

## D. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1) Im Bereich der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird  
die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3  
die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6  
die Zahl der Vollgeschosse mit I - II  
die offene Bauweise  
die Bebaubarkeit mit Einzelhäuser  
festgesetzt.
- 1.2) Im Bereich der Nutzung als Dorfgebiet (MD) wird  
die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4  
die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8  
die Zahl der Vollgeschosse mit I - II  
die offene Bauweise  
die Bebaubarkeit mit Einzelhäuser  
festgesetzt.
- 1.3) In Abstimmung auf die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende bebaute Ortslage und zur Vermeidung einer unerwünschten Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart der Umgebungsbebauung bezüglich der Wohndichte wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei beschränkt.

### 2. Stellung der baulichen Anlagen (§ Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

- 2.1) Höhe der baulichen Anlagen  
Die Wandhöhe baulicher Anlagen darf das Maß von 7,00 m nicht überschreiten.  
Die Wandhöhe bemisst sich nach der Höhe der Wand oder des Wandteils; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Unterer Bezugspunkt ist die von der Bauaufsichtsbehörde festgelegte, im Übrigen die natürliche Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Bei Wänden unter Giebelflächen gilt als oberer Abschluss der Wand die Waagerechte in Höhe der Schnittlinie nach Satz 2; liegen die Schnittlinien nicht auf einer Höhe, ist die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien, bei Pultdächern an der unteren Schnittlinie anzunehmen. Maßgebend ist die im Mittel gemessene Höhe der Wand oder des Wandteiles.

### **3.) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 3.1) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
Offene Gemeinschaftsstellplätze (GST) sind sowohl innerhalb wie außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **4.) Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9, Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

- 4.1) Siehe Festsetzungen unter Punkt 8 (Flächen mit Festsetzungen für landespflegerische Belange).

### **5.) Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 5.1) Die Erschließungsstraßen für das Plangebiet werden entsprechend der Plandarstellung festgesetzt.

Eine Festsetzung für die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt nicht.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen bzw. die Querschnitte der einzelnen Fahrspuren und die Einmündungsradien erfolgen auf der Grundlage der "Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS- Q) Ausgabe 82".

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße.

Der Ausbau der Wohnstraßen erfolgt nach noch zu erstellendem Ausbauplan.

Im Bereich der Sichtflächen im Einmündungsbereich zur L 294 und zur K 65 ist eine Bebauung, Lagerung und Anpflanzung etc. von mehr als 0,80 m Höhe über der Fahrbahnkante nicht zulässig.

## 6.) Öffentliche und private Grünflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

6.1) Private Grünflächen werden als Festsetzung ausgewiesen.

6.2) Öffentliche Grünflächen:

Die Flächen für die Oberflächenentwässerung (Grabenparzellen für Speicherkaskaden) und darüber hinaus der vorhandene und zu erhaltende Gehölzbestand werden als Grünfläche ausgewiesen.

## 7.) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Par. 9 (1) Nr. 20 BauGB), Festsetzungen der zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionschutzgesetzes ( § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB )

7.1) Der Oberboden ist vor Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2 abzuschleppen und für die örtliche Wiederverwertung zu sichern.

7.2) Stellplätze und Fußverbindungswege dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Zulässig sind z. B. weitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken.

7.3) Die Abführung des anfallenden Oberflächenwassers, einschließlich der Dachentwässerung, erfolgt durch ein System zur flächigen Abflussvermeidung und -dämpfung über offene, naturnah gestaltete Mulden (Speicherkaskaden). Die Anlage der Mulden erfolgt auf den in der Planzeichnung dargestellten Grabenparzellen, welche im Eigentum der Gemeinde Dreisbach stehen.  
Die Mulden sind gemäß Plandarstellung mit einer bodenständigen Landschaftsrassenmischung sowie mit Laubgehölzen zu begrünen.  
Die Muldengrundstücke sollen extensiv gepflegt werden.  
Von den öffentlichen Verkehrsflächen abfließendes Niederschlagswasser wird zum Teil leitungsgelassen aus der Schutzzone III herausgeführt und zum Teil ebenfalls in die Speicherkaskaden eingeleitet. In letzterem Fall erhalten die betroffenen Speicherkaskaden eine Folienabdichtung.

7.4) Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung möglichst in auf dem Grundstück gelegenen Regenwassersammelanlagen zu sammeln. Empfohlenes Fassungsvermögen je Wohneinheit mindestens 1 cbm. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das Muldensystem (Speicher-kaskade) im Baugebiet anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser wird empfohlen.

7.5) Innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen "Dreisbach" gilt Folgendes:

Die Rohre der Abwassersammler sind druckdicht herzustellen.

