



Stadt Bad Marienberg
Verbandsgemeinde Bad Marienberg
Westerwaldkreis

Aufstellung des Bebauungsplanes
„Auf dem Oberschär“
Stadtteil Eichenstruth
- Verfahren nach § 13b BauGB -

Textfestsetzungen
(Blatt B1-B5)

Verfahrensstand:

Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

April 2021

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ [WA] sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 1 (*Wohngebäude*) und Nr. 2 (*die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*) aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig.

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 3 (*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*) genannten Arten von Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 2 (*sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*) genannten Arten von Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie 3 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (*Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen*) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl Vollgeschosse

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl [GRZ], Geschossflächenzahl [GFZ] und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ [WA] wird die **maximale Grundflächenzahl [GRZ]** mit **0,4** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und die **maximale Geschossflächenzahl [GFZ]** mit **0,8** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) festgesetzt.

Die **maximale Zahl der Vollgeschosse** für das gesamte Plangebiet beträgt zwei [II].

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen bei Gebäuden durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe [max. GH] bestimmt.

Für die Gebäudehöhe, bezogen auf die jeweilige Planstraße, gilt:

Ordnungsbereich	Gebäudehöhe [GH] geneigtes Dach > 15° Dachneigung (außer Pultdach)	Gebäudehöhe bei Pultdächern [PD, alle Dachneigungen] sowie Flachdächern und flachgeneigten Dächern [FD] bis 15° Dachneigung
WA	maximal ... m	maximal ... m

Die Höhen werden in enger Abstimmung mit der Straßenvorplanung bis zur Offenlagefassung ermittelt und entsprechend festgesetzt.

Zur Ermittlung der Gebäudehöhe gelten folgende Bezugspunkte:

Unterster Bezugspunkt:

Als unterster Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Fertigstellung der Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenverkehrsfläche (Achse, Gradient) bezogen auf die Mitte der Baugrundstücksgrenze zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

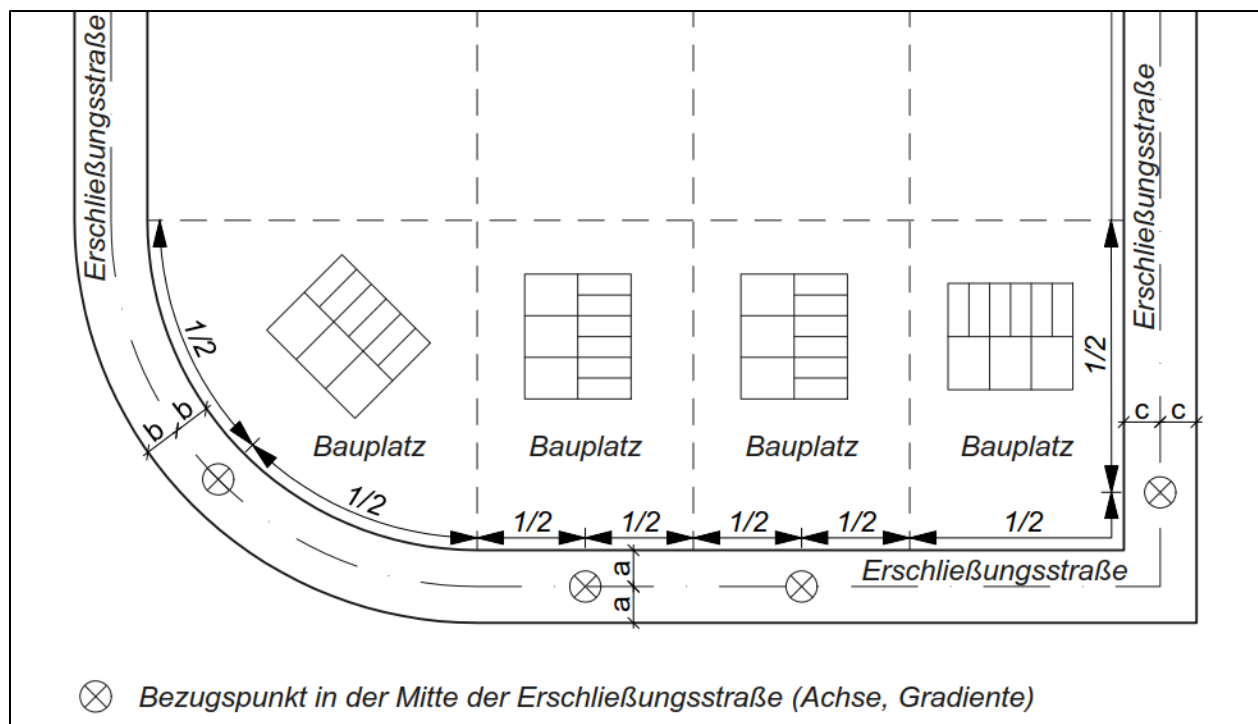


Abb.: Skizze unterster Bezugspunkt; unmaßstäblich

Oberster Bezugspunkt:

Oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein, Antennen oder Solaranlagen, etc.).

