

## Textfestsetzungen

### 1. Änderung

Bebauungsplan "**Strutheichen**", Ortsgemeinde Steinebach / Sieg, Landkreis Altenkirchen

---

# Textfestsetzungen

## Textfestsetzungen

### **1. Änderung**

Bebauungsplan "Strutheichen", Ortsgemeinde Steinebach / Sieg, Landkreis Altenkirchen

---

## **A: Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet des Planbereiches ist allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)

### **2. Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind entsprechend der Planzeichnung nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf das Maß 0,8 nicht überschreiten.

Ist die im Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Fläche kleiner als die angegebene höchstzulässige Grundflächenzahl, so darf nur diese ausgewiesene Fläche überbaut werden.

### **4. Höhe baulicher Anlagen**

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist Straßenoberfläche, gemessen in der topographisch höchstgelegenen seitlichen Gebäudeverlängerung. Von diesem Bezugspunkt darf die Oberfläche Kellergeschoßfußboden maximal 3,00 m tiefer liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist eine maximale Firsthöhe (FH) von 12,00 m über Straßenoberfläche, gemessen in der topographisch höchstgelegenen seitlichen Gebäudeverlängerung. (Hinweis: Eine Schemadarstellung ist in der Begründung enthalten).

Die Höhenlage von Anbauten hat sich nach der entsprechenden Höhe des Hauptbauwerkes zu richten.

### **5. Zahl der zulässigen Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wird mit II festgesetzt.

## Textfestsetzungen

### **1. Änderung**

Bebauungsplan "Strutheichen", Ortsgemeinde Steinebach / Sieg, Landkreis Altenkirchen

---

#### **6. Bauweise**

Es wird für den gesamten Bebauungsplan offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist nur die Errichtung von Einzelhäusern.

#### **7. Stellung der baulichen Anlagen**

Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

Es wird empfohlen, die Firstrichtung der baulichen Anlagen entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

#### **8. Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### **9. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sollen in unmittelbarem Zusammenhang mit den Hauptgebäuden errichtet werden. Entlang eines 5,00 m breiten Streifens parallel zur Straßenbegrenzungslinie ist eine Bebauung mit Garagen nicht erlaubt.

Einfahrten zu Garagen sind entlang von Pflanzflächen sowie dazwischenliegenden Pkw-Stellplätzen im Straßenraum nicht zulässig.

#### **10. Flächen für Spielanlagen**

Auf der östlich der Heldenwiesenstraße gelegenen öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines Spielplatzes statthaft.

#### **11. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung**

Im Bereich der Kreuzung Schwedengrabenstraße mit der Westerwaldbahn ist eine Fläche als Sichtdreieck am Bahnübergang gemäß den Vorschriften für die Sicherung von Bahnübergängen bei nicht bundeseigenen Eisenbahnen (BUUVNE) mit Schenkellängen von 40 m an der Schwedengrabenstraße und 80 m an der Westerwaldbahn von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten.

Innerhalb dieses Sichtdreieckes ist jegliche Nutzung oberhalb 1,00 m über Straßen- bzw. 1,50 m über Schienenoberkante unzulässig.

## Textfestsetzungen

### 1. Änderung

#### Bebauungsplan "Strutheichen", Ortsgemeinde Steinebach/Sieg, Landkreis Altenkirchen

Auf den beidseitigen Eckgrundstücken an einmündenden Straßen sind Flächen als Sichtdreiecke von 10 m Schenkellänge von jeglicher Bebauung und Bepflanzung oberhalb 0,80 m, bezogen auf Straßenoberfläche, freizuhalten.

#### 12. Verkehrsflächen

Der Anschluß an die Heldenwiesenstraße wird auf eine Länge von ca. 25 m als Verkehrsfläche mit Trennung der Verkehrsarten (Kfz- und Fußgängerbereich) festgesetzt.

Die weitere Verlängerung der Heldenwiesenstraße bis zur Einmündung in die Schwedengrabenstraße sowie die im Planbereich liegenden Wohnwege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit straßenverkehrsrechtlicher Ausweisung als "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Der im Planbereich liegende Abschnitt der Schwedengrabenstraße wird als Verkehrsfläche mit Trennung der Verkehrsarten festgesetzt.

