Ortsgemeinde Dickendorf

Bebauungsplan " 1.Änderung Auf dem Hof "

1. Änderung (förmliche Änderung)

Bebauungsplan für das Teilgebiet „AUF DEM HOF" der Ortsgemeinde Dickendorf, Kreis Altenkirchen

Präambel
Aufgrund des § 244 Abs. 2 i.V.m. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung werden folgende Festsetzungen getroffen.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Vbdg. mit § 4 und § 6 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

a) Die gemäß § 4, Abs. 2, Nr. 1 bis 3 BauNVO beschriebenen Nutzungsarten:
(2) 1. Wohngebäude
(2) 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind allgemein zulässig.
(2) 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.

b) Die gemäß § 4, Abs. 3, BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:
(3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
(3) 3. Anlagen der Verwaltung
(3) 4. Gartenbaubetriebe sind zulässig.

c) Die gemäß § 4, Abs. 3, BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:
(3) 2. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
(3) 5. Tankstellen sind nicht zulässig.

Die Regelungen a) - c) erfolgen in Verbindung mit § 1, Abs. 5 BauNVO.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB wird auf 3 Wohnungen für Einzelhäuser und 2 Wohnungen für Doppelhäuser festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

a) Das Maß der baulichen Nutzung ist gem. §§ 16 - 20 BauNVO für das Plangebiet auf max. II Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie einer daraus ergebenden Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 begrenzt.
b) Die Höhe der baulichen Anlage wird unter Bezug auf die Höhenlage der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte mit einer max. Firsthöhe von 11,0 m begrenzt.
c) Die Höhe der baulichen Anlage wird auf zwei Vollgeschosse beschränkt.

3. Bauweise und Baugrenzen (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

a) Für das gesamte Wohngebiet ist eine offene Bauweise mit Einzelhaus- und Doppelhausbebauung festgelegt.
b) Die überbaubare Fläche ist durch die Baugrenze festgelegt. Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche eines jeweiligen Grundstückes größer als 30 % der Gesamtgrundstücksfläche, darf dennoch nur maximal eine Teilfläche von 30 v. Hd. bebaut werden. Ist die überbaubare Fläche kleiner als 30 % ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.

4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der Parzelle 56/3 wird zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks Nr. in der Flur 2 ein Geh- und Fahrrecht gemäß der zeichnerischen Darstellung in der 55/3 Planurkunde eingetragen.

B. Grünordnerische Festsetzungen

Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb der Plangebietsgrenzen "Auf dem Hof"

Sicherungsmaßnahmen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

S1 Sicherung und Erhalt eines Teilbereichs der wertvollen Obstwiese innerhalb des Baugebiets. Die auf dieser Fläche befindlichen 16 Bäume der ausgewiesenen privaten und öffentlichen Grünflächen sind durch Pflegeschnitte zu erhalten. Bei Ausfall der alten Exemplare sind Ergänzungspflanzungen durchzuführen und durch Pflege langfristig zuerhalten. Der Unterwuchs ist als möglichst extensiv genutzte Wiese zu erhalten, Versiegelungen und bauliche Einrichtungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

A1 Einsaat von kräuterreicher Extensivwiese auf den ehemaligen Ackerflächen, Verwendung der HESA-Mischung juliwa-HESA 9090 Blumenwiese „Kelly". Pflege analog der Vorgaben des „Förderprogramms Umweltschonende Landbewirtschaftung" (FUL), Grünlandvariante 3.

A2 Extensive Grünlandnutzung des Unterwuchses der Obstwiese analog der Vorgaben des FUL-Programms, Grünlandvariante 3.

A3 Anlage von Obstwiesen auf den Parzellen 56/3 und 103 mit gruppenweiser Pflanzung der Bäume, die Gesamtzahl der Bäume beträgt 21 Stück. Auf der Parzelle 87 sind 5 Bäume entlang der Nordostgrenze zu pflanzen. Auf der öGr im Einmündungsbereich der Kirchstr. im Nordwesten sind 3 Bäume zu pflanzen. Die Pflege hat nach den Festlegungen des FUL-Programms, Grünlandvariante 3, zu erfolgen. Es sind Hochstämme folgender Anzahl in der Sortierung „3xv, ab 10 cm Umfang, mit Drahtballierung" zu verwenden; die Bäume sind an Pfählen zu befestigen und gegen Wildverbiss und Fegeschäden zu schützen.

