TEXTFESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan "Im Wolfskaulengarten III", Ortsgemeinde Selbach

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB), ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Im Bebauungsplan ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt die maximale Grundflächenzahl GRZ 0,3 und die Geschoßflächenzahl GFZ 0,7 als Obergrenze.

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Im gesamten Bebauungsplan ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch sind Garagen nicht auf der Fläche zwischen den Baugrenzen und den Grabenparzellen (Speicherkaskaden), sowie auf den Flächen zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zugelassen.

5. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch sind bauliche Anlagen jeglicher Art nicht auf der Fläche zwischen den Baugrenzen und den Grabenparzellen (Speicherkaskade) zugelassen.

Untergeordnete Nebenanlagen und sonstige Anlagen, insbesondere Anlagen der Außenwerbung sind innerhalb der gesetzlichen Bauverbotszone des § 22 (1) LStrG entlang der Kreisstraße 130 unzulässig.

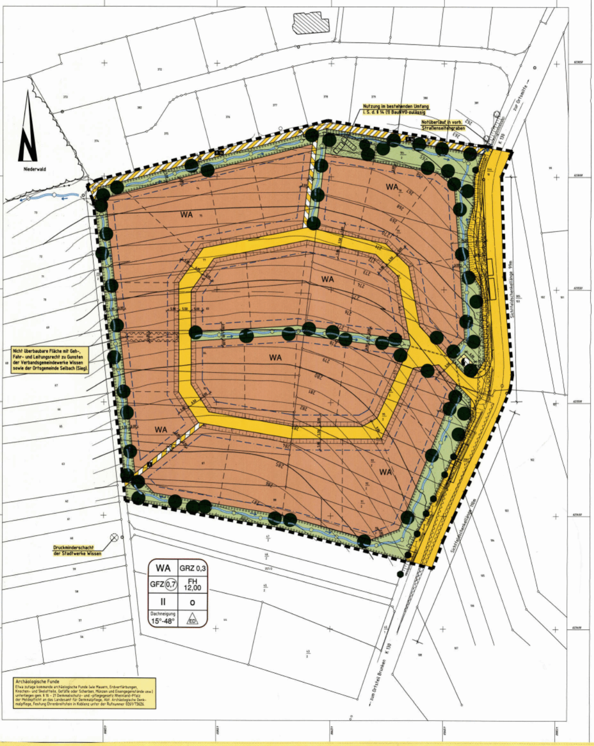
6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

7. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhe der Erdgeschoßfußböden der auf der Talseite der Erschließungsstraßen liegenden Gebäude darf maximal 60 cm und mindestens 20 cm (gemessen in der Gebäudemitte) über Oberkante Gehweg/Erschließungsstraße betragen. Bergseits darf der Erdgeschoßfußboden maximal 20 cm über dem höchsten, angrenzenden, natürlichen Gelände liegen. Bei ebenem Gelände ist eine Sockelhöhe von maximal 50 cm über dem angrenzenden, natürlichen Gelände zulässig.

Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude, bezogen auf die natürliche Geländehöhe in Gebäudemitte, darf 12,00 m nicht übersteigen.


Niederwald
WA
WA
WA
WA
WA
Nutzung im bestehenden Umfang i. S. d. § 14 (1) BauNVO zulässig
Notüberlauf in vorh. Straßenseitengraben
zur Ortsmitte
K 130
Sichtfeldschenkellänge 99m
Sichtfeldschenkellänge 110m
zum Ortsteil Brunken
K 130
Druckminderschacht der Stadtwerke Wissen
WA
GRZ 0,3
GFZ 0,7
FH 12,00
II
o
Dachneigung 15°-48°
ED

Nicht überbaubare Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Wissen sowie der Ortsgemeinde Selbach (Sieg)

Archäologische Funde
Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. § 16 – 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/73626.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach zulässig.
Zwerchgiebel sind erlaubt. Für Garagen sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Dachneigung von 15°- 48° zulässig.
Für Garagen sind Flachdächer zugelassen.

Dachgauben müssen zur Giebelseite einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen.
Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Bei einem Vollgeschoß im aufgehenden Mauerwerk ist ein Drempel von 1,50 m zulässig.
Bei zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk ist oberhalb der Decke des zweiten Vollgeschosses ein Drempel von 0,50 m zulässig.

