



Textliche Festsetzungen

Bearbeitung: Schnug-Börgerding - Landschaftsarchitektur
Hochstraße 60, 57610 Altenkirchen, Tel. 02681-6319, e-mail: CMSB_@t-online.de
Altenkirchen, den 15. Juli 2020

1. 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).

2. 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).

3. 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.

4. Bauweise (§ 9 [1] Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

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

5. Beschränkung der Zahl von Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 [1] Nr. 6 BauGB)

Die Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf 2 begrenzt.

6. 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. 341/3 festgesetzt.

7. 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.

8. 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 (§9 [4] BauGB i.V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)

1. Nicht überbaubare Grundstücks- und Wegeflächen (§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, Rasengitterstein, Rasenpflaster und breitfugiges Pflaster. Wege- und Terrassenflächen sind so anzulegen, dass eine Entwässerung in angrenzende Grünflächen möglich ist. Flächige Steinschüttungen ohne Vegetation sind mit Ausnahme von Flächen im Dachüberstand unzulässig.

2. Dachform (§ 88 [1] Nr.1 LBauO)

Dachform, Dachneigung

Es ist für Haupt- und Nebengebäude nur das geneigte 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

1. 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 BatSchG)

Die im Verlauf des Friedhofsweges stehende Birke wird zur Erhaltung festgesetzt. Der Standort ist als Fahrbahnteiler 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.

2. 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 verpflanzter 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 anzuordnen. 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 verpflanzten hochstämmigen Baumes 18 - 20 cm Stammumfang, Baumart Traubeneiche oder Sommerlinde festgesetzt. Der Baum ist mit einem Anfahrtsschutz zu versehen. Der Baumstandort muss eine freie Bodenoberfläche von mindestens 3,00 x 3,00 m erhalten. Der Baum ist einer dreijährigen Fertigstellungs- und Erziehungspflege zu unterziehen. Danach ist er dauerhaft zu unterhalten und seiner Wuchsart gemäß zu pflegen. Im Falle einer Abgängigkeit ist er zu ersetzen.



2. 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 BNatSchG und §§ 9 [1] Nr. 20 BauGB und § 44 BNatSchG)

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 gefälltten 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 verpflanzt 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, Hundsrose und Schwarzem Holunder zu entwickeln (1 Pflanze pro 1,5 m²). Alle Pflanzungen sind einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu unterziehen, bei den Obstbäumen einschl. Kronenerziehungsschnitt. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und weiterhin zu fachgerecht zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind sie zu ersetzen

M2 Einrichtung von Ersatzbiotopen für Fledermäuse

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.