

2. Änderung (förmliche Änderung)

Bebauungsplan für das Teilgebiet „PARKSTRASSE“ der Ortsgemeinde Elkenroth, Kreis Altenkirchen

Präampel

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 466), werden folgende Festsetzungen getroffen.

TEXTFESTSETZUNGEN

Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Parkstraße“ und der „1. Änderung Parkstraße“ unverändert weiter.

Neue Festsetzungen:

Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Ziffer 20 i.V.m. § 2 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

1.1. 1 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen zum Schutz des Bodens:

In dem nach § 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB in der Planurkunde gekennzeichneten Bereich

- 1) dürfen keine Unterkellerungen errichtet werden;
- 2) dürfen keine Ölheizungen eingebaut und Öllagerräume angelegt werden;
- 3) müssen die Abwassergrundleitungen der Gebäude in Guss oder in Materialien mit einer vergleichbaren, erhöhten Dichtheit ausgeführt werden;
- 4) die Gewinnung von Erdwärme mit Erdwärmesonden ist ausgeschlossen.

Ausnahmeregelung im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB:

Sofern ein Bauherr entgegen der Ziffern 1) bis 4) einen Keller einplant, eine Ölheizung und eine Öllagerung beabsichtigt, die Abwassergrundleitungen in herkömmlichen Kunststoffleitungen verlegen will und / oder die Gewinnung von Erdwärme mittels einer Erdwärmesonde plant, können Ausnahmen von den oben genannten Festsetzungen zugelassen werden, wenn der Bauherr durch eine Bodenuntersuchung nachweist, dass die mittlere Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung gewährleistet ist.

Im Baugenehmigungsverfahren nach § 61 LBauO oder im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO ist eine gesonderte Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Bahnhofstraße 49, 56410 Montabaur einzuholen.

*Hinweis
Keine förmliche Unterschutz-
stellung erfolgt.*

1.1.2 Regelung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Die unter 1.1.1 getroffenen Regelungen gelten nur für den Fall, dass das nach § 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB gekennzeichnete Gebiet tatsächlich als Wasserschutzgebietszone festgesetzt wird.

Sollte die vorläufige Wasserschutzgebietszone geändert oder aufgehoben werden, gelten die Festsetzungen nur für den rechtsverbindlich festgelegten Schutzbereich oder verlieren – bei Wegfall der Unterschutzstellung – ihre Verbindlichkeit.

1.1.3 Festsetzung der Folgenutzung gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB

Als Folgenutzung wird für den unter 1.1.1 nach § 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB festgesetzten Bereich ein allgemeines Wohngebiet entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Parkstraße“ und der 1. und 2. Änderung „Parkstraße“ des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2. Landespflegerische Festsetzungen:

Die hier getroffene Festsetzung bezüglich der „Ausgleichsmaßnahme A 1“ entfällt. Im Übrigen bleiben die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Parkstraße“ und in der „1. Änderung“ festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erhalten.

In Ergänzung der bisherigen Maßnahmen wird unter Verweis auf Pkt. 3 des landespflegerischen Begleitplanes für die Neuversiegelung biologisch aktiver Flächen die externe Ersatzmaßnahme E1 festgesetzt:

E1

Es ist vorgesehen, als Ersatzmaßnahme südwestlich von Elkenroth Fichtenblöcke zu roden und diese Offenlandbereiche in eine extensive Grünlandnutzung zu überführen. Hierfür werden in der Gemarkung Elkenroth, Flur 14, die Parzellen 274 (1153 m²), 275 (2.593 m²) und 276 (3.432 m², teilweise) mit einer 45 – jährigen Fichtenbestockung auf insgesamt 6.792 m² in Anspruch genommen. Die restlichen 386 m² werden ebenfalls gerodet, in Grünland überführt und in das ‚Ökokonto‘ der Ortsgemeinde Elkenroth eingebucht.

Diese Maßnahme steht in direktem funktionalen Zusammenhang mit den Zielkonzeptionen des Landesentwicklungsprogramms III (Kernraum Arten und Biotope) sowie der Planung Vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Altenkirchen.

