

# **Einbeziehungssatzung**

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

## **„Zinhainer Weg“**

der Stadt Bad Marienberg (Westerwald)  
Gemarkung Zinhain, Flur 7, Flurstück 108

## **Textliche Festsetzungen und Hinweise**

Stand: 04.08.2023

## **I. Textliche Festsetzungen zur Einbeziehungssatzung „Zinhainer Weg“**

Die Satzung enthält gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den geltenden Vorschriften, insbesondere nach § 34 BauGB und § 15 BauNVO.

### **Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

#### **1. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Satzungsgebiet wird auf 0,4 festgesetzt.

Im Satzungsgebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

Die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 463 Meter über Normalhöhenull (NHN).

#### **2. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

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

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet durch eine Baugrenze festgesetzt.

#### **3. Bepflanzung und Naturschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

##### Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

In der Ergänzungssatzung werden Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Alle Pflanzungen auf diesen in der Ergänzungssatzung entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode

nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauabschnittes bzw. die Bezugsfertigkeit der Gebäude nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- *Hochstämme: Hochstämme, 18 - 20 cm Stammumfang*
- *Obstbäume: Hochstämme, 14 - 16 cm Stammumfang*

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind – soweit nicht anders festgesetzt – mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen wird ausgeschlossen. Für die Pflanzung von Hecken werden solche der Liste „C“ empfohlen.

#### Pflanzung von Hochstämmen zur Überstellung der inneren Erschließung (Maßnahme 1)

Auf den in der Planurkunde entsprechend dargestellten Standorten sind sieben hochstämmige Laubbäume der nachfolgend benannten Art zu pflanzen:

- *Acer platanoides 'Columnare Typ Ley II' - Säulen-Ahorn Typ Ley II*

Die Baumstandorte können – sofern dies technische Gründe im Zuge der Bauausführung bedingen – um bis zu 15,00 m verschoben werden. Im Übrigen gelten die Vorgaben gem. „Allgemeine grünordnerische Festsetzungen“. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

#### Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf Flachdächern (Maßnahme 2)

Gebäude mit mehr als 25 m<sup>2</sup> Dachfläche und Dachneigungen bis 15° sind mit extensiven Dachbegrünungen herzustellen. Die begrünte Dachfläche ist biotopwertig auszustatten, z.B. mit Sandlinsen, Wasserstellen, Holzstapeln, usw.

#### Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen (Maßnahme 3)

Private Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, HGT-Decke, Rasenfugenpflaster, Wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrassen, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

#### Herstellung einer Obstwiese (Maßnahme 4)

Auf den in der Planurkunde entsprechend dargestellten Standorten ist eine Obstwiese mit sieben hochstämmigen Obstbäumen aus der Pflanzenliste „B“ zu pflanzen. Die Baumstandorte können – sofern dies technische Gründe im Zuge der Bauausführung bedingen – um bis zu 15,00 m verschoben werden. Im Übrigen gelten die Vorgaben gem. „Allgemeine grünordnerische Festsetzungen“. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

#### Anlage von insektenfreundlichen artenreichen Blühsäumen (Maßnahme 5)

Die dargestellten Flächen sind mit für Insekten optimierten Gehölz- und Staudenmischpflanzungen zu bepflanzen und einzusäen. Das Pflanzensortiment ist aus solchen Pflanzen zu wählen, die sowohl Nektar- (N), als auch Pollenspender (P) sind und sich auch auf trockenen Standorten (Böschung) bewährt haben. Die Flächenpflege krautiger Pflanzen hat als Mahd, max. 1 x jährlich (zwischen dem 30. Januar und dem 28. Februar) zu erfolgen, das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Kompost ist zulässig.

## **Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 6 LBauO**

### Dachform

Die zulässige Dachneigung beträgt 20 bis 35 Grad.

## **II. Hinweise**

### **1. Baugrund und Bodenschutz**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z. B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

### **2. Archäologie**

Bei Erdarbeiten etwaig zu Tage kommende archäologische Funde wie Mauern, Skeletteile, Gefäße und Scherben, historische Münzen und Eisengestände, unterliegen gemäß dem Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Telefon 0261 6675-3000.

### **3. Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen das auf überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung zu sammeln und zu verwenden. Dies sollte mittels einer Zisterne mit Überlauf in den Regenwasserkanal geschehen.

### **4. Hinweise zum Artenschutz**

Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende

Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG - z. B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzustellen. Rodungsarbeiten über die Grenzen der Ergänzungssatzung hinaus sind nicht zulässig.

## 5. Hinweise zur Bepflanzung und zum Naturschutz

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

### III. Pflanzenlisten

#### Liste „A“ - Bäume II. Ordnung

auch in Sorten:

- *Acer campestre* - Feldahorn
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Juglans regia* - Walnußbaum
- *Prunus avium* - Vogelkirsche
- *Sorbus aucuparia* - Eberesche
- *Sorbus torminalis* - Elsbeere

#### Liste „B“ – Obstgehölze

Apfelsorten:

|                      |                |                       |
|----------------------|----------------|-----------------------|
| Baumanns Renette     | Goldpramäne    | Landsberger Renette   |
| Bittenfelder Sämling | Grafensteiner  | Ontario               |
| Bohnapfel            | Jakob Fischer  | Winterrambour         |
| Boskoop              | Jakob Lebel    | Zuccalmaglios Renette |
| Danziger Kantapfel   | Kaiser Wilhelm |                       |

Birnensorten:

|                 |                      |                 |
|-----------------|----------------------|-----------------|
| Alexander Lucas | Gellerts Butterbirne | Williams Christ |
| Clapps Liebling | Gute Luise           |                 |
| Conference      | Vereinsdechantbirne  |                 |

**Liste „C“ – Heckenpflanzen für Formhecken**

|                                |   |                                      |
|--------------------------------|---|--------------------------------------|
| <i>Acer campestre</i>          | - | Feldahorn                            |
| <i>Berberis i. A.</i>          | - | Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten) |
| <i>Carpinus betulus</i>        | - | Hainbuche                            |
| <i>Cornus sanguinea</i>        | - | Blutroter Hartriegel                 |
| <i>Crataegus monogyna</i>      | - | Weißdorn                             |
| <i>Fagus sylvatica</i>         | - | Buche                                |
| <i>Ligustrum vulgare i. S.</i> | - | Liguster, Rainweide                  |
| <i>Viburnum opulus</i>         | - | Schneeball                           |

Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

Anerkannt:

Stadt Bad Marienberg,  
vertreten durch die Stadtbürgermeisterin  
Sabine Willwacher

[Siegel]

Bad Marienberg, den ...

Ausgefertigt:

Die Einbeziehungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem vorstehenden Text, wird hiermit ausgefertigt:

Stadt Bad Marienberg,  
vertreten durch die Stadtbürgermeisterin  
Sabine Willwacher

[Siegel]

Bad Marienberg, den ...