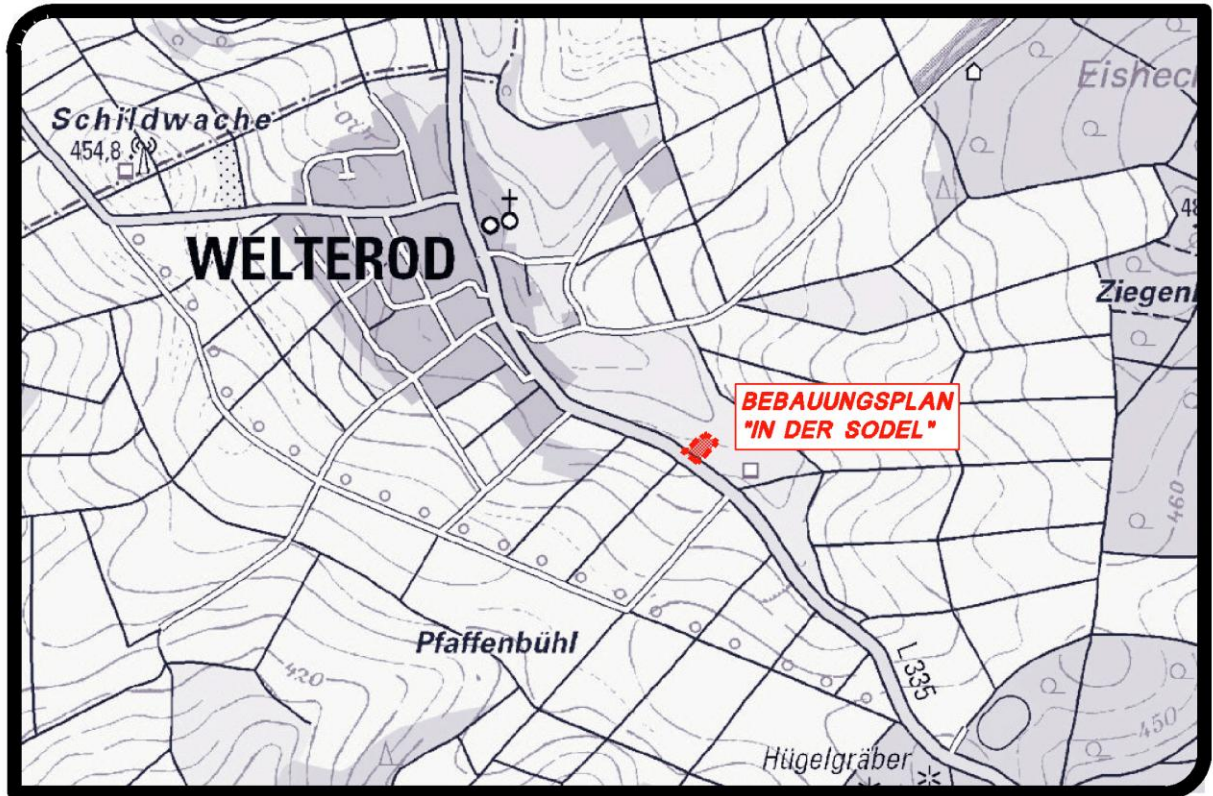


ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "IN DER SODEL"

ORTSGEMEINDE WELTEROD
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB

MASSSTAB: 1:1000

FORMAT: DIN A4

PROJ-NR.: 12 228

DATUM: 27.11.2017

BEARBEITUNG:

