

## Textfestsetzungen des Bebauungsplanes „Wallmenroth III“

hier: Änderung und Erweiterung des Teilbereichs „Auf den Hähnen“,  
Ortsgemeinde Wallmenroth, Kreis Altenkirchen  
mit Einarbeitung der 2. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung

In der seit dem 23.07.1997 rechtverbindlichen Bebauungsplanfassung werden die Satzung, die textlichen Festsetzungen Teil A und die entsprechenden Planeinträge/Planzeichnungen der Bebauungsplankunde geändert, ergänzt oder aufgehoben.

### A) Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Das Bebauungsplangebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 der BauNVO festgesetzt.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt als Obergrenze, die **nicht** überschritten werden darf, festgesetzt.

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ): 0,3**

2.2 **Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,6**

Die Flächen von **Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen** einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände werden bei der Berechnung der **Geschoßflächenzahl** gem. § 20 Abs. 3 BauNVO **ganz mitgerechnet**.

2.3 **Zahl der Vollgeschosse: II**

2.4 Ist die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche kleiner als die angegebene höchst-zulässige Grundflächenzahl, so darf nur diese ausgewiesene Fläche überbaut werden.  
- siehe Planeinträge -

#### 3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Es sind nur **Einzelhäuser** und **Doppelhäuser** zulässig.

#### 4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)/ überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die **überbaubare Grundfläche** wird durch die in die *Planänderungskunde neu eingetragenen Baugrenzen* festgesetzt.

- siehe *Einträge/Zeichnungen in der Bebauungsplanänderungskunde* -

#### 5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

- siehe Nr. 7 -

#### 6. Mindest- und Höchstgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) entfällt

7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB/§ 23 Abs. 5 BauNVO)

**Nebenanlagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hier-von sind **Garagen und Stellplätze**, Garagen sind mit einem **Stauraum** von mind. **5,00 m** von der Straße bei **senkrechter Einfahrt** auf dem Grundstück anzurufen. Bei **paralleler** Stellung der Garage zur Straße darf **ein Abstand von 1,00 m** zur Flurstücksgrenze/Straße **nicht unterschritten** werden. Ansonsten bleiben die Bestimmungen der Landesbauordnung, der Garagenverordnung sowie der Verwaltungsvorschrift zur Zahl, Größe und Be-schaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge unberührt. Die Stellplätze auf den öffentli-chen Verkehrsflächen sind in der Planurkunde eingetragen.

8. Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 (BauGB))

Die höchstzulässige **Zahl von Wohnungen** in Wohngebäuden wird auf vier festgesetzt.

9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

9.1 Für den Schutzabstand zum Wald wird im nordwestlichen Plangebiet eine Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.  
- siehe Planeintrag -

9.2 Die **Sichtfelder bei Straßeneinmündungen** sind von jeder sichtbehindernden Bebau-ung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen sind bis max. 0,8 m Höhe über der Fahrbahn zulässig.

10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

*Die Verkehrsflächen werden gem. den in der Planänderungsurkunde neu eingetragenen Straßenbegrenzungslinien als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.*

*(Hinweis: Die Straßenbegrenzungslinie der Tiergartenstraße verläuft südlich des gemeindeeigenen Grundstückes Flurstück-Nr. 83/335.)*

- siehe Einträge/Zeichnungen in der Planänderungsurkunde -

11. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche befindet sich eine Trafostation des RWE.  
- siehe Planeintrag -

12. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

a.) *Im westlichen Bebauungsplangebiet (oberhalb Einmündung Friedhofsweg) wird in-nerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Fläche für die Anlegung eines Regenrück-haltebeckens in offener Erdbauweise festgesetzt.*  
- siehe Eintrag/Zeichnung in der Planänderungsurkunde -

b.) *Im westlichen Bebauungsplangebiet (unterhalb Einmündung Friedhofsweg) wird in-nerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Fläche für eine Regenrückhalteeinrichtung (Bau von Kaskaden) festgesetzt.*  
- siehe Eintrag/Zeichnung in der Planänderungsurkunde -

12.a Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB/Leitungsrecht, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

*Im westlichen Bebauungsplangebiet und auf dem Bauplatz Tiergartenstraße (bisher Flurstück-Nr. 98/2) wird die Führung von Versorgungsleitungen für Wasser/Abwasser sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Betzdorf festgesetzt.*

*- siehe Eintrag/Einzeichnung in der Planänderungsurkunde -*

13. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planurkunde eingetragenen Flächen mit den Planzeichen ö Gr = öffentliche Grünfläche, Farbe: dunkelgrün, werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die in der Planurkunde eingetragenen Flächen mit dem Planzeichen P = private Grünflächen, Farbe: hellgrün, werden als private Grünflächen festgesetzt.

