



Textliche Festsetzungen

Bearbeitung: Schnug-Börgerding - Landschaftsarchitektur
Hochstraße 60, 57610 Altenkirchen, Tel. 02681-6319, e-mail: CMSB_@t-online.de
Altenkirchen, den 14. Juli 2020

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB)

Für Flurstück 119/3 wird Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 2 zulässigen Nutzungsarten Tankstellen und Gartenbaubetrieb sowie jedwede Vergnügungsstätten werden für unzulässig erklärt.

Für die Flurstücke 120/1, 122/3, 123 und 17 wird Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Von den nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig

2. Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl

Es wird die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß mit 0,6 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 Höhenlage der Baukörper ist die Firsthöhe (FH) maßgeblich. Als Bezugshöhe wird die Höhe 252,50 m ü.NN festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) darf bezogen auf die Bezugshöhe ein Maß von 13,00 m nicht überschreiten. Als Oberkante First gilt bei Satteldächern die Oberkante Schnittlinie der Dachhaut der Dachflächen, bei Pultdächern die Oberkante des höher liegenden Dachabschlusses

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

Es wird die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

An der Nordostgrenze des Flurstückes 120/1 werden der Bereich des bestehenden Gittermastes und die unterirdische Stromtrasse zugunsten des Versorgers EAM-Leitungsnetz festgesetzt.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 [4] BauGB i.V. mit § 88 [6] LBauO)

1. Dachgestaltung (§ 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.

2. Nicht überbaubare Grundstücks- und Wegeflächen (§10 und § 88 LBauO Rhl.-Pf. in Verbindung mit § 9 [1] Nr. 14 und 20 BauGB)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden, sind zu begrünen.

Zur Erhaltung und Förderung der Versickerungsleistung sollen die Befestigungen von Stellplätzen und Erschließungswegen in einer wasserdurchlässigen Bauweise vorgenommen werden. Hierzu zählen u.a. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster und breitflügeliges Pflaster. Flächige Steinschüttungen ohne Vegetation sind mit Ausnahme von Flächen im Dachüberstand unzulässig.

III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen

1. Erhaltung von Baum- und Strauchpflanzungen zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 [1] Nr. 20 und Nr. 25 b sowie § 44 Absatz 5 BNatSchG (Artenschutz).

E1 Erhaltung eines Birnbaumes

Der im Plan gekennzeichnete alte Birnbaum ist zu erhalten. Zur Erhaltung des Baumes ist während aller Bauphasen DIN 18920 - Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu beachten. Der Schutz hat entsprechend RAS-LP-4 zu erfolgen.

Sollte sich im Zuge der Bodensanierung im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle ergeben, dass der Baum nicht erhalten werden kann, ist ein Baum gleicher Art in der Pflanzgröße 3 x verpflanzt 18-20 cm Stammumfang in Nähe zum alten Standort zu pflanzen. Bei der Fällung ist § 44 Absatz 5 BNatSchG zu beachten, wonach diese nur im Zeitraum der Vegetationsruhe vom 1. November bis zum letzten Tag des Februars im Folgejahr zulässig ist. Der Birnbaum ist vor der Fällung auf Höhlungen und deren Besatz mit Tieren hin zu überprüfen. Im Falle eines Besatzes ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen.



2. Baum- und Strauchpflanzungen zur grünordnerischen Gestaltung (§ 9 [1] Nr. 20 und 25 a BauGB)

Für alle Baum-Pflanzstandorte im Bereich ehemals befestigter Flächen ist der Boden bis auf eine Tiefe von 1,00 m auf einer Fläche von 2,50 x 2,50 m auszutauschen. Alle zu pflanzenden Gehölze und Bäume sind dauerhaft so zu pflegen, dass ihre natürliche Gestalt erhalten bleibt. Abgängige Gehölze müssen ersetzt werden.

P1 Pflanzung von Bäumen im Bereich der Grünflächen

Pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Baum 1. - 3. in der Pflanzgröße 3 x verpflanzt 12 - 14 cm Stammumfang fachgerecht zu pflanzen. Davon sind 5 Bäume entlang der Siegener Straße anzuordnen (davon mindestens einer auf der Fläche P2) sowie insgesamt 4 in den Grünflächen Richtung Tal des Mäusbaches.

P2 Anlage einer Blumenwiese

Im Umfeld des zu erhaltenden Birnbaumes und Grenzbereich zur Nachbarbebauung ist die befestigte Fläche zu entsiegeln, ein Bodenaustausch vorzunehmen und eine extensiv gepflegte, blütenreiche Wiese anzusäen. Auf dieser Fläche ist mindestens 1 Baum nach der Festsetzung P1 anzuordnen.

P3 Pflanzung einer Schutzhecke

Zur Abschirmung der Nachbarbebauung ist auf einem Streifen von 1,00 m entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Hecke aus Laubgehölzen (Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche) zu pflanzen.

P4 Pflanzung eines Böschungsgehölzes

Die Mauer entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches gegenüber dem Tal soll möglichst in der Höhe reduziert und der Höhenausgleich in einer Böschung vorgenommen werden. Die Böschung, mindestens jedoch ein Streifen von 3,00 m Breite, ist mit Sträuchern, zur Hälfte heimische Sorten der freien Landschaft (Holunder, Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Wildrosen etc.) und solchen der Bauergärten (Flieder, Strauchrosen, Bauernjasmin, Eiben, Buchsbaum, Beerenobst etc.) zu bepflanzen.