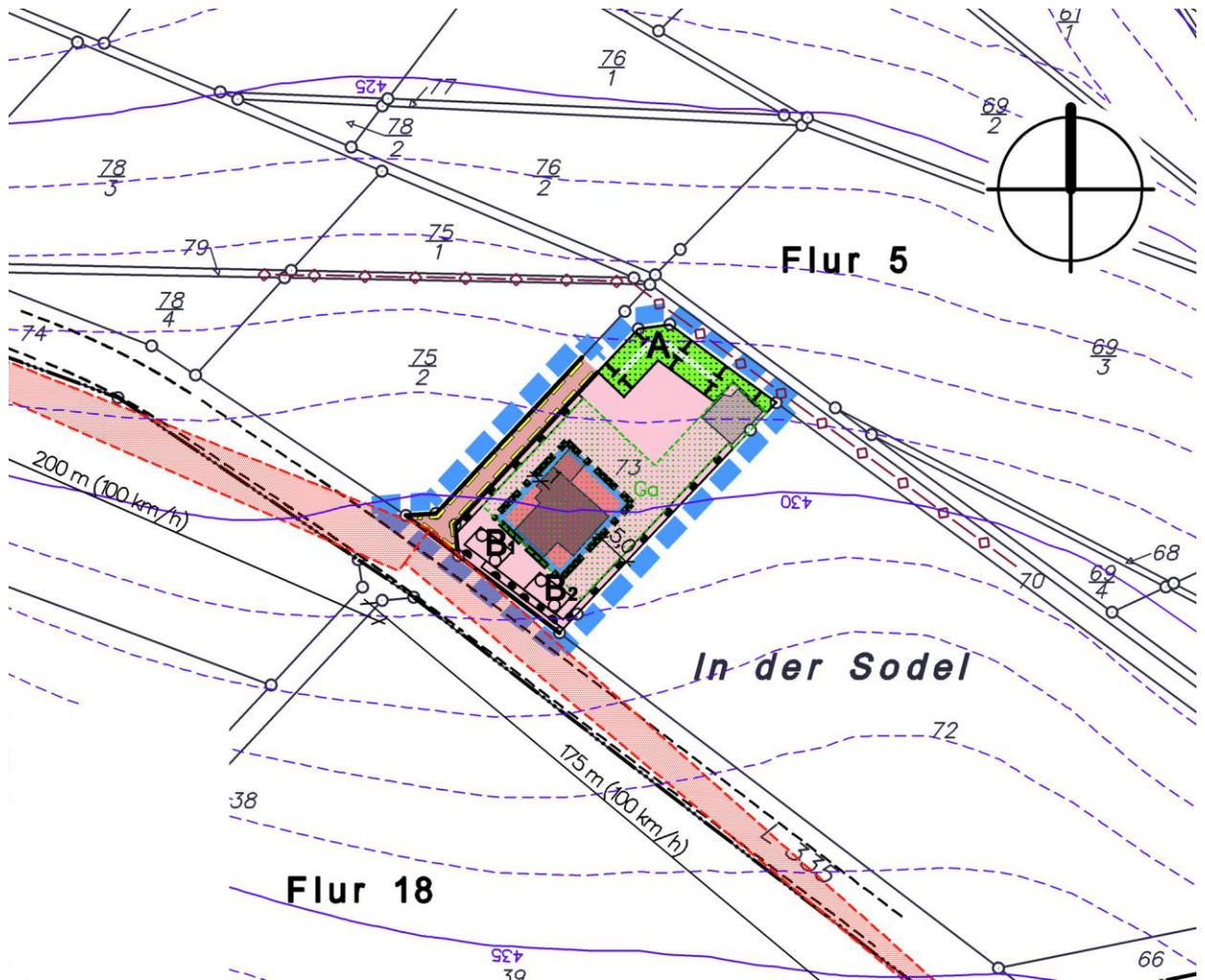
KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG




56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02606/9636-0
TELEFAX 02606/9636-36
Info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de








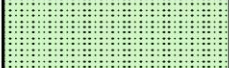






M. 1:1.000



NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG WA	MAX. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN THmax=6,00m FHmax=9,00m
GRUNDFLÄCHENZAHL 0,2	GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,4
BAUWEISE 	DACHNEIGUNG gen. Dach 15° bis 40°

ZEICHENERKLÄRUNG

	WA = Allgemeines Wohngebiet überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
0,2	Grundflächenzahl (GRZ) max.
	Geschoßflächenzahl (GFZ) max.
THmax=6,00m	Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) max.
FHmax=9,00m	Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) max.
	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Verbot)
	Wirtschaftsweg
	Private Grünfläche
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
z.B. 	Ordnungsbereich für die Landespflege
	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)



Schmutzwasserkanal (Quelle: VG-Werke Nastätten)



Höhenschichtlinie z.B. 80 m ü.NHN



Flurgrenze



nicht eingemessener Fahrbahnrand



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1, 3 bis 5 BauNVO

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

sind nicht zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

GRZ max. 0,2

Zusammen mit den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO darf die Grundflächenzahl maximal einen Wert von 0,25 erreichen (vgl. § 19 (4) BauNVO).

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

GFZ max. 0,4

2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe max. 6,00 m

Firsthöhe max. 9,00 m

Die Firsthöhe wird zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First) und dem unteren Maßbezugspunkt gemessen. Die Traufhöhe wird zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und dem unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt jeweils das höchste **bergseitig** an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände. (vgl. Systemskizze).