Im Nordwestteil des Bebauungsplanes wird eine Fläche zur Anpflanzung eines Gehölzstreifens gem. der Seite 21 des landespflegerischen Begleitplanes (Pflanzschema) festgesetzt.

Die im Bebauungsplan dargestellten Restflächen im straßenangrenzenden Bereich werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt (Straßenbegleitgrün).

*- siehe Planeinträge -*

*Besondere Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen:*

*a) Teilflächen dienen der Anlegung von naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen (vgl. 5 a und b)*

*- siehe Eintrag/Einzeichnung in der Planänderungsurkunde -*

*b) die Flächen zwischen der Friedhofsstraße und der Einmündung Hauptstraße (Bundesstraße 62) wird als öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt.*

*- siehe Eintrag/Einzeichnung in der Planänderungsurkunde -*

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

14.1 Öffentliche Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Für je 3 Stellplätze ist ein Hochstamm: Hst. 3 x v., m.B. 16-18 (Acer pseudoplatanus oder Quercus robur) zu pflanzen.

14.2 Entlang der Straße sind in den öffentlichen Grünflächen Pflanzungen in Form von Hochstämmen 3 x v., m.B. 14-16 (Carpinus betulus oder Fraxinus excelsior oder Quercus robur) zu pflanzen. Die in der Bebauungsplanurkunde gekennzeichneten Gehölze sind mit einer Abweichung von ca. 0,2 m zu pflanzen.

14.3 Sollten die straßenbegleitenden Pflanzungen auf Privatgrundstücken liegen, so sind diese durch den Grundstückseigentümer durchzuführen und entlang der Erschließungsstraße auf seinem Grundstück zu dulden und auf Dauer zu unterhalten.

14.4 Die nicht überbaubaren Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Bei der Gestaltung der privaten Grünflächen und der Außenanlagen sollen Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. nicht versiegelt werden. Es wird die Verwendung von wasser durchlässigen Materialien, wie beispielsweise Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster,

Schotterrasen, wassergebundene Decken, nachdrücklich empfohlen.

Unbefestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit Rasen, Stauden und Gehölzen (z.B. *Sambucus nigra*, *Corylus avellana*, *Syringa vulgaris*, *Philadelphus coronarius*) zu bepflanzen. Dafür sind möglichst nur einheimische Arten zu verwenden, keine Nadelbaumpflanzungen. Die Pflanzungen sind im ersten Jahr nach der Errichtung der Baukörper vorzunehmen.

**Auf den neu zu bebauenden Grundstücken sind je Wohneinheit 2 Hochstämmige heimische Laubgehölze (eigener Wahl) zu pflanzen.**

Alter vorhandener Baumbestand ist zu erhalten. Die straßenbegleitenden Böschungen auf den privaten Grundstücken sollen mit heimischen Gehölzen und Hecken möglichst naturnah bepflanzt werden.

Eine Unterbrechung der Flächen durch Fußwege, Radwege, Treppenanlagen und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen ist zulässig.

Bei den Bauarbeiten ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten (Zwischenlagerung nach Abschiebung des Oberbodens gem. DIN 18915 Blatt 2).

Um die Kaltluftproduktion aufrecht zu erhalten, wird empfohlen, daß alle Flachdächer eine Dachbegrünung erhalten.

#### 14.5 Maßnahmen zur Entwässerung des Baugebietes

Die **Entwässerung erfolgt im Trennsystem**. Jedes Grundstück erhält einen Anschluß für Schmutzwasser und einen Anschluß für Niederschlagswasser.

Der max. Abflußbeiwert wird aufgrund der Forderungen des Landeswassergesetzes vom 05.04.95 festgesetzt auf  $\Psi = 0,30$ . Max. 30 % der Grundstücksfläche dürfen befestigt und an die Kanalisation angeschlossen werden.

