

TEXTFESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan "In der Lenzwiese", Ortsgemeinde Norken

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (Par. 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach Par. 9 (1) Nr. 1 BauGB festgesetzt. Die in Par. 9 (2) BauGB genannten nicht störenden Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig (Par. 10 BauGB). Die in Par. 4 (3) BauGB genannten Einrichtungen und Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (Par. 116) Nr. 1 BauGB.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (Par. 9 (1) Nr. 1 BauGB), ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Im Bebauungsplan ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Gemäß Par. 17 (1) BauGB beträgt die Grundflächenzahl GRZ 0,4 und die Geschossflächenzahl GFZ 0,7 als Obergrenze. Bei zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk ist ein Drempel oberhalb der Decke des zweiten Vollgeschosses zulässig.

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (Par. 9 (1) Nr. 2 BauGB und Par. 22 BauNBVO)

Im gesamten Bebauungsplan ist die offene Bauweise nach Par. 22 BauNBVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (Par. 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch sind Garagen nicht auf der Fläche zwischen den Baugrenzen und Grabenparzellen (Speicherkasernen) zugelassen. Vor Garagen ist ein Stellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m freizuhalten.

5. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (Par. 9 (1) Nr. 4 BauGB und Par. 14 BauNBVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Par. 14 (1) BauNBVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch sind bauliche Anlagen jeglicher Art nicht auf der Fläche zwischen den Baugrenzen und Grabenparzellen (Speicherkasernen) zugelassen.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (Par. 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

7. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (Par. 9 (2) BauGB)

Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude bis zum First, darf 9,50 m nicht übersteigen. Für die tatsächliche Bebauung muß die Oberkante der Kellerdecke höher als das obliegende Straßeniveau (tatsäglicher Fahrberand) liegen.

8. FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (Par. 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonstützen sowie Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Par. 86 (1) Nr. 1 BauBO)

Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Fachwerk und Naturstein oder Holz zu verwenden.

2. DACHGESTALTUNG (Par. 86 (1) Nr. 1 BauBO)

Dachneigung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Dachneigung von 30° bis 48° zulässig. Bei Nebengebäuden sind Flachdächer zulässig.

3. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (Par. 86 (1) Nr. 3 BauBO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsfächen, Anschließungen und Abgrabungen dürfen ein Wall von 150 m gegenüber natürlichem Gelände nicht überschreiten.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (Par. 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Flächen für die Oberflächenwässerung (Grabenparzellen für Speicherkaskaden) und darüber hinaus der vorhandene und zu erhaltende Gehölzbestand zwischen Talstraße und Wohngebiet werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (Par. 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.1 Der Oberboden ist vor Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 Blatt 2 abzuschneiden und für die örtliche Wiederverwertung zu sichern.

2.2 Stellplätze und Fußverbindungswege dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Zulässig sind z.B. welfugiges Pflaster (Kopfpflaster), Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken.

2.3 Die Abführung des anfallenden Oberflächenwassers, einschließlich der Dachentwässerung erfolgt durch ein System zur flächigen Abflüßvermeidung und -dämpfung über offene, naturnah gestaltete Mulden (Speicherkaskaden). Die Anlage der Mulden erfolgt auf den in der Planzeichnung dargestellten Grabenparzellen, welche im Eigentum der Gemarkung Norken stehen.

Die Mulden sind gemäß Pflanzplanung mit einer bodenständigen Landschaftsrasenmischung sowie mit Laubbäumen zu begrünen. Die Mulden sind gemäß Pflanzplanung mit einer bodenständigen Landschaftsrasenmischung sowie mit Laubbäumen zu begrünen.

2.4 Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll möglichst in auf den Grundstücken gelegenen Regenwasseranlagen gefaßt werden. Eingeschlossene Fassungen sind je Wohneinheit mindestens 1 m<sup>2</sup>. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das offene Muldenystem (Speicherkaskade) im Baugelbiet anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser wird empfohlen.

2.5 Kompensationsbereich A Die Erhaltung und Entwicklung des Grünlandkomplexes mit den randlichen Gehölzbeständen wird als Ersatzmaßnahme für die flächenhaften Biotopverluste festgesetzt. Um den Fortbestand des Biotopkomplexes zu sichern und zu optimieren sind in den in der Planurkunde benannten Teilbereichen folgende Maßnahmen erforderlich:

A1 Randliche Gehölze

Sukzessive Entfernung standortfremder Nadelgehölze (Fichten, Lärchen). Erdmündung der randlichen in das Grünland vordringenden Adlerfarn- und Zylinderapfelbestände. Gehölzbestände abschnittsweise verjüngen (auf den Stock setzen).

