

# Bebauungsplan "Oben in den Strutheichen" Ortsgemeinde Steinebach, Landkreis Altenkirchen

## Textfestsetzungen

### Präambel

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des § 17 des Landespflegegesetzes (LPflG) vom 05.02.1979 (GVBl. S. 104) und des § 86 der Landesbauordnung (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19) werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 8 und 9 BauNVO)

Im nordwestlichen Plangebiet, Teil A, wird Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GE<sup>E</sup>) festgesetzt. Zulässig sind nur Betriebe der Abstandsklasse VIII analog zum RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen vom 09.07.1982 (MBI. NW. S. 1376/SMBI. NW. 280).

Im südlich anschließenden sowie im weiteren nördlichen Plangebiet wird Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Zulässig sind nur Betriebe der Abstandsklassen VII und VIII (Quelle wie vor).

Im südlichen Plangebiet wird Industriegebiet (GI) festgesetzt.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und § 19 BauNVO) wird mit maximal 0,6 festgesetzt.

Die Baumassenzahl (BMZ) (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 21 BauNVO) wird mit maximal 4,0 festgesetzt..

#### 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

##### 1.3.1 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Es werden keine Festsetzungen getroffen.

**1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

**1.3.2.1 Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß wird, soweit nicht Bestimmungen der LBauO entgegenwirken, bis max. 1,00 m zugelassen (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

**1.3.2.2 Stellplätze, Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet bzw. erstellt werden. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

**1.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen als Teile der nicht überbaubaren Fläche sind aus Gründen der Verkehrssicherung von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.

**1.5 Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Als Verkehrsflächen werden die im Plan dargestellten Erschließungsstraßen mit Trennung der Verkehrsarten (Fahrbahn/Gehweg) festgesetzt.

**1.6 Versorgungsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf den im Plan dargestellten Flächen werden Trafostationen der RWE-Energie AG festgesetzt.

**1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

Im nordöstlichen Plangebiet wird eine Fläche von 6,0 m Breite zur Führung einer Abwasserleitung durch die Verbandsgemeindewerke Gebhardshain festgesetzt. Es erfolgt die Eintragung eines Leitungsrechtes.

## 1.8 Die öffentlichen und privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen außerhalb der Baugrenzen auf den Privatgrundstücken werden als private Grünflächen festgesetzt. Eine Unterbrechung für Grundstückszufahrten ist zulässig. Die im östlichen Planbereich gelegenen Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Eine Unterbrechung für Grundstückszufahrten ist nicht zulässig.

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

Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, soweit sie nicht durch private Anschüttungen angedeckt werden, sind von den Angrenzern auf den Baulandflächen zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen (Neigung bis 1:2) bleibt dem Eigentümer überlassen. Anstelle der Böschungen können Stützmauern bis maximal 1,50 m Höhe über Straßenniveau hergestellt werden. Talseitige Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 abgetragen werden, soweit nicht eine Abstützung des Straßenkörpers durch private Mauern erfolgt. Den Bauantragsunterlagen für Stützmauern ist eine geprüfte Statik auf der Basis einer Verkehrsbelastung mit Schwerverkehr vorzulegen.

## 2. Landespflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

### 2.1 Teil A

Folgende Flächen werden für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

1. Ein 15,0 m breiter Streifen im östlichen Planbereich entlang der K 122.
2. Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen, soweit nicht eine Unterbrechung durch Grundstückszufahrten erfolgt.
3. Berankung von Baukörpern.

Die Kompensationsmaßnahmen Nr. 1 u. 2 werden den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

Auf diesen Flächen werden Pflanzungen aus folgender Sortenliste festgesetzt:

Hochstämme 3 x v, STU 14-16

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Betula pendula (Weißbirke)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Tilia intermedia (Holländische Linde)
- Obsthochstämme in Sorten der Landschaft

Heister 2 x v, 150-200

*Crataegus monogyna* (Weißdorn)  
*Quercus petraea* (Trauben- oder Wintereiche)  
*Sorbus aucuparia* (Eberesche)

