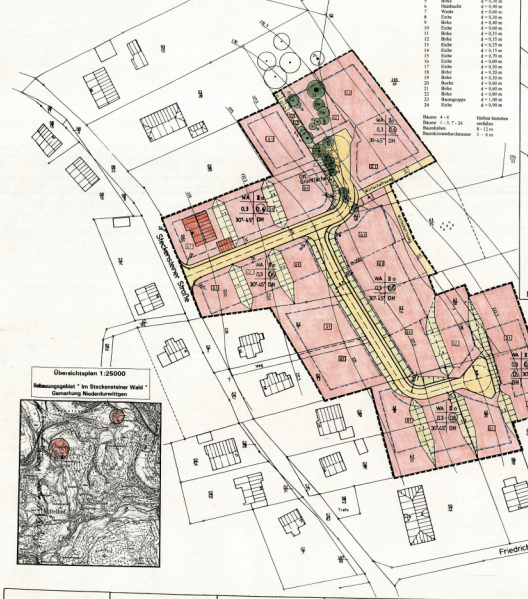
Bebauungsplan - Im Steckensteiner Wald - TF 64.5

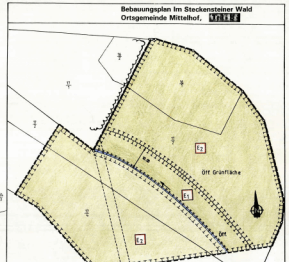
Ortsgemeinde Mittelhof,



Legende Baumbestand:

1	Eiche	d = 0,25 m
2	Hainbuche	d = 0,40 m
3	Hainbuche	d = 0,90 m
4	Eiche	d = 0,50 m
5	Eiche	d = 0,35 m
6	Hainbuche	d = 0,40 m
7	Weide	d = 0,60 m
8	Eiche	d = 0,30 m
9	Eiche	d = 0,35 m
10	Eiche	d = 0,30 m
11	Birke	d = 0,35 m
12	Eiche	d = 0,35 m
13	Eiche	d = 0,35 m
14	Eiche	d = 0,35 m
15	Eiche	d = 0,70 m
16	Eiche	d = 0,60 m
17	Eiche	d = 0,50 m
18	Birke	d = 0,20 m
19	Birke	d = 0,30 m
20	Buche	d = 0,60 m
21	Birke	d = 0,60 m
22	Eiche	d = 0,60 m
23	Baumgruppe	d = 0,40 m
24	Eiche	d = 0,90 m

Stamm 4 - 6 Höhe bestehen
Stamm 7 - 7 - 24 Höhe bestehen
Baumhöhe: 5 - 12 m
Baumkronendurchmesser: 5 - 8 m



Übersichtsplan 1:25000

Bebauungsplan " Im Steckensteiner Wald " Gemarkung Niederdreisbach

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art des baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 innerhalb des ausgewiesenen "Allgemeinen Wohngebietes" (gem. § 4 BauNVO)

sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung der Gebiete dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

und ausnahmsweise zulässig:

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltung.

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist (gem. §§ 16 und 17 BauNVO) für das ausgewiesene Plangebiet begrenzt auf max. 0 Vollgeschossen mit einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie einer sich daraus ergebenen Geschoßflächenzahl von 0,6

1.2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen - gekennzeichnet: In der in Plan dargestellt überbaubaren Fläche (GRZ 0,3) eine zweigeschossige Grundbebauung. Die gesamte Grundstücksfläche, so daß nur eine Fläche von 50 % bebaut werden. In an kleiner ausgestreut, so gilt die ausgestreuten Fläche

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Für das gesamte Wohngebiet ist eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen.

1.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen ist durch eine Baugrenze festgelegt.

1.3.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung des Baumbestandes überall auf den Grundstücken zulässig.

1.4 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.4.1 (zu E1)
Schutz der vorhandenen Gehölze und der Kronenbereiche während der Baupause durch Einsäumen DIN 18920 und der RAS-LGP und zu benachen.

1.4.2 (Zu E1)
Erstellung des Saftes und 15 Stck. Erlen (Alnus Glutinosa) und 15 Stck. Eschen (Fraxinus excelsior) zu pflanzen. Der Fläche in gegen Trockenfall einzusäumen und der Feuerwehrzug zu dimensionieren (FFG gm).

1.4.3 (zu E2)
Die bestehende intensive Wiese/Weide ist immer noch als Wiese extensiv zu bewirtschaften. Die Fläche ist zweimal zur Jahr (Erste Juli/Ende September) zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Düngung ist untersagt. Auf der Wiese sind im Abstand von 10,0 x 10,0 m 60 Stck. regionaltypische Obstbaumbäume (s. Pflanzenverwaltungsliste) zu pflanzen.

1.4.4 (zu G1)
Je Grundstück ist ein regionaltypischer, hochstammiger Obstbaum zu pflanzen.