15 Apfelbäume, die aus den Sorten Rheinischer Bohnapfel, Boikenapfel, Croncels, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Maunzenapfel, Rheinische Schafsnase, Rheinischer Winterrambour, Roter Bellefleur, Roter Eiserapfel, Schöner aus Nordhausen zu wählen sind.

5 Kirschbäume der Sorten Büttners Rote Knorpelkirsche, Frühe Rote Meckenheimer, Grosse Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche

5 Zwetschgenbäume der Sorten Hauszwetschge, Ontariopflaume, Wangenheimer Frühzwetschge

4 Birnbäume der Sorten Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise oder Köstliche aus Charneu

A4 Die Böschungen um die Retentionsmulden sind mit heimischen Sträuchern der folgenden Arten in der Standardsortierung „leichte Sträucher, 3.Tr., o.B., H 70-90 cm" zu bepflanzen. Insgesamt 90 Pflanzen, je 15 Stück der folgenden Arten mit Pflanzabständen von etwa 1,5 m. Die Dornsträucher (Weißdorn, Rose, Schlehe) sind im Randbereich zu platzieren.

Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose)

A5 Die Retentionsmulden sind mit einer geeigneten Rasenmischung einzusäen, z.B. HESA-Mischung Juliwa-HESA 7301 Sickerrasen.

A6 Maßnahmen auf den Baugrundstücken
- Sammlung des Niederschlagswassers der versiegelten Flächen und Weiterführung zu einer Retentionsmulde im Südwesten bzw. Nordosten des Geländes. Der Ablauf der Retentionsmulde im Südwesten erfolgt in den Elbbach, der Ablauf der Retentionsmulde im nordöstlichen Plangebiet erfolgt leitungsgebunden in das Trennsystem der Straßenentwässerung.
- Anpflanzung von pro Grundstück mindestens einem regionaltypischen Obsthochstamm oder einem heimischen Laubbaum je angefangene 300m² Grundstücksfläche. Darüber hinaus sind auf den privaten Grundstücken insbesondere für die heimische Fauna standortgerechte, autochthone Laubgehölze zu pflanzen.

Empfehlungen
a) Sammlung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücksflächen in Zisternensystemen und Nutzung als Brauchwasser.
b) Möglichst geringe Straßenquerschnitte zur Verringerung der versiegelten Grundfläche.
c) Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Bodenbefestigung wo immer möglich, auch auf den privaten Grundstücken.
d) Begrünung flacher und leicht geneigter Dächer

A7 Extensive Grünlandnutzung durch 2x jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr oder schonende Beweidung, Düngung ist nicht zulässig.

A8 Pflanzung von 3 Winterlinden (Tilia cordata) entlang der Ortsverbindungsstraße nach Kausen, Sortierung 3xv, o.B., Stammumfang 12-14 cm. Die Bäume sind an Pfählen zu befestigen und gegen Wildverbiss zu schützen.

A9 Entlang des Kausener Baches ist auf 10m Breite eine Pufferzone zur Grünlandnutzung abzugrenzen. Die Pufferzone ist auf 5m Breite entlang des Baches mit 25 Erlenpflanzen (Alnus glutinosa; Sortierung „Heister, o.B., Höhe 150cm) und 20 Weidenstecklingen (Salix fragilis; Steckholz) zu bepflanzen. Auf der restlichen 5m breiten Pufferzone entlang des Grünlands sind insgesamt 60 Sträucher (o.B.; 2xv; Höhe 50 - 80 cm) in einem Verband von etwa 1,5x1,5 m anzupflanzen. Schlehe und Weißdorn sind entlang des Grünlands zu setzen. Je 10 Stück Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Viburnum opulus (Schneeball)

C. Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen werden im Sinne der §§ 135 a und b BauGB den neu herzustellenden Verkehrsanlagen zu 27,5% (2209 qm) und den Wohnbauflächen zu 72,5% (5819 qm) zugeordnet.