Hierbei sind die Fichten bodennah abzusägen und abzufahren. Das Astwerk ist ebenfalls von der Fläche abzufahren. Anschließend sind die Wurzelstümpfe mit einer Stubbenfräse eben-erdig einzukürzen, damit langfristig eine Wiesennutzung stattfinden kann. Hierbei ist die Fichtennadelstreu einzuarbeiten, um eine Ansaat mit Landschaftsrasen durchführen zu können. Nach Fertigstellung der Maßnahme und Ansaat erfolgt der 1. Schnitt Anfang Juli, um eine dichte Grasnarbe zu erzielen. Eine Düngung ist nicht vorzusehen. Das Mähgut ist aufzunehmen und abzufahren. Der 2. Schnitt erfolgt Ende September, um ein Verfilzen der Grasnarbe über den Winter zu verhindern und um den standörtlich bedingt nährstoffreichen Boden abzumagern. Eine Düngung ist nicht vorzusehen. Das Mähgut ist aufzunehmen und abzufahren. Pflege / Entwicklung ab 2. bis zum 5. Jahr. Um den Standort abzumagern, ist über eine Dauer von 4 Jahren 3x pro Jahr zu mähen. Eine Düngung ist nicht vorzusehen. Das Mähgut ist aufzunehmen und abzufahren.

Um die Grünlandfläche ab dem 6. Jahr hin zu einer artenreicheren Wiese mittlerer bis fri-scher Standorte zu entwickeln, ist zweimal pro Jahr zu mähen.

Bei Beweidung der Fläche im Durchschnitt des Jahres sind nicht mehr als 1,0 RGV je Hektar zu halten. Während eines Weidegangs ist ein Tierbesatz von maximal 3,0 RGV je Hektar zulässig. Eine Beweidung in der Zeit vom 15.11 bis 1.6 ist nicht zulässig.

2. Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 25 a und b BauGB)

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Parkstraße“ und in der ‚1. Änderung‘ festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen behalten ihre Gültigkeit.

Die Festsetzung zu „a“ der 1. Änderung bleibt bestehen.

Die Festsetzungen zu „b bis h“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Parkstraße“ bleiben bestehen.

3. Zuordnungsfestsetzung

Die Zuordnungsfestsetzung nach § 135 a + b BauGB werden gemäß Zuordnungsplan bezüglich der Ersatzmaßnahme E1 zum Bebauungsplan wie folgt getroffen:
Der Zuordnungsplan ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen!

Die Zuordnung in der 1. Änderung des bereits ausgebauten Straßenteilstücks der „Parkstraße“ bleibt unverändert.

Nutzungsart	Fläche in m ²	GRZ	Komp. faktor	Komp. faktor	zugeordnete Fläche in m ²	Prozentualer Anteil an der Gesamtfläche
		x 0,3	x 1,0	x 1,5		
Allgemeines Wohngebiet (WA, nördlich neuer "Parkstraße")	5710 m ²	1.713 m ²	1.713 m ²	-	1.713 m ²	25,23%
Allgemeines Wohngebiet (WA, südlich "Parkstraße")	7.855 m ²	2.357 m ²	-	3.534 m ²	3.534 m ²	52,03%
Verkehrsflächen ("Struthweg")	90 m ²	-	-	-	90 m ²	1,32%
Verkehrsberuhigter Bereich ("Parkstraße" neu)	1.455 m ²	-	-	-	1.455 m ²	21,42%
Gesamtfläche E1					6.792 m²	100,00%