A2 Grünlandentwicklung

Die Grünlandbestände und geschützten Borstgrasrasen zu sichern und zu entwickeln ist eine jährliche Mahd, nicht vor dem ersten Juli, erforderlich. Um schädliche Nährstoffanreicherungen zu vermeiden, ist das Mähgut nach Schwadlage (möglichst Heugewinnung) abzuräumen. Dünger- und Biostandort ist nicht zulässig. Alternativ oder zusätzlich ist eine Beweidung mit einer Großvieheinheit/ha/Jahr (oder kurzfristig bis zu fünf Großvieheinheiten/ha) möglich. Der Aufruf des Viehs soll jedoch nicht vor Mitte Juni erfolgen.

A3 Grabensystem

Beidseitig der Grabenparzelle ist ein mindestens 2,00 m breiter Grabensaum weitestgehend in freier Sukzession zu belassen.

A4 Bruchfläche (Flurstück 823)

Durch die Wiederaufnahme der Grünlandnutzung analog A2 kann hier eine Wiederbesiedlung mit Orchideenarten erfolgen.

2.6 Kompensationsbereich B

Um die gestörten Naturhaushaltsfunktionen durch die Flächenversiegelung zu kompensieren werden im Süden des Plangebietes Ersatzmaßnahmen zur Biotopentwicklung festgesetzt. Die Führung eines wassergebundenen Fußweges durch den Bereich ist zulässig.

B1 Grünlandentwicklung

Das Grünland einschließlich der Obstwiese (Flurstück 815) wird einer extensiven Nutzung zugeführt. Wegen seiner siedlungsnahe Lage ist aus landschaftsästhetischen Gründen eine zweimalige Mahd und/oder eine Beweidung mit einer Großvieheinheit/ha/Jahr zulässig. Zur Entwicklung der Orchideenbestände soll jedoch der erste Schnitt bzw. die Beweidung nicht vor Mitte Juni erfolgen.

B2 Obstwiese/Gartenland

Die Obstwiese ist zu erhalten und regelmäßig durch fachkundige Schnittmaßnahmen zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Hierfür und für Ergänzungspflanzungen sind lokale/wahre Obstsorten (z. B. Apfel: Rheinischer Bohnapfel, Schafnase, Jakob Leibel, Kaiser Wilhelm; Birne: Köstliche von Charneu, Alexander Lukas, Güte Lual) als Hochstämme zu pflanzen und nachhaltig zu pflegen. Bei Beweidung ist für einen ausreichenden Schutz vor den Weidewieh zu sorgen.

B3 Feldgehölz

Das Feldgehölz soll bei Bedarf abschnittsweise, ca. im Abstand von 5 - 10 Jahren verjüngt werden. Einzelne Bäume sind als Überhälter zu belassen.

2.7 Zuordnungsfestsetzung

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Befestigung der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet, werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach Par. 135 ff. BauGB den neu herzustellenden Verkehrsanlagen mit 20 %, den bebaubaren Flächen zu 80 % zugerechnet.