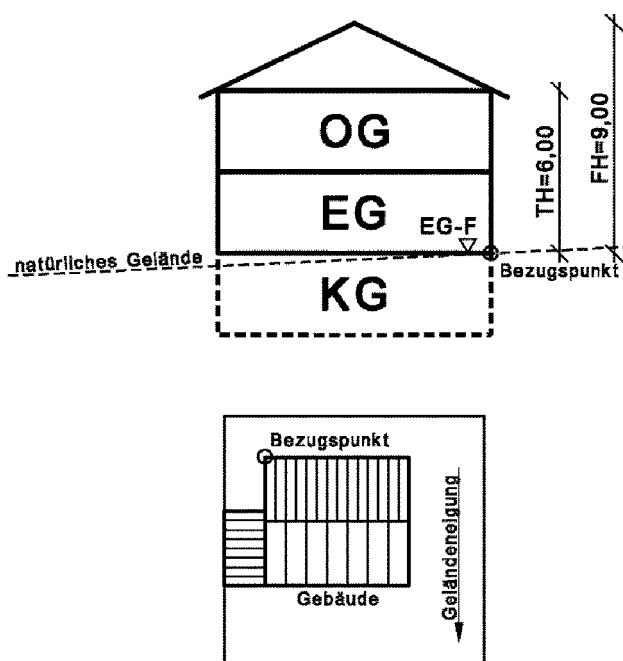


Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung

Die maximale Traufhöhe darf bis 50 % der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden (z.B. durch Zwerchgiebel, die Traufe durchbrechende Gauben und Zwerchhäuser).

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS, NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sie sind jedoch nicht im Bereich zwischen südlicher (vorderer) Baugrenze und der L 335 zulässig (Sicherung einer Bauverbotszone zur L 335 hin) sowie innerhalb der festgesetzten Grün- und Pflanzflächen.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)“ zulässig.

5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN- GEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude als Einzelhaus zulässig.

6 FLÄCHEN UND / ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND NIEDERSCHLAGSWASSER- BESEITIGUNG (§ 9 (1) Ziffer 14, 20 und 25a BauGB)

6.1 KOMPENSATIONSFLÄCHE ORDNUNGSBEREICH A - UMBAU DER RANDLICHEN EINGRÜNUNG (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

Die randliche Eingrünung aus teilweise standortfremden Gehölzen (z.B. Fichten) ist sukzessive in eine standortgerechte Strauch- und Baumhecke umzubauen.

Innerhalb des Ordnungsbereichs sind standortfremde Gehölze zu entfernen und durch Hochstämme und Sträucher aus einheimischen Arten zu ersetzen. Bereits bestehende standortgerechte Gehölze sind zu erhalten.

Dazu sind mindestens 2 Bäume II. Ordnung (z.B. Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Holzapfel, Holzbirne, Vogelkirsche, Apfel, Mirabelle) und mindestens 10 Sträucher (z.B. Hasel, Roter Hartriegel, Zweigriffliger Weißdom, Eingriffliger Weißdom, Pfaffenhütchen, Schlehe, Feldrose, Hundsrose, Salweide, Traubenholunder, Schwarzer Holunder) zu pflanzen (vgl. Pflanzlisten im Anhang der Begründung).

Die Gehölze sind durch eine entsprechende Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Hinweis: Spätestens innerhalb der ersten 2 Jahre nach Baubeginn ist der Fichtenbestand in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März zu roden und durch die Anpflanzung einheimischer Hochstämme und Sträucher zu ersetzen.

6.2 ORDNUNGSBEREICH B – FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Die Fläche des zeichnerisch festgesetzten Ordnungsbereichs B (entsprechend der naturschutzrechtlichen Genehmigung vom 08.12.2010) ist zum Ausgleich für das Fällen von Fichten mit heimischen standortgerechten Bäumen zu bepflanzen.

*Hierzu ist auf der Fläche 1 des Ordnungsbereichs B ein Feldahorn (*Acer campestre*) und auf der Fläche 2 eine Hainbuche (*Carpinus betulus*) anzupflanzen. Als Mindestpflanzqualität sind Solitär bäume mit einer Ballenbreite von 150-200 cm und einer Höhe von 250 -300 cm, mind. 3-mal verpflanzt, zu wählen.*

Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und zu pflegen und langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind innerhalb der ersten 3 Jahre in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Hinweis: In den nächsten 2 Jahren nach der Anpflanzung ist mindestens einmal jährlich eine Unterhaltungspflege in Form von Wässern, Kontrolle und Ausbessern der Anbindungen, Lockern des Bodens und Entfernung von Unrat durchzuführen.

