

Textliche Festsetzungen

Zum

Bebauungsplan „Engelbach“

Ortsgemeinde Steinebach

Ortsgemeinde Steinebach;
Verbandsgemeinde Gebhardshain;
Landkreis Altenkirchen

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

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB sowie BauNVO)

a) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Planbereich Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) GRZ 0,25 GFZ 0,5.

c) Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

d) Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt 9,00m – senkrecht gemessen ab dem höchstgelegenen Berührungs punkt des Gebäudes mit dem natürlich vorhandenen Gelände verlauf (siehe Prinzipskizze in der Planurkunde).

e) Geschossigkeit (gem. § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO)

Es ist ein Vollgeschoss im Sinne der LBauO zulässig. Ein zweites Vollgeschoss kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich aus dem natürlichen Gelände verlauf ergibt, dass das Sockelgeschoss ein Vollgeschoss ist.

f) Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäude sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig.

g) Nebenanlagen gem. § 14 /23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, im WA1 Gebiet jedoch nicht in dem Grundstücksteil 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 Benehmen mit dem Betreiber der Bahngleise (Westerwaldbahn oder Rechtsnachfolger) zulässig.

h) Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Im WA1 Gebiet sind Garagen und garagenähnliche Bauwerke sind in dem Grundstücksteil, der sich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze befindet, nicht zulässig.

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen parallel zu den Gleisen der Westerwaldbahn, ist die Errichtung von Garagen nicht zulässig

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

Flächen für erforderliche Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers werden auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Anstelle der Böschungen können Stützmauern bis max. 1 m über dem unmittelbar angrenzenden Straßenniveau hergestellt werden. Böschungen sind mit einem Steigungsverhältnis von max. 1/1,5 (vertikalhorizontal) herzustellen. Veränderungen der Böschungen durch Abgrabungen oder Herstellung von Stützmauern sind nur zulässig, wenn sie im Hinblick auf die Standfestigkeit gegenüber dem Straßenkörper nachgewiesen sind.

j) 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 abweichend von Punkt 2.f nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,7m über der Höhe des angrenzenden Straßenniveaus der fertig hergestellten Straße zulässig.

k) Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen(Schallschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Im als WA-1 gegliederten Gebiet sind bei der Errichtung von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern im ersten Obergeschoss bzw. Dachgeschoss Fenster der Schallschutzklasse II sowie schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen einzubauen, sofern diese Räume der Hahnewallstraße (K122) zugewandt sind. Dies gilt auch für Giebel mit Sichtverbindung zu dieser Straße.

Dies gilt nur für die erste Baureihe die parallel zur Hahnewallstraße (K122) liegt.

Im als WA-2 gegliederten Gebiet sind bei der Errichtung von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern im ersten Obergeschoss bzw. Dachgeschoss Fenster der Schallschutzklasse II sowie schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen einzubauen, sofern diese Räume der Hahnewallstraße (K122) zugewandt sind. Dies gilt auch für Giebel mit Sichtverbindung zu dieser Straße.

Auf der als Lärmschutzwand festgesetzten Fläche ist ein Wall mit 5,0 m Breite und insgesamt 4,0 m Höhe zu errichten.

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

Im südlichen Bereich des Baugebietes (Grünflächen des WA 1)d ist dafür Vorsorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser dem Bahngelände, einschließlich den Bahnseitengräben zugeführt wird, auch nicht zu Zwecken der Versickerung..

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB, i.V.m. § 88 (1) 1. LBauO vom 24.11.1998

a) Dachformen

Auf den Hauptgebäuden sind nur Sattel-, Walm- und Pultdächer zugelassen. Als Hauptgebäude gelten die Hauptbaukörper ohne Anbauten. Für sonstige Nebengebäude und Garagen gilt dies nicht.

b) Dachneigung

Es ist eine Dachneigung von 30 bis 45 Grad zulässig. Für Dachaufbauten ist eine Dachneigung von 15 bis 45 Grad zulässig.