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

Im gesamten Plangebiet [WA] ist die **offene Bauweise** [o] nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es werden nur **Einzelhäuser** [E] zugelassen.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

4.2 Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, jedoch sind Garagen und Carports nicht auf den Flächen zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zugelassen.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen.

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

Im gesamten Plangebiet sind **maximal zwei Wohnungen pro Gebäude [2 Wo]** zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungflächen) werden in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Veränderungen an den Böschungen sind nur zulässig, wenn die Standfestigkeit des Straßenkörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Bei Eingriffen in den Lastabtragungsbereich bzw. die Böschungflächen der Straßen sind entsprechende Vorkehrungen/Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

Hinweis:

Die notwendigen Böschungen ergeben sich aus der noch zu erstellenden Straßenvorplanung und werden zur Offenlagefassung in der Planzeichnung dargestellt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind mindestens zu 90% als Grünflächen oder gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen und für die Flächen zwischen den Baugrenzen und der Straßenverkehrsflächen.

Zur inneren Durchgrünung ist pro Baugrundstück mindestens ein landschaftstypischer Obstbaum oder ein Laubbaum II. Ordnung gemäß Pflanzliste Anhang 1 zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

2. EINFRIEDUNGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Flächen) sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Einfriedungen an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. HINWEISE ZUM BAUGRUND

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 *Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke*, DIN EN 1997-1 und -2 *Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik* sowie DIN 1054 *Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1*) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

2. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

3. EMPFEHLUNGEN ZUR NUTZUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser aufzufangen und auf dem Grundstück zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Gebäude zu nutzen. Der Einbau extensiver Dachbegrünungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser wird ebenfalls empfohlen.

4. EMPFEHLUNGEN ZUR OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG

Es wird empfohlen, zur Befestigung von Stellplatz- und Lagerflächen sowie sonstigen Flächen auf den Baugrundstücken wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zu verwenden. Hierdurch kann das Niederschlagswasser direkt in das Erdreich einsickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

Anhang 1 PFLANZENVORSCHLAGSLISTE

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Verwendung		Einzelbaum Straßenbaum	Heckenartige Gehölzpflanzung	Formschnitthecke
Acer campestre	Feldahorn	X	X	X
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	X	X	
Acer platanoides	Spitzahorn	X	X	
Alnus glutinosa	Roterle		X	
Betula pendula	Birke	X	X	
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X	X
Fagus sylvatica	Rotbuche	X		X
Prunus avium	Vogelkirsche	X	X	
Quercus petraea	Traubeneiche	X	X	
Quercus robur	Stieleiche	X	X	
Sorbus aucuparia	Eberesche	X	X	
Tilia cordata	Winterlinde	X	X	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	X	X	
Coryllus avellana	Haselnuß		X	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn		X	X
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn		X	X
Ligustrum vulgare	Liguster		X	X
Rosa canina	Hundsrose		X	
Rhamnus frangula	Faulbaum		X	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		X	
Sambucus racemosa	Roter Holunder		X	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		X	

Mindestqualitäten:

- Hochstämme:
3 x v., m.B., StU 16 – 18 cm
- Obsthochstämme:
2 x v., m.B., StU 12 – 14 cm
- Heister:
2 x v., o.B., 200 - 250 cm
- leichte Heister:
1 x v., o.B., 100 - 150 cm
- Sträucher:
v.Str. o.B., 4 Tr. 100 -150 cm
- Leichte Sträucher:
v.Str. o.B., 3 Tr. 25 - 40 cm

Obstbäume:

Danziger Kantapfel
 Großer Rheinischer Bohnapfel
 Jakob Lebel
 Kaiser Wilhelm
 Gellerts Butterbirne
 Gute Graue
 Hauszwetschge

Wildobst

Walnuss Juglans regia
 Speierling Sorbus domestica
 Eberesche Sorbus aucuparia
 Vogelkirsche Prunus avium

Die Sortenauswahl für die Obstbäume beruht auf:

- ‚Sortenliste für den Streuobstbau in Rheinland Pfalz‘, 2002, NABU RLP‘, AK Historische Obstsorten der Pfalz, Pomologenverein
- ‚Sortenempfehlungen für den Streuobstanbau in Rheinland-Pfalz‘, 02/2005
- ‚Materialien zur Kenntnis alter Obstsorten im Westerwald‘, 2004, A. KUNZ, 57645 Nister