

**Textliche Festsetzungen**

**Zum**

**Bebauungsplan “Auf den Kausen“**

**Ortsgemeinde Steinebach**

Ortsgemeinde Steinebach  
Verbandsgemeinde Gebhardshain  
Landkreis Altenkirchen

Planungsbüro: Ingenieurbüro Gottfried Frings, Finkenweg 2, 57518 Steineroth,  
Tel.: 02747/913325  
Fax: 913325  
Mob.: 01702153545

# **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Auf den Kausen“**

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V. mit BauNVO**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO**

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, Tankstelle und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs.5 i. V.m. Abs.9 BauNVO).

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs.5 i.V.m. Abs.9 BauNVO).

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO**

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

#### **1.2.2 Baumassenzahl gem. § 21 Abs.1 BauNVO**

Die Baumassenzahl wird mit 7,0 festgesetzt

### **1.3 Höhe der baulichen Anlagen. gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO**

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt 13,00 m. Dies wird gemessen in der Mitte des Gebäudes vom anstehenden, natürlichen Gelände bis zur Firsthöhe. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile, wie Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzugschächte etc.

### **1.4 Bauweise ( § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO )**

Für das als GE-1 und GE 2 gegliederte Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. In dem als GE-3 gegliederten Gebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt, dass die maximale Gebäudelänge im Plangebiet 75 m nicht überschreiten.(§ 22 Abs. 4 BauNVO) darf. Der seitliche Grenzabstand muss eingehalten werden.

## **1.5 Straßenverkehrsflächen ( § 9 Abs. 1 Nr.11 und 26 BauGB )**

Für den Straßenbau sowie die Erstellung von Gehwegen notwendige Flächen und die dadurch erforderlichen Böschungen (siehe Planurkunde) werden festgesetzt.

## **1.6 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind/Sichtdreiecke ( § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)**

Die im Plan als Sichtdreiecke gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. In diesen Bereichen ist eine Bepflanzung bzw. Einfriedung nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,7m über der Höhe des angrenzenden Straßenniveaus der fertig hergestellten Straße zulässig.

## **1.7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen / Verbot der Ein- und Ausfahrt ( § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB )**

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in der vorhandene Gemeindestraße wird ein Verbot der Ein und Ausfahrt festgesetzt (siehe Planurkunde)

Zufahrten von der Schwedengrabenstraße durch die angrenzenden Grünflächen sind zulässig

## **1.8 Grünflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16 und 25 BauGB )**

Die mit „öGr“ gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Auf ihnen sind Maßnahmen und Anlagen (z.B Gräben, Kaskaden, Rückhaltemulden) für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses zulässig. Art und Umfang dieser Maßnahmen regelt sich nach dem nachgeordneten wasserwirtschaftlichen Verfahren bzw. der entsprechenden Fachplanung. Ebenfalls sind landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zulässig. (siehe Festsetzung unter Ziffer 3.) Die mit „pGr“ gekennzeichneten Flächen werden als private Grünfläche festgesetzt. Auf ihnen sind ebenfalls landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zulässig. (siehe Festsetzung unter Ziffer 3.)

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB, i.V.m. § 88 LBauO vom 24.11.1998**

## **2.1 Einfriedungen/Stützmauern/Böschungen**

Einfriedungen wie Zäune, Hecken etc. und Stützmauern dürfen auf den Grundstücksgrenzen zwischen der privaten und der öffentlichen Fläche eine Höhe von 2m nicht überschreiten.

Böschungen sind in einem max. Steigungsverhältnis von 1/1,5 (vertikal/horizontal) herzustellen. Die maximal zulässige Böschungshöhe beträgt 3m senkrecht gemessen vom Ugelände bis zur Böschungsoberkante. Bei talseitigen höheren Anschüttungen ist eine Zwischenberme (Zwischensohle) mit 1,50m Breite horizontal gemessen vom Schnittpunkt der jeweiligen Böschungsschrägen mit der Waagerechten Auftrittsfläche herzustellen.

## **3. Landschaftsplanerische Festsetzungen**

### **3.1 Oberboden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit § 202 BauGB)**

Auf den mit V 1 gekennzeichneten Flächen:

Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen entsprechend DIN 18915, Bl. 2.

### **3.2 Stellplätze und Fußweg ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Auf den mit V 2 gekennzeichneten Flächen:

Für Stellplätze und Fußwege sind nur wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (weitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.).

