



Planeo
Ingenieure

Gesellschaft für technische
Infrastrukturplanung mbH

Beratende Ingenieure

Ortsgemeinde Siershahn

**Verbandsgemeinde Wirges
Westerwaldkreis**

Bebauungsplan

„Im Wiesengrund II, Teilabschnitt 1“

Textfestsetzungen

Verfahrensstand:

Schlussfassung

zum Satzungsbeschluss vom 08.09.2014

September 2014

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 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 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 2 (*die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*) und Nr. 3 (*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*) genannten Arten von Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 1 (*Betriebe des Beherbergungsgewerbes*), Nr. 2 (*sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*) und Nr. 3 (*Anlagen für Verwaltungen*) genannten Arten von Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im WA wird die **maximale Grundflächenzahl [GRZ]** mit **0,3** (gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO) und die **maximale Geschossflächenzahl [GFZ]** mit **0,6** (gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO) festgesetzt.

Die **maximale Zahl der Vollgeschosse** beträgt zwei (II).

Die **Firsthöhe [FH]** wird mit **maximal 9,50 m** festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt der Firsthöhe gilt die Höhe der Achse der fertigen Erschießungsstraße gegenüber der Grundstücksmitte. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungslinie.

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

Im Plangebiet ist die **offene Bauweise [o]** nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Es werden nur **Einzelhäuser [E]** und **Doppelhäuser [D]** zugelassen.

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.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3 und 5) BauNVO)

4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

4.2 Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) zulässig.

Hierbei dürfen diese 25 % der nicht überbauten Grundstücksflächen nicht überschreiten.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch sind Garagen nicht auf den Flächen zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zugelassen.

6. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind **maximal zwei Wohnungen pro Gebäude (2 Wo)** zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsfächen.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Schutzmaßnahme S1 (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB)

Während der Erschließung des Grundstücks ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen. Zur Herrichtung von Plateaus und Anschüttungen sollte nur der vorhandene, standortgerechte Boden im Auf- und Abtrag genutzt werden.

Schutzmaßnahme S2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Nicht überbaubare Vegetationsbestände und innerhalb des Plangebietes stockende Sträucher und Bäume sind grundsätzlich während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

Vermeidungsmaßnahmen *Europäische Vogelarten*

V1 bgA (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten (vgl. LBM 2006, Handbuch der Vogelarten in Rheinland-Pfalz), auszuführen, also im Zeitraum **11. Oktober bis 31. Januar**. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durchzuführen.

V2 bgA (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Beseitigung von Hochstaudenfluren und Feuchtbrachen im Bereich der Talmulde ist zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zum Schutz der Niststätten besonders geschützter Vogelarten ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum **11. Oktober bis 31. März** durchzuführen. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich des Baufeldes und seiner unmittelbaren Umgebung dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahmen *Anhang IV FFH- Arten*

V3 bgA (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die baubedingt (Erschließungsstraßen, Bauflächen und Arbeitsräume) beanspruchten Grünlandflächen mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfes sind zur Vermeidung von Vernichtungen von Entwicklungsstadien (Larven, Puppen) des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings vor Beginn der Baumaßnahme vor dem 1. Juli zu mähen mit Abfuhr des Mähgutes und im Zeitraum 1. Juli. bis 20. August in maximal 12-tägigem Abstand zu mähen / mulchen, um die Eiablage in Wiesenknopfblüten zu vermeiden.

Gleichzeitig sind auf diesen Flächen baubedingte Maßnahmen mit Erdbewegungen und Verwundung/Beseitigung der Vegetationsdecke erst nach dem 20. August durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahmen *Fledermäuse*

V4 sbgA (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Rodung der im Plangebiet stockenden Altbäume mit Höhlenvorkommen ist zur Vermeidung von Tötungen/ Verletzungen von Individuen der streng und besonders geschützten Fledermausarten ausschließlich außerhalb der Reproduktionsphase und der Zeit der möglichen Winterquartiernutzung durchzuführen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V 1 (siehe Vögel) ergibt sich ein Zeitraum von 11. bis 31. Oktober. Vorsorglich sollte vor den Fällarbeiten eine Inspektion der Höhlen auf Fledermausvorkommen durchgeführt werden. Ggf. vorhandene Individuen sind unverletzt zu entnehmen und an geeigneter Stelle freizusetzen.

