

# Bebauungsplan "Im Kappesgarten"



## TEXTFESTSETZUNGEN

- 1.) -PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN-**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorfgebiet“ (MD) und eingeschränktes Dorfgebiet (MD(E)) gemäß § 5 sowie „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 der Bauartverordnung festgesetzt.
  - Nicht zulässig im eingeschränkten Dorfgebiet sind:
    - die Lagerung und Vorhaltung von Futtermitteln außerhalb von geschlossenen Gebäuden, sofern sie den Umfang einer Futtermittelmenge bzw. Futtermittelvorrat für die Dauer von einer Woche überschreiten;
    - Silobauanlagen jeglicher Art;
    - Mastanlagen;
    - die Anlage von Güllegruben und Düngelstellen.
  - Nicht zulässig im Mischgebiet sind die Nutzungsarten gemäß § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO:
    - § 6 (2) Nr. 7 BauNVO: Tankstellen;
    - § 6 (2) Nr. 8 BauNVO: Vergnügungsgeländen im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB), ZAHL DER VOLLEGESCHOSSE**
- Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
  - Im Mischgebiet ist die Grundflächenzahl GRZ mit 0,3 und die Geschossflächenzahl GFZ mit 0,6 als Obergrenze festgesetzt.
  - Im Dorfgebiet und im eingeschränkten Dorfgebiet ist die Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 und die Geschossflächenzahl GFZ mit 0,8 als Obergrenze festgesetzt.
- BAUWEISE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
- Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- BAUWEISE UND HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 18 BauNVO)**
- Im Mischgebiet MI und eingeschränktem Dorfgebiet MD(E) ist die max. Firsthöhe (FH) der Gebäude auf 10,00 m festgesetzt.
  - Im Dorfgebiet MD ist die max. Firsthöhe (FH) der Gebäude auf 11,00 m festgesetzt.
  - Als unterer Bezugspunkt der Firsthöhe gilt der tiefste feste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche am Gebäude.
- Skizze:**
- 
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, NEBENANLAGEN, EINRICHTUNGEN, STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 2, 4, 10 BauGB, § 23 (5) BauNVO und § 14 BauNVO)**
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.
  - Die Bauanlagen sind aus der Planungskunde zu entnehmen.
  - Die Einrichtungsflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Vorderkanten Garage muss mind. 5,00 m betragen.

- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
- Ein Einzelhaus sind max. 2 Wohnheiten zulässig.
  - Die Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnheiten zulässig.
- VERKEHRSLÄCHEN, SOWIE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, WIE FUSSGÄNGERBEREICHE, FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN, SOWIE DEN ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- Für den Bereich des Eisenbahngeländes und die angrenzenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind die im Rahmen der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 25.03.1999 (Beteiligung als Träger öffentlicher Belange II, Fortschreibung Flächennutzungsplan der VG Bad Marienberg) gemachten Auflagen einzuhalten. Die Festsetzungen sind dem Textteil auf den Seiten 11 und 12 zu entnehmen.
- FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG ENSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLÄGERUNGEN (§ 9 (1) Nr. 14. Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- Das durch Verriegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser von Dächern, Zufahrten und befestigten Hofflächen ist in fachen und begrüntem Mülden mit einem Volumen von 10 Liter pro m<sup>2</sup> Dachfläche / befestigter Fläche am Ort des Anfalles, d.h. auf den neuen Baugrundstücken zurückzuführen und dem Wasserkreislauf durch Versickerung durch die belüftete Bodenschicht und Verdunstung wieder zuzuführen. Die Mülden sind als natürliche Erdböden ohne künstliche Befestigung auszubilden. Der gedrosselte Abfluss dieser Mülden ist an den noch herzustellenden Drainagewasserkanal anzuschließen. Der Notüberlauf der Mülden ist an die vorhandenen bzw. neuen Mischwasserkanäle anzubinden. Die Einzugsfläche der Mülden darf max. 30 m betragen. Es wird empfohlen, im Bereich der Mülden die Böden nicht zu verdichten.
  - In den Unterlagen zum Bauantrag bzw. zur Bauanzeige sind Aussagen über Umfang und Art der Maßnahmen zur Einhaltung obiger Festsetzungen des Bebauungsplanes zu machen, erforderlichenfalls ist ein Freiflächenbeizugplan von der Festsetzung ausgenommen sind bereits bebauete Grundstücke sowie das westliche neue Baugrundstück auf Flurstück 22/6.
- FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**
- Die Böschungen der Verkehrsflächen sind nicht in der Planungskunde dargestellt. Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Bankette und Böschungen, Rückenstützen der erforderlichen Randentwässerungen, sowie Stützmauern sind auf angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 2.) -BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN-**
- ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**
- Entwürfen sind nur in Form von Laubhecken, Eisengittern mit senkrechten Stäben, Mischendraht oder Holzlatten mit senkrechten Latten zulässig. Mischendraht ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit standortgerechten Laubhecken oder Rankpflanzungen einzufassen. Die Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.
  - Im Bereich der Grundstücksflächen ist bei Befestigungen ausschließlich die Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien in einer Höhe von max. 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Verwendet werden können z.B. Rasengitterpflaster, wasserundurchlässige Verbunddecksplaster oder wasserundurchlässige Decke.
  - Für Kraftfahrzeug-Stellplätze ist generell die Verwendung von begrüntem Befestigungssystemen wie Rasengittersteinen, Fugerpflaster o. vorzuziehen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
  - Ausnahmsweise sind vollverriegelte Flächen zulässig, wenn das auf ihnen anfallende Oberflächenwasser den angrenzenden Freiflächen zugeführt und versickert werden kann.
  - Wirtschafts- und Fußwege im öffentlichen Bereich sind wasserundurchlässig zu befestigen. Hiervon ausgenommen sind der zum „Schulplatz“ führende sowie zum Bahnübergang führende Wirtschaftsweg.
- GESTALTUNG DER DÄCHER, DACHFORM U. DACHNEIGUNG (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**
- Es sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
  - Für Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig.
  - Die max. Dachneigung ist mit 45° Grad festzusetzen.

- 3.) -GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN-**
- Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe ist vorgesehen:**
- Vor Beginn der Baumaßnahmen Bereiche für Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen und zu definieren, die auf möglichst bereits verfügbaren oder den überbaubaren Flächen nicht jedoch auf vorgesehenen Vegetationsbereichen liegen. Den Oberboden des Planungsbereiches zu sichern. Überdeckungen mit sterilen Böden sind nicht gestattet. Dies weiterhin ist gemäß DIN 19300 anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden. Überdeckungen zur Energiegewinnung werden empfohlen. Zur Bahnseite angrenzend dürfen keine windbruchgefährdeten Gehölze (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kletternde Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzenbestand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Einwirkhöhe zu wählen.
- Versickerungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**
- Das durch Verriegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser von Dächern, Zufahrten und befestigten Hofflächen ist in fachen und begrüntem Mülden auf dem Baugrundstück zurückzuführen und dem Wasserkreislauf durch Versickerung durch die belüftete Bodenschicht und Verdunstung wieder zuzuführen. Die Mülden sind als natürliche Erdböden ohne künstliche Befestigung auszubilden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB:**
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
  - Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind gegenüber den Bauarbeiten abzugrenzen und durch entsprechende Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen (DIN 19 800).
  - Sie sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und dann durch standortgerechte, heimische Gehölze gemäß den Pflanzenlisten I-IV zu ersetzen.
  - Pflanzgebiete innerhalb der Baulichen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
  - Zusammenhängend geschlossene Außenwandflächen von mehr als 15 qm sind durch geeignete Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze auf 1 qm. Empfohlen werden Arten der Pflanzenliste III.
  - Mindestpflanzgröße: 2 x v., m.B. 40-50 cm hoch
  - Mindestens 45 % der Grundstücksfläche müssen gärtnerisch angelegt werden (insgesamt 0,58 ha).
  - Je angelegte 500 qm Baugrundstückgröße ist mind. ein hochstammiger Laubbau der Artenliste I oder ein hochstammiger Obbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfang von mind. 3 x 3 m von jeglicher Verriegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., STU 12 - 14 cm betragen. Es sind insgesamt 26 Bäume zu pflanzen.
  - Auf mindestens 50 % der zu begrünenden Grundstücksflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen (Mindestgröße 2 x v., 60/100). Aus ökologischen Gründen sollten hauptsächlich heimische und standortgerechte Sträucher der Artenliste II verwendet werden.
  - Anpflanzung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
  - Gemäß Plan sind 12 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind Arten der Pflanzenliste I, Mindestpflanzgröße: 3 x v., STU 12-14. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfang von mind. 3 x 3 m von jeglicher Verriegelung freizuhalten.
  - Pflanzgebiete innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
  - In weiterer Vertiefung des Grundstücks Parzelle Nr. 212, Flur 6, ist je angelegte 100 qm Grundstücksfläche je 1 Obbaumstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfang von mind. 3 x 3 m von jeglicher Verriegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., STU 12 - 14 cm betragen. Es sind insgesamt 12 Bäume zu pflanzen.
  - Anpflanzung von Obbaumarten (Ersatzmaßnahme) § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
  - In weiterer Vertiefung des Grundstücks Parzelle Nr. 212, Flur 6, Gesamtlänge Bödingen (vorläufige Parzellen-Nr. 210/5), sind auf einer Fläche von ca. 260 qm 10 Obbaumstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfang von mind. 3 x 3 m von jeglicher Verriegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., STU 12 - 14 cm betragen.
- Auf die vorgenannten Pflanzgebiete werden vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Gehölzbestände, soweit sie der vorgegebenen Pflanzauswahl entsprechen, angerechnet.

**Pflanzenlisten**

**Pflanzenliste I - Laubbäume**

Großblättrige Bäume	Bergahorn *	Klein- bis mittelkronige Bäume	Feldahorn *
Acer pseudoplatanus	Splachtern *	Carpinus betulus	Harlekuhe *
Acer platanoides	Reibhuhn *	Malus sylvestris	Hopfen *
Fagus sylvatica	Fraxinus excelsior	Prunus avium	Vogelkirsche *
Fraxinus excelsior	Esche *	Prunus padus	Traubenkirsche *
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus communis	Höhenkirsche *
Quercus pedunculata	Traubeneiche *	Salix caprea	Salweide *
Quercus robur	Stieleiche *	Sorbus aucuparia	Eberesche *
		Sorbus aria	Meibere *
		Sorbus torminalis	Ebbeere *
		sowie Obstschlammblätteriger Sorten	

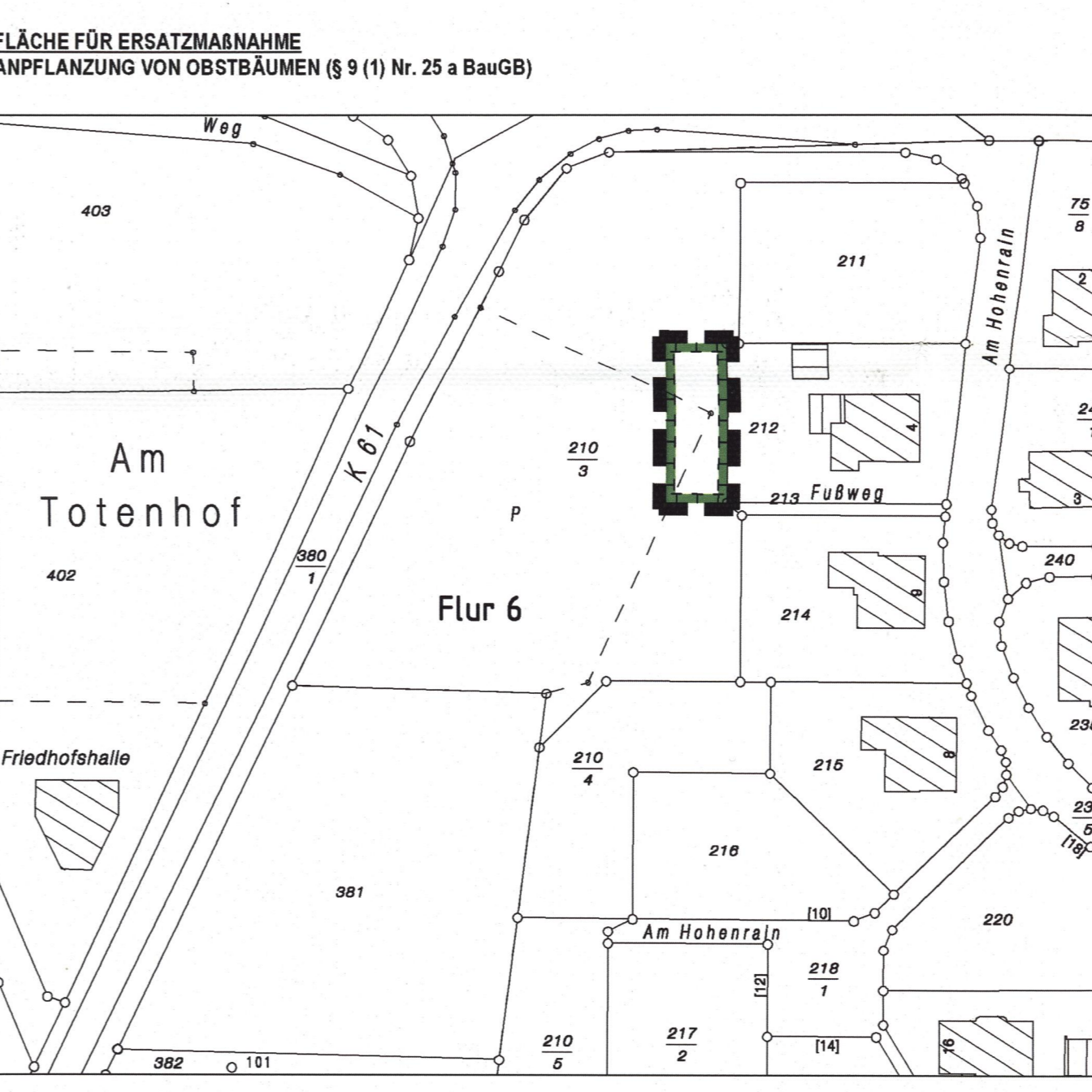
\* besonders geeignet für den Straßenraum

**Pflanzenliste II - Sträucher**

Acer campestre	Feldahorn *	Clematis vitalba	Waldrebe
Carpinus betulus	Harlekuhe	Hedera helix	Efeu
Cornus sanguinea	Hartvogel *	Humulus lupulus	Hopfen
Cornus mas	Kornelkirsche	Lonicera caprifolium	Jelängerjehäber
Corylus avellana	Haselnuß *	Lonicera periclymenum	Gaillard
Crataegus monogyna	Heidelrose	Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Eucryphia europaea	Pflaumenblüten *	Polygonum aubertii	Kriecherich
Ligustrum vulgare	Liguster *		
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche *		
Prunus mahaleb	Steinweisel		
Prunus spinosa	Schlehe		
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn		
Rhamnus frangula	Faulbaum		
Rosa canina	Hundsrose		
Rosa damascena	Heckenrose		
Rosa pimpinellifolia	Bieberrose		
Sambucus nigra	Schwarze Holunder *		
Sambucus racemosa	Traubenholunder		
Salix caprea	Salweide		
Viburnum lantana	Wolger Schneeball		
Viburnum opulus	Wasserschneeball		

\* als Unterpflanzung von Bäumen geeignet sowie

Hedera helix	Efeu
Vincetoxicum	Immergrün



**Allgemeine Hinweise**

Beim Bau von Wohngebäuden innerhalb des Bebauungsgebietes (MD, MD(E)) in einem Radius von 35 m, gemessen vom Stützgebäude auf Flurstück 916 Flur 4, wird vorausgesetzt, dass sich die Bauherren der Beeinträchtigungen durch Geruchs- bzw. Lärmemissionen bewusst sind. Dies gilt auch beim Kauf bzw. späteren Verkauf einer in diesem Planungsbereich vorhandenen Grundstücksfläche / Immobilie und ist bereits im Vorfeld entsprechend zu berücksichtigen.

