



Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB)**
Es wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig (§ 1 [6] Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)** Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl
Es wird die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen (§ 20 BauNVO).
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)**
Für die Höhe der Baukörper ist die Firsthöhe (FH) maßgeblich. Als Oberkante First gilt bei Satteldächern die Oberkante Schnittlinie der Dachhaut der Dachflächen, bei Pultdächern die Oberkante des höher liegenden Dachabschlusses. Als Bezugshöhe wird die Höhe der angrenzenden Straße am Schnittpunkt der Mittelachse des Baugrundstücks mit der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) darf bezogen auf die Bezugshöhe ein Maß von 9,00 m nicht überschreiten. Die Höhenlage der OKEGF wird auf max. + 0,45 m über der Bezugshöhe begrenzt.
- Bauweise (§ 9 [1] Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
Es wird die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Beschränkung der Zahl von Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 [1] Nr. 6 BauGB)**
Die Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf 2 begrenzt.
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und Abs. 6 BauGB)**
Für die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers werden in Flur 2 de Gemarkung Gieleroth Flurstück Nr. 324 sowie ein zwei Meter breiter Streifen an der Ostgrenze des Flurstücks Nr. 321 festgesetzt.
- Private und öffentliche Grünflächen (§ 9 [1] Nr. 21 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Im Verlauf der Erschließungsstraße wird eine Fläche zur Pflanzung eines Großbaumes als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 [1] Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**
Nicht zulässig ist der Anschluss der Bauflächen an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - hier Feldwege.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 6 LBAuO)

- Nicht überbaubare Grundstücks- und Wegflächen (§ 10 und § 88 LBAuO Rhl.-Pf. in Verbindung mit § 9 [1] Nr. 14 und 20 BauGB)**
Zur Erhaltung und Förderung der Versickerungsleistung sollen die Befestigungen von Stellplätzen, Zuwegungen und privaten Hofflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise vorgenommen werden. Hierzu zählen u.a. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasenpflaster mit breittüchtigen Plästellern, Wege- und Terrassenflächen sind so anzulegen, dass eine Entwässerung in angrenzende Grünflächen möglich ist. Flächige Stenochüttungen ohne Vegetation sind mit Ausnahme von Flächen im Dachüberstand unzulässig.
- Dachform (§ 88 [1] Nr. 1 LBAuO)**
Dachform, Dachneigung
Es ist für Haupt- und Nebengebäude nur das geeignete Dach in Form des Satteldaches, des Walmdaches, des Krüppelwalmdaches und des Zeltdaches mit einer Dachneigung von 20° bis 45° sowie das Pultdach mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig. Für Garagen und Carports sind ebenfalls Flachdächer zulässig. Diese Dächer sind bei einer Neigung von 0° bis einschließlich 15° extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen

- Erhaltung von Baum- und Strauchpflanzungen zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB, § 9 [1] Nr. 20 und Nr. 25 b sowie § 44 Abs. 5 BtNatSchG)**
Die im Verlauf des Friedhofsweges stehende Birke wird zur Erhaltung festgesetzt. Der Standort ist als Fahrbahnleiter mit unversiegelter, offener Bodenfläche und krautiger Vegetation auszubilden. Beim Bau der Erschließung ist DIN 18920 - Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu beachten. Die Maßnahmen zum Erhalt des Baumes haben sich an RAS-LP4 (Richtlinie zum Schutz von Bäumen bei Straßenbaumaßnahmen) zu orientieren.
- Baum- und Strauchpflanzungen zur grünordnerischen Gestaltung (§ 9 [1] Nr. 20 und 25 a BauGB)**
 - P1 Pflanzung von Bäumen auf den Bauflächen**
Pro angefangene 350 m² Baugrundstück ist ein dreimal verplanzter Baum 12 - 14 cm Stammumfang der Liste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen zu pflanzen. Je ein Baum soll unter Beachtung des Nachbarrechtes an der rückwärtigen Grundstücksgrenze angeordnet werden. Soweit aufgrund der Größe des Grundstücks ein weiterer Baum zu pflanzen ist, ist dieser vorzugsweise im Zwischenraum zwischen dem Haus und der Erschließungsstraße anzupflanzen. Die Bäume sind einer Fertigstellungspflege zu unterziehen. Danach sind die Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Kronenschnitte haben den natürlichen Wuchs der gewählten Baumart zu berücksichtigen.
 - P2 Pflanzung eines hochstämmigen Baumes als Gebietsmittelpunkt**
Auf der öffentlichen Grünfläche wird die Pflanzung eines dreimal verplanten hochstämmigen Baumes 18 - 20 cm Stammumfang, Baumart Traubeneiche oder Sommerlinde festgesetzt. Der Baum ist mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Der Baumstandort muss eine freie Bodenoberfläche von mindestens 3,00 x 3,00 m erhalten. Der Baum ist einer dreijährigen Fertigstellungs- und Erziehungsstufe zu unterziehen. Danach ist er dauerhaft zu unterhalten und seiner Wuchshart gemäß zu pflegen. Im Falle einer Abgängigkeit ist er zu ersetzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft in Verbindung mit der Herstellung einer Regenrückhaltung in Flur 2, Flurstück Nr. 324 (§ 18 BtNatSchG und §§ 9 [1] Nr. 20 BauGB und § 44 BtNatSchG)**
Die Fällung von Bäumen im Baufeld der Regenrückhaltung hat aus Gründen des Artenschutzes in der Vegetationsruhe im Zeitraum von Ende November bis Anfang März zu erfolgen. Vor Fällung sind die Bäume auf eventuell vorhandene Höhlen und Artenbesatz zu überprüfen. Sollte dies der Fall sein, ist die Untere Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Altenkirchen zu verständigen. Das Stammholz der gefällten Obstbäume ist, als Totholz an geeigneter Stelle auf dem Flurstück zu lagern.

M1 Entwicklung einer Obstwiese

Im Umfeld des Regenrückhaltebeckens ist eine zweischürige ungedüngte Wiese zu entwickeln. Auf den Flächen sind als Ersatz für die entfallenden Obstbäume 5 Obsthochstämme (Alte Sorten der Landschaft), 3 x verplanzt 14 - 16 cm Stammumfang, mit Ballen zu pflanzen. Zur Einbindung von Erdbauwerken in die Landschaft ist entlang der Südgrenze des Flurstücks (ggf. am Fuß einer Böschung) eine mindestens dreireihige freiwachsende Hecke mit Weißdorn, Schlehe, Hasel, Hundrose und Schwarzer Holunder zu entwickeln (1 Pflanze pro 1,5 m²). Alle Pflanzungen sind einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungsstufe zu unterziehen, bei den Obstbäumen einsch. Kronenerziehungsschnitt. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und weiterhin zu fachgerecht zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind sie zu ersetzen.

M2 Einrichtung von Ersatzbiotopen für Fledermäuse in Zusammenhang mit M 7

Diese Maßnahme ist unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen, da potentielle Quartiere mit der Fällung von Obstbäumen bereits beseitigt werden. Die Standorte für die Anbringung von Kästen geeigneten Bäume im erweiterten Umfeld des Regenrückhaltebeckens werden gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Altenkirchen festgelegt. Es sind an 3 geeigneten Altbäumen 1 Fledermaus-Großhöhlenkästen sowie 6 Spaltenkästen fachgerecht aufzuhängen. Um eine Besiedlung zu gewährleisten, sollen je 3 Spaltenkästen pro Baum, in unterschiedliche Himmelsrichtungen, orientiert angebracht werden.

Liste geeigneter Bäume

Acer campestre	Feldahorn	Obstbäume	Birnen:
Aesculus hippocastaneum	Roskastanie	Äpfel, alte Sorten der Landschaft z. B.	Gute Luise
Aesculus carnea	Rote Kastanie	Prinz Heinrich	Gellers Butterbirne u.a.
Betula pendula	Sandbirke	Jakob Lebel	Kirschen:
Carpinus betulus	Hainbuche	Boskoop	Herzkirsche
Fraxinus ornus	Blumenesche	Klarapfel	Hedelfinger
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	Goldparmäne u.a.	Knorpelkirsche u.a.
Tilia cordata	Winterlinde	Walnuss	Zwetsche:
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Edelkastanie	Hauszwetschge
Cornus mas	Kornelkirsche		Bühler Frühpfirsche
Cornus kousa	Blumenhürtigee		Renélaude u.a.
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Sorbus intermedia	Mehibere		
Prunus Hybriden	Zierkirschen		
Malus Hybriden	Zierapfel		