1.4.5 zu G1)
Anpflanzen von hochstammigen Laubbäumen und von Sträuchern zur Gliederung des Wohngebietes (s. Pflanzenverwaltungsliste)

II. Gestaltungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 L BauO

2.1 Gestaltung der Dächer

2.1.1 Für Wohnhäuser ist eine Dachneigung von 35-45 Grad vorgesehen.
Bei Nebenanlagen und Garagen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig

2.1.2 Es sind Satteln, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Gauben und Dachfenstern zulässig

2.1.3 Für die Dachdeckung von Wohngebäuden sind Pfannen, Kunst- und Naturschiefer, sowie Grün, Glas und Solarkollektoren zulässig.

2.1.4 Die Höhe der baulichen Anlage wird durch eine Drempelhöhe von max. 1,20 m (OK Fertigfußboden - OK Fußpfette) bei eingeschossiger Bauweise begrenzt. Bei zwei Vollgeschossen ist kein Drempel zugelassen.

Hinweise:

a) Auf den Baugrundstücken können wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen wie z.B. Rasengitter oder Schotterrasen hergestellt werden

b) Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und Terrassen kann in dezentralen Kleinsparbecken auf dem Grundstück gespeichert werden.

c) Flachdächer und leicht geneigte Dachflächen (bis 30 Grad) können mit extensiver Dachbegrünung versehen werden.

Planzeichen nach Planzeichenverordnung 91

1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB und §§ 1 - 11 Bau NVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 Bau NVO)

2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Nr. 1 BauGB, §§18 - 21a Bau NVO)

II Zahl der Geschosse als Höchstgrenze

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 Geschoßflächenzahl (GFZ)

DH Drempelhöhe 1,20 m (OK Fertigfußboden-OK Fußpfette)

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 Bau NVO)

O offene Bauweise

Baugrenze

4 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Gehweg)

P Öffentliche Parkfläche

5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

E1 Ersatzmaßnahmen (s. landespflegerischer Planungsbeitrag)

E2 Gestaltungsmaßnahmen (s. landespflegerischer Planungsbeitrag)

E3 Schutzmaßnahmen (s. landespflegerischer Planungsbeitrag)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Plangebietsgrenze

geplante Grundstücksgrenze

Höhenlinien mit Angabe der NN-Höhe

Bestand

Laubbaum (siehe Legende Baumbestand)

Gebäude

Grundstücksgrenze

Flurgrenzen / Stein

Aufgrund aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ortsgemeinderat vom 17.12.1993 die erneuterte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Rhein-Zeitung erfolgt

Mittelhof den 05.11.1997 Ortsbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist am 15.01.1994 durchgeführt worden

Mittelhof den 05.11.1997 Ortsbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach §4 BauGB mit Schreiben vom 7.10.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden

Mittelhof den 05.11.1997 Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat hat am 15.11.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt

Mittelhof den 05.11.1997 Ortsbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A und B) und dem Text (Teil C), wurde der Begründung haben in der Zeit vom 10.10.1995 bis einschl. 10.06.1995 nach vorheriger Bekanntmachung am 30 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.03.1995 in der Rhein-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden

Mittelhof den 05.11.1997 Ortsbürgermeister

Die Ortsgemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.07.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden

Mittelhof den 05.11.1997 Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und B) und dem Text (Teil C), wurde der Begründung wurde am 11.07.1997 von Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von beschlossen der Ortsgemeinderat vom 11.07.1997 gebilligt

Mittelhof den 05.11.1997 Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und B) und dem Text (Teil C) wurde der Begründung wurde am 05.11.1997 der Kreisverwaltung Altenkirchen vorgelegt. Die Kreisverwaltung Altenkirchen hat mit dem Schreiben vom 12.03.1997 gemäß § 6 Abs. 2 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Mittelhof den 05.11.1997 Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und B) und dem Text (Teil C)wurde die Begründung wird hiermit ausgefertigt

Mittelhof den 05.11.1997 Ortsbürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans wurde die Stelle, bei der der Plan auf Dauer zur Einsicht für Jedermann zur Verfügung gehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben werden kann, sowie die Rechtswirkung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens und Formvorschriften und Mängel der Abwägung nach § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauG), Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44, 39Abs. Abs 1, Satz 3 Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden. Der Plan ist am 07.07.98 in Kraft gesetzt.

Mittelhof den 07.07.98 Ortsbürgermeister

Bauherr: Ortsgemeinde Mittelhof

Projekt: "Im Steckensteiner Wald"

Bebauungsplan

BBS ENGINEERING
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTTECHNIK UND BAUWESEN GMBH
57627 HACHENBURG, HOLZHAUSTRASSE 25 / TEL.: 02662/9511-0 FAX: 02662/9511-40 SO.NR. 90.

Maßstab: 1 : 500			Auftrag Nr. 2001
Bearbeitung:	Datum:	Gezeichnet:	Datum: 4.10.08.1997
Gez.:		Geprüft:	
Gez.:		Geprüft:	
		Geprüft:	

Seite 2

BBS Engineering GmbH