



**Planeo**  
Ingenieure

Gesellschaft für technische  
Infrastrukturplanung mbH

Beratende Ingenieure

**Ortsgemeinde Oberelbert**  
**Verbandsgemeinde Montabaur**  
**Westerwaldkreis**

**Bebauungsplan**  
**„Am Tor II“**

**Textfestsetzungen**

**Schlussfassung**  
**zum Satzungsbeschluss vom 11.12.2014**

**Dezember 2014**

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 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 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 3 genannten Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke (z.B. Sozialstation, medizinische Fußpflege, Krankengymnastik etc.) sind allgemein zulässig.

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 3 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 2 bis 5 genannten Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

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

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im WA wird die **maximale Grundflächenzahl [GRZ]** mit **0,3** (gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO) und die **maximale Geschossflächenzahl [GFZ]** mit **0,6** (gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO) festgesetzt.

Die **maximale Zahl der Vollgeschosse** beträgt zwei (II).

Die **Firsthöhe [FH]** wird mit **maximal 9,00 m** festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt der FH gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittpunkt Außenwand-Urgelände) am Gebäude. Oberer Bezugspunkt für die FH ist die obere Dachbegrenzungslinie.

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

Im Plangebiet ist die **offene Bauweise [o]** nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Es werden nur **Einzelhäuser [E]** und **Doppelhäuser [D]** zugelassen.

#### **4. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen, Garagen und Carports gelten insoweit als Stellplatz.

Stellplätze, Garagen, "Carports" und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand von Garagen, nicht vollständig offenen Carports und Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 5,0 m betragen.

Vollständig offene Carports - sog. überdachte Stellplätze - können unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wobei die ersten Stützpfeiler jedoch einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

#### **5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Bebauungsplangebiet sind **je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen** zulässig.

#### **6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die neu herzustellende Anliegerstraße. Die Nutzung des Wirtschaftswegenetzes zur Erschließung des neuen Wohngebietes ist nicht zulässig.

Die Erschließungsstraße für das Plangebiet wird entsprechend der Plandarstellung festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche bzw. die Querschnitte der einzelnen Fahrspuren und die Einmündungsradien erfolgen auf Grundlage der "Richtlinien für die Anlage von Straßen" (RAS).

#### **7. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB)**

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den Privatgrundstücken (Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen) anfallende Regenwasser wird innerhalb des Plangebietes gesammelt, abgeleitet und nordöstlich der Siedlungserweiterung auf der Parzelle 30, Flur 3, Gemarkung Oberelbert in die zentrale Rückhaltefläche (RRB) eingeleitet. Der Überlauf aus der Rückhaltefläche wird zeitverzögert über den Vorfluter (namenloses Gewässer, Parzelle 4/2, Flur 3, Gemarkung Oberelbert) abgeleitet.

#### **8. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die für die Straßenherstellung erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken in dem in der Planurkunde dargestellten Umfang zu dulden. Zu Lasten der Grundstücke wird ins Grundbuch eine Duldungsdienstbarkeit aufgenommen.

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

### **1. DACHGESTALTUNG (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Im Plangebiet sind auf Haupt- und Nebengebäuden geneigte Dächer (Sattel- und Walmdächer, auch mit den Sonderformen und Mansarddach) sowie Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 0 - 47°.

Bei einer Dachneigung von mehr als 30° kann die Dachfläche durch Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäuser gegliedert werden. Dabei ist von der Hauskante ein Abstand von jeweils mind. 1,00 m einzuhalten.

Die Breite von Dachgauben darf in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 60 % der zugehörigen Gebäudelänge betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand von Ortgang, Graten und Kehlen muss mind. 1,50 m betragen (- gemessen in der Horizontalen an der größten Ausdehnung der Gaube -). Dachgauben dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

### **2. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Als Einfriedung der Grundstücke sind Natursteinmauern, Holzzäune und Hecken bevorzugt zu verwenden. Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von maximal 80 cm nicht überschreiten.

### **III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**

#### **Schutzmaßnahme S1 (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB)**

Während der Erschließung des Grundstücks ist der Oberboden gem. DIN 18935 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen. Zur Herrichtung von Plateaus und Anschüttungen sollte nur der vorhandene, standortgerechte Boden im Auf- und Abtrag genutzt werden.

#### **Schutzmaßnahme S2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die am südlichen Rand des Plangebietes stockende Baum- und Strauchhecke ist grundsätzlich während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (Bauzaun) vor Beschädigungen zu schützen.

#### **Vermeidungsmaßnahme V1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rodungen der Obstbäume nur im Zeitraum 11. Oktober bis 29. Februar auszuführen. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Brutnester der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durchzuführen.

#### **Vermeidungsmaßnahme V2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Auf den Grundstücken sind zur Befestigung von Stellplatz- und Lagerflächen sowie sonstigen Flächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zu verwenden. Hierdurch kann das Niederschlagswasser direkt in das Erdreich einsickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

#### **Vermeidungsmaßnahme V3 bgA (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Die südlich des Plangebietes stockende Baum- und Strauchhecke ist mit Ausnahme der freizustellenden Zufahrt als durchgehende Heckenstruktur zu erhalten.

#### **Vermeidungsmaßnahme V4 (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Rodung der im Plangebiet stockenden drei Altbäume mit Höhlenvorkommen ist zur Vermeidung von Tötungen/Verletzungen von Individuen der streng und besonders geschützten Fledermausarten ausschließlich außerhalb der Reproduktionsphase und der Zeit der möglichen Winterquartiernutzung durchzuführen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V 1 (siehe Vögel) ergibt sich ein Zeitraum von 11. bis 31. Oktober. Vorsorglich sollte vor den Fällarbeiten eine Inspektion der Höhlen auf Fledermausvorkommen durchgeführt werden. Ggfls. vorhandene Individuen sind unverletzt zu entnehmen und an geeigneter Stelle freizusetzen.