c) Dachaufbauten

Für Dachaufbauten ist nur ein Satteldach zulässig. Fledermaus- oder Kastengauben sind unzulässig. Gauben dürfen eine maximale Breite von 3 m – gemessen am Schnittpunkt der beiden äußeren Dachhäute der Gaube und des Hauptdaches bzw. am Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes mit der äußeren Dachhaut der Gaube – nicht überschreiten. Die Gesamtlänge der Gauben darf zwei Drittel der Firstlänge inklusive Dachüberstände nicht überschreiten. Der höchstgelegene Punkt eines Dachaufbaus muss mindestens 1m unterhalb des Dachfirstes in den Dachkörper einbinden.

d) Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur die nachfolgend genannten Materialien mit der angegebenen Farbgebung zulässig:

- Naturschiefer, unbehandelt
- Dem Naturschiefer in Form und Farbe ähnliche Kunststeinschablonen oder Bitumenschindeln und Metallschindeln in den Farbtönen Schiefergrau (RAL 7015), Anthrazitgrau (RAL 7016), Schwarzgrau (RAL 7021), Umbragrau (RAL 7022), Graphitgrau (RAL 7024), und Granitgrau (RAL 7026)
- Dachziegel oder Betondachsteine in den vorgenannten Grautönen, außerdem Dunkelrottöne (RAL 3011, RAL 8004)

Hinweis: Sofern die vom Hersteller verwandten Farbtöne nicht in die RAL-Kategorien eingegliedert sind, ist die Farbe anhand von Farbfächern den entsprechenden RAL - Tönen zuzuordnen bzw. abzustimmen.

Solaranlagen als Dacheindeckung bzw. über der Dacheindeckung sind ebenso allgemein zulässig wie begrünte Dächer.

e) Fassadenmaterial

Als Fassadenmaterialien sind zulässig:

- Putz
- Klinker
- Naturschiefer bzw. mit dem Naturschiefer vergleichbare Kunststeinschablonen
- Holz

Glänzende Oberflächenmaterialien wie Fliesen, Metalle, Marmor, glänzende Keramik oder Kunststoffe sind unzulässig.

f) Einfriedungen/Stützmauern/Böschungen

Einfriedungen wie Zäune, Hecken etc. und Stützmauern dürfen auf den Grundstücksgrenzen zwischen der privaten und der öffentlichen Fläche eine Höhe von 1m senkrecht gemessen zum angrenzenden Straßenniveau der endgültig hergestellten Straße nicht überschreiten.

Böschungen sind in einem max. Steigungsverhältnis von 1/1,5 (vertikal/horizontal) herzustellen. Die maximal zulässige Böschungshöhe beträgt 2m senkrecht gemessen vom Urgelände bis zur Böschungsoberkante. Bei notwendigen höheren Anschüttungen ist max. eine Berme (Zwischensohle) mit 3m Breite horizontal gemessen vom Schnittpunkt der jeweiligen Böschungsschrägen mit der Waagerechten zulässig.

Auf der Grundstücksgrenze zwischen dem Plangebiet und der Westerwaldbahn ist von den privaten Grundstückseigentümern eine Einfriedung mit einer Höhe von 1,50 m zu errichten und Dauerhaft der gestaltet zu erhalten, dass eine Betreten der Bahnanlage nicht möglich ist.

g) Freiflächengestaltung

Freiflächen sind naturnah zu begrünen bzw. gärtnerisch zu nutzen. Vorgärten – also die Flächen zwischen Wohnhaus und angrenzender Straßenverkehrsfläche – sind mit Ausnahme von Stellplätzen und Garagenzufahrten sowie Hauseingängen als Grünflächen anzulegen

h) Notwendige Anzahl von Stellplätzen

Gemäß §§ 47 und 88 Abs. 1 Nr.8 LBauO in Verbindung mit Ziffer 1.1 der Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs der Verwaltungsvorschrift über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird die Zahl der Stellplätze je Wohnung auf zwei festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen.

i) Lichtreklame/Werbeanlagen/Beleuchtung

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 52 Abs. 4 LBauO sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. In einem Streifen von 30 m parallel zur Bahntrasse gemessen von der Gleisachse ist Lichtreklame nicht zulässig.

3. Landschaftsplanerische Festsetzungen und Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB bzw. § 1 a Abs. 3 BauGB

Landschaftsplanerische Festsetzungen, z. T. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Bei den genannten Maßnahmen handelt es sich im einzelnen um :

- A1 Im Bereich des Rückhaltebeckens das als zeitweilig wasserüberspanntes Feuchtbiotop anzulegen ist, wird eine standortgerechte randliche Bepflanzung durchgeführt.
- A2 Anlegen einer Feldhecke zwischen der K 122 und dem geplanten Fußweg am westlichen Rand des Plangebiets (gem. Pflanzliste)
- A3 Anlegen einer Feldhecke westlich der K 122 und südlich eines neuen Baugrundstückes am westlichen Rand des Plangebiets (gem. Pflanzliste)

Auf den Flächen A 1 bis A 3 sind folgende standortheimischen Laubgehölze gepflanzt:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle, nur auf RRB-Fläche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

- A 4 Pflanzen von 50 Hochstämmen bzw. hochstämmigen Obstbäumen heimischer Sorten auf den nicht überbaubaren/versiegelbaren privaten Grundstücksflächen (ca. 1 Baum je 200 m²)
- A 5 Externe Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB (siehe Planfenster): Anheben der Gewässersohle des angrenzenden Baches durch punktuelle Steinschüttung; punktuelle Bepflanzung des Bachufers durch Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*); Abgrenzung eines Streifens von 6m als Gewässerschutzstreifen; jährliche Mahd des gesamten Wiesenbereiches. Diese Maßnahme erfolgt in Ergänzung der im Rahmen der Flurbereinigung vorgesehenen extensiven Nutzung der Fläche.

Die Pflegegrundsätze orientieren sich an den Inhalten des „Förderprogramms Umweltschonender Landbewirtschaftung“ des Landes Rheinland-Pfalz, Grünlandvariante 3, Programmteil VI „Erhaltung, Pflege und Neuanlage von Streuobstwiesen“ von Juni 2000.

Die Obstbaumarten sind den Listen des FUL-Programmes entnommen. Sie sind, ebenso wie die sonstigen hochstämmigen Bäume, in der folgenden Liste aufgeführt und für die Bepflanzung der Flächen A 4 und A 5 zu verwenden:

3.1 Pflanzlisten für Obstbäume und sonstige hochstämmige Bäume und Sträucher

Auswahlliste Obstbäume:

Apfelsorten

Boikenapfel
Freudenberger Nützerling
Freudenberger Schloßrenette
Graue Herbstrenette
Rote Sternrenette
Gravensteiner
Großer Rheinischer Bohnapfel
Ontario
James Grieve
Geheimrat Oldenburg
Goldparmäne
Kaiser Wilhelm
Ingrid Marie
Cox Orangenrenette
Jakob Lebel
Prinzenapfel
Berlepsch
Roter Boskoop
Klarapfel
Rheinische Schafsnase
Schöner aus Nordhausen

Birnensorten

Bosc's Flaschenbirne
Köstliche von Charnieu
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Madame Verte
Pastorenbirne
Gute Graue
Wilde Eierbirne

Pflaumen, Zwetschgen, Renettklauden, Mirabellen

Hauszwetschge, Typ „Zum Felde“
„Zimmers“ Zwetschge

Bühler Frühzwetschge
Große Grüne Reneclaude
Graf Althans Reneclaude
Nancy-Mirabelle

Kirschensorten

Große schwarze Knorpelkirsche
Büttners Rote Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesen
Prinzessin-Kirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Ludwigs Frühe Herzkirsche

Pflanzung weiterer hochstämiger Laubbäume (alternativ zu den Obstbäumen auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen)

Hochstamm 2xv., 12 – 14 cm Stammdurchmesser, o. B.

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn*
Acer platanoides „Cleveland“	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche*
Fraxinus excelsior „Geessink“	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche*
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche*
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

Die speziell genannten Sorten sind besonders für die Verwendung in dem innerörtlichen Straßenraum sowie in Hausgärten geeignet. Bei räumlich beengten Verhältnissen werden die mit (*) gekennzeichneten Arten besonders empfohlen.

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche parallel zur Bahnanlage muss die Endwuchshöhe der Bepflanzung kleiner sein, als der Abstand der jeweiligen Pflanze zur Außenkante der Bahnanlage.

3.2 Zuordnung der grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 Abs. (1a) BauGB

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1Nr. 20 BauGB), sowie die Bepflanzung öffentlicher Grünflächen werden gemäß § 135 a und b BauGB folgendermaßen zugeordnet:

- den öffentlichen Flächen (Erschließungsflächen, Planstrassen B und C) zu 22,8%
- der Kreisstraße (K122) mit Gehweg zu 4,6%
- den privaten Wohnbauflächen zu 72,6%.