4. Empfehlungen und Hinweise:

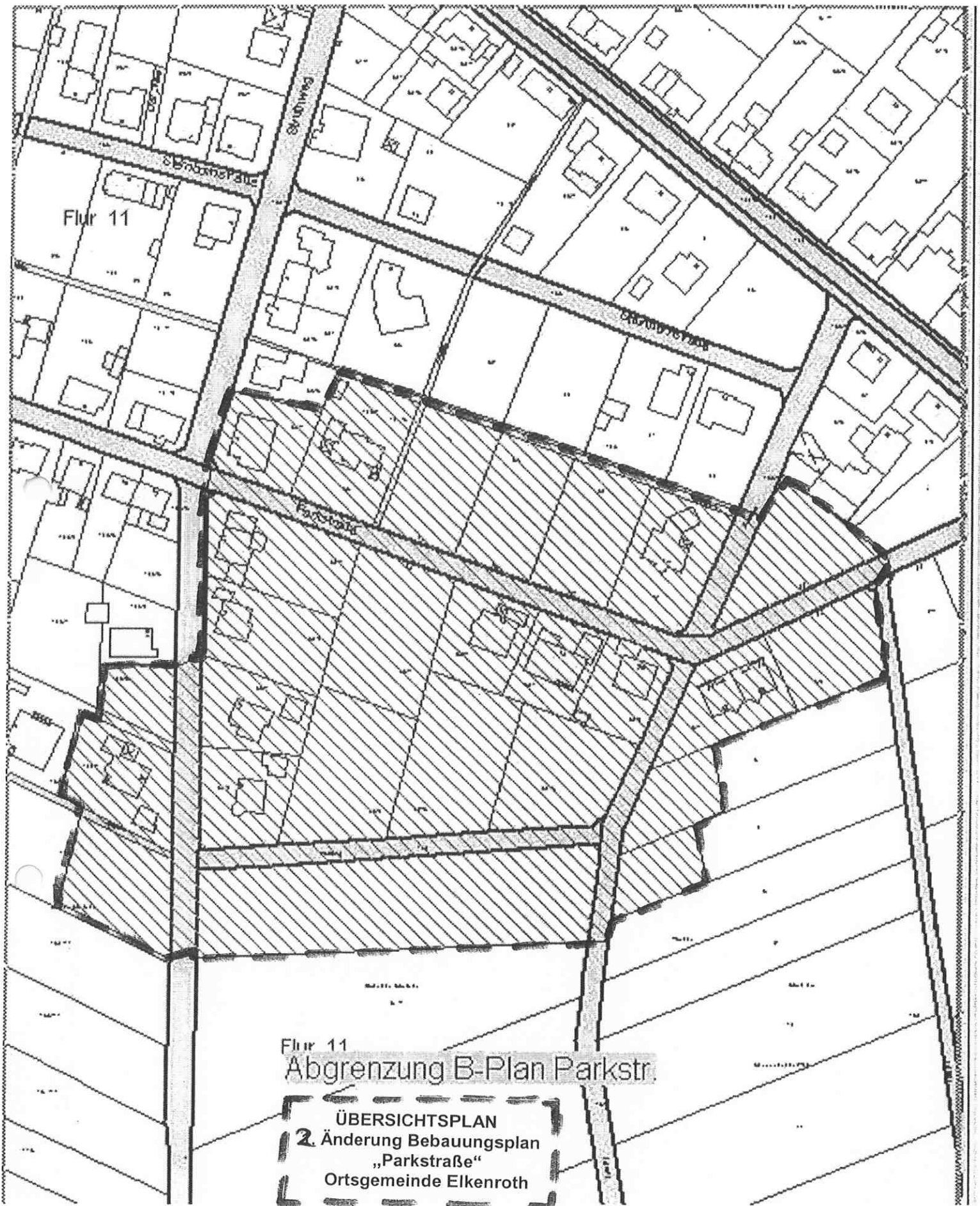
- Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung kann auf den jeweiligen Baugrundstücken durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten werden (z.B. in Zisternen) und z.B. zur Brauchwassernutzung, Rückhaltemulden im Garten genutzt werden.
- Eine dezentrale Versickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone ist möglich, wenn hierdurch die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden!
- Bei der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sind die Vorgaben des „Leitfadens Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung: Handlungsempfehlungen für Planer, Ingenieure, Architekten, Bauherren und Behörden“ (Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz, Heft 208/98) zu berücksichtigen!

- Bei der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme ist ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag bei der zuständigen unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Altenkirchen zu stellen!
- Die Anforderungen der DIN 1054, 4020 und 4124 an den Baugrund sind zu beachten!
- **Sollten eventuell weitere konkrete Maßnahmen zum Schutz des Wasserschutzbereiches erforderlich sein, müssen diese bei der Realisierung des Baugebietes im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde oder, soweit erforderlich, auch durch den Bauherren auf dem jeweiligen Baugrundstück durchgeführt werden.**