#### 13. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Aus verkehrstechnischen und Sicherheitsgründen werden die im Bebauungsplan dargestellten Einschränkungen zum Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen festgesetzt:

- In Bereichen angrenzender öffentlicher Grünflächen.
- In Sichtdreiecken
- In angrenzenden und gegenüberliegenden Flächen für den ruhenden Verkehr.
- In angrenzender Fläche für das Bereitstellen von Mülltonnen.

#### 14. Versorgungsflächen

An der im Bebauungsplan durch Planzeichen dargestellten Fläche wird die Errichtung einer Ortsnetzstation durch die RWE-Energie AG festgesetzt. Die bauliche Anlage ist nur in Form einer Kompaktstation bis 3,0 m³ umbautem Raum zulässig.



### 15. Öffentliche und private Grünflächen

Die im Planbereich dargestellten Grünflächen außerhalb der Baugrundstücke werden als öffentliche Grünflächen (öGr), bis auf die im Planbereich liegende Gewanne "In der Bühlers Hardt", entsprechend der Plandarstellung festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen (öGr) südlich der Heldenwiesenstraße sowie nördlich der Heldenwiesenstraße - hier begrenzt durch die Bachgrenze in nördlicher und durch die Parzellengrenze (zwischen) 145/2 und 146/2 in westlicher Richtung - wird für die Eingriffe in Natur und Landschaft zur Herstellung der Erschließungsstraßen zugeordnet.

Die Fläche der Zuordnung beträgt ca. 1.660 m<sup>2</sup>.

Die übrigen öffentlichen Grünflächen bis zur Bachgrenze und zur nördlichen Parzellengrenze der Parzelle Nr. 36 werden den privaten Baugrundstücken zugeordnet.

Die außerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen auf den Bauflächen werden als private Grünflächen (pGr) festgesetzt. Diese Grünflächen werden für den landespflegerischen Ausgleich der Eingriffe auf den privaten Bauflächen zugeordnet.

### 16. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft

Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in oder innerhalb einer parallelen Fläche von 10,00 m von der Uferlinie des Gewässers III. Ordnung bedarf nach § 76 LWG der besonderen Genehmigung.

### 17. Flächen für Aufschüttungen

Im Bereich der Baulandflächen, welche an die Schwedengrabenstraße angrenzen, ist im Zuge der Bebauung von den Grundstückseigentümern eine nach Norden geneigte Geländeanschlüttung keilförmig zwischen Oberfläche Fahrbahn Schwedengrabenstraße und nördlicher Grundstücksgrenze vorzunehmen. Die jeweiligen Anschüttungshöhen in "m über NN" sind in der Planurkunde dargestellt.

Im Bauantrag sind Geländeschnitte vorzulegen, aus denen der vorhandene und geplante Geländeverlauf erkennbar ist.

### 18. Die mit Leitungsrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen

Entlang der nordöstlichen Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches dieses geänderten Bebauungsplanes ist entsprechend der Plandarstellung ein Leitungsrecht zugunsten der oberliegenden Grundstückseigentümer der Parzellen Nr. 140/5 und 142/1 grundbuchlich für eine Kanalleitung zu belasten.

### 19. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Eine Fläche zum Bereitstellen von Abfallbehältern angrenzend an die Straßenkreuzung der Heldenwiesenstraße mit den geplanten Wohnwegen wird als Gemeinschaftsanlage auf öffentlicher Fläche für die nicht durch Müllfahrzeuge erreichbaren Bauflächen festgesetzt.

## Textfestsetzungen

### **1. Änderung**

Bebauungsplan "Strutheichen", Ortsgemeinde Steinebach / Sieg, Landkreis Altenkirchen

---

#### **20. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderliche Böschungen, soweit sie nicht durch private Anschüttungen abgedeckt werden, sind von den Angrenzern auf den Bau-  
landflächen zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen (Neigung bis 1:1,5) bleibt  
dem Eigentümer überlassen. Anstelle der Böschungen können Stützmauern bis maximal  
0,80 m Höhe über Straßenniveau hergestellt werden.

Böschungen sind mit einem maximalen Steigungsverhältnis von 1:1,5 herzustellen. Den  
Bauantragsunterlagen sind entsprechende Geländeschnitte beizufügen. Außerdem ist bei  
Veränderung talseitiger Böschungen ein statischer Nachweis über die Standfestigkeit des  
Straßenkörpers einzureichen.