1. Wohnbaugrundstücke

Den Wohnbaugrundstücken werden die Ausgleichsflächen
-Parzelle 56/3 (Mähwiese) mit den Ausgleichsmaßnahmen A2 und A3
-Parzelle 87 (Mähwiese) im Süden mit den Maßnahmen A2 und A3
-Retentionsmulde im Südwesten mit den Ausgleichsmaßnahmen A4 und A5
-Grünfläche bei Kreisel mit den Maßnahmen A2 und A3
-Teilfläche (184qm) von Retentionsmulde bei Kreisel, Maßnahmen A4 und A5
-Kompensationsfläche B in der Gemarkung Kausen zugeordnet.

2. Straßenflächen

Den Straßenflächen werden die Ausgleichsflächen
-Parzelle 103 im Süden mit den Maßnahmen A1 und A3
-Teilfläche (250qm) aus der Retentionsmulde bei Kreisel, Maßnahmen A4 und A5 zugeordnet.

Hiervon werden auf die einzelnen Erschließungsanlagen anteilig zugeordnet:		
Straßen/Fußwege	Fläche (m²)	Anteil in %
Erschließungsstraße von Kreuzung Kirchstraße/Kreisstraße einschließlich Ringerschließung	1860	71,8%
Verlängerung Kirchstraße bis Wirtschaftswegeanfang	351	13,5%
Stich Kirchstraße bis Baugebietsgrenze im Nordosten (späterer Ausbau für Baugebietserweiterung)	181	7,0%
Fußweg zwischen Ringerschließungsstraße und Verlängerung der Kirchstraße Fußweg entlang Retentionsmulde im Südosten	199	7,7%
Summe:	2591	100,0%

D. Gestaltungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 88 LBauO

1. Gestaltung der Dächer

a) Im gesamten Plangebiet sind Flachdachausbauten ausgeschlossen.
b) Für die Wohnhäuser ist eine Dachneigung von 22 - 45 Grad festgeschrieben. Für Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
c) Die Dacheindeckungen der baulichen Anlagen sind mit Pfannen, Kunst- und Naturschiefer, Metall sowie Glas, Glas und Sonnenkollektoren vorzunehmen.

2. Höhe der baulichen Anlagen

a) Bei der Ausführung von zwei Vollgeschossen ist die Errichtung eines Drempels nicht zulässig.
b) Bei der Errichtung von zwei Vollgeschossen dürfen keine Dachgauben errichtet werden.

Hinweise:

a) Auf den Baugrundstücken sind zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen wie Schotterrasen, Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflaster, wassergebundene Decke etc. herzustellen.
b) Anfallendes nicht verschmutztes Oberflächenwasser kann in dezentralen Kleinspeichern auf dem Grundstück zurückgehalten, bzw. wiederverwendet werden.
c) Flach und leicht geneigte Dächer (bis 30 Grad) können mit extensiver Dachbegrünung versehen werden.

E. Planzeichen nach Planzeichenverordnung von 1990

1. Allgemeine Grundlage
Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet/Wohnungsanzahl	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachneigung	

2. Art der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §1 - 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet
3 WO(E) Beschränkung der Zahl der Wohnungen bei Einzelhausbebauung
2 WO(D) Beschränkung der Zahl der Wohnungen bei Doppelhausbebauung

3. Maß der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16 BauNVO)
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
0,6 Geschoßflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse

4. Bauweise, Baugrenze (gem. §9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §22 und §23 BauNVO)
o offene Bauweise
Baugrenze
Einzelhausbebauung zulässig
Doppelhausbebauung zulässig
Baugrenze / Überbaubare Grundstücksfläche / Nicht überbaubare Grundstücksfläche

5. Verkehrsflächen (gem. §9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Fahrbahn/Straßenbegrenzungslinie mit integriertem Gehweg im Sinne einer gemischt genutzen Verkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich

6. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfall - beseitigung (gem. §9 Abs.1 Nr.12 u.14)
Fläche für Abfallbeseitigung (hier: Mülleimerstellplatz am Abholtag)

7. Grünflächen (gem. §9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
öGr öffentliche Grünflächen
pGr private Grünflächen

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (gem. §9 Abs.16 BauGB)
Retentionsmulde
Zuführungselement Oberflächenwasser (Entwässerungsmulde)

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25b)