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Wege- und Hofflächen sollen nicht versiegelt werden und mit Öko-Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundenen Oberflächen, Schotterrasen oder dergl. hergestellt werden.

**Empfehlung:** Das Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu nutzen. Es sind Zisternen für die Gartenbewässerung anzulegen. Es sind Brauchwassersysteme zu installieren. Soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Die Versiegelung der öffentlichen Verkehrsflächen ist, soweit technisch möglich, zu reduzieren durch Einsatz von Fugenpflaster oder dergl., insbesondere für Parkplatzflächen und Fußwege.

#### 15. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in der **1. Bauzeile nördlich des unteren Friedhofsweges** werden zum Schutz vor Verkehrslärm, der von der **Bundesstraße B 62** ausgeht, folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Wohnungen, deren Schlafräume auf der dem Verkehrslärm zugewandten Seite (B 62) liegen, sind unzulässig. Dachfenster oder Dachgauben sind, sofern Aufenthaltsräume dahinter lie-

gen, auf der dem Verkehrslärm abgewandten Seite anzuordnen.

Alternativ können Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen geschützt werden. Hierfür sind Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Für die Belüftung der Räume sind die Anforderungen der VDI-Richtlinien 2719 (Schalldämmung von Fenstern) zu beachten. Bei Nutzungsänderungen der bestehenden Gebäude sind die vorstehenden Festsetzungen ebenfalls zu beachten. Hinweis: Der Straßenbaulastträger der B 62 ist von jeglichen Forderungen bezüglich Lärm- schutz freizustellen.

**16. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- 16.1 Die Fläche des aufstehenden Fichtenbestandes westlich der „Muhlburg“ ist in einen lichten Laubholzbestand gemäß der als Anlage B dem landespflegerischen Planungs beitrag beigefügten Pflanzenliste umzuwandeln.
- 16.2 Die auf dem Plangebiet vorhandenen Obstbäume außerhalb der überbaubaren Flächen und Verkehrswege sind zu erhalten und entsprechend festgesetzt. Vor Beginn der Bauarbeiten sind sie durch geeignete Maßnahmen entsprechend DIN 18920 zu schützen. Abgängige Bäume sind auf den Grundstücken selbst zu ersetzen.

**17. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind, soweit sie nicht durch private Anschüttungen angedeckt werden, von den Angrenzern auf den Baulandflächen zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen (Neigung bis 1:2) bleibt dem Eigentümer überlassen. Anstelle der Böschungen können Stützmauern hergestellt werden. Die erforderlichen Stützmauern am Friedhofsweg sind in der Planurkunde eingetragen.

**18. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die **Höhe der Gebäude ergibt sich aus der zulässigen Zahl der Vollgeschosse**. Maßgeblich für den Nachweis der Vollgeschosse ist die Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz vom 08.03.95 (GVBl. S. 19).

**19. Zuordnungsfestsetzung gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz**

Die öffentlichen Grünflächen (öGr) im nordwestlichen und westlichen Bebauungsplangebiet (vgl. Nr. 13) sowie die Flächen für Straßenbegleitgrün einschl. der darauf festgesetzten Maßnahmen werden den durch den Bau der öffentlichen Verkehrsflächen verursachten Eingriffen zugeordnet.

Die Kompensationsmaßnahmen auf allen Privatflächen ( einschl. der Baugrundstücke und privaten Grünflächen) werden den durch die Wohnbebauung verursachten Eingriffen zugeordnet.

**B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wallmenroth III“ (Teilbereich „Auf den Hähnen“) gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO**

1. Sämtliche **Dächer** im Plangebiet sind als **Sattel- oder Walmdächer** mit einer Dachneigung zwischen **20 - 45 °** auszubilden.  
Sattel- oder Walmdächer mit **höhenmäßig versetzten Dachflächen** einschl. unterschiedlicher Dachneigung sind ebenfalls zulässig. Garagen und Carports sind auch mit Flachdächern zulässig. Die in der Planurkunde eingetragenen Firstrichtungen gelten als Empfehlung.
2. Bei Flächen (Sichtdreiecken), die aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht bebaut werden dürfen, gelten die Textfestsetzungen Teil A, Nr. 9.2.
3. Hinsichtlich der Begrünung baulicher Anlagen sowie der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gelten die Festsetzungen im Teil A, Nr. 14 und Nr. 16 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 7 LBauO i.V.m. § 17 LPflG.