## Textfestsetzungen

### **1. Änderung**

Bebauungsplan "Strutheichen", Ortsgemeinde Steinebach / Sieg, Landkreis Altenkirchen

---

## **B: Landespflegerische Festsetzungen**

### **1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Innerhalb der Fläche zwischen Westerwaldbahn und den Baugrundstücken werden zur Gestaltung der Grünfläche folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

- Eine Verbindung des vorhandenen Waldweges, im Bereich des Flurstückes 70/3, mit der Schwedengrabenstraße soll als Wanderweg hergestellt werden.
- Eine Gestaltung des Gewässers III. Ordnung durch naturnahen Gewässerausbau einschließlich Anlage eines Regenrückhaltebeckens und Feuchtgebietes (Biotop) für seltene Arten von Pflanzen und Tieren wird empfohlen.
- Eine Bepflanzung mit ortstypischen Bäumen, Sträuchern und Gräsern soll vorgenommen werden. In einem dem Bahnkörper anschließenden 10 m parallelen Streifen werden Baumpflanzungen angleichend an den Bewuchs des Flurstückes 70/3 als abschließende Eingrünung des Ortsrandes festgesetzt. Das Sichtdreieck zur Westerwaldbahn ist hierbei freizuhalten.

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben und fachgerecht bis zum Wiedereinbau zu lagern.

Das anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen als Brauchwasser aufzufangen und soll entsprechend genutzt werden. Das Fassungsvermögen der Zisternen soll mindestens 25 l/m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche betragen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist über einen nachgeschalteten Überlauf einer Versickerung zuzuführen oder auf den an das Gewässer III. Ordnung angrenzenden Bauflächen in einer Versickerungsmulde in das Gewässer zu leiten.

Stellplätze, Einfahrten und Platzflächen im Bereich der privaten Grünflächen sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind Schotterterrassen, Rasengittersteine oder Pflasterbeläge mit breiten Rasenfugen, Rasenpflaster.

### **2. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf den beidseitigen Eckgrundstücken an einmündenden Straßen sind Dreiecksflächen mit 10 m Schenkellänge von sichtbehindernden

**Textfestsetzungen****1. Änderung**Bebauungsplan "**Strutheichen**", Ortsgemeinde Steinebach / Sieg, Landkreis Altenkirchen

Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb dieser Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m, bezogen auf Straßenoberfläche, unzulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zwischen der Abstandsfläche zur Eisenbahnanlage und den anschließenden Bauflächen im Sinne des nachfolgenden Pflanzschemas zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Das Schema soll nur als Anhalt für die Art der Bepflanzung dienen, es ist in seinen Einzelheiten und den Pflanzarten nicht verbindlich. Die Gesamtbreite der Schutzpflanzung darf 5,00 m nicht unterschreiten.

0,5	1,0	1,0	1,0	1,0	0,5
	7	4	10	9	
	7	11	4	9	
	1	3	11	12	
	6	10	3	8	
	7	4	5	3	
	8	13	4	2	
	7	4	10	9	
	7	11	4	9	
	1	3	11	12	
	6	10	3	8	
	7	4	5	3	
	8	13	4	2	
	7	4	10	9	

**Pflanzliste:**

- 1 Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)
- 2 Brombeere (*Rubus fruticosus*)
- 3 Feldahorn (*Acer campestre*)
- 4 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- 5 Hartriegel (*Cornus mas*)
- 6 Hasel (*Corylus avellana*)
- 7 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- 8 Hundsrose (*Rosa canina*)
- 9 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- 10 Salweide (*Salix caprea*)
- 11 Winterlinde (*Tilia parvifolia*)
- 12 Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- 13 Zitterpappel (*Populus tremula*)

Öffentliche und private Stellflächen sind mit Bäumen zu überstellen. Im Bereich der Erschließungsstraße ist als äußere Abgrenzung von Pkw-Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muß 5 m<sup>2</sup> betragen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, daß die Baumkronen die Stellflächen beschatten.

Je 100 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens mit einem Obstbaum zu bepflanzen.

Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Dazu sind geeignete Schling- und Kletterpflanzen auszuwählen (Efeu, Kletterhortensie, Clematis, Wilder Wein, Knöterich) und so zu pflanzen, daß innerhalb von fünf Jahren die Begrünung bei normalen Wuchsverhältnissen abgeschlossen ist.