Die Abwasseranschlüsse innerhalb von Gebäuden sind sicht- und kontrollierbar oberhalb des Kellerbodens herzustellen.

Bei Einbau von Heizöllagertanks muss gewährleistet sein, dass die gesamte Heizölmenge im Schadensfall im Lagerraum zurückgehalten wird. Erdtanks dürfen zur Lagerung von Heizöl nicht verwendet werden.

#### **8.) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

8.1) Beschreibung der Ersatzfläche

Als Ersatzfläche stellt die Gemeinde ein 4,7 ha großes Areal in der Flur 3 am nördlichen Ortsrand zur Verfügung.

Parzelle 23	15.329,00 qm
Parzelle 96	5.519,00 qm
Parzelle 99	2.665,00 qm
Parzelle 103	2.500,00 qm
Parzelle 104	2.568,00 qm
Parzelle 106	18.965,00 qm (jetzt Nummer 106/1+106/2)

Das Gelände besteht zum größten Teil aus intensiv genutzten Weiden und ist stark nach Westen geneigt. Entlang des Alten Dreisbaches und im Bereich der L 294 befinden sich Laubholzbereiche. Auf den Parzellen 103 und 104 stehen einige Obstbäume.

Zwischen Parzelle 23 und 96 fließt ein mit Betonsteinen verbauter Bach.

Für den Fließverlauf des Alten Dreisbach ist vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland- Pfalz eine Biotopkartierung vorgenommen worden.

Das Gebiet ist als "schützenwertes Gebiet" bewertet. Als Entwicklungsziel wird die freie Entwicklung vorgeschlagen.

In der "Planung der vernetzten Biotopsysteme" wird für den Naturraum der Erhalt von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte, der Erhalt von Naß- und Feuchtwiesen und die Entwicklung von Bachläufen formuliert.

## 8.2 Maßnahmenkatalog / Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

### 8.2.1 Verkehrsflächen- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Verkehrsflächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Die Straßenausbaubreite soll 5,50 m nicht überschreiten.

Private Verkehrsflächen und Parkplatzflächen, sind mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen.

Fußwege sind als Rasenwege oder in wassergebundene Decke anzulegen.

### 8.2.2 Grünflächen- § 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB.

Entlang der westlichen und südlichen Baugebietsgrenze wird eine "Private Grünfläche" festgesetzt.

### 8.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Oberboden ist gemäß DIN 18915 getrennt abzutragen und abseits vom Baugebiet in geordneter Form zu lagern. Die hierfür benötigte Fläche ist in ihrer Breite auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Dabei darf er nicht befahren oder durch anderweitige Maßnahmen ver-

dichtet werden. Oberbodenlager sind möglichst gegen Vernässung, Verunkrautung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei einer Lagerzeit von mehr als acht Wochen ist eine Zwischenbegrü- nung zu empfehlen. Die Oberfläche der Miete soll allseitig geneigt sein, um Oberflächenwasser abzuleiten.

Folgende Flächen werden als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt.

Flur 3		
Parzelle 23	15.329,00 qm	
Parzelle 96	5.519,00 qm	
Parzelle 99	2.665,00 qm	
Parzelle 103	2.500,00 qm	
Parzelle 104	2.568,00 qm	
Parzelle 106	18.965,00 qm ( jetzt 106 / 1 + 106 / 2)	

Beschreibung der Maßnahme für Parzelle 23 und 96:

\* 5- reihige Bepflanzung des Böschungsfußes entlang der L 294 als Vernet- zungsstruktur der vorhandenen Gehölzbereiche.

\* Die Parzelle ist als extensiv genutztes Grün- oder Weideland zu bewirt- schaften.

Bei Grünlandwirtschaft darf keine Düngung stattfinden; die Mahd erfolgt im September, das Mähgut ist abzutransportieren. Bei Beweidung ist nicht mehr als 1,00 GVE pro ha im Jahresdurchschnitt zu halten. In der Zeit vom 15. 11. bis 1. 6. ist die Fläche nicht zu beweiden.

\* Pflanzung von 10 Obstbäumen als Streuobstbestand; Pflanzabstand 10- 15 m. Bei Weidenutzung des Geländes sind die Gehölze mit einem Holzverbau vor Verbißschäden zu schützen.

\* Pflanzung von 5 Eichen entlang des Wirtschaftsweges: Pflanzabstand 15.00 m (Quercus robur, heister 250- 300, 2 x v., m. B.)

\* Aufwertung bzw. Renaturierung des wasserführenden Grabens als Ver- netzungsstruktur mit dem "Alten Dreisbach".

Dazu ist die Betonsteinsohlenbefestigung zu entfernen und stattdessen Ba- saltblocksteine in die Fließrinne einzubringen (ist von der Strassenbauver-

waltung bereits vorgesehen).

Weiterhin sind im Abstand von 10, 00 m Erlen (*Alnus glutinosa*, Heister 2 x v., o. B. 250- 300) zu pflanzen und rechts und links des Graben jeweils ein 5, 00 m breiter Bereich der Eigenentwicklung zu überlassen. Bei Beweidung der Fläche ist dieser Bereich einzuzäunen.

Die Parzelle 106 soll als Huteweide gestaltet werden.

\* Dazu sind punktuell 3 Strauchgruppen mit jeweils 5 Exemplaren und 5 Eichen zu pflanzen.

(*Quercus robur*, Heister 250- 300, 2 x v. m. B.)

(*Crataegus momogyna*, Weißdorn, 60- 100)

\* Bei Beweidung ist nicht mehr als 1,00 GVE pro ha im Jahresdurchschnitt zu halten. In der Zeit vom 15. 11. bis 1.- 6. ist die Fläche nicht zu beweiden.

\* Der Bereich des Alten Dreisbach bleibt der Eigenentwicklung überlassen.

Der Laubholzbestand auf Parzelle 99 bleibt der weiteren Eigenentwicklung überlassen.

Parzellen 103 und 104

\* Die Fläche ist als extensiv genutztes Grünland zu bewirtschaften, d. h. keine Düngung, 1 Mahd im September, das Mähgut ist abzutransportieren.

\* Der Obstbaumbestand ist mit Hochstämmen aus beiliegender Pflanzenliste so zu ergänzen, dass der Baumabstand 10, 00- 15, 00 m beträgt.

Die Ersatzflächen müssen, um den sachlichen und zeitlichen Zusammenhang zu wahren, als gleichrangiger Bebauungsplanteil zeitgleich festgesetzt werden.

Zur Absicherung der landespflegerisch erforderlichen Ersatzmaßnahmen ist ein Nachweis der Flächenverfügbarkeit und einer Bewirtschaftungsvereinbarung entsprechend den textlichen Festsetzungen zu erbringen.

Alternativ können die Regenwassermassen aufgefangen werden und gedrosselt an die Kanalisation abgegeben werden.

Pflanzmaßnahmen innerhalb der festgelegten Ausgleichflächen im Bereich der Schutzstreifen der 20 kV-Freileitungen sind nur in Abstimmung mit der KEVAG, Servicecenter Westerwald, Auf der Heide 2, 56244 Hahn am See abzustimmen.

#### 8.2.4 Pflanzbindungen, § 9 Abs. 11. BauGB.

In die "Private Grünfläche" ist pro angefangene 10, 00 m Grundstücksgrenze ein Obstbaum zu pflanzen.

In den folgenden Abschnitten werden die möglichen Varianten zur Eingrünung der privaten Baugrundstücke festgelegt. Eine Variante bezieht sich auf jeweils eine Parzelle.

##### 1. Vorgarten

Für alle Parzellen im geplanten Baugebiet wird die Pflanzung eines Baumes I. oder II. Ordnung oder eines Obstbaumes im Vorgartenbereich festgesetzt.

##### 2. Wohngarten ( von Verkehrsflächen durch Gebäude abgegrenzter Grünbereich)

1- Pflanzung von mindestens 3 Sträuchern, sowie eines Baumes I. oder II. Ordnung oder eines Obstbaumes.

2- alternativ die Pflanzung von mindestens 2 Bäumen I. oder II. Ordnung oder Obstbäumen.

Bei der Bepflanzung können Anpflanzungen im Bereich der "privaten Grünflächen" berücksichtigt werden.

- Die Pflanzenauswahl erfolgt nach folgender Pflanzenliste Bäume

##### I. Ordnung:

Heister 2 x v., o.B. 250 - 300

Acer pseudoplatanus

Fraxinus excelsior

Quercus robur

Tilia platyphyllos

Bergahorn

Esche

Stieleiche

Sommerlinde

##### Bäume II. Ordnung:

Heister 2 x v., o.B. 150 - 200

Acer campestre

Carpinus betulus

Feldahorn

Hainbuche

Prunus avium  
Sorbus aucuparia  
Sorbus aria

Vogelkirsche  
Vogelbeere  
Mehlbeere

Sträucher:  
2 x v., o.B. 600 - 100

Cornus sanguinea  
Corylus avellana

Hartriegel  
Haselnuss

Crataegus monogyna  
Lonicera xylosteum  
Ligustrum vulgare

Weißdorn  
Heckenkirsche  
Liguster

Prunus spinosa  
Rhamnus frangula  
Rosa canina

Schlehe  
Faulbaum  
Hundsrose

Salix caprea  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus

Salweide  
schwarzer Holunder  
Gewöhl. Schneeball

Obstbaumsorten, regionaltypische Sorten z.B.  
Äpfel  
Rheinischer Bohnapfel, Goldparmäne, Jakob Lebel, Cox Orange,  
Ontario, Boskop