4. Hinweise/Empfehlungen

- a) Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege: 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. Es gilt eine Anzeigepflicht beim zuständigen Gesundheitsamt Altenkirchen über die Verbandsgemeindewerke Gebhardshain.
- c) Auf die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien zur Befestigung von Hofflächen etc. wird hingewiesen. Sofern eine Versickerung auf dem Grundstück erfolgt, so hat dies über die belebte Bodenzone zu erfolgen.
- d) Das Anschließen von Drainagen an die Kanalleitungen ist gem. Abwassersatzung der Verbandsgemeinde Gebhardshain nicht zulässig.
- e) Aufgrund der beabsichtigten Verlegetiefe der Kanäle von max. ca. 2 m kann die Einrichtung einer Hebeanlage erforderlich werden.
- f) Für die Einrichtung von Erdwärmesungsanlagen ist eine wasserrechtliche Genehmigung zwingend erforderlich.
- g) Die gesetzlichen Regelungen zum Schutz des Mutterbodens sind zu beachten. (vgl. § 202 BauGB) Die Anforderungen der DIN 1054, 4020 und 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Bodengutachten werden empfohlen.
- h) Bei öffentlichen und privaten Bauarbeiten ist zu beachten, dass auf den Bahngleisen keine Materialien gelagert werden dürfen und diese ebenfalls nicht betreten werden dürfen. Die einschlägige Gefahrgutverordnung ist zu beachten.
- i) Private Haus- und Grundstücksbeleuchtung ist gegenüber der Trasse der Westerwaldbahn blendfrei auszuführen.
- j) Bei der Erschließung des Baugebietes mit Ver- und Entsorgungsleitungen müssen die einschlägigen Vorschriften, unter anderem die Kreuzungsrichtlinien, durch den Erschließungsträger und dessen Beauftragte Unternehmen beachtet werden.
- k) Aus Schallschutztechnischen Gründen wird für das Baugrundstück westlich der K122 eine Winkelbauweise empfohlen.
- l) Über die von der Gemeinde durchgeführten Schallschutzmaßnahmen hinaus können gegenüber dem Bahnanlageneigentümer / Betreiber/ Eisenbahnverkehrsunternehmer keine Schadenersatzansprüche und Ansprüche auf Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden, sofern sich die Situation der Bahnanlage und des Bahnbetriebes nicht zum Nachteil der Wohnbevölkerung ändert. Gleiches gilt gegenüber dem Straßenbaulastträger für die angrenzende Kreisstraße.
- m) Folgende Gesetze, Verordnungen, Vorschriften und anerkannte Regeln sind in der jeweils neusten Fassung zu beachten und einzuhalten:
 - Landes-/ Gesetz über Eisenbahnen und Bergbahnen (LEisenbG /EBG)
 - Eisenbahn- Bau und Betriebsordnung (EBO)
 - Eisenbahn-Signalordnung (ESO)
 - Verordnung über den Bau und Betrieb von Anschlussbahnen (BOA)
 - Vorschrift für die Sicherung der Bahnübergänge bei nichtbundeseigenen Eisenbahnen (BÜV-NE)

- Unfallverhütungsvorschrift BGV 11 „Schienenbahnen“ der Berufsgenossenschaft der BG Bahnen
- Unfallverhütungsvorschrift BGV 38a „Arbeiten im Bereich von Gleisen“ der BG Bahnen
- DS 804 Vorschrift für Eisenbahnbrücken und sonstige Ingenieurbauwerke der DB AG
- DIN 1075 Betonbrücken, Bemessung und Ausführung
- DIN 1076 Bauwerksprüfungen; zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Ingenieurbauten (ZTV-Ing) für den Bau und Unterhaltung von Ingenieurbauten
- Richtlinien für das Verlegen von Leitungen im Bereich der nichtbundeseigenen Eisenbahnen
- Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)
- Bahnübergänge entwerfen und instand halten (DS 815 DB AG)
- Vorschrift für Erdbauwerke der Deutschen Bahn AG (DS 836 DB AG)
- Richtlinien für das Verlegen von Leitungen im Bereich der Eisenbahnen