6.3 RÜCKHALTUNG / VERSICKERUNG NIEDERSCHLAGSWASSER

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und der schadlosen Versickerung zuzuführen. Dabei muss die Versickerung breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgen.

Hinweis: Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend auf dem Baugrundstück über eine begrünte Fläche (Wiese, Rasen) zu versickern. Es können auch flach ausgezogene Versickerungsmulden angelegt werden, die ebenfalls begrünt sein müssen. Die Anlage von Schluckbrunnen, Rigolen oder ähnliche technische Einrichtungen, die das Versickern unter Umgehung der begrünten Fläche (sogenannte belebte Bodenzone) ermöglichen, sind unzulässig.

6.4 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.

7 ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25b BauGB)

ERHALT DER RANDLICHEN EINGRÜNUNG

Die zeichnerisch festgesetzten Gehölzflächen (siehe Zeichenerklärung: Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern) sind dauerhaft zu erhalten. Heckenrückschnitte aus fachlichen Gründen sind zulässig. Ebenfalls sind Rückschnitte und Entnahmen aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

8 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) Ziffer 21 BauGB)

Für die Erschließung des Baugrundstücks wird auf der Wegeparzelle 70 tlw. (Flur 5, Gemarkung Welterod) ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht festgesetzt.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt für Anwohner, Anlieger und Ver- und Entsorger des Baugrundstücks.

Hinweis: Es bedarf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Eintragung einer Baulast zur Sicherung der Grundstückerschließung.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und 2 und § 88 (6) LBauO)

9.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind nur geneigte Dächer in folgender Spannweite: 15° bis 40°.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

Hinweis: Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.

9.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten sind mit geneigtem Dach auszuführen.

10 EINFRIEDUNGEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO)

Einfriedungen als Mauern sind nicht zulässig. Zulässig sind gemauerte Sockel bis max. 30 cm Höhe über Urgelände. Einfriedungsaufsätze wie beispielsweise Zäune sind zulässig.

Das Anliegergrundstück ist entlang der freien Strecke der Landesstraße L 335 lückenlos einzufrieden.

11 ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE

(§ 88 (1) Ziffer 8 i.V.m. § 47 LBauO)

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Hinweis: Garagenzufahrten mit einer Tiefe von mind. 5 m werden dabei als Stellplatz angerechnet.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen."

Es wird vorgegeben, auf den Baugrundstücksflächen das unbelastete Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder in Versickerungsmulden entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 „Regenwasserversickerung“ zurückzuhalten oder zu versickern. Ebenso wird die Anlage von Zisternen vorgegeben. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Überlaufwasser aus den Zisternen ist breitflächig über die belebte Bodenzone oder Versickerungsmulden zu versickern, bevor es der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt wird. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken Nastätten und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, auf Grundlage der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 02.02.2016 bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Landwirtschaftliche Vorbelastung: Das Plangebiet liegt im Bereich landwirtschaftlich geprägter Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Verkehrliche Erschließung: Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im Sinn des § 30 (3) BauGB aufgestellt. Da keine Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen getroffen werden, richtet sich die Beurteilung nach § 35 BauGB. Hiernach ist eine ausreichende (verkehrliche) Erschließung erforderlich.

Diese erfolgt über den vorhandenen Fahrweg (Flurstück 70 tlw.) westlich des Baugrundstücks. Die wegemäßige Erschließung ist als ausreichend zu erachten. Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Ortsgemeinde Welterod kein weiterer Erschließungsstraßenbau vorgesehen ist und hierauf auch kein Rechtsanspruch besteht (vgl. § 123 (3) BauGB).

Im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung ist eine Erschließungsbauast gem. § 6 (2) LBauO im erforderlichen Umfang auf der genannten Parzelle einzutragen. Einzelheiten sind im konkreten Bauantragsverfahren mit der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises abzustimmen.

Genehmigungspflicht von Abgrabungen und Aufschüttungen im 10 m – Bereich zur L 335: Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb eines 10 m – Bereichs zum eingemessener Fahrbahnrand der L 335 sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mit Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.

Denkmalschutz: In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz keine archäologischen Fundstellen bekannt. Es wird dennoch auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§§ 16-21 Denkmalschutzgesetz) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) informiert zu werden. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 – 6675 30000.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).