Die Dachflächen sind einheitlich mit dunkelfarbigem Material einzudecken. Glasierte Dachsteine, glänzende oder spiegelnde Dacheindeckungen sind unzulässig.

Bei talseits freistehenden Kellergeschossen, die nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, ist die Außenansicht wie die eines Wohngeschosses zu gestalten.

Einfriedungen von Vorgärten dürfen als Hecken und offene Zäune zu Nachbarn und Verkehrsflächen eine Höhe von 75 cm nicht überschreiten. Hierbei sind Sockel bis maximal 30 cm Höhe zugelassen. Sie werden, falls vorhanden, auf die Gesamthöhe angerechnet. Rückwärtige Einfriedungen dürfen als Hecken und offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m erfolgen. Die Sockel dürfen hier 50 cm nicht übersteigen und werden, falls vorhanden, auf die Gesamthöhe angerechnet.

2. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Flächen für die Oberflächenwasserrückhaltung gem. Festsetzung 2.4 werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

2. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.1 Oberbodenschutz

Der Oberboden ist vor Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben und für die örtliche Wiederverwertung zu sichern.

2.2 Vermeidung von Versiegelungen

Stellplätze dürfen nicht vollflächig versiegelt werden. Zulässig sind z.B. weitfugiges Pflaster (Ökopflaster), Rasengittersteine, Schotterrasen.
Die befestigte Breite der Fußwege darf max. 2,00 m betragen.
Der Fuß- und Wirtschaftsweg entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird in 3,00 m Breite als wassergebundener Weg angelegt.

2.3 Vermeidung von Baumverlusten

Die bau- und anlagebedingt wegfallenden jungen Obstbäume entlang der K 130 sind vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen fachgerecht in die westlich angrenzenden Grünflächen zu verpflanzen und anschließend dauerhaft zu unterhalten.
Im südlichen Gebietsteil sind hochstämmige Obstbäume lokal bewährter Sorten zu pflanzen und nachhaltig zu pflegen.

2.4 Oberflächenwasserrückhaltung

Die Abführung des anfallenden Oberflächenwassers, einschließlich der Dachentwässerung, erfolgt durch ein System zur flächigen Abflußvermeidung und -dämpfung über offene, naturnah gestaltete Mulden (Speicherkaskaden).
Die Anlage der Mulden erfolgt auf den in der Planzeichnung dargestellten Grabenparzellen, welche im Eigentum der Gemeinde Selbach stehen.
Die Mulden sind gemäß Plandarstellung mit einer bodenständigen Landschaftsrasenmischung sowie mit Laubgehölzen zu begrünen.
Die Muldengrundstücke sind extensiv zu pflegen.

2.5 Sammelanlagen für Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist in auf den Grundstücken gelegene Regenwassersammelanlagen zu leiten, deren Fassungsvermögen je 25 m² Dachfläche mindestens 1 m³ beträgt.
Die Sammelanlagen sind jeweils im Zusammenhang mit dem Hausbau durch den Bauherren herzustellen.
Es wird empfohlen, die Sammelanlagen als naturnah gestaltete Mulden in den privaten Grünflächen zu errichten.
Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das offene Muldensystem im Baugebiet anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser wird empfohlen.

2.6 Entwicklung einer extensiv genutzten Obstwiese

Das gemeindeeigene Grundstück in der Flur 9 der Gemarkung Selbach, Flurstück 224/2 mit einer Flächengröße von 2.891 qm wird dem Bebauungsplangebiet gemäß § 1a (3) Satz 3 BauGB zugeordnet.

Durchzuführende Maßnahmen

Die teilweise bereits mit alten Obstbäumen bestandene Fläche am südlichen Ortsrand von Selbach ist nachhaltig als artenreiche, extensiv genutzte Obstwiese zu entwickeln.
Bezüglich der vorhandenen Obstbäume wird die Durchführung eines fachkundigen Erhaltungsschnittes empfohlen.
Folgende Obstsorten sind für die Pflanzung zu verwenden: Rheinischer Bohnapfel, Apfel "Jakob Lebel", Apfel "Schafsnase", Apfel "Kaiser Wilhelm", Apfel "Schöner aus Boskop", Birne "Köstliche von Charneu", Birne "Alexander Lucas", Vereinsdechantsbirne, Schneiders Schwarze Knorpelkirsche, Hauszwetsche.
Ausgefallene oder abgängige Bäume sind generell durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
Die Pflege und Unterhaltung der Fläche erfolgt analog dem FUL-Programm, Grünlandvariante 3 (Mahd nicht vor dem 15. Juni, keine Düngung, Mähgut abräumen; alternativ: extensive Beweidung, max. 1,0 RGV je ha/Jahr).

