

Änderung und Ergänzung (Erweiterung) des Bebauungsplanes „Engelbach II“ der Ortsgemeinde Steinebach

(Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain, Landkreis Altenkirchen)

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 und 3 - 11 BauNVO)

Der Planbereich wird gem. §§ 1 Abs. 3 i.V.m. 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 a BauNVO)

- Grundflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO: **0,25**
- Geschößflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 BauNVO: **0,5**
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO: **II**
- Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO: Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt **9,00 m** – senkrecht gemessen ab dem höchstgelegenen Berührungspunkt des Gebäudes mit dem natürlich vorhandenen Geländeverlauf (Urgelände); siehe hierzu Systemskizze in der Planurkunde.

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Für den Planbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planurkunde eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Die östlichen Baugrenzen auf der mit „C“ und „E“ gekennzeichneten Baugrundstücke werden geändert bzw. entfallen.

- siehe Planeintrag -

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

3.3 Nebenanlagen (§§ 14 i.V.m. 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig mit Ausnahme zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze.

Für den Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen parallel zu den Gleisen der Westerwaldbahn ist die Errichtung von Nebenanlagen -auch wenn sie genehmigungsfrei sind- nur im Einvernehmen mit dem Betreiber der Bahnstrecke (Westerwaldbahn oder Rechtsnachfolger) zulässig.

3.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 2. HS BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und garagenähnliche Bauwerke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze nicht zulässig.

Für den Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen parallel zu den Gleisen der Westerwaldbahn sind Garagen und garagenähnliche Bauwerke nicht zulässig.

4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, PlanzV, Anlage, Nr. 6)

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden festgesetzt gemäß der Planeinzeichnung mit Straßenbegrenzungslinien in der Bebauungsplanurkunde:

- Stichstraße, Breite 5,50 m, Länge ca. 120 m mit Wendeanlage und
- Verbindungstichstraße (Flurstück-Nr. 83/6), Breite 5,50 m, Länge ca. 21 m.

Näheres wird im späteren Straßenausbauprogramm durch den Ortsgemeinderat Steinebach festgelegt.

- siehe Planeintrag -

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

Die erforderlichen Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers werden auf den privaten Bauflächen angelegt. Die Nutzung der Oberfläche dieser Böschungen bleibt den Eigentümern überlassen. Anstelle der Böschungen können Stützmauern bis max. 0,70 m Höhe über dem Straßenniveau hergestellt werden. Böschungen sind mit einem maximalen Steigungsverhältnis von 1:1,5 herzustellen. Bei Veränderung der talwärts zum Straßenkörper gelegenen Böschungen durch Abgrabungen oder Herstellung von Stützmauern sind Schnittzeichnungen sowie ein statischer Nachweis über die Standfestigkeit in Bezug zum Straßenkörper einzureichen.

6. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche -Schallschutz- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den mit „G“ und „H“ gekennzeichneten Baugrundstücken sind an den Gebäudeseiten, die der Grillhütte und dem Festplatz zugewandt ist, bei schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss keine zu öffnenden Fenster zugelassen.

Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 sind Aufenthaltsräume wie z.B. Wohnräume einschl. Wohndielen, Wohnküchen und Schlafräume.

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im südlichen Bereich des Baugebietes müssen Vorkehrungen getroffen werden, dass kein Oberflächenwasser dem Bahngelände (Gleiskörper einschl. Seitengräben) zugeführt wird, auch nicht zu Zwecken der Versickerung.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Einfriedungen

Auf den privaten Grundstücken ist entlang der Grundstücksgrenze zur Bahnstrecke (Grundstück der Westerwaldbahn) aus Sicherheitsgründen von den Grundstückseigentümern eine Einfriedung mit einer Höhe von mindestens 1,50 m zu

errichten und dauerhaft dergestalt zu erhalten, dass ein Betreten der Bahnanlage verhindert wird.

Hinweis

Bei der Herstellung oder Errichtung von baulichen Anlagen und Eingriffen auf den Grundstücken neben Eisenbahnanlagen (nichtbundeseigene Eisenbahnen und Eisenbahnen des Bundes) sind ggf. weitere Auflagen aufgrund von eisenbahnrechtlichen Gesetzen, Verordnungen, Vorschriften und anerkannten Regeln zu beachten und einzuhalten.

Hinweise:

Schallschutz

Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz ist die Gutachterliche Stellungnahme des *Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies, Boppard* zum Bebauungsplan „Engelbach“ der Ortsgemeinde Steinebach vom 2.3.2007 unter Berücksichtigung des errichteten Lärmschutzwalls und der Aktualisierung vom 18.05.2018.

-siehe Anlage zur Begründung-

Natur- und Artenschutz

Für den Bebauungsplan liegt eine landespflegerische Einschätzung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des *Ingenieurbüros für Landschaftsplanung, Rainer Backfisch, Netphen*, vom Juni 2018 vor. Hieraus ergeben sich keine Festsetzungen für den Bebauungsplan (siehe Anlage zur Begründung).

Empfehlung der unteren Naturschutzbehörde:

Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird empfohlen, zur inneren Durchgrünung pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmigen landschaftstypischen Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge...) oder 1 hochstämmigen Laubbaum II. Ordnung (Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche...) zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

-siehe Anlage zur Begründung-

Bergbau/Altbergbau/Bodendenkmäler

Hinweise/Empfehlungen:

Die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

Als Maßnahme zur Anpassung und Sicherung wird ggf. mindestens eine Bauausführung mit einer ausreichend dimensionierten tragenden Bodenplatte empfohlen.

Bei Antreffen von Relikten des Bergbaus ist im Gefahrenfalle das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Abteilung Altbergbau, Mainz, unter der Telefonnummer 06131/9254-0, unverzüglich zu unterrichten und deren Anweisung Folge zu leisten.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Hinweis: Die angegebenen DIN-Normen werden aus urheberrechtlichen Gründen nur zur Einsicht bereitgehalten.

Zu beachten sind zudem die Hinweise bei anderen Eingriffen in den Untergrund, beispielsweise bei Geothermie-, Kontroll- und Brunnenbohrungen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe -Direktion Landesarchäologie-, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, mitgeteilt werden (E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder Telefon 0261/6675 3000. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hinsichtlich archäologische Funde gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

Näheres siehe Anlagen zur Begründung:

- Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 14.02.2020
- Schreiben der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Langenfeld, vom 26.09.2018

Forstwirtschaft

Hinweise des Forstamtes Altenkirchen

- siehe Anlage zur Begründung -

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des als Satzung beschlossenen Änderung und Ergänzung (Erweiterung) Bebauungsplanes „Engelbach II“ mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen einschließlich der Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Ortsgemeinderates Steinebach vom 12.03.2020 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in den derzeit gültigen Fassungen beachtet wurden.

Steinebach, 20.03.2020

Ortsgemeinde Steinebach

Hans-Joachim Greb
Ortsbürgermeister