

Textliche Festsetzungen

Zum

Bebauungsplan “Unter dem Himmelsberg“

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 das Gebiet des Planungsbereiches Allgemeines Wohngebiet (WA) und Reines Wohngebiet (WR), siehe Planeintrag, festgesetzt. Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO und § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (gem § 4 BauNVO) GRZ 0,3 GFZ 0,6. Im Reinen Wohngebiet (gem § 3 BauNVO) beträgt die GRZ 0,25 und die GFZ 0,5.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Reinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser 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. Nebenanlagen gem. § 14 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in dem Grundstücksteil zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze.

Im Bereich der Flächen des Leitungsrechtes der RWE sind bauliche Anlagen nicht gestattet.

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

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

h) 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.

i) 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.

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

a) Dachformen

Auf den Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer 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.

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.

3. Landschaftsplanerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Auf jedem Baugrundstück ist in der Fläche, die sich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ergibt (Vorgarten) ein grosskroniger Laubbaum Stammumfang 14/16 cm aus der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung des privaten Bauvorhabens.

Auf jedem Baugrundstück ist in der Fläche(A3), die sich zwischen der hinteren Baugrenze und der rückwärtigen Parzellengrenze befindet, ein hochstämmiger Obstbaum gemäß beigefügter Pflanzliste zu pflanzen.

Die Fläche(A2) östlich der Wendeanlage der Planstraße ist auf 950 m² mit 10 Obstbäumen gemäß dieser Auswahlliste zu bepflanzen und als Streuobstwiese extensiv zu pflegen. Bestehende Streuobstbestände auf den nicht überbaubaren öffentlichen und privaten Flächen sind zu erhalten. Im Böschungsbereich östlich des Wendehammers ist ein hochstämmiger, breitkroniger Baum zu pflanzen.

Vier hochstämmige, breitkronige Bäume sind auf den Rasenstreifen(A6) des Parkplatzes am Besucherbergwerk zu pflanzen.

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 Fläche(A1) westlich der Schulstraße (Bereich Ehrenmal, 327m²) ist mit einer Hainbuchenhecke einzufrieden sowie mit einer Stieleiche zu bepflanzen.

Eine Fläche(A4) von 1875 m² östlich des Sportplatzes Steinebach ist mit zwölf Obstbäumen zu bepflanzen, darin wird zur oberen Böschungskante hin eine mehrmals unterbrochene Gebüschiere auf ca. 150 m² angelegt.

Zur Schonung des im Bergwerksstollen überwinternden Fledermausbestandes dürfen Felssprengungen oder sonstige schwere Gründungsarbeiten nur im Sommerhalbjahr durchgeführt werden.

Der ca. 300 m² umfassende Bereich(A2), der als Umwandlung in Laubwald festgesetzt ist, ist in einen gestuften Waldsaum umzuwandeln.

Im Plangebiet sind in den öffentlichen Grünflächen(A2,A5) fünf Fledermauskästen zu installieren.

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

Boscs Flaschenbirne
Köstliche von Charneau
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Madame Verte
Pastorenbirne
Gute Graue
Wilde Eierbirne

Pflaumen, Zwetschgen, Reneclauden, 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 grosskroniger Laubbäume

Hochstamm 2 x verpflanzt, 12 – 14 cm Stammdurchmesser, o. B.

<i>Acer platanoides „Cleveland“</i>	Spitzahorn
<i>Fraxinus excelsior „Geessink“</i>	Esche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata „Rancho“</i>	Winterlinde

Die speziell genannten Sorten sind besonders für die Verwendung in dem innerörtlichen Straßenraum geeignet.

Pflanzung von Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung als Waldrand bzw. als Gehölzreihe östlich des Sportplatzes Steinebach

Strauch, 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, o. B.
bzw. Heister, 200 – 250 cm, 3 x verpflanzt, o. B.

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	eingriffliger 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
<i>Viburnum opulus</i>	gemeiner Schneeball

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

Hierin werden alle Baugrundstücke zugeordnet, außer die des WA –Bereiches, die bereits durch die Schulstraße im nördlichen Geltungsbereich vor der planerischen Entscheidung erschlossen waren.

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 (Erschließungen für Fahrzeuge und Fußgänger) zu 23 %

den privaten Wohnbauflächen zu 77 %.

Zuordnung für auf öffentlichen Flächen entstehende Eingriffe:

Ausgleichsmaßnahme A 2 teilweise (Anpflanzen von 10 Obstbäumen auf 950 m²)

Zuordnung für auf privaten Flächen entstehende Eingriffe:

Ausgleichsmaßnahme A 1 vollständig (110 m²)
Ausgleichsmaßnahme A 2 teilweise (Anlegen eines gestuften Waldsaums auf 300 m²)
Ausgleichsmaßnahme A 3 vollständig (840 m²)
Ausgleichsmaßnahme A 4 vollständig (1875 m²)
Ausgleichsmaßnahme A 5 vollständig (ges. Geb.)
Ausgleichsmaßnahme A 6 vollständig (120 m²)

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) vorh. Stromversorgung: Im Bereich der zu erstellenden Aufweitung der Erschließungsstraße ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein bestehender Leitungsmast zu versetzen.
- c) Das Betreiben von Brauchwasseranlagen wird empfohlen.
- d) Auf die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien zur Befestigung von Hofflächen etc. wird hingewiesen.
- e) Das Anschließen von Drainagen an die Kanalleitungen ist gem. Abwassersatzung der Verbandsgemeinde Gebhardshain nicht zulässig.
- f) Aufgrund der beabsichtigten Verlegetiefe der Kanäle von max. 2 m kann die Einrichtung einer Hebeanlage erforderlich werden.

- g) Für die Einrichtung von Erdwärmesystemen ist eine wasserrechtliche Genehmigung zwingend erforderlich.
- h) Die gesetzlichen Regelungen zum Schutz des Mutterbodens sind zu beachten. (vgl. § 202 BauGB)
- i) Auch Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren, sowie im Freistellungsverfahren gem. § 67 LBauO, RP, sind dem Landesamt für Geologie und Bergbau in Mainz, Bergamt Koblenz vorzulegen.