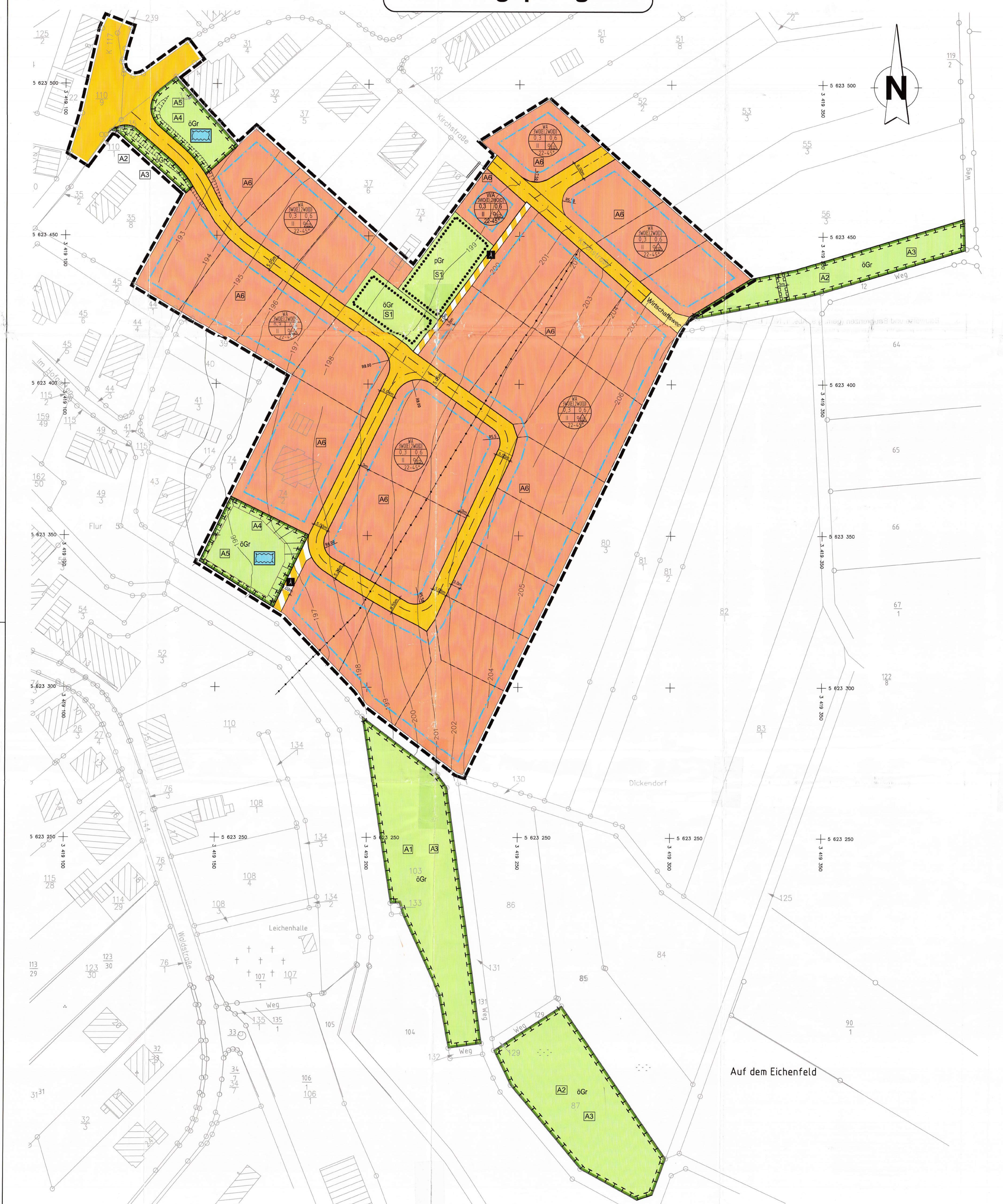
10. Sonstige Planzeichen
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Begünstigter: Verbandsgemeindewerke Gebhardshain)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
gepl. Grundstücksgrenze
Höhenlinien mit Geländehöhe
Abgrabung (Einschnitt)

11. Bestand
Garten-/Grünland
75 Grundstücksnummer
bestehende Grundstücksgrenzen
Mischwald
Gebäude außerhalb des Bebauungsplangebietes
Elektroversorgungsleitungen