3. PFLANZBINDUNGEN UND -PFLICHTEN (Par. 9 (1) Nr. 25 BauGB)

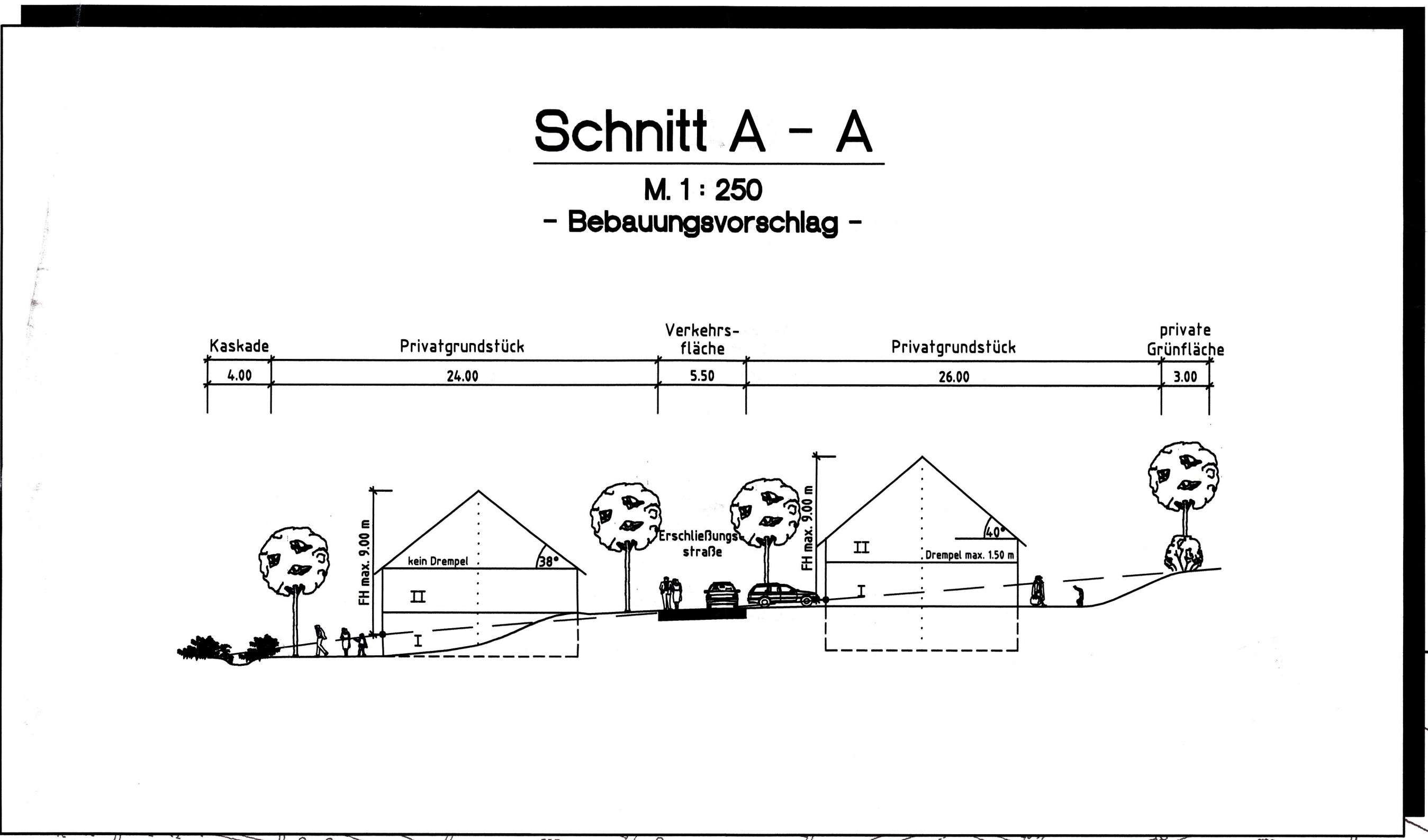
3.1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze und Gehölzgruppen sind zu pflanzen (Abweichungen max. +/- 2,00 m). In die im Plan gekennzeichneten Gehölze und Gehölzgruppen sind zu pflanzen (Abweichungen max. +/- 2,00 m).  
3.2 Um den Charakter eines ländlichen Wohngebietes zu wahren, ist auf jedem bebaubaren Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbäum gem. der Pflanzliste (3.5) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene und in der Pflanzplanung festgesetzte Bäume sind in diesem Sinne anrechenbar.  
3.3 Alte Böschungen über 0,75 m Geländehöhe sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sollen insbesondere die in der Pflanzliste (3.5) angeführten Arten verwendet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbescheid  
Der Bebauungsplanentwurf wurde am \_\_\_\_\_ gemäß Par. 2 (1) BauGB der Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Bescheid wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange  
Der Bebauungsplanentwurf wurde am \_\_\_\_\_ von Gemeinderat gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß Par. 3 (1) BauGB erfolgte am \_\_\_\_\_. Im Anschluß erfolgte die Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß Par. 4 (1) BauGB. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß Par. 3 (2) BauGB wurde am \_\_\_\_\_ beschlossen.
3. Öffentliche Auslegung  
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß Par. 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ zu jederwenn dienstags öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Anregungen während der Auslegungsrfrist vorgebracht werden können.
4. Satzungsbescheid  
Die Gemeindevertretung hat am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß Par. 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
5. Anzeige / Genehmigung  
Dieser Bebauungsplan ist am \_\_\_\_\_ gemäß Par. 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung angezeigt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt, daß Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden und den Bebauungsplan genehmigt.
6. Ausfertigung  
Die Bebauungsplanansatz, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
7. Inkrafttreten  
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens/Ertelung der Genehmigung ist am \_\_\_\_\_ gemäß Par. 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Habitats	Arten	Verwendungsbereiche				
		Öffentliche Grünflächen	Private Grünflächen	Grünflächen im Siedlungsgebiet	Siedlungsgebiet	Öffentliche Grünflächen
a	Acer campestris (Hainbuche)	X	X	X		
b	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	X	X	X		
B	Acer platanoides (Eichenahorn)	X	X	X		
B/B	Betula pendula (Hänfchen)	X	X			
b/a	Corylus avellana (Hasel)	X	X	X		
a	Corylus avellana (Hasel)			X	X	X
a/a	Fagus sylvatica (Eiche)				X	
B	Fraxinus excelsior (Eiche)	X				
B/B	Prunus avium (Kirschlorbeere)	X	X	X		
B	Prunus spinosa (Schlehe)	X	X			
B	Prunus vulgaris (Schlehe)	X	X			
a	Rosa canina (Hundsrose)		X		X	X
a	Rosa rugosa (Rosa)		X		X	X
a	Salicaria (Schwabe)		X	X		X
a	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)		X	X		X
a/a	Sorbus aucuparia (Hornahorn)	X	X	X		X
a	Tilia cordata (Mutterlauge)	X	X			
B	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	X	X			
B/B	Ulmus (Birnbaum)	X	X	X		

