

TEXTFESTSETZUNGEN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „ORTSLAGE SÜDWEST“ 2. ÄNDERUNG ORTSGEMEINDE SIERSHAHN



VERBANDSGEMEINDE WIRGES

WESTERWALDKREIS

**Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)**

Stand: 10.06.2020

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Die nachstehenden Textfestsetzungen der 2. Änderung ersetzen die bisherigen Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortslage Südwest“ 1. Änderung vom 11. November 1998.

1 **Art der baulichen Nutzung**

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

Als Art der baulichen Nutzung werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans **Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2)** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO):

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m.d. §§ 16-17, 19-20 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse (Z) wie folgt bestimmt (siehe auch Nutzungsschablonen in der Planzeichnung):

WA1	WA2
GRZ 0,4 / GFZ 0,8	GRZ 0,6 / GFZ 1,2
Z = II	Z = II

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen** sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann, bestimmt.

Festsetzungen zu Baugrenzen:

Ein Vortreten von Gebäudeteilen auf max. 1/3 Gebäudelänge bis max. 1,50 m Tiefe ist, wenn andere Rechte nicht entgegenstehen, zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

- 3.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen** sind festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4 Pflanzbindung, Erhaltungs- und Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 4.1** Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 20% der Fläche als Grünfläche zu erhalten, landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Als allgemeines Pflanzgebot sind mind. 12 hochstämmige Laubbäume oder Obstbaumhochstämme zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume und Obstbaumhochstämme können angerechnet werden. Der Mindestpflanzabstand der Bäume untereinander soll 10 m nicht unterschreiten (empfohlene Artenauswahl siehe Ziff. 4.6 Pflanzenvorschlagsliste).

- 4.2** Private Grundstücksflächen sind zu begrünen. Als allgemeines Pflanzgebot sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Laubbaum oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume und Obstbaumhochstämme können angerechnet werden. Der Mindestpflanzabstand der Bäume untereinander soll 10 m nicht unterschreiten (empfohlene Artenauswahl siehe Ziff. 4.6 Pflanzenvorschlagsliste)

Auf die Hinweise unter Ziff. 7.9 wird verwiesen.

- 4.3** Hinweis:

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmalige Nutzung der baulichen Anlagen umzusetzen.

- 4.4** Bäume innerhalb von befestigten Flächen (z.B. Stellplatzanlagen) müssen jeweils eine Baumscheibe von mindestens 4 m² Fläche aufweisen. Die Baumscheibe ist nicht zu befestigen. Weitere 8 m² dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

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

- Laubbaumhochstämme: Stammumfang 12-14 cm
- Obsthochstämme: Stammumfang 8-10 cm
- Sträucher: 2xV, 60-100 cm

4.6 Pflanzenvorschlagsliste

Auf frischen bis periodisch feuchten Böden der Tallagen und Hangmulden

Bäume

Feldahorn	(Acer campestre)
Sandbirke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Esche	(Fraxinus exelsior)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Espe	(Populus tremula)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Sträucher

Feldahorn	(Acer campestre)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hundsrose*	(Rosa canina)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

Auf Böden mittlerer Standorte an Unter-, Mittel- und Oberhängen

Bäume

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rotblühende Roskastanie	(Aesculus x carnea)
Sandbirke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Espe	(Populus tremula)
Traubeneiche	(Quercus petraea)

Stieleiche	(Quercus robur)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Sträucher (wie oben sowie ergänzend)	
Besenginster*	(Cytisus scoparius)
Weinrose*	(Rosa eglanteria)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)

* Sträucher nicht für Pflanzung an Spielplätzen geeignet

Obstbäume

Apfelsorten

Boskoop
Gravensteiner
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Kleiner Bohnapfel
Gelber Bellefleur

Pflaumensorten

Hauszwetschge
Anna Späth
Löhrpflaume

Birnsorten

Bergamotte
Gellerts Butterbirne
Großer Katzenkopf
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Pastorenbirne

Kirschsorten

Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfingers Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche

5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche unzulässig.

5.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke - ausgenommen der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie gestaltete Freiflächen und Freiräume und deren Anlagen (Freianlagen) - sind flächig als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen.

6 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs.6 BauGB)

6.1 Kulturdenkmal

(§ 2 DSchG)

Die bauliche Gesamtanlage, bestehend aus der Herz-Jesu-Kirche und dem ehemaligen Pfarrhaus, sind als Kulturdenkmal ausgewiesen und genießen daher Erhaltungs- und Umgebungsschutz nach §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 4 DSchG.

Gegenstand des Denkmalschutzes ist auch die Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist.

Maßnahmen an Kulturdenkmälern sowie in deren direkter Umgebung bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen. In der Planzeichnung sind die betroffenen Gebäude gekennzeichnet.

6.2 Naturdenkmal

(§ 28 BNatSchG)

Das Naturdenkmal „Linde am Rathaus“ stellt eine rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfung der Natur dar, deren besonderer Schutz erforderlich ist. Gemäß § 28 Abs. 2 BNatSchG sind die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten. In der Planzeichnung ist das Naturdenkmal gekennzeichnet.

6.3 Baubeschränkungszone

(§ 23 LStrG)

Die Baubeschränkungszone gemäß § 23 Landesstraßengesetz (LStrG) ist nachrichtlich in der Planurkunde dargestellt. Innerhalb dieser Zone bedürfen Genehmigungen

zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Bedürfen bauliche Anlagen keiner Baugenehmigung oder keiner Genehmigung nach anderen Vorschriften, so tritt an die Stelle der Zustimmung die Genehmigung der Straßenbaubehörde.

7 Hinweise und Empfehlungen

(nicht rechtsverbindlich)

7.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz in der Fläche zurückzuhalten. Die Versickerung über die belebte Bodenzone ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Ein Gutachten über die Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt nicht vor. Im Rahmen der Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks und der Gebäude sollte eine entsprechende Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgenommen werden (z.B. als Teich, Mulde, Zisterne). Gemäß ATV-Information ist für den Flächenbedarf einer Muldenversickerung von 5-10 m² Fläche pro angeschlossene 100 m² versiegelte Fläche auszugehen.

Die Anlage von Schluckbrunnen, Rigolen o.ä. ist wasserwirtschaftlich unerwünscht und bedarf einer wasserrechtlichen Zulassung. Eine Brauchwassernutzung (z.B.: Gartenbewässerung, Bewässerung der Laubgehölze / Obstbäume) wird empfohlen. Brauchwasseranlagen sind nach §13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

7.2 Maßnahmen zum Bodenschutz, Baugrund, Radonpotenzial

7.2.1 Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Vor Baubeginn ist der Mutterboden abzuschleppen und seitlich auf den Grundstücken zu lagern. Der Oberboden soll gem. DIN 18915 Bl.2 während der Bauzeit gesichert und auf den Pflanz- und Gartenflächen wiederverwendet werden.

7.2.2 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Boden verdichteter Flächenbereiche aufzulockern und mit Mutterboden zu überdecken.

7.2.3 Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen an den Baugrund, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten. Generell wird empfohlen, bei Bauvorhaben einen Baugrundberater bzw. Geotechniker zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung einzubeziehen.

7.2.4 Eine Einschätzung des Radonpotenzials ist aufgrund fehlender Daten nicht möglich. Weitergehende Recherchen hinsichtlich des Radonpotenzials sind seitens der Bauherrn eigenverantwortlich vorzunehmen.

7.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

Gehölze sind vor der Rodung auf Lebensstätten von Höhlenbrütern und Fledermäusen zu untersuchen. Ebenso sind vor Eingriffen in vorhandene Bausubstanz das Quartierpotential für Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen. Als Eingriffsverursacher ist der private Bauherr in der Pflicht, diese Nachweise zu erbringen und ggfs. Vorsorge zu treffen.

7.4 Telekommunikation: Deutsche Telekom Technik GmbH, Koblenz

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Koblenz weist auf bestehende Telekommunikationsleitungen im Plangebiet hin. Möglicherweise befinden sich Bleimantelkabel im Gebiet. Müssen im Zuge von Bauarbeiten Veränderungen an den Leitungen erfolgen, sind entsprechende Maßnahmen mit der Telekom abzustimmen. Eigenmächtige Veränderungen an den Telekommunikationsanlagen sind nicht zulässig.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sind sämtliche Baumaßnahmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn anzuzeigen. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297765).

7.5 Strom- und Gasversorgung: Energienetze Mittelrhein GmbH Co.KG, Koblenz

Innerhalb des Plangebiets sind Netzanlagen der Sparten Gas und Strom vorhanden. Betroffenheiten ergeben sich im Bereich des Bürgerhauses durch die Verlagerung der Baugrenze in östlicher Richtung, da dort eine Gasleitung künftig durch eine überbaubare Fläche verläuft. Sollten Baumaßnahmen im Bereich der Gasleitung vorgesehen sein, ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Energieversorger vorzunehmen.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sind die Bestandspläne der Energieversorgungsträger einzusehen.

7.6 Pflanzmaßnahmen im Bereich von Leitungen

Sämtliche Pflanzmaßnahmen im Bereich der angesprochenen Versorgungsleitungen sind im Voraus mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Hierzu einige Hinweise:

Bei Baumpflanzungen sind die Anforderungen gemäß DIN 19820 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

Der Abstand von Baumachse und Kabel darf 2,00 m und zwischen Baumachse und Gasrohr 2,50 m nicht unterschreiten. Bei geringeren Abständen ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen mit dem zuständigen Versorgungsträger zu prüfen.

7.7 Archäologische Denkmalpflege

Bislang sind im Planbereich keine archäologischen Fundstellen bekannt. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können jedoch archäologische Funde zu Ta-

ge 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 - 6687 3000 sowie an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, 0261 - 6675 3010 zu richten.

7.8 Zahl der notwendigen Stellplätze

Hinsichtlich der Zahl der notwendigen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Siershahn in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

7.9 Deutsche Bahn

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB Netz AG.

Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, muss eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen.

Die gemäß der Landesbauordnung festgesetzten Abstandflächen zu dem Bahngelände müssen eingehalten werden.

Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Rechtsgrundlagen

Bei den nachstehenden Rechtsgrundlagen handelt es sich jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
6. Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert am 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
10. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
11. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung** - 16. BImSchV) 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
12. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - **DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
13. Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 08.05.2018 (GVBl. S. 92)
14. Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert am 29.11.2018 (BGBl. I S. 2237)
15. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 19.12.2018 (GVBl. S. 448)