 – 5,00 m. Hier ist eine abschnittsweise Mahd alle 4 Jahre durchzuführen., um ein Mosaik aus hochstaudenreichen Krautsäumen zu erhalten.

Die dauerfeuchte Wiese (O 4100) ist in ihrem Bestand zu erhalten und je zur Hälfte 1 x Ende September zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Ziel ist Erhalt und die weitere Entwicklung in nördliche Richtung entlang des Baches.

## IV. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 BNatschG den neu herzustellenden Verkehrsanlagen mit 37 % und den Wohnbauflächen mit 63 % zugeordnet.



## Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanVO 90) vom 18. Dezember 1990
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998
5. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfIG) vom 06. Juli 1998
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Dezember 1990
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 21. September 1998
8. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 14. Mai 1990
9. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
10. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG)
11. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977
12. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
13. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994