

2. Änderung des Bebauungsplanes „KAMPFGARTEN“

für ein Teilgebiet der Ortsgemeinde Elkenroth gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) und des § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsverbindliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe und Schrift gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV vom 18.12.1990) und durch nachstehenden Text festgesetzt:

A) Festsetzung gemäß BauGB § 9 und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO)

Der größte Teil des Baugebietes innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses B.-Planes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 BauNVO).

Ein anderer Teil des Baugebietes innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses B.-Planes wird als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) in Verbindung mit § 6 BauNVO)

Ein weiterer Teil des Baugebietes innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses B.-Planes wird als Mischgebiet (Mi) ausgewiesen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

Das Flurstück 2/1 innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses B.-Planes wird als „Sonstiges Sondergebiet“ (So) ausgewiesen. Das Sondergebiet ist für Zecke und Anlagen der Feuerwehr bestimmt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und 4 BauNVO) darf höchstens „2“ betragen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und § 19 BauNVO) darf in dafür kenntlich gemachten und festgesetzten Planteilen „0,4“ bzw. „0,3“ nicht überschreiten.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und § 20 BauNVO) darf in dafür kenntlich gemachten und festgesetzten Planteilen „0,8“ bzw. „0,6“ nicht überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Es wird „offene Bauweise“ festgesetzt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Empfehlung: Den Bauherren wird empfohlen, das von den Dachabläufen und den befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück, soweit technisch möglich, zur Versickerung zu bringen oder zu sammeln und für die Gartenbewässerung bzw. zu Brauchwasserzwecken zu nutzen.

Den Bauherren wird empfohlen, Verkehrsflächen, Stellplätze, Terrassen und ähnliche Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück so anzulegen, daß eine entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik und der örtlichen Bodenverhältnisse optimierte Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß wird, soweit nicht Bestimmungen nach der LBauO entgegenstehen, bis max. 1,00 m zugelassen.

Stellplätze, Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

§ 12 BauNVO, Abs. 2, Abs. 3.2 .

„In allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für KFZ über 3,5 t sowie Anhänger dieser KFZ.“

§ 12 BauNVO, Abs. 2

„In Mischgebieten und Sondergebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.“

Garagen und Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden, mit Ausnahme eines 5,00 m breiten Streifens entlang der Straßenbegrenzungslinie.

Ausgenommen hiervon sind in Gebäude eingebaute Garagen, bei denen das Wohnhaus einen geringeren Abstand als 5,00 m zur Verkehrsfläche hat.

§ 19 Abs. 4 BauNVO

Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet.

4.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Sichtflächen als Teile der nicht überbaubaren Fläche

4.2 Sichtflächen als Teile der öffentlichen Grünfläche

Sichtflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherung von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.

5. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

die geplanten Verkehrsflächen entsprechen der EAE 85/95

Empfehlung:

Öffentliche Verkehrsflächen, Stellplätze und Fußweges sollen durchsickerungsfähig ausgebildet werden, soweit die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Ausgleich:

Ausgleichsfläche:

Gemarkung Elkenroth, Flur 5, Flurstück 72 teilweise
75 teilweise, 73 teilweise, ca. 0,4 ha

Zustand: Relativ mäßig nährstoffversorgte Firschwiese/Frischweide

Maßnahme:

Anlegen einer Fangmulde vor der Bebauung in der Ausgleichsfläche, der Verflutfunktion in ein zum Elbbach fließendes Gewässer erhält. Das Oberflächenwasser aus dem Außengebiet soll somit in die Fangmulde abgeführt werden und nicht weiter die Kanalisation belasten.

- Breite ca. 3,00 - 4,00 m
- Tiefe (Soltiefe) ca. 0,3 - 0,4 m
- Gewässeruferzone von Nutzung freihalten (2 - 4 m),
falls Beweidung, Zaun, punktueller Zugang zum Gewässer
- Naturnahe Gestaltung der Mulde und ihre Auenbereiches (z. B. mäandrierender Verlauf)
- Standorttypische Gehölze (Erle, Eschen, Weiden)
als bachbegleitende Gehölze punktuell in Gruppen zu 3-5 Stück pflanzen
- Gewissen Anteil an Hochstauden stehenlassen (d. h. 20 m mähen, 20 m stehenlassen)
alle 2-3 Jahre Bereiche abschnittsweise mähen, Mahdgut entfernen

Extensive Wiesen- und Weidennutzung

- Max. 2 Mahdtermine/Jahr
- Gelegentliche Beweidung (1 GVE/ha)
- Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Verzicht auf synthetische Düngemittel

Punktuelle Bepflanzung entlang der Grenze Ausgleichsfläche/Bebauung

- Abpflanzung mit heimischen Gehölzen gem. Anlage 1 in Gruppen zu 3-7 Stück

Ziel:

- Entwicklung magerer Wiesen/Weiden
- Auffangen des Oberflächenwassers aus Außengebiet
- Entwicklung von Feuchtwiesen und Naßwiesen
- Entwicklung naturnaher Strecken und Auen
- Entwicklung eines lockeren Gehölzgürtels zur Einbindung der geplanten Bebauung

Begründung:

Die Maßnahme, die zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigung getroffen wird, soll möglichst einen funktionalen Ausgleich herstellen, in dem der Anteil an mageren, extensiv gepflegten Grünlandflächen verbessert und erweitert wird und naturnahe Kleinstrukturen im Bereich von Fließgewässern geschaffen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b: BauGB Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen

- a) Entlang der Erschließungsstraßen erfolgt alle 15 m die Pflanzung eines Laubbaumes I. Ordnung.
- b) Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche, die nicht überbaut werden darf, ein Laubbaum II. Ordnung oder eine Gruppe von Sträuchern zu 5 Stück zu pflanzen.
- c) Zusätzlich sind je 100 m² angefangene Grundstücksfläche, die nicht überbaut werden darf, ein Laubbaum II. Ordnung oder eine Gruppe von Sträuchern zu 5 Stück zu pflanzen.
- d) Die Bepflanzung erfolgt unter Berücksichtigung der Pflanzenliste (Anlage 1). Es dürfen nur Gehölze verwendet werden, die der potentiellen, natürlichen Vegetation entsprechen.
- e) Fassaden ohne Fenster (> 50 m²) sind zu begrünen.
- f) Gehölzbestände sind zu erhalten (besonders öffentliche Grünflächen) und ggfs. zu erneuern.
- g) Die Grundstücke im Randbereich zur offenen Landschaft hin müssen im rückwärtigen Teil ihrer Fläche einen Gehölzstreifen von ca. 4-5 m Breite gemäß Pflanzenlisten (Anlage 1) anlegen (private Grünflächen). Die Pflanzdichte hat je 50 m² Hochstämme I. und II. Ordnung und 10 Sträucher zu betragen.

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes jeweils noch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist als private Grünfläche ein 4 m breiter Streifen mit niedrigwachsenden Gehölzen und Sträuchern bis max. 2 m Höhe zu bepflanzen.

- h) Entlang der L 287 sind Gehölzstreifen (ca. 3 m breit) mit heimischen Arten anzulegen.

6. Festsetzungen von Anschütthöhen und Erdgeschoßfußbodenhöhen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

"Böschungen":

Böschungen dürfen vom Böschungsfuß bis Böschungsschulter gemessen, einen vertikalen Höhenunterschied von 2,00 m nicht überschreiten.
Wird an den Böschungsfuß eine Stützmauer gesetzt, wird deren Höhe in den vertikalen Höhenunterschied eingerechnet.

"Erdgeschoßfußbodenhöhen":

Der Erdgeschoßfußboden darf nicht mehr als 0,50 m über Höhe der geplanten Achse der Erschließungsstraße liegen. Als Bezugsachse für das Gebäude gilt die Projektion der mittleren Hausachse der der Straße zugewandten Giebel- oder Traufenseite senkrecht zur Achse der Erschließungsstraße

B. Festsetzungen gem. LBauO

1. Gestaltungsvorschriften gem. § 86 LBauO

Stützmauern

Grundstückseinfriedungen mit Stützmauern parallel und in sichtbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine lichte Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Fassaden und Dachdeckung

Als Fassadenmaterial nicht zulässig sind Metall- und Kunststoffbekleidungen, sowie Bahnen oder Platten mit eingelegten oder aufgeprägten Steinimitationen.

Dachflächen geplanter Gebäude sind nur in dunkelbraunen oder grauen bis schwarzen Farben zulässig. Großformatige Kunststoff- und Asbesttafeln sind unzulässig. Unzulässig sind auch Eingangsüberdachungen aus Wellasbestzementplatten oder gewellten Kunststofftafeln.

Dachformen

Die festgesetzte Firstrichtung und Neigung von Sattel- und Walmdächern ist in allen Fällen zwingend einzuhalten. *nur → siehe Plan und Querschnitt*

Dachgauben sind je Gebäude nur in einem Umfang bis zu 60 % der einzelnen Gebäudelänge und als Einzelgaube zulässig, jedoch nicht näher als 2,50 m zur Giebelseite anzuordnen.

Garagen

Für die Außenfläche der Garagen sind ausschließlich die Materialien zu verwenden, die auch für die zugehörigen Hauptgebäude zulässig sind und da verwendet werden.

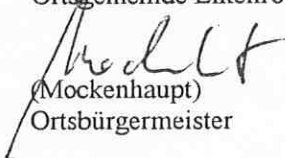
Nicht überbaubare Grundstücke

Nicht überbaubare Grundstücke sind, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes festgesetzt ist und soweit sie zu Zwecken der jeweiligen Nutzung nicht als begehbar und/oder befahrbar Flächen befestigt werden, mit Rasen einzusäen und/oder mit Bäumen und Sträuchern gem. Anlage 1 zu bepflanzen.

Ausfertigungsverfügung:

Die Bebauungsplanänderung ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 15.10.1997 als Satzung beschlossen und von der Kreisverwaltung Altenkirchen am 03.12.1997 während des Anzeigeverfahrens nicht wegen der Verletzung von Rechtsvorschriften beanstandet worden; hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB angeordnet.

Elkenroth, den 10.12.1997
Ortsgemeinde Elkenroth


(Mockenhaupt)
Ortsbürgermeister