17.01.2006	Geltungsbereich, Straßenführung /-erweiterung	bb	JK	a
Datum	Änderung	geändert	geprüft	Index

Bauherr	Ortsgemeinde Dickendorf	
Projekt	Bebauungsplan "1.Änderung Auf dem Hof"	
Darstellung	Bebauungsplan	
Planer	BRENDEBACH INGENIEURE GmbH, Ingenieure im Bauwesen, Beratende Ingenieure VBI, VSVI, DWA, www.brendebach.de	
Blattgröße 1575 x 841	Unterschrift	Auftrag Nr. 05/1612
Maßstab	1 : 500	Plan
gezeichnet	B. Behner	Datum
geprüft	J. Kleine	Dezember 2004	Lp B 1

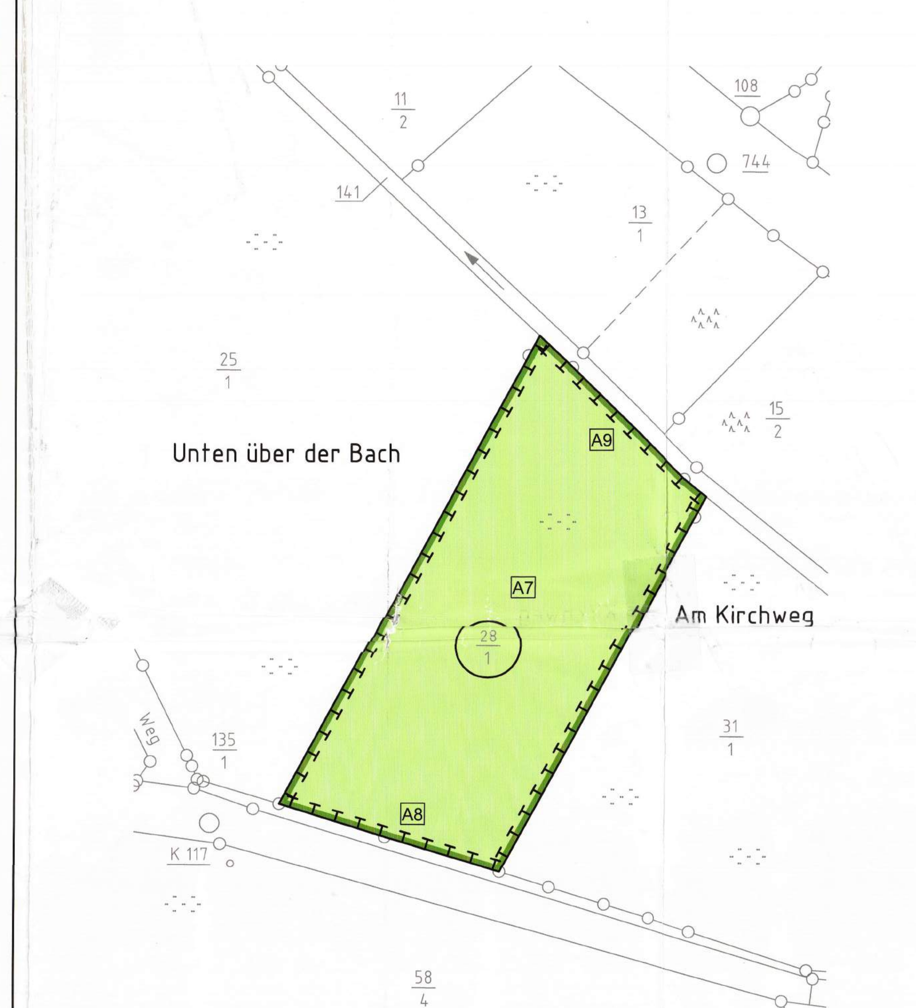
Bebauungsplangebiet



Kartenausschnitt

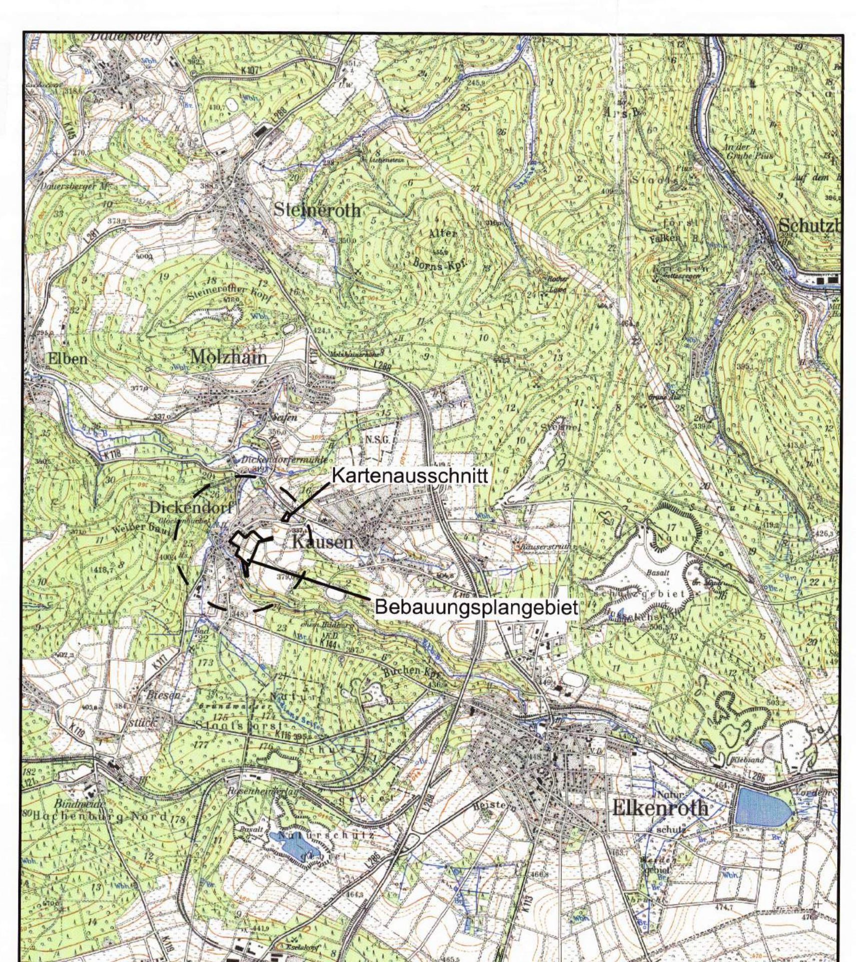
M. 1:500

Nachrichtliche Darstellung der Ausgleichsfläche und Maßnahmen in der Gemarkung Kausen, Flur 2, Parzelle 28/1, (Eigentümer Ortsgemeinde Dickendorf)



Übersichtskarte

M. 1:25000



Bebauungsplan "1. Änderung Auf dem Hof"

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ortsgemeinderates vom 19.07.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß §2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im Gemeindeblatt Nr. 36 am 03.09.2004 erfolgt.
Dickendorf, den 30.06.06 - Hahmann - Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger am 30.09.2004 gemäß §3, Abs. 2 und §1, Abs. 6 des BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Dickendorf, den 30.06.06 - Hahmann - Ortsbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB ist am 16.09.2004 durchgeführt worden.
Dickendorf, den 30.06.06 - Hahmann - Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und Teil B) und dem Text, wurde am 29.06.2006 vom Ortsgemeinderat gem. §10 des BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch den Ortsgemeinderat am 29.06.2006 gebilligt.