### **3.3 Muldensystem ( § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB )**

Auf der mit A 1 gekennzeichneten Fläche:

Anlage eines Muldensystems zur Sammlung, Versickerung und Ableitung von Oberflächenwasser. Einleitung in vorhandenes Gewässer. Naturnahe Gestaltung der Entwässerungs- und Versickerungsmulden sowie des Rückhaltebeckens. Einbau von Basalt – Störsteinen, um Erosionen zu verhindern, Anlage von unregelmäßig geneigten Böschungen (1:1,5 und flacher im Wechsel), Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen (s. Pflanzenvorschlagsliste). Extensive Bewirtschaftung der krautigen Flächen durch eine abschnittsweise Mahd alle 2-3 Jahre und Entfernen des Mähgutes.

### **3.4 Streuobstwiesen ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB )**

Auf den mit E 1 gekennzeichneten Flächen:

Anlage von extensiv genutzten Streuobstwiesenbereichen am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes mit Bewirtschaftung gem. FUL 3. Auf heute intensiv genutztem

Ackerland sind magere Wiesen mittlerer Standorte durch Wiesenansaat zu entwickeln und regionaltypische Obstbäume anzupflanzen: Hierzu sind im Abstand von 15 x 15 m regionaltypische Hochstämme in Reihen anzupflanzen und mit einem Verbissenschutz zu versehen. Dies gilt auch für die privaten Grünflächen an der Schwedengrabenstraße und an der Parzelle 77 (Westen) mit der Anpflanzung einer einreihigen Obstbaumreihe. Die neu zu pflanzenden Obsthochstämme sind bis zur Fertigstellungspflege (5 Jahre) zu pflegen.

Die Flächen sind 1 x jährlich ab dem 15.6. zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung ist nicht zulässig, es dürfen auch keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden. Um ein Mosaik aus unterschiedlich genutzten Flächen zu erhalten, ist am südlichen Rand der dem Wald vorgelagerten Fläche ein ca. 10m breiter und an der westlich gelegenen Fläche ein ca. 5m Saumstreifen (zum GE Gebiet) nur abschnittsweise alle 2 Jahre zu mähen. Diese sind mittig mit einer zweireihigen, bzw. einreihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern (s. Pflanzenvorschlagsliste) zu bestocken.

### **3.5 Entwicklung von Feuchtwiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Auf den mit E 2 gekennzeichneten Flächen:

Entwicklung von extensiv genutzten Feuchtwiesen am „Steinebach“. Die Dauergrünlandfläche ist in Anlehnung an die FUL 2 Grünlandvariante zu bewirtschaften. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist vollständig zu verzichten, bei einer Beweidung dürfen im Durchschnitt des Jahres nicht mehr als 1,0 RGV je Hektar gehalten werden (während eines Weidegangs ist ein Tierbesatz von max. 3,0 RGV je Hektar zulässig). In der Zeit vom 1.11 bis 15.6 darf die Fläche nicht bearbeitet oder gemäht werden, in der Zeit vom 15.11 bis 1.6 nicht beweidet werden. Anpflanzung einzelner Gruppen von Erlenheistern am „Steinebach“ mit jeweils 3-5 Gehölzen auf einer Länge von ca. 70 m. In diesem Bereich Anlage eines 5 m breiten Saumes, der abschnittsweise nur alle 3-5 Jahre gemäht wird. Das Mähgut ist abzufahren, eine Düngung des gesamten Offenlandbereiches sowie jegliche Entwässerungsmaßnahmen sind nicht zulässig.

### **3.6 Pflanzbindungen und- pflichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

#### **3.6.1 Maßnahme G 1**

Etablierung orts- und landschaftsprägender Grünstrukturen entlang der Erschließungsstraße sowie auf den zentralen Böschungsflächen

Entwicklung der nicht bebauten Flächen als Grünflächen, Dichte Bepflanzung aller Böschungen über 0,75 m Geländehöhen mit Gruppen von ortstypischen Bäumen und Laubsträuchern. (s. Pflanzenvorschlagsliste). Die Gehölze sind bis zur Fertigstellungspflege zu pflegen und zu entwickeln (5 Jahre). Die Grundflächen sind als extensive Landschaftsrasenansaat (RSM 7.1.2 und 7.2.2) auszubilden.

#### **3.6.2 Maßnahme G 2**

Anpflanzung von Straßen- und Wege begleitenden Baumreihen

Entlang des Wirtschaftsweges im Norden des Plangebietes sowie parallel zur Schwedengrabenstraße (bis zur Einmündung ins GE - Gebiet) sind im Abstand von 10 m hochstämmige, schmalkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Gehölze sind bis zur Fertigstellungspflege zu pflegen und zu entwickeln (5 Jahre). Die Grundflächen sind als extensive Landschaftsrasenansaat (RSM 7.1.2 und 7.2.2) auszubilden und 2-3 mal pro Jahr zu mähen.