- 1) Als Strauchbäume können auch Ausleseformen der genannten Arten sowie die Stadtbirne (Prunus celtica 'Chaotic') verwendet werden.  
2) Im privaten Grün des Siedlungsgebietes können darüber hinaus bewährte Ziersträucher und Stauden verwendet werden.  
Mindestsortimente:  
Obstbäume (2 x x StU 8-10 cm) leichte Heister (1 x x 100-150 cm)  
Hochstämme (2 x x StU 14-16 cm) Sträucher (2 x x 60-100 cm)  
Heister (2 x x 200-250 cm) leichte Sträucher (1 x x 70-90 cm)



ZEICHENERKLÄRUNG NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

- Art der baulichen Nutzung:  
Par. 9 (1) Nr. 1 BauGB  
**WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung:  
Par. 9 (1) Nr. 1 BauGB  
**0,4** Grundflächenzahl GRZ  
**0,7** Geschossflächenzahl GFZ  
**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
**FH** Firsthöhe als Höchstgrenze

- Bauweise, Baugrenzen:  
Par. 9 (1) Nr. 2 BauGB  
**o** offene Bauweise  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**---** Baugrenze
- Verkehrsflächen:  
Par. 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB  
**---** Straßenverkehrsfläche  
**---** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
**---** Fußwege
- Grünflächen  
Par. 9 (1) Nr. 15 BauGB  
**---** Öffentliche Grünflächen  
**---** Private Grünflächen  
**---** Privater Kleingarten
- Wasserflächen  
Par. 9 (1) Nr. 16 BauGB  
**---** Graben

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Par. 9 (1) Nr. 20 BauGB  
**A1** Pflege- und Nutzungsregelungen  
**---** Oberflächennahe Entwässerung über Speicherkaskade (mit Fließrichtungsangabe)  
**---** Pflanzbindungen gem. Par. 9 (1) Nr. 25 BauGB Anpflanzen:  
- Laubbäume (Hochstämme)  
- Strauchhecken / Feldgehölz  
**---** Pflanzbindungen gem. Par. 9 (1) Nr. 25 BauGB Erhaltung:  
- Laubbäume  
- Gehölzbestände  
**---** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. Par. 9 (1) Nr. 25 b

