



**Ortsgemeinde Unnau  
Verbandsgemeinde Bad Marienberg  
Westerwaldkreis**

## **Textfestsetzungen**

## **Bebauungsplan**

**„Talstraße“ im Ortsteil Stangenrod**

**Schlussfassung  
zum Satzungsbeschluss  
vom 30.07.2013**





# Textfestsetzungen

## zum Bebauungsplan „Talstraße“ im Ortsteil Stangenrod

### Geltungsbereich

In der Ortsgemeinde Unnau, Ortsteil Stangenrod, Bereich „Talstraße“, stellt die im Lageplan schwarz umrandete Fläche den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar. Der Geltungsbereich umfasst folgende Parzellen in der Gemarkung Stangenrod:

#### Flur 4

Parzellen 56/1; 57/1; 56/4; 56/3; 57/3; 284 teilweise (Wirtschaftsweg); 346/115; 114; 345/113; 344/112; 416/287 teilweise (Wirtschaftsweg); 248/1; 249/1; 248/2; 249/2; 248/3; 249/3; 290/1 teilweise (Talstraße).

Der Lageplan mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs, der Eintragungen gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Zeichenerklärung ist Bestandteil dieser Textfestsetzungen.

### Textliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 BauGB werden für das Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen, die sich an dem östlich der „Talstraße“ angrenzenden Bebauungsplan „Flur 4“ orientieren:

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "**Allgemeines Wohngebiet**" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 (2) BauNVO unter Nr. 3 genannten Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig.

Die in § 4 (2) BauNVO unter Nr. 3 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 2 bis 5 genannten Ausnahmen werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.



**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO),  
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

Im WA wird die **Grundflächenzahl [GRZ]** mit **0,4** gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO und die **Geschossflächenzahl [GFZ]** mit **0,7** gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird (gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO) auf **maximal zwei [II]** begrenzt.

Die **maximal** zulässige **Höhe der baulichen Anlagen [H]** beträgt **8,00 m** über der Höhe der Achse der „Talstraße“ gegenüber der Grundstücksmittle.

Als oberster Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachkonstruktion des Gebäudes festgesetzt (bei geneigten Dächern OK Dachfirst, bei Flachdächern OK Dachhaut).

**3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Es wird eine **offene Bauweise** zugelassen.

**4. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN  
(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)**

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen, Garagen und "Carports" gelten insoweit als Stellplatz.

Stellplätze, Garagen "Carports" und Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht auf den als „private Grünflächen“ ausgewiesenen Flächen zulässig.

Der Mindestabstand von Garagen, nicht vollständig offenen "Carports" und Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 5,0 m betragen.

Vollständig offene Carports - sog. überdachte Stellplätze - können unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wobei die ersten Stützpfeiler jedoch einen Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

**5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN  
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im Bebauungsplangebiet sind **je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen** zulässig.



## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [gem. § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

### 1. DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Im Plangebiet sind auf den Haupt- und Nebenanlagen alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

### 2. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Als Einfriedung der Grundstücke sind Natursteinmauern, Holzzäune und Hecken bevorzugt zu verwenden. Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von maximal 80 cm nicht überschreiten.

## III. LANDESPFLERISCHE FESTSETZUNGEN

### Schutzmaßnahme S1 (§§ 9 (1) Nr. 20 und 202 BauGB)

Während der Erschließung des Grundstücks ist der Oberboden gem. DIN 18935 abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen. Zur Herichtung von Plateaus und Anschüttungen sollte nur der vorhandene, standortgerechte Boden im Auf- und Abtrag genutzt werden.

### Vermeidungsmaßnahme V1 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Auf den Grundstücken sind zur Befestigung von Stellplatzflächen und Gehwegen sowie sonstigen Flächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zu verwenden. Ausgenommen sind Eingangsbereiche und Terrassen. Hierdurch kann das Niederschlagswasser direkt in das Erdreich einsickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

### Ersatzmaßnahme E1 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Gemarkung Stangenrod, Flur 6, Nr. 12/6, teilweise:

#### Bestand:

Alter Basaltsteinbruch mit Blockschutt und Steilwand, durch Strauch- und Baumbewuchs beschattet, Quelle, Quellbach, randlich Fichten, ca. 30 Jahre alt.

Zwei Hutebuchen, ca. 150 - 200 Jahre alt, randlich Fichten, ca. 30 Jahre alt.

#### Maßnahmen:

Um eine stärkere Besonnung der Basalt-Blockschutthalde und der Felswand zu erzielen, sind die hier stockenden Haselnusssträucher sowie eine Gruppe von ca. 50 Jahre alten Eschen zu fällen und aus dem Steinbruch zu entfernen. Zudem ist eine Reihe der am Rand stockenden Fichten zu entnehmen, um auch hier über eine freie Entwicklung eine standortgerechte Vegetation entwickeln zu können.



Um die standörtlichen Verhältnisse um die beiden Hutebuchen zu verbessern, ist auch hier im Kronentraufbereich eine Reihe Fichten zu entnehmen. Zudem kann dadurch eine Naturverjüngung begünstigt werden. Durch die teilweise Öffnung des Steinbruchs mit Hilfe eines schmalen Fußpfades kann auch die Attraktivität des hier vorbeiführenden Westerwaldsteiges gesteigert werden. Ein vollständiges Betreten sollte jedoch unterbunden werden.

Die zukünftig periodisch anstehenden Pflegemaßnahmen (Rückschnitt des Wiederaustriebs der Gehölze) sind in der vegetationsfreien Zeit von 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

### **Gestaltungsmaßnahme G1 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Einseitige Eingrünung der Grundstücke in westlicher Richtung mit einer zweireihigen, ca. 5,00 m breiten Baum- und Strauchhecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern (s. Pflanzenvorschlagsliste). Die Gehölzpflanzungen dienen der Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild.

## **IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **1. STROMVERSORGUNG**

Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung sind in der Planungsphase, spätestens im Bauantragsverfahren bzw. bei Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren, mit der KEVAG Verteilnetz GmbH einvernehmlich abzustimmen.

Bei Bepflanzungen und Randeingrünungen im Schutzstreifen dürfen nur niedrigwachsende Gehölze verwendet werden, damit die Betriebssicherheit der 20-kV-Freileitung gewährleistet werden kann.

### **2. LANDESPFLEGE**

Bepflanzungen, die vor Aufstellung des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit einer genehmigten Bebauung vorgenommen wurden, werden auf die Pflanzpflicht angerechnet.

### **3. BODEN UND BAUGRUND**

Für das Plangebiet werden vom Landesamt Geologie und Bergbau, Mainz, projektspezifische Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die einschlägigen Regelwerke, wie z.B. DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2), DIN EN 1997-1 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln) und 2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) sowie DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sind bei den Baumaßnahmen zu beachten.



## Inkrafttreten

Die Textfestsetzungen treten mit der Bekanntgabe in Kraft.

Unnau, den .....

.....  
Ortsgemeinde, Ortsbürgermeister