### **Gestaltungsmaßnahme G1 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Zur Durchgrünung und inneren Gliederung des Wohngebietes ist je Grundstück ein hochstämmiger, großkroniger Obstbaum zu pflanzen und zu entwickeln (siehe Pflanzenvorschlagsliste).

### **Ersatzmaßnahme E1 (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

(Gemarkung Oberelbert, Flur 3, Nr. 80, Abt. 12A3) *Ökokontomaßnahme der OG Oberelbert*

Umwandlung eines im Jahre 2009 ca. 130 Jahre alten Fichtenbestandes in einen Laubmischwald mit Spitzahorn, Esche, Traubeneiche, Rotbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Birke und Hasel auf insgesamt ca. 43.787 m<sup>2</sup>. Hiervon werden zur Kompensation des Eingriffs 20.567 m<sup>2</sup> angerechnet.

### **Ersatzmaßnahme E2 (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

(Gemarkung Oberelbert, Flur 3, Nr. 169/2 teilweise)

Anpflanzung von Wildobstbäumen auf Wiesen mittlerer bis frischer Standorte (in Ergänzung der Wildobstpflanzung aus dem Bebauungsplan „Am Tor“). Auf der Fläche sind 8 Stck. Wildobstbäume anzupflanzen. Die Bäume sind nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege alle 8-10 Jahre fachgerecht zu schneiden. Die Wiese ist zweimal jährlich Anfang Juni und Ende September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung ist nicht zulässig.

#### *Pflanzenvorschlagsliste:*

Walnuss	Juglans regia
Speierling	Sorbus domestica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium

### **Ausgleichsmaßnahme A1 bgA CEF (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Kompensation der durch die Rodung von Altbäumen entstehenden potenziellen Quartierverluste von Fledermäusen im Umfang von drei höhlentragenden Bäumen mit Fledermausquartierpotenzial sind in umliegenden Halboffenlandarealen vor Rodung der Höhlenbäume mindestens 9 geeignete Kunsthöhlen (möglichst eine Mischung aus verschiedenen Bautypen aus Spaltenquartieren und Raumkästen unterschiedlicher Größe) anzubringen. Eine Pflege mit regelmäßiger Reinigung, bzw. Ersatzaufhängung bei Abgängigkeit ist sicherzustellen.

Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen, sowie die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln.

## IV. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c BauGB den neu herzustellenden Verkehrsanlagen und den Wohnbauflächen wie folgt zugeordnet:

Landespflegerische Maßnahme	Verkehrsflächen	Wohnbauflächen
Ersatzmaßnahme E1	24 %	76 %
Ersatzmaßnahme E2	24 %	76 %

## V. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### **Vermeidungsmaßnahme (Empfehlung)**

Nutzung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken zur Bewässerung der Gärten oder als Brauchwasser im Gebäude. Empfehlung zum Einbau extensiver Dachbegrünungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

### **Vermeidungsmaßnahme (Empfehlung)**

Reduzierung der Versiegelung durch:

- flächensparendes Bauen
- geringe Straßenbreiten
- ein flächensparendes Erschließungssystem
- Vorschlag zum Einbau ext. Dachbegrünungen auf Dächern und Nebengebäuden zur Reduzierung von Wärmespitzen und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit.
- Pflanzung von Laubbäumen und von Sträuchern.

### **Vermeidungsmaßnahme *Fledermäuse V5 bgA* (Empfehlung)**

Zur Vermeidung der Erhöhung von Kollisionsverlusten an Straßen durch Straßenbeleuchtung sind im Plangebiet hierzu ausschließlich Natriumdampflampen oder LED als Leuchtmittel zu verwenden.

### **Hinweise zum Baugrund**

Bei Eingriffen in den 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* sowie DIN 1054 *Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1*) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

## **VI. RECHTSGRUNDLAGEN** in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2011
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22. Januar 2004 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011
7. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013
8. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006
9. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010
10. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977
11. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2013

## Pflanzenvorschlagsliste

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Arten		Verwendung		
		Einzelbaum Straßenbaum	Heckenartige Gehölzpflanzung	Formschnitthecke
Acer campestre	Feldahorn	X	X	X
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	X	X	
Acer platanoides	Spitzahorn	X	X	
Alnus glutinosa	Roterle		X	
Betula pendula	Birke	X	X	
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X	X
Fagus sylvatica	Rotbuche	X		X
Prunus avium	Vogelkirsche	X	X	
Quercus petraea	Traubeneiche	X	X	
Quercus robur	Stieleiche	X	X	
Sorbus aucuparia	Eberesche	X	X	
Tilia cordata	Winterlinde	X	X	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	X	X	
Coryllus avellana	Haselnuß		X	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn		X	
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn		X	
Ligustrum vulgare	Liguster		X	X
Prunus spinosa	Schlehe		X	
Rosa canina	Hundsrose		X	X
Rhamnus frangula	Faulbaum		X	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		X	
Sambucus racemosa	Roter Holunder		X	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		X	

### Wildobst:

Walnuss	Juglans regia
Speierling	Sorbus domestica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium

### Mindestqualitäten:

Hochstämme:	3 x v., m.B., StU 16 – 18 cm
Obsthochstämme	2 x v., m.B., StU 12 – 14 cm
Heister:	2 x v., o.B., 200 - 250 cm
leichte Heister:	1 x v., o.B., 100 - 150 cm
Sträucher:	v.Str. o.B., 4 Tr. 100 -150 cm
Leichte Sträucher:	v.Str. o.B., 3 Tr. 25 - 40 cm