### **3.6.3 Maßnahme G 3**

Anpflanzung von Straßen- begleitenden Strauchhecken

Zur Gliederung und Trennung zwischen der Straßenverkehrsfläche ‚Schwedengrabenstraße‘ und dem westlich verlaufenden Fußweg ist unter Beachtung des Sichtdreiecks im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße eine max. 0,80 m hohe Strauchhecke zu pflanzen (s. Pflanzenvorschlagsliste). Die Gehölze sind bis zur Fertigstellungspflege zu pflegen und zu entwickeln (5 Jahre).

### **3.6.4 Maßnahme G 4**

Durchgrünung und Gliederung der Gewerbeflächen

Die Gestaltung der Freiflächen, deren Bepflanzung und Einfriedung, sind in einem Freiflächen- und Bepflanzungsplan darzustellen.

Die Bepflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode durchzuführen, die auf die Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmaligen Nutzung der jeweiligen baulichen Anlagen (Produktionshallen, Erschließungsstraße, etc.) folgt. Zur Gliederung der einzelnen Gewerbegrundstücke ist nach Festlegung der Grenzen eine mindestens 2-reihige geschlossene, frei wachsende Heckenpflanzung gemäß Pflanzenvorschlagsliste anzulegen (Pflanzabstände 1,00 x 1,50 m).

15 % der Grundstücksflächen müssen landschaftsgärtnerisch angelegt werden.

Pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste)

## **3.7 Pflanzbindungen und- pflichten (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)**

Maßnahme S 1:

Im Sinne einer Eingriffsvermeidung sind die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume an der Schwedengrabenstraße zu erhalten und langfristig zu sichern.

## **3.8 Pflanzenvorschlagsliste**

### **A1**

Als Gehölze zur Begrünung der Mulden und des Rückhaltebeckens sind folgende Arten geeignet:

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche, vereinzelt
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß

## E1

Als Gehölze zur Anlage einer **Feldgehölzhecke** sind folgende Arten geeignet:

<i>Cornus mas</i>	Gew. Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus levigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Waldgeißblatt
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball

Anlage einer **Streuobstwiese**:

- Apfel 'Jakob Lebel'
- Apfel 'Prinz Albrecht von Preußen'
- Apfel 'Kaiser Wilhelm'
- Apfel 'Luxemburger Renette'
- Apfel 'Rheinischer Winterrambour'
- Birne 'Gute Luise'

Weitere Sorten sind den Broschüren , Obstsorten für den Streuobstanbau in RP, 2002 sowie der ,Sortenempfehlung Streuobstanbau RP' 2005 zu entnehmen.

## 4. Zuordnungsfestsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 BNatschG i.V. mit §135 a-c BauGB den neu herzustellenden Verkehrsanlagen mit 11,3 % und den Gewerblichen Bauflächen mit 88,7 % zugeordnet.

## 5. Hinweise/Empfehlungen

- a) Denkmalpflege/Boden Denkmalpflege: Die örtlich eingesetzten Baufirmen sind vor Beginn der Bauarbeiten über die Regelungen des Denkmalschutz- und -Pflegegesetzes bei eventuell auftretenden Bodenfunden zu belehren.
- b) Das Betreiben von Brauchwasseranlagen wird empfohlen.
- c) Das Anschließen von Drainagen an die Kanalleitungen ist gem. Abwassersatzung der Verbandsgemeinde Gebhardshain nicht zulässig.
- d) Aufgrund der beabsichtigten Verlegetiefe der Kanäle von ca. 2 m, kann die Einrichtung einer Hebeanlage erforderlich werden.
- e) Für die Einrichtung von Erdwärmesystemen ist eine wasserrechtliche Genehmigung zwingend erforderlich.
- f) Die gesetzlichen Regelungen zum Schutz des Mutterbodens sind zu beachten. (vgl. § 202 BauGB)
- g) Es wird empfohlen geschlossene Wand- und Fassadenflächen ab 50 m<sup>2</sup> mittels Selbstklimmer oder Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- h) Bei Eingriffen in den Baugrund sind die Vorschriften der DIN 4020 und 1054 zu beachten.

Steinebach, den 07.07.2008  
.....  
Joachim Greb  
Ortsbürgermeister

Steineroth, den  
.....  
Gottfried Frings  
Planer