Vermeidungsmaßnahme V6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Grundstücken sind zur Befestigung von Stellplatzflächen und Gehwegen sowie sonstigen Flächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zu verwenden. Hierdurch kann das Niederschlagswasser direkt in das Erdreich einsickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

Ausgleichsmaßnahmen *CEF – Maßnahmen Anhang IV – FFH - Arten*

A1 bgA (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(Gem. Siershahn, Flur 6 Nr. 777/1, 777/2, 779/2, 779/3, 780/1, 780/2, Flur 25 Nr. 4066, 4067, 4069, 4070 Flur 6 Nr. 718/1, 719/1, 720/2, 722/1, 723/2, 725/2, 727/1, 728/1, 729/1, 730/1, 731/1 teilweise).

Zur Kompensation von Habitatverlusten für die lokale Population des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings sind mindestens ein Jahr vor Beseitigung der bestehenden Habitate im direkten Anschluss auf ca. 0,77 ha wechselfeuchten Grünlandstandorten der Talmulde wiesenknopfreiche Mähwiesen mit Saumstrukturen zu entwickeln und zu bewirtschaften.

Bei der Bewirtschaftung der Wiesenflächen und der Pflege der Säume sind die Nutzungstermine auf den Lebenszyklus des Falters (Flugzeit Anfang Juli bis Anfang August, Entwicklung der Raupen in den Blütenköpfen des Wiesenknopfes bis Anfang September) abzustimmen. Anlage von insgesamt sechs flachen, bis zu 30 cm tiefen Tümpeln auf den extensiv bewirtschafteten Grünflächen.

Ausgleichsmaßnahmen *CEF – Maßnahmen Fledermäuse*

A2 sbgA (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der durch die Rodung von Altbäumen entstehenden potenziellen Quartierverluste von Fledermäusen im Umfang von sieben höhlentragenden Bäumen mit Fledermausquartierpotenzial sind in umliegenden Halboffenland- und Waldbeständen mindestens eine Vegetationsperiode vor Rodung der Höhlenbäume mindestens 14 geeignete Kunsthöhlen (möglichst eine Mischung aus verschiedenen Bautypen aus Spaltenquartieren und Raumkästen unterschiedlicher Größe) anzubringen. Eine Pflege mit regelmäßiger Reinigung, bzw. Ersatzaufhängung bei Abgängigkeit ist sicherzustellen.

A3 sbgA (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der durch die Gehölzrodungen und nachfolgende Bebauung entstehenden Jagdhabitatverluste von Fledermäusen sind in umliegenden strukturarmen Halboffenlandflächen im Umkreis von etwa 1.000 m zum Bebauungsplangebiet mindestens eine Vegetationsperiode vor Rodung der Gehölze Maßnahmen zur Steigerung der Funktionsfähigkeit als Nahrungshabitate der betroffenen Fledermausarten durchzuführen: Anpflanzung einer zweireihigen Strauchhecke entlang des südlichen Randes des geplanten Wohnbebauung aus standortheimischen Gehölzen (s. Pflanzenvorschlagsliste). Anpflanzung von 14 Stck. Wildobstbäumen entlang der Parzellen 4066 und 4069, Flur 25 (s. Pflanzenvorschlagsliste).

Ersatzmaßnahme E1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(Gemarkung Leuterod, Flur 15, Nr. 1523 bis 1534, insgesamt = 17.916 m²), Extensivierung intensiv genutzter Mähwiesen gem. PAULa durch:

- Zweimalige Mahd vom 15. Mai bis 14. November
- Entfernung des Mähgutes am nächsten Tag bis spätestens nach 14 Tagen
- Grünlandpflege vom 01. November bis 15. April des Folgejahres
- Ausbesserung der Grasnarbe nur umbruchlos
- Verzicht auf Stickstoffdüngung
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel.

Ersatzmaßnahme E2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(Gemarkung Siershahn, Flur 34, Nr. 159/6, 161/2 Teilflächen 3 (ca. 6.520 m²) und 4 (1.460 m²) der forstlichen Planung).

Umwandlung eines 60-jährigen Fichten- und Lärchenbestandes in einen Stieleichenforst mit vorgelagertem Waldsaum: Vollständiges Entfernen der Lärchen- und Fichtenstammholzes, Astmaterial wird in Rückegassen gelagert. Flächige Neuaufforstung mit Stieleiche, Bergahorn, Kirsche, Feldahorn und Eberesche (2+2, 120-150-cm, 2x2 m Pflanzverband). Am Rand zur Schule hin Anlage eines Waldsaumes aus Hartriegel, Hasel, Liguster, Heckenrose und Heckenkirsche. Im Bereich der Parkplätze werden zwei Rosskastanien sowie eine Linde angepflanzt.

Ersatzmaßnahme E3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(Gemarkung Wirges, Waldabteilung 11a, Flur 49, Nr. 6900/8, insgesamt = 111.102 m², teilweise)

Entwicklung eines Bruch- und Sumpfwaldes, zur Kompensation der pauschal gem. § 30 BNatSchG geschützten Nass- und Feuchtweiden: Entfernen der 51-jährigen Fichte einschließlich Astmaterial sowie der Fichtennaturverjüngung zur Vergrößerung der vorhandenen Nassfläche und zur Reduzierung der Beschattung. Zusätzliches Freistellen des Waldbaches. Zukünftiger Anflug von Fichte ist zu entfernen, Birke und Erle können auf der Fläche belassen werden.

Gestaltungsmaßnahme G1 (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Pro 400 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Baumpflanzungen können insbesondere zur Gliederung des Straßenraumes auf den Privatgrundstücken neben den Eingängen bzw. Garagenzufahrten in die privaten Grünflächen nahe den Fahrbahnrandern vorgenommen werden. Die Bepflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode durchzuführen, die auf die Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmalige Nutzung der jeweiligen Gebäude folgt. Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen, sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Die Grenzabstände gem. Nachbarrecht sind einzuhalten (siehe Pflanzenvorschlagsliste).

Gestaltungsmaßnahme G2 (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Naturnahe Gestaltung des ‚östlichen‘ Regenrückhaltebeckens und Einbindung in das Landschaftsbild:

- wechselnde Böschungsneigungen
- extensive Begrünung mit Landschaftsrasen und
- abschnittsweise Pflege alle 3-4 Jahre
- standortgerechte Bepflanzung
- Eingrünung eines möglichen Zaunes mit Rankgewächsen.

Gestaltungsmaßnahme G3 (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Neupflanzung einer Baumreihe (13 Stck.) aus schmalkronigen, standortgerechten Laubbäumen zwischen Entwässerungsgraben und Erschließungsstraße zur Einbindung der Wohnbauflächen gegen die Gewerbe- und Mischbaunutzung im Südwesten.

IV. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN

Die im Bebauungsplan und im Maßnahmenplan 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 § 135 a-c BauGB den neu herzustellenden Verkehrsanlagen mit 37 % und den Wohnbauflächen mit 63 % zugeordnet.

V. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Vermeidungsmaßnahme (Empfehlung)

Nutzung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken zur Bewässerung der Gärten oder als Brauchwasser im Gebäude. Empfehlung zum Einbau extensiver Dachbegrünungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

Vermeidungsmaßnahme (Empfehlung)

Reduzierung der Versiegelung durch:

- flächensparendes Bauen
- geringe Straßenbreiten
- ein flächensparendes Erschließungssystem
- Vorschlag zum Einbau ext. Dachbegrünungen auf Dächern und Nebengebäuden zur Reduzierung von Wärmespitzen und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit.
- Pflanzung von Laubbäumen und von Sträuchern.

Vermeidungsmaßnahme *Fledermäuse* V5 bgA (Empfehlung)

Zur Vermeidung der Erhöhung von Kollisionsverlusten an Straßen durch Straßenbeleuchtung sind im Plangebiet hierzu ausschließlich Natriumdampflampen oder LED als Leuchtmittel zu verwenden.

Hinweise zum Baugrund

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 vorgeschlagen.

Hinweise zu Netzanlagen der KEVAG Verteilnetz GmbH

Von der Ersatzmaßnahme E2 (Flur 34, Nr. 159/6 und 161/2 tlw., Bereich Overbergschule) sind erdverlegte Netzanlagen der KEVAG Verteilnetz GmbH, Koblenz, betroffen. Um diese Leitungen zu sichern, wird eine Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der KEVAG Verteilernetz GmbH eingetragen.

Bei der Umsetzung der Maßnahme E2 dürfen die Leitungen nicht beschädigt werden. Die KEVAG ist frühzeitig über die Arbeiten in Kenntnis zu setzen.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22. Januar 2004 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011
7. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013
8. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006
9. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010
10. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977
11. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2013