Folgende Mindestanforderungen an das Pflanzgut werden festgesetzt:

- |            |   |
|------------|---|
| Laubbäume: | Hochstämme 3xv, StU 16-18 cm, oder<br>Solitär 3xv, 3-5 Grundstämme 250-300 cm hoch. |
| Obstbäume: | Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, 3xv, StU<br>10-12 cm, Stammhöhe 160-180 cm. |
| Sträucher: | 2xv, 60-100 cm hoch.  |



## Textfestsetzungen

### **1. Änderung**

Bebauungsplan "Strutheichen", Ortsgemeinde Steinebach / Sieg, Landkreis Altenkirchen

### **3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Der Bewuchs auf den Flurstücken 70/1 und 70/3, Flur 9, ist, wie im Bebauungsplan eingezeichnet dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen, zu vermeiden.

## Textfestsetzungen

### **1. Änderung**

Bebauungsplan "Strutheichen", Ortsgemeinde Steinebach / Sieg, Landkreis Altenkirchen

---

## **C: Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **1. Garagen und Stellplätze**

Wellblech-, (nach außen sichtbar) Rund- oder Klappgaragen sind unzulässig.

Doppel-, Reihen- und Garagengruppen sowie Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind äußerlich einheitlich zu gestalten.

Hinweis: Gemäß § 45 LBauO sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (Notwendige Stellplätze).

### **2. Dachformen und Dachneigungen, Dacheindeckungen**

Es sind Sattel- und Walmdächer zugelassen. Andere Dachformen und Dachneigungen von weniger als 10° sind unzulässig.

- Die Dachneigung darf von 10° bis zu 40° betragen, wobei bei ungleichschenkligen Dächern der lange Schenkel maßgeblich ist.
- Dachaufbauten sind zulässig.
- Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf auf jeder Dachseite nicht mehr als die Hälfte der Firstseite betragen, wobei ein Abstand von mindestens 3,0 m von den Giebelseiten der darunterliegenden Vollgeschosse einzuhalten ist. Bei Walmdächern ist dieser Abstand zum Gratsparren einzuhalten, wobei hier das Maß in halber Höhe des Dachgaubenfensters anzusehen ist. Die Traufe des Daches ist durchzuziehen.
- Die Dacheindeckung darf nur in dunkelfarbigem Materialien ausgeführt werden.
- Dachflächenfenster sind unter Berücksichtigung der LBauO bis 1,50 m<sup>2</sup> erlaubt. Maßgebend ist das lichte Laibungsmaß.
- Drempele sind bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig. Maßgebend ist Außenfläche Mauerwerk.

### **3. Unbebaute Flächen**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind unzulässig.

Talseitige Freianlagen sollen in der Höhenlage mit dem jeweiligen Nachbarn abgestimmt werden.

## Textfestsetzungen

### **1. Änderung**

Bebauungsplan "**Strutheichen**", Ortsgemeinde Steinebach / Sieg, Landkreis Altenkirchen

---

Die Gestaltung der Außenanlagen ist unter Berücksichtigung der Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 3/1982 "*Flächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte auf Grundstücken*" auszuführen.

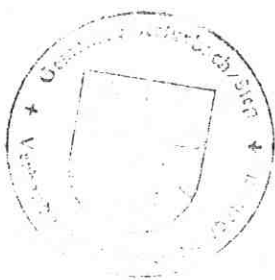
### **4. Einfriedungen**

Auf der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und innerhalb festgesetzter Flächen für Sichtdreiecke sind Einfriedungen als Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von 0,80 m und Mauern in massiver Bauweise bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Auf seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen ab vorderer Baugrenze bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

### **5. Werbeanlagen**

Im reinen Wohngebiet (WA) sind Werbeanlagen nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller. Eine Anbringung von Anlagen an oder auf Dächern im Bereich der oberen Geschosse und auf Hausgiebeln ist grundsätzlich ausgeschlossen.



**Ortsgemeinde Steinebach / Sieg**  
57520 Steinebach / Sieg, den **25.04.1997**

Ortsbürgermeister

### **Ausfertigungsverfügung**

Dieser Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 28.11.1996 als Satzung beschlossen und von der Kreisverwaltung am **01.04.1997** während des Anzeigeverfahrens nicht wegen der Verletzung von Rechtsvorschriften beanstandet worden; hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB angeordnet.

57520 Steinebach, Sieg, den **17.04.1997**

**Ortsgemeinde Steinebach / Sieg**

Ortsbürgermeister