Birnen  
Gellert` s Butterbirne, schweizer Wasserbirne, Frühe von Trevoux

### Bilanzierung der Flächen

Größe des Plangebietes:	7,90 ha
Größe der bebauten Ortslage:	- 3,20 ha
Die Größe des gepl. Baugebietes beträgt:	<u>4,70 ha</u>

Die Ermittlung der Ersatzflächengröße richtet sich nach den unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Baugebietes hinsichtlich

Natur und Landschaft.

Als unvermeidbare Beeinträchtigung wird für das Plangebiet die Inanspruchnahme der in der Biotopsystemplanung erfassten Offenlandbiotop, die Rodung des Obstbaumbestandes und die max. versiegelbare Fläche außerhalb dieses Bereiches gewertet.

Größe des im Plangebiet vorhandenen

Offenlandbiotops: + 3,00 ha

Die Größe der bebaubaren Fläche außerhalb dieses Bereichs beträgt 1,7 ha

Größe der Verkehrsfläche - 0,1 ha

-----  
1,6 ha

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

1,6 ha x 0,4 = max. versiegelbare Fläche: + 0,64 ha

Versiegelung durch Verkehrsfläche: + 0,10 ha

Größe der notwendigen Ersatzflächen -----  
3,74 ha  
=====

Die Größe der angebotenen Ersatzflächen beträgt 4,75 ha. Sie befinden sich in einem gut strukturierten Naturraum und sind teilweise landespflegerisch nicht mehr aufwertbar. Die Größe des aufwertbaren Areals beträgt etwa 3,60 ha.

Die landespflegerische Maßnahmen sind im Maßnahmenkatalog beschrieben.

Die Anwendung der in den Textfestsetzungen erläuterten Regenwasserrückhaltemaßnahme verringert die Beeinträchtigung durch Versiegelung.

## Zusammenfassende Beurteilung

Die aufgeführten Wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild stellen einen Eingriff dar, der bei Einhaltung der beschriebenen Maßnahmen gemindert werden kann.

Als Kompensation für die Flächenversiegelungen werden Ersatzflächen zur Verfügung gestellt, die ökologisch aufgewertet werden und die beeinträchtigten Funktionen ersetzen.

Die Durch- und Eingrünungsmaßnahmen gliedern die Flächen, verbessern das Wohnumfeld, dienen als ökologische Vernetzungselemente und tragen zur Einbindung des gepl. Baugebietes in die umgebende Landschaft bei.

## 9.) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie Ableitung der Abwasser dienenden Anlagen sind gemäß § 14, Abs. 2 BauNVO zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die Ausführungsart und Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen hat bei Durchführung der Bebauung im Einvernehmen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern zu erfolgen.

Leitungen und Schächte nach DIN 4033 herstellen.

## **E. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Textliche Festsetzungen gemäß § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 24. 11. 1998 (GVBl. S. 365) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden gemäß § 88 LBauO Rheinland-Pfalz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen.

### **1.) Dachform und Dachneigung**

1.1) Im Geltungsbereich sind Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig.

1.2) Bei Nebengebäuden (Garagen) sind Flachdächer zulässig.

1.3) Dachaufbauten sind zulässig

### **2.) Einfriedungen**

2.1) Die Grundstücke entlang der freien Strecke (außerhalb der Ortsdurchfahrt OD) der L 294 bzw. der K 65 sind lückenlos einzufrieden.

2.2) Einfriedungen dürfen entlang der Straßengrenze nur eine max. Höhe von 0,80 m haben.

### **3.) Material und Farben für Fassaden**

3.1) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)  
Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Fachwerk oder Holz zu verwenden.

3.2) Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO) Dachneigung  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Dachneigung von 30° bis 48° zulässig.

#### **4.) Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke**

(§ 88(1) Nr.3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen. Anschüttungen und Abgrabungen dürfen ein Maß von 1,50 m gegenüber natürlichem Gelände nicht überschreiten.

#### **5.) Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und Blinklicht oder sonstigen Stufen- und Intervallschaltungen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Höhe von 7,00 m, bezogen auf das Grundstücksniveau (natürliches Gelände) nicht überschreiten.

Westerburg, den 21.01.2003

A u f g e s t e l l t :

Der Bürgermeister der  
Ortsgemeinde Dreisbach

Architekten  
Schäfer GmbH  
56457 Westerburg