Verfahrensvermerke

<p>1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Orts Gemeinderat hat am 04.12.2019 gemäß § 13a und §13b BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB das Satzungsverfahren des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Gieleroth, den</p> <p>.....</p> <p>Dienstseigel/Ortsbürgermeister</p>	<p>2. VERFAHREN</p> <p>Die Beteiligung der, von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1 u. 2) BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 04.08.2020 beschlossen.</p> <p>Gieleroth, den</p> <p>.....</p> <p>Dienstseigel/Ortsbürgermeister</p>	<p>3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.</p> <p>Gieleroth, den</p> <p>.....</p> <p>Dienstseigel/Ortsbürgermeister</p>	<p>Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung</p> <ol style="list-style-type: none"> Baugesetzbuch, Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 20.07.2017 (BGBl. I S. 2898) Baunutzungsverordnung, Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) Raumordnungsgesetz - ROG - vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2308) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513) Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBAuO - , Fassung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz - LNatSchG - vom 06.10.2015, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (BGBl. I S. 583) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - Landeswassergesetz - LWG - , Fassung vom 14.07.2019 (GVBl. S. 338) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338) Bundes-Immissionsschutzgesetz, Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 08.04.2019 (BGBl. I S. 432) Landesstraßengesetz - LStrG - , Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch 10. Landesgesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 448) Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz - GemO - vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448) Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966) Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG - Rheinland-Pfalz - , Fassung vom 25.07.2005, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV - Fassung vom 12.07.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465) Landesdenkmalrechtsgesetz für RLP - LNRG - , Fassung vom 21.07.2003 Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz - DSchG - , Fassung vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
<p>4. SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Orts Gemeinderat hat am den Bauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Gieleroth, den</p> <p>.....</p> <p>Dienstseigel/Ortsbürgermeister</p>	<p>5. AUSFERTIGUNG</p> <p>Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Sie ist identisch mit dem Willen des Gemeinderates gemäß Satzungsbeschluss vom</p> <p>Gieleroth, den</p> <p>.....</p> <p>Dienstseigel/Ortsbürgermeister</p>	<p>6. INKRAFTTRETEN</p> <p>Der Bebauungsplan ist am gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Gieleroth, den</p> <p>.....</p> <p>Dienstseigel/Ortsbürgermeister</p>	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- - - mögliche Grundstückseinteilung (unverbindlich)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl
0,6 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse

Einzel- u. Doppelhäuser

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o offene Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinien
Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung: Feldweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

ÖGR Öffentliche Grünfläche

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE ZUR GRÜNDORDNUNG

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB und § 8a BtNatSchG)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Anpflanzung von Bäumen
Der Standort der dargestellten Bäume ist nicht bindend. Bindend ist die Zahl der Bäume laut textlicher Festsetzung.

Anpflanzung von Sträuchern

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Erhaltung einer Birke, Maßnahmen zur Sicherung des Baumstandortes im Straßenraum nach RAS LP 4

P1/M1 Nr. der textlichen Festsetzung zur Grünordnung und Landschaftspflege M2 potentiell geeignete Zone für die Anbringung von Fledermauskästen

- Nach § 21 Abs. 2 DSchG RLP ist der Bauherr verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direction Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) anzukündigen. Kontaktadressen: Direction Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe, 56077 Koblenz, Tel. 0261 6075300, landsarchaeologie@rlp.de und Direction Landesarchäologie, Referat Archäologie, Niederberger Höhe, 56077 Koblenz, erbsgeschichte@rhp.de. Es wird auf die Erhaltungs- und Ableberpflicht nach §§ 16-19 DSchG RLP verwiesen.
- Begleitend der festgesetzten Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen für Gehölze wird auf die Gültigkeit der DIN-Normen DIN 18916 und DIN 18920 verwiesen

Orts Gemeinde Gieleroth

Bebauungsplan nach §13a / §13b BauGB

" Hinter Eichelhardtsgarten "

Maßstab: 1:1000
Datum: 15.07.2020
Änd.:

Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld
Fachbereich Umwelt und Bauen

Datengrundlagen:
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Schnug-Börgerding-Landschaftsarchitektur
Hochstraße 60, 57610 Altenkirchen