Ortsgemeinde Elkenroth
Elkenroth, den 29.05.2006

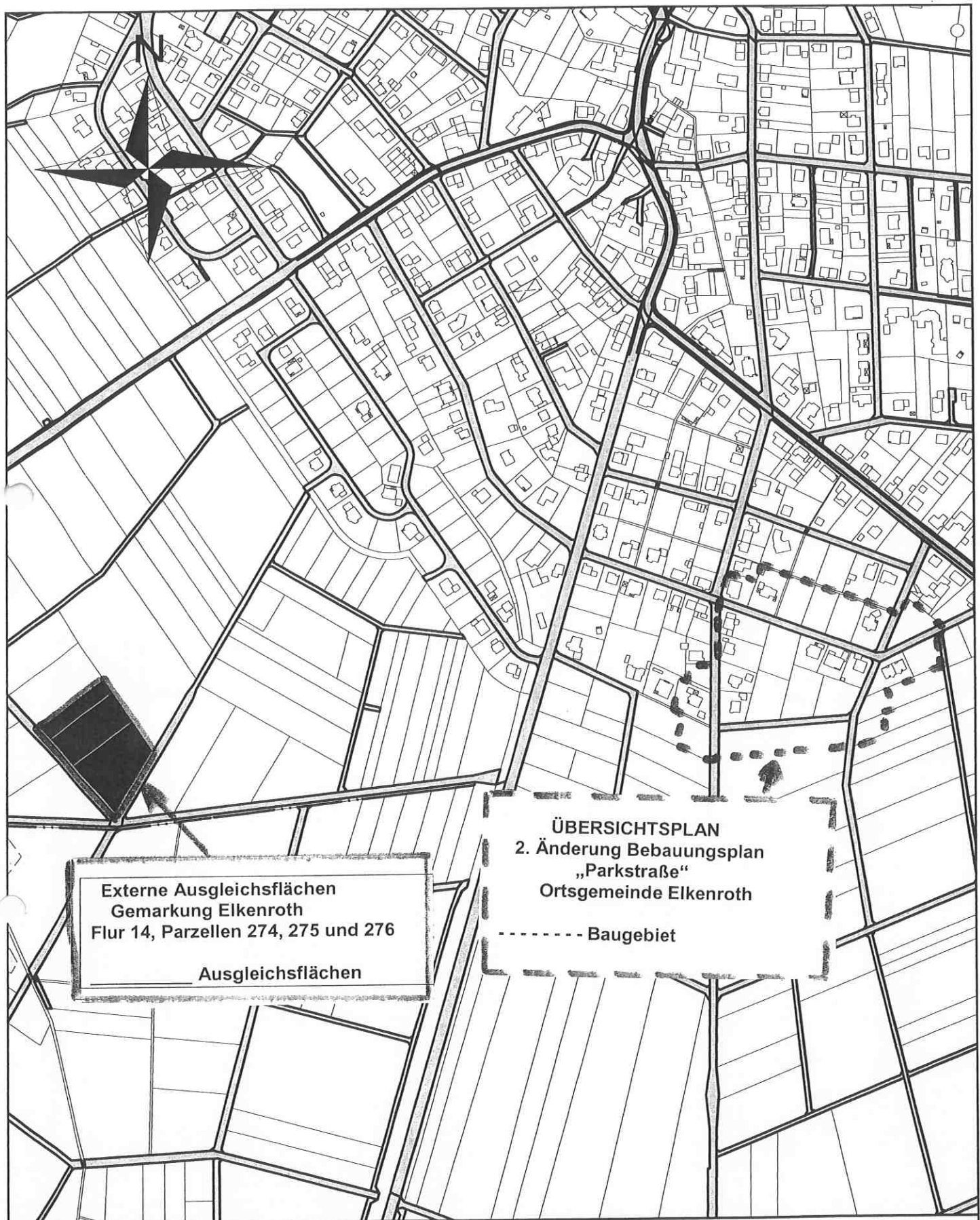
(Peter Schwan)
Ortsbürgermeister





Flur 11
Abgrenzung B-Plan Parkstr.

ÜBERSICHTSPLAN
2 Änderung Bebauungsplan
„Parkstraße“
Ortsgemeinde Elkenroth



2. Änderung Bebauungsplan "Parkstraße"

Maßstab: 1:5000
Bearbeiter: VG Geb
Datum: 8.8.2005

Übersichtsplan