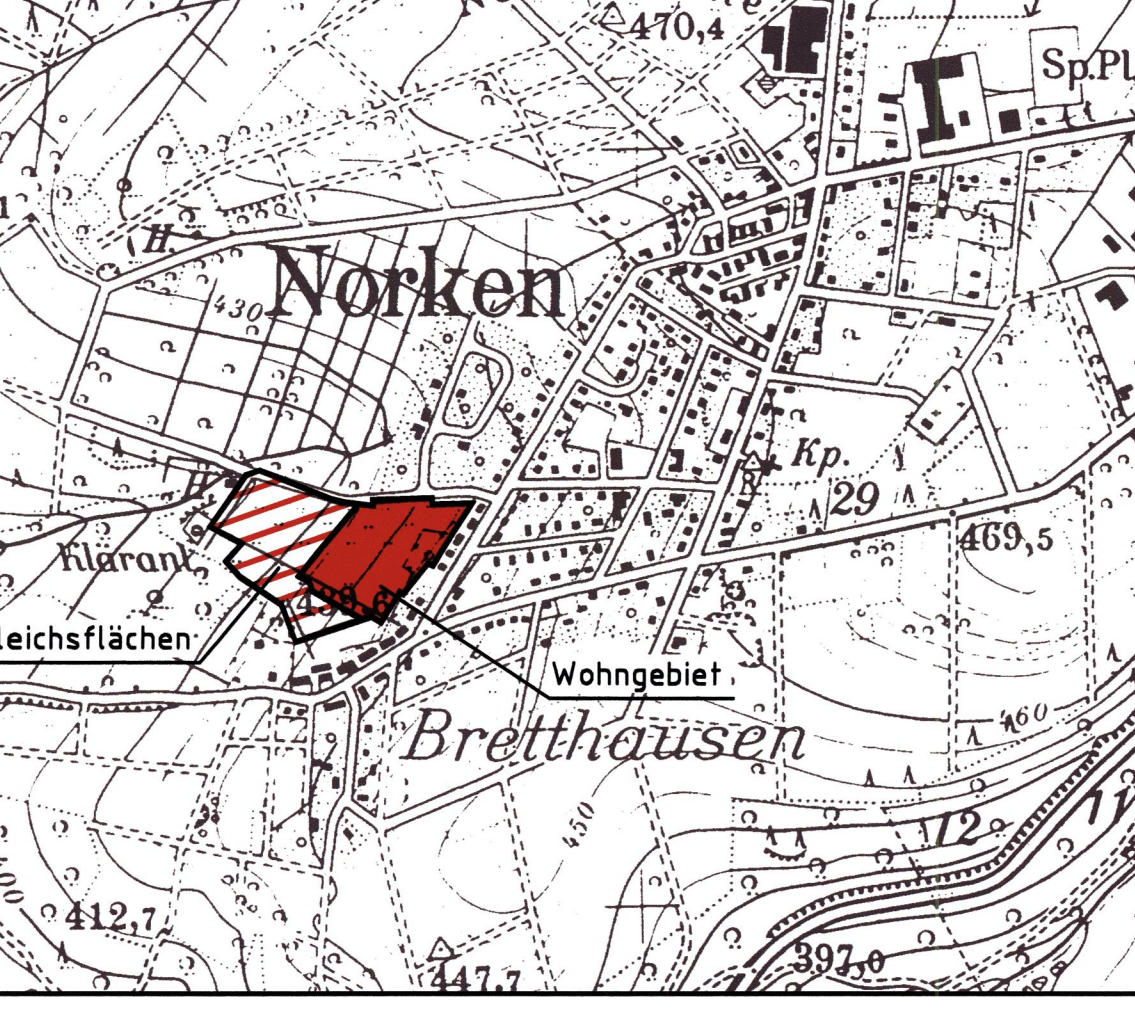
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. Par. 9 (1) BauGB  
**---** Fahrband  
**---** Laubbäum  
**---** Höhenlinien  
**---** Böschung  
**---** Regeneinlauf  
**---** Kanaldeckel  
**---** Hydrant  
**---** Leuchte  
**---** Mast  
**o** Polygonpunkt

RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV)
- Par. 9 (4) BauGB in Verbindung mit Par. 86 (6) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
- Landespflegegesetz (LPIFG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DschPflG)
- Landesstraßengesetz (LStrG)
- Bundesfernstraßengesetz (FSrStG)
- Landeswassergesetz (LWVG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Übersichtskarte M. 1:10.000



ORTSGEMEINDE NORKEN

**BURO FÜR INGENIEUR- U. UMWELTPLANUNG**  
- Beratende Ingenieure -  
57827 Hachenburg/Ww  
Telefon 02662/95420

**Barrwiese 3**  
Fax 02662/954299

**iu PLAN GMBH**

Anlage Blatt Nr. Projekt-Nr. 417.97/Pro bearbeitet Hachenburg gezeichnet K.C. Dreuner Datum 4/17.2004 Maßstab 1:1000

**BEBAUUNGSPLAN "IN DER LENZWIESE"**  
gehört zum Bescheid vom 05. Juni 2000

Hachenburg, Januar 2000 Für die Planung:  
Norken, \_\_\_\_\_ Für die Ortsgemeinde:

Archäologische Funde  
Etwas zugehörige archäologische Funde (wie Mäuren, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisgegenstände usw.) unterliegen gem. § 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/73626.

Für die Grabenparzelle 2458 am Südrand des Plangebietes besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Bad Marienberg. In diesem Bereich ist ein Mistwasser-sammler DN 500 verlegt.

KATASTERVERMERK

(Gültig für die Flächen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches)  
PLANGRUNDLAGE  
Die Darstellung der Plangrundlage stimmt bezüglich des Flurstücksbestandes mit dem amtlichen Katastervermerk nach dem Stand vom 5. Mai 1997 überein.

Dienstseigel