2.7 ÖKOLOGISCHE UMGESTALTUNG VON WALDFLÄCHEN

Das gemeindeeigene Grundstück in der Flur 3 der Gemarkung Selbach, Flurstücke 205/4 und 227/4 tlw. mit einer Flächengröße von ca. 4.900 qm wird dem Bebauungsplangebiet gemäß § 1a (3) Satz 3 BauGB zugeordnet.

Durchzuführende Maßnahmen

Die Beseitigung eines standortfremden Fichtenbestandes ist bereits 1997 erfolgt. Ebenso die Aufforstung standortheimischer Laubholzarten wie Traubeneiche, Rotbuche, Hainbuche und Vogelkirsche.
Die ebenfalls angepflanzten standortfremden Amerikanischen Roteichen (Quercus rubra) sind im Zuge der Bestandspflege sukzessive zu beseitigen.
Der Bestand ist nachhaltig und umweltschonend (ohne Kahlschlag) als Laubmischwald zu bewirtschaften.
Entlang der Schulstraße ist ein gestufter Waldrand aufzubauen (Förderung von Straucharten und Bäumen II. Ordnung).

3. PFLANZBINDUNGEN UND -PFLICHTEN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

3.1 Gehölzpflanzungen

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze und Gehölzgruppen sind zu pflanzen (Abweichung max. +/- 2,00 m).

3.2 Baumpflanzungen

Hausbäume: Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche (pro Grundstück) ist mindestens 1 Laubbaum oder sind 2 halb- bis hochstämmige regionaltypische Obstbäume zu pflanzen. Mindestens einer der zu pflanzenden Bäume ist zwischen der Erschließungsstraße der straßenseitigen Hausfront (einschließlich ihrer seitlichen Verlängerungen) zu pflanzen. Hinsichtlich der Sortenauswahl sind die Artenlisten im Anhang der textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander muß mindestens 7 m betragen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Nicht angewachsene oder abgängige Bäume sind auf eigene Kosten in der nächstmöglichen Pflanzperiode (November bis April) zu ersetzen. Die in der Planurkunde auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind anzurechnen.

3.3 Böschungen

Alle Böschungen über 0,75 m Geländehöhe sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sollen insbesondere die in der Pflanzenliste (3.4) angeführten Arten verwendet werden.

3.4 Pflanzenliste

Folgende Pflanzen- und Pflanzensortimente sollen für die Bepflanzungsmaßnahmen verwendet werden.

Habitus	Verwendungsbereiche / Arten	Einzelbäume/Hausbäume	Schnitthecken	Lockere Strauchhecken (Pflanzbindungsflächen)
b	Acer campestre (Feldahorn)	X	X	
B	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	X		
B	Acer platanoides (Spitzahorn)	X		
B/b	Betula pendula (Birke)	X		
b/s	Carpinus betulus (Hainbuche)	X	X	
s	Corylus avellana (Hasel)			X
s	Crataegus oxyacantha (Weißdorn)		X	X
B/s	Fagus sylvatica (Rotbuche)		X	
B/b	Prunus avium (Vogelkirsche)	X		
B	Pyrus calleriana "Chanticleer" (Stadtbirne)	X		
B	Quercus petraea (Traubeneiche)	X		
s	Rosa canina (Hundsrose)			X
s	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)			X
b/s	Sorbus aucuparia (Eberesche)	X		X
B	Tilia cordata (Winterlinde)	X		
B	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	X		
B/b	Obstbäume (bewährte Lokalsorten)	X		

B = Baum I. Ordnung b = Baum II. Ordnung s = Strauch

Im privaten und öffentlichen Grün des Siedlungsbereiches können darüber hinaus bewährte Blüten-, Zier- und Deckssträucher sowie Stauden verwendet werden.