Sträucher 2 x v, 80-100

*Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)  
*Corylus avellana* (Haselnuß)  
*Lonicera xylosterum* (Heckenkirsche)  
*Prunus spinosa* (Schlehe)  
*Rosa canina* (Hundsrose)  
*Rubus fructicosus* (Brombeere, 2 jähriger Ausläufer)  
*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)  
*Sambucus racemosa* (Traubenholunder)  
*Viburnum opulus* (Schneeball)

Rankpflanzen 2 x v 80-100

*Parthenocissus quinquefolia* (Wilder Wein)  
*Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'* (Wilder Wein)  
*Polygonum aubertii* (Knöterich)  
*Celastrus orbiculatus* (Baumwürger)  
*Lonicera* in Sorten (Heckenkirschen)

## 2.2 Teil B

Auf der Fläche entsprechend Darstellung im Bebauungsplan wird die Entwicklung strukturreicher Offenlandschaftskomplexe mit Gebüsch- und Heckenstrukturen, Extensivgrünlandern und Obstwiesen mit der Förderung der Biotopvernetzung festgesetzt.

Hierzu dienen folgende Maßnahmen:

- Erhaltung von Gehölzbeständen
- Extensivierung der Grünlandnutzung
- Pflanzung von Niederhecken, 1 reihig

Pflanzgut Sträucher 2 x v, 60/100

*Prunus spinosa*

*Sambucus nigra*

*Rosa canina*

*Rubus fructicosus*

Pflanzung von Obsthochstämmen,

alte Sorten der Landschaft, wie:

Äpfel: Geheimrat Oldenburg, Jacob Lebel, Weiße Klar, Boskop, Winternarbür u. a.

Birne: Gute Luise, Köstliche aus Chernau, Gellerts Butterbirne u. a.

Kirschen: Schwarze Herzkirsche, Hedelfinger u. a.

Quitten und Renettklauden

Zwetschgen

u. a. m.

Eine Pflege soll wie folgt durchgeführt werden:

zunächst 4 Jahre Mahd, ab 15.06. mit Nachweide ab 01.09., ca. 18 - 30 Tage mit 4-8 Rindern, später auch nur Beweidung, ab 01.06. und 01.09., jeweils 18-30 Tage mit 4-8 Rindern, keine Düngung.

### **2.3 Teil C**

Auf der Fläche entsprechend Darstellung im Bebauungsplan wird die Entwicklung von Extensivgrünland im Einzugsbereich von Fließgewässern sowie Strukturverbesserung an Fließgewässern festgesetzt.

Hierzu dienen folgende Maßnahmen:

- Pflanzung von Niederhecken, 1-reihig
- Pflanzgut Sträucher 2 x v, 60/100  
Prunus spinosa  
Sambucus nigra  
Rosa canina  
Rubus fructicosus
- Abzäunung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens mit Pfählen aus Eichenspaltholz und Stacheldraht
- Extensivierung der Grünlandnutzung
- Pflanzung von Ufergehölzen  
Alnus glutinosa  
Crataegus monogyna

Eine Pflege soll wie folgt durchgeführt werden:

Zunächst 4 Jahre Mahd, ab 15.06. mit Nachweide ab 01.09., ca. 18-30 Tage mit 4-8 Rindern, später auch nur Beweidung, ab 01.06. und 01.09., jeweils 18-30 Tage mit 4-8 Rindern, keine Düngung, Saum von 5 m Breite entlang des Gewässers im jährlichen Wechsel jeweils 50 m.

## **3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **3.1 Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 LBauO**

#### **3.1.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes festgesetzt ist und soweit sie zu Zwecken der jeweiligen Nutzung nicht als begehbarer und/oder befahrbare Flächen befestigt werden, mit Rasen einzusäen und/oder nutz- und ziergärtnerisch anzulegen.

57520 Steinebach, den 17.01.1997  
Ortsgemeinde Steinebach

  
(Nauroth)  
Ortsbürgermeister



#### **Ausfertigungsverfügung:**

Dieser Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 30.05.1996 als Satzung beschlossen und von der Kreisverwaltung am 19.12.1996 während des Anzeigeverfahrens nicht wegen der Verletzung von Rechtsvorschriften beanstandet worden; hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 12 BauGB angeordnet.

57520 Steinebach, den 07.01.1997  
Ortsgemeinde Steinebach