Dickendorf, den 30.06.06 - Hahmann - Ortsbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach §4 Abs.1 BauGB mit dem Schreiben vom 12.01.2005 gleichzeitig im Parallelverfahren mit der Offenlage gem § 3 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen worden.
Dickendorf, den 30.06.06 - Hahmann - Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat hat am 30.09.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Der Ortsgemeinderat hat am 23.06.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.
Dickendorf, den 30.06.06 - Hahmann - Ortsbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.01.05.bis zum 24.02.05. während der Dienststunden nach §3 Abs. 2 des BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.01.05 im Mitteilungsblatt Nr. 2 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dickendorf, den 30.06.06 - Hahmann - Ortsbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.05.06 bis zum 22.05.06 während der Dienststunden nach §3 Abs. 2 des BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.04.06 Mitteilungsblatt Nr.17 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dickendorf, den 30.06.06 - Hahmann - Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluß nach §10 Abs. 3 S.4 ist am 07.07.06 im Mitteilungsblatt Nr. 27 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- u. Formvorschriften und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215,Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen §44 des BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.07.06 in Kraft getreten.
Dickendorf, den 10.07.06 - Hahmann - Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Dickendorf, den 30.06.06 - Hahmann - Ortsbürgermeister

Die Darstellung der Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in der Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom .... überein.
Gebardshain, den
Verbandsgemeindeverwaltung

BRENDEBACH INGENIEURE Dezember 2005