Mindestsortimente:
Obstbäume (2 x v Std 8-10 cm)
Hochstämme (3 x v Std 14-16 cm)
Heister (2 x v 200-250 cm)
leichte Heister (1 x v 100-150 cm)
Sträucher (2 x v 60-100cm)
leichte Sträucher (1 x v 70-90 cm)

4. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN (§ 135 a, b, c BauGB)

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen werden im Sinne des § 135 BauGB den neu herzustellenden Verkehrsflächen (einschließlich Bushaltestelle und Fußwege) zu 10 %, den Wohnbauflächen zu 90 % zugeordnet.

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,3	Grundflächenzahl GRZ
(0,7)	Geschoßflächenzahl GFZ
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FH	Firsthöhe als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO

o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— - —	Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

🟨	Straßenverkehrsfläche
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

W	Fuß- und Wirtschaftsweg
	Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

§ 9 (1) Nr. 14 und (6) BauGB

🟨	Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

◐	Elektrizität

Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

🟩	Öffentliche Grünflächen
▨	Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

🟩	Oberflächennahe Entwässerung über Speicherkaskade (mit Fließrichtungsangabe)
▭	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a) und (6) BauGB Hier: Anpflanzung lockerer Strauchhecken und -gruppen
●	Anpflanzung von Laubbäumen (Hochstämmen)
●	Erhaltung von von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 25 b) und (6) BauGB Hier: Erhaltung von Laubbäumen (Hochstämmen)

Sonstige Planzeichen

▭	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
Abgrabung	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) Nr. 26 und (6) BauGB
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Sonstige Darstellungen

— — —	empfohlene Grundstücksgrenze

Im Rahmen der Tachymeteraufnahmen erfaßter Bestand durch IU-Plan GmbH

▨	Wohn-/Wirtschaftsgebäude	278	Höhenlinien
- - - -	Fahrbahnrand	┬┬┬	Böschung
○	Laubbaum	○	Polygonpunkt

RECHTSGRUNDLAGEN

(in der jeweils gültigen Fassung)

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV)
4. Par. 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 88 (6) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
6. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
7. Landespflegegesetz (LPflG)
8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
9. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
10. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG).
11. Landesstraßengesetz (LStrG)
12. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
13. Landeswassergesetz (LWG)
14. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß

Die Gemeindevertretung hat am 08.06.99 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 21.06.00 ortsüblich bekanntgemacht.

Wissen, den 04.05.01

Dienstsiegel / Heiner Dietershagen
(Ortsbürgermeister)

2. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde am 08.06.99 vom Gemeinderat gebilligt.
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 29.06.00.
Im Anschluß erfolgte die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 05.09.00 beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 11.12.00 bis einschließlich 19.01.01 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.12.00 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Wissen, den 04.05.01

Dienstsiegel / Heiner Dietershagen
(Ortsbürgermeister)

4. Satzungsbeschluß

Die Gemeindevertretung hat am 05.04.01 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Wissen, den 04.05.01

Dienstsiegel / Heiner Dietershagen
(Ortsbürgermeister)

5. Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB vom 19.04.01 in der Rhein-Zeitung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Wissen, den 04.05.01

Dienstsiegel / Heiner Dietershagen
(Ortsbürgermeister)

6. Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

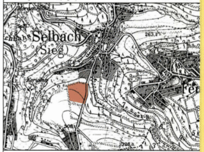
Wissen, den 04.05.01

Dienstsiegel / Heiner Dietershagen
(Ortsbürgermeister)

Übersichtskarte

M. 1 : 10.000

Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 Nr. 5212 Wissen



ORTSGEMEINDE SELBACH

BÜRO FÜR INGENIEUR- UND UMWELTPLANUNG
- Beratende Ingenieure -
57627 Hachenburg/Ww
Barrwiese 3
Telefon 02662/95420
Fax 02662/954299
IU PLAN GMBH

BEBAUUNGSPLAN "IM WOLFSKAULENGARTEN III"

Anlage	
Blatt Nr.	
Projekt-Nr.	137.98
bearbeitet	Hachenberg
gezeichnet	Halm / kca / Sand
Datei	137_bbplan.dwg
Maßstab	1 : 500

Hachenburg, 6. November 2000
Für die Planung:

Selbach,
Für die Ortsgemeinde: