TEXTFESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan "Oberkatzwinkel II", Ortsgemeinde Katzwinkel

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Die in § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO genannten Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
Die in § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
Die in § 4 (3) BauNVO genannten Einrichtungen und Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

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

Im Bebauungsplan ist die eingeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.
Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt die maximale Grundflächenzahl GRZ 0,3 und die Geschoßflächenzahl GFZ 0,6 als Obergrenze.

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

Im gesamten Bebauungsplangebiet 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 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.
Auf dem 4 m breiten privaten Grünstreifen, der an drei Seiten um das Baugebiet verläuft, sind keine Garagen zugelassen.

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)

Oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist eine maximale Firsthöhe von 8 m talseits und 10 m bergseits über Straßenoberfläche, gemessen rechtwinklig zur Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

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 24°- 40° 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.

Glasierte Dachsteine, glänzende oder spiegelnde Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachaufbauten zur Nutzung von regenerativen Energien (Fotovoltaik, Solarkollektoren) sowie Gründächer sind zulässig.

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

1.1 Oberbodenschutz

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

1.2 Vermeidung von Versiegelungen

Private Stellplätze und Parkplatzflächen sind durchsickerungsfähig auszubilden und mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Ökopflaster herzustellen.
Die befestigte Breite der Fußwege darf max. 2,00 m betragen.

1.3 Oberflächenwasserrückhaltung / Versickerung

Zur Minimierung der Wirkungen der Versiegelung ist das anfallende Oberflächenwasser der privaten Grundstücke direkt auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und ohne Beeinträchtigung Dritter schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern. Beispielhaft für die Ausbildung der Versickerungsanlagen kann der Leitfaden "Flächenhafte Niederschlagsversickerung des Landes Rheinland-Pfalz" benannt werden.
Auf jedem Baugrundstück sind daher Versickerungsflächen für diese Oberflächenwässer vorzusehen und anzulegen.
Auf Grund der Bodenverhältnisse wird empfohlen, die Flächen als offenen Mulden mit einem Aufnahmevolumen von mindestens 3,5 m³ zu gestalten. Eine Versickerung über die belebte Bodenzone kann so gewährleistet werden.
Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung bei der Sammlung von Niederschlagswasser und Leitung dieses auf eine bestimmte Fläche ist vor Beginn der Bauarbeiten von den Bauherren einzuholen.
Der Bau von Zisternen zur Regenwassernutzung wird empfohlen.
Für Anlagen zur Regenwassernutzung ist eine Abnahme durch die Stadtwerke Wissen GmbH zu beantragen und bei Inbetriebnahme nachzuweisen.

1.4 Entwicklung einer extensiv genutzten Obstwiese (Maßnahme A1)

Auf der öffentlichen Grünfläche am Nordrand des Plangebietes sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.
Vorgesehen ist die Neupflanzung von 15 Obstbäumen (Hochstämme).
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).
Die Pflanzung und Nutzungsumstellung erfolgen mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes.

1.5 Ökologische Aufwertung der Bachaue des Brölbaches

Das gemeindeeigene Grundstück in der Flur 7 der Gemarkung Katzwinkel, Flurstücke 71/17 und 69/7 mit einer Flächengröße von insgesamt 7.381 m² werden dem Bebauungsplangebiet gemäß § 1a (3) Satz 3 BauGB zugeordnet.
<u>Durchzuführende Maßnahmen</u>
Etablierung eines 5-10 m breiten Uferschutzstreifens beiderseits des Brölbaches.
Eine fünf Meter breite Unterbrechung des Schutzstreifens ist zulässig (Furt, Viehtränke).
Der Uferschutzstreifen ist durch einen ortsüblichen Weidezaun abzugrenzen und in freier Sukzession zu belassen.
Der Erlenbestand entlang des Baches ist unter Berücksichtigung fachlicher Kriterien abschnittsweise und zeitlich versetzt zu verjüngen.
Die Grünlandnutzung erfolgt nach dem Reglement des Förderprogramms "Umweltgerechte Landbewirtschaftung" (Rheinland-Pfalz) in der Grünlandvariante 2.
Die Ausführung der Initialmaßnahmen und die Nuztungsumstellung erfolgen spätestens mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes.
In Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde ist auf der Fläche ein 15 m breiter Viehtriebweg festzulegen. Dieser Triebweg ist so abzugrenzen, dass jeweils in der Zeit vom 15. November bis 01. Juni ein Betreten der Restfläche durch das Vieh ausgeschlossen wird.

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

2.1 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 ist die Pflanzenliste (2.3) 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 den jeweiligen Grundstücken festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind anzurechnen.

2.2 Böschungen

Alle Böschungen über 0,75 m Geländehöhe sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sollen insbesondere die in der Pflanzenliste (2.3) angeführten Arten verwendet werden.

2.3 Pflanzenliste

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

Habitus	Arten / Verwendungsbereiche	Einzelbäume/Hausbäume	Schnitthecken	Strauchhecken
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 regional bewährte Blüten-, Zier- und Deckstraucher sowie Stauden verwendet werden.

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

3. 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 Fußwege) zu 16 %, den Wohnbauflächen zu 84 % zugeordnet.

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

Der Ortsgemeinderat hat am 12.04.2000 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Katzwinkel (Sieg), den 02.04.02 — Ernst Dornhoff (Bürgermeister)

2. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde am 12.04.2001 vom Ortsgemeinderat gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 23.01.2001. 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 28.06.2001 beschlossen.

Katzwinkel (Sieg), den 02.04.02 — Ernst Dornhoff (Bürgermeister)

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 07.08.2001 bis einschließlich 06.09.2001 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.07.2001 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Katzwinkel (Sieg), den 02.04.02 — Ernst Dornhoff (Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am 22.11.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Katzwinkel (Sieg), den 02.04.02 — Ernst Dornhoff (Bürgermeister)

5. Ausfertigung

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

Katzwinkel (Sieg), den 02.04.02 — Ernst Dornhoff (Bürgermeister)

6. Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 07.12.2001 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Katzwinkel (Sieg), den 02.04.02 — Ernst Dornhoff (Bürgermeister)

Archäologische Funde
Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skelettteile, 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.

ZEICHENERKLÄRUNG
NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

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
- (0,6) — 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:
- Fußgängerbereich

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
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

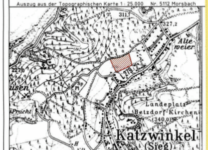
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a) und (6) BauGB
Anpflanzen:
- Laubbäume (Hochstämme)
- Obstbäume (Hochstämme)

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

Sonstige Darstellungen
- empfohlene Grundstücksgrenze

Im Rahmen der Tachymeteraufnahmen erfaßter Bestand durch IU-Plan GmbH — Aufnahme im Dezember 1998
- Wohn-/Wirtschaftsgebäude
- Fahrbahnrand
- Laubbaum
- Höhenlinien
- Böschung
- Regeneinlauf
- Kanaldeckel
- Leuchte
- Polygonpunkt mit Höhenangabe

Übersichtskarte M. 1 : 10.000
Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 Nr. 5112 Morsbach



Ortsgemeinde Katzwinkel

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

BEBAUUNGSPLAN
"OBERKATZWINKEL II"

Anlage
Blatt Nr.
Projekt-Nr. 169.98
bearbeitet: G. Weyer
gezeichnet:
Datei: 169_Bbplan000.dwg
Maßstab

Hachenburg, Juli 2001 — Für die Planung:
Katzwinkel, — Für die Ortsgemeinde: