

Textliche Festsetzungen

2. Änderung des Bebauungsplanes „Birlswiese II“ für ein Teilgebiet der Ortsgemeinde Nauroth, Gemarkung Nauroth, Flächen aus der Flur 6, 10 und 11, im vereinfachten Verfahren gemäß §§ 1 - 4c, 8 bis 10a und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 3.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung – PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 4.5.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29.7.2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.9.2017 (BGBl. I. S. 3434)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.6.2015 (GVBl. S. 77)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.1.1994 (GVBl. 1994, S. 153, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 2.3.2017 (GVBl. S. 21)

Textliche Festsetzungen

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen sind in der Planurkunde durch Planzeichen, Farbe und Schrift gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung) und durch nachstehenden Text festgesetzt.

A: Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Bebauungsplanes werden gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO) als **Allgemeines Wohngebiet** -WA -ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, Ziffer 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf „II“ festgesetzt.

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Bereich Verlängerung der Straße „Birlswiese“ bis zur Einmündung in die „Niederndorfer Straße“ 0,3.

Im übrigen Bereich des Plangebietes beträgt die GRZ 0,25.

Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im Bereich – Verlängerung der Straße „Birlswiese“ bis zur Einmündung in die „Niederndorfer Straße“ 0,6.

Im übrigen Bereich des Plangebietes beträgt die GFZ 0,5.

Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen darf max. 9,0 m, gemessen vom natürlichen Gelände senkrecht bis zur Oberkante des Gebäudes, betragen; siehe hierzu Systemskizze in der Planurkunde.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 2: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- a) Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser ED zulässig.
- b) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ---,--- gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 4: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen sind gemäß § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung überall auf den Grundstücken unter Beachtung des Bauordnungsrechts zulässig.
Dies gilt nicht für die am westlichen und südlichen Baugebietsrand gelegenen Baugrundstücke. Dort dürfen in den Grundstücksstreifen, die zwischen der westlichen Baugrenze und dem westlichen Baugebietsrand (7m) und zwischen der

südlichen Baugrenze und dem südlichen Baugebietsrand (7m bzw. 10m) liegen, keine untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen errichtet werden.

- b) Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts gemäß § 12 Baunutzungsverordnung überall auf den Grundstücken zulässig. Dies gilt nicht für die am westlichen und südlichen Baugebietsrand gelegenen Baugrundstücke. Dort dürfen in den Grundstücksstreifen, die zwischen der westlichen Baugrenze und dem westlichen Baugebietsrand (7m) und zwischen der südlichen Baugrenze und dem südlichen Baugebietsrand (7m bzw. 10m) liegen, keine Stellplätze und Garagen errichtet werden.

§ 9 Abs. 7: Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind entsprechend der Signatur in der Planzeichenverordnung (PlanzV) festgelegt.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 6: Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Baugebiet wird auf 2 Wohnungen je Gebäude beschränkt.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 10: Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Flächen (Sichtdreiecke), die aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht bebaut werden dürfen, sind an wichtigen Einmündungspunkten im Plangebiet eingezeichnet. Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist nur bis zu einer Höhe von max. 0,75 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Sichtdreiecke müssen mit je einem hochstämmigen Baum bepflanzt werden.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 11: Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, z. B. verkehrsberuhigter Bereich, sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

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

- 1) Verkehrsmäßig genutzte Flächen auf den Grundstücken sind mit durchsickerungsfähigem Material auszubilden z. B. wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Ökopflaster.
- 2) Terrassen dürfen versiegelt werden, aber das abzuleitende Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück versickert werden (über die belebte Bodenzone).

3) Das anfallende Oberflächenwasser des Bebauungsplangebietes muss an das geplante Speicher-Kaskaden-System angeschlossen werden.

4) Ausgleichsfläche A1 (Entwicklung von artenreichen Feuchtwiesen und -weiden)

Gemarkung Nauroth

Flur 6, Flurstücke 247, 248 Teil (Graben), 249 (Graben)

Maßnahmen

Im südlichen Bereich der Parzelle:

- a) Es ist nur Einzelstammentnahme zulässig
- b) Die Fichten müssen alle entfernt werden
- c) Im Bereich der Kleinseggensümpfe sind Offenlandbereiche zu belassen und zu vergrößern.
- d) Die Entwässerungsgräben sind zu schließen.
- e) Der Quellbach ist natürlich zu entwickeln.

Im nördlichen Bereich der Parzelle:

- a) Die Fichten sind komplett zu roden
- b) Die Stubben sind mit einem Forstmulcher zu mulchen
- c) Das Mulchgut ist zu entfernen
- d) Die Beweidung ist in den nachfolgenden Jahren wie folgt festgesetzt:
1 - 2 GVE/ha und ab Juni
- e) vorhandene Gräben sind zu schließen.

5) Ausgleichsfläche A2, Grünbereiche mit Speicherkaskaden

Gemarkung Nauroth, Flur 6, 10 + 11

Maßnahmen:

Die unterschiedlich breiten Grünflächen werden zur Abführung sowie Versickerung des Oberflächenwassers mit Speicherkaskaden versehen. Die Grünflächen werden extensiv genutzt (z. B. Nutzung gem. Ful-Programm Grünlandvariante II). Die Bepflanzung der Flächen erfolgt mit Hochstämmen und Sträuchern gem.

Pflanzenliste und zwar pro Grundstückslage, die an diesen Flächen liegen, 2 Schwarzerlen. Die 24-er Bereiche sind nicht zu bepflanzen.

Der Graben in der 24-er Fläche im nördlichen Bereich des Baugebietes muss so ausgebildet werden, dass der 24-er Charakter nicht verändert wird.

Die Grundstücke an diesem Graben müssen ihr Oberflächenwasser nur flach in die 24-er Fläche einleiten.

6) Ausgleichsfläche A3, 24-er Flächen

- Das anfallende Oberflächenwasser wird diesen Flächen zugeführt, um den Zustand der Feuchtwiesen zu erhalten und zu verbessern.
- Die Fläche ist gem. Ful-Programm Grünlandvariante II zu pflegen.
- Die Hochstaudenfluren entlang des Grabens bleiben in freier Sukzession und werden im Abstand von 5 Jahren gemäht.

Hinweis: § 24 Landespflegegesetz, heute § 30 Bundesnaturschutzgesetz

§ 9 Abs. 1 Ziffer 21: Leitungsrecht

Die mit Leitungsrechten zugunsten der Verbandsgemeindewerke Betzdorf-Gebhardshain zu belastenden Flächen sind im Plan, entsprechend der Planzeichenverordnung, gekennzeichnet.

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

- a) Entlang der Erschließungsstraße erfolgt alle 25 m die Pflanzung eines Laubbaumes
- b) Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 großkroniger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
Davon ist mindestens 1 Baum zur Erzielung eines ländlichen Siedlungscharakters als Hausbaum zwischen Erschließungsstraße und Hausfront zu pflanzen.
Die restlichen Bäume müssen einen Pflanzabstand von mind. 7 m einhalten.
Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.
- c) Die Bepflanzung erfolgt unter Berücksichtigung der Pflanzenliste (Anhang 1).
Es dürfen nur Gehölze verwendet werden, die der potenziellen, natürlichen Vegetation entsprechen. Die DIN 18916 muss eingehalten werden.
- d) Im Bebauungsplan gekennzeichnete Gehölze sind zu erhalten.
Hierbei dürfen Flächen unter Kronenbereichen nicht für Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen in Anspruch genommen werden.
Die vorgenannten Bereiche sind daher vor Baubeginn auf geeignete Weise wirksam zu schützen.
- e) Auf den südlichen und westlichen Randgrundstücken müssen im rückwertigen Bereich zwischen der Baugrenze und dem Baugebietsrand (7 bzw. 10 m) folgende Maßnahmen getroffen werden:
 - Pro angefangene lfd. 10 m ist ein hochstämmiger Obstbaum oder 1 Laubbaum (lt. Pflanzenliste) zu pflanzen.
 - Nutzung dieses Bereiches als Bauern-, Nutz oder Naturgarten
 - Verbot von Errichten baulicher Anlagen, mit Ausnahme von Spielgeräten für Kinder
 - Verbot von Versiegelungen jeglicher Art.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 26: Flächenaufschüttungen und Abgrabungen

Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind entsprechend der Planzeichenverordnung eingetragen.

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen, vom Böschungsfuß bis Böschungsschulter gemessen, einen vertikalen Höhenunterschied von max. 2,00 m nicht überschreiten.
Stützmauern werden in den vertikalen Höhenunterschied eingerechnet.

Festsetzung von Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB

Im Bereich der Parzelle 47/2 wird eine private Grünfläche festgesetzt.
In der privaten Grünfläche sind keine baulichen Anlagen, auch keine ortsfesten Einfriedungen, zulässig.

Eine Bepflanzung mit standortfremden Gehölzen, wie z. B. Koniferen, Fichten oder sonstigen Nadelgehölzen, ist nicht zulässig.

Anhang 1 Pflanzenliste

Verbindliche Pflanzenliste als Pflanzbindungen der zu verwendenden Pflanzen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Grünflächen, biotopgestaltende und vernetzende Maßnahmen im Bebauungsplan "Birlswiese II" der Ortsgemeinde Nauroth gem. § 9 (1), Ziffer 25 a + b BauGB.

a) Bäume 1. Ordnung

Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*
Esche - *Fraxinus excelsior*
Stieleiche - *Quercus robur*
Traubeneiche - *Quercus petraea*
Vogelirsche - *Prunus avium*
Winterlinde - *Tilia cordata*
Walnuss - *Juglans regia*
Schwarzerle - *Alnus glutinosa*

b) Bäume II. Ordnung

Eberesche - *Sobus aucuparia*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Feldahorn - *Acer campestre*

c) Sträucher

Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Haselnuss - *Corylus avellana*
Holunder - *Sambucus nigra*
Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Schlehe - *Prunus spinosa*
Faulbaum - *Rhamnus frangula*
Hundsrose - *Rosa canina*
Salweide - *Salix caprea*
Besenginster - *Sarothamnus scoparius*
Schneeball - *Viburnum opulus*
Johannisbeere - *Ribes sanguineum*

d) Wandbegrünung

Efeu - *Hedera helix*
Geißblatt-Arten - *Lonicera spec.*
Schlingknöterich - *Polygonum aubertii*
Wilder Wein - *Parthenocissus quinquefolia*

Drailappiger Wein - Parthenocissus tricuspidata

e) Bodendecker

Efeu - Hedera helix

Rosen-Arten - Rosa spec.

Spierstrauch-Arten - Spiraea spec.

Fingerstrauch - Potentilla Arten

f) Obstbäume

Apfel-Sorten - z. B. Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm

Birnen-Sorten - z. B. Gellerts Butterbirne

Kirschen-Sorten - z. B. Hedelfinger Riesenkirsche

Pflaumen-Sorten - z. B. Hauszwetsche

Hinweis zur Sortimentsgrößen:

Hochstämme/Stammbüsche: 2 x v. 16/18 oder 18/20 cm StU

Heister: 2 x v. 100/125, 150/175

Sträucher: 2 x v. 60/100 cm

Leichte Heister: 1 x v. 100/150 cm (Erle, Eberesche)

Leichte Sträucher: 1 x v. 70/90 cm (Schw. Holunder, Schneeball)

B: Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a i. V. m. §§ 135 (a, b, c) BauGB

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (A1, A2, A3) i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB, werden gemäß den Darstellungen und Festsetzungen den bebaubaren Flächen (Wohnbauflächen) und den einzelnen Verkehrsflächen (Eingriffsflächen) anteilig zugeordnet.

Der Verteilungsschlüssel wird im Zuordnungsplan dargestellt.

Der Zuordnungsplan mit Verteilungsschlüssel (Anlage 1) ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

C: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß:

§ 9, Abs. 4, BauGB i. V. m. § 88 LBauO

§ 88, Abs. 1, Ziffer 1: Festsetzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

- a) Einfriedungen entlang von Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. In Sichtdreiecken dürfen sie die Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.
- b) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht bzw. sonstigen Stufen- oder Intervallschaltungen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7,00 m ab Grundstücksniveau nicht überschreiten.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Birlswiese II“ einschließlich der Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Ortsgemeinderates Nauroth vom 10.10.2018 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung, beachtet wurden.

Nauroth, den 15.10.2018

Ortsgemeinde Nauroth

gez. Gabi Heidrich

Gabi Heidrich
Ortsbürgermeisterin