Bei Bodenvergrünungen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelbäume aber auch Veränderungen oder Verfallzustände der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung unterliegt gem. § 18 - 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland - Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Arch. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz, unter der Rufnummer 0261/73626.

- ZEICHENERKLÄRUNG (NACH PLANZV 90)**
- Art der baulichen Nutzung:**
- MI Mischgebiet
  - MD Dorfgebiet
  - MD(E) eingeschränktes Dorfgebiet
- Maß der baulichen Nutzung:**
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl GRZ
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - z.B. 9,0 Geschossflächenzahl GFZ
  - FH Firsthöhe als Höchstgrenze
- Bauvorschriften**
- SD Satteldach
  - WD Walmdach, Krüppelwalmdach
  - Dachn. max. 45° Dachneigung
- Bauweise, Baugrenze**
- o Offene Bauweise
  - Baugrenze
  - △ Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsfläche**
- Öffentliche Verkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg
  - Strassenbegrenzungslinie
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Grünflächen**
- Private Grünfläche
  - Zweckbestimmung
  - Dauerkleingärten
  - Anpflanzung von Bäumen
  - Erhaltung von Bäumen
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Grenze vorhandener rechtskräftiger Bebauungspläne
  - Vorgeschlagene Abgrenzung
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (0 = zugunsten der Öffentlichkeit)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung / Bepflanzung freizuhalten sind
- Im Rahmen der Tachymeteraufnahme erfasster Bestand durch Ingenieurbüro Bernd Kessler - Bad Marienberg**
- Höhenlinien
  - Nadelbaum
  - Laubbau
  - Fahrbahnrand, Fußwegrand
  - Hecke, Strauch
  - Verkehrsschild
  - Strassenbeleuchtung
  - Gebäude
  - Böschung

- VERFAHRENSVERMERKE**
- 1. Aufstellungsbeschluss**
- Die Gemeindevertretung hat am 01.02.2002 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange**
- Der Bebauungsplan-Entwurf wurde am 11.10.2002 vom Gemeinderat gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 18.09.2002. Im Anschluss erfolgte die Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 02.04.2004 beschlossen.
- 3. Öffentliche Auslegung**
- Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 03.05.2004 bis einschließlich 02.06.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 23.04.2003 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- 4. Satzungsbeschluss**
- Die Gemeindevertretung hat am 04.06.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
- 5. Anzeige / Genehmigung**
- Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt, dass Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden und diese Änderung genehmigt.
- 6. Ausfertigung**
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
- Dieser Bebauungsplan ist am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung angezeigt worden.
- Nistertal, den \_\_\_\_\_  
Dienstsigel / Bürgermeister
- 7. Inkrafttreten**
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens/Erteilung der Genehmigung ist am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
- Nistertal, den \_\_\_\_\_  
Dienstsigel / Bürgermeister

Für die städtebauliche Planung

Bismarckstraße 99  
56470 Bad Marienberg

Tel.: 02661-7870  
Telefax: 02661-61770

Ingenieurbüro  
Bernd Kessler

Bad Marienberg, den 07.06.2004

Planunterlagen ist die katasteramtliche Flurkarte, hier ALK - Datensatz vom Februar 2002, erhalten durch die Verbandsgemeinde Bad Marienberg.

Gezeichnet	Bearbeitet	Geprüft
B.B. 24.04.2002	L.P. 19.04.2002	

Geändert	Geändert	Geändert
L.P. 08.07.2002	St.K. 12.08.2002	L.P. 05.04.2004
B.B. 31.07.2002	L.P. 14.07.2003	L.P. 03.06.2004

Gemeinde : 57647 Nistertal, VG Bad Marienberg

Gemarkung : Büdingen, Flur 4, 6

Maßstab : 1 : 1000

## Bebauungsplan "Im Kappesgarten"

Auszug aus der topographischen Karte (TK 25), Vergrößerung im Maßstab 1:10.000 mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz. Vervielfältigt durch die Verbandsgemeinde Bad Marienberg.