



**Ortsgemeinde Oberelbert**  
Verbandsgemeinde Montabaur  
Westerwaldkreis

**Aufstellung des Bebauungsplanes**  
**„Am Tor III“**  
- Verfahren nach § 13b BauGB -

**Textfestsetzungen**  
(Blatt B1-B6)

**Schlussfassung**  
zum Satzungsbeschluss

**Juni 2020**

## 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" [WA1 bis WA3]** nach § 4 Baunutzungsverordnung [BauNVO] festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ [WA1 bis WA3] sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 1 (*Wohngebäude*) und Nr. 2 (*die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*) aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig.

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 3 (*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*) genannten Arten von Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 2 (*sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*) genannten Arten von Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie 3 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (*Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen*) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl Vollgeschosse

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

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ [WA1 bis WA3] 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** für das gesamte Plangebiet [WA1 bis WA3] beträgt zwei [II].

#### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen bei Gebäuden durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe [max. GH] bestimmt.

Für die Gebäudehöhe, bezogen auf die jeweilige Planstraße, gilt:

Ordnungsbereich	Gebäudehöhe [GH] geneigtes Dach > 15° Dachneigung (außer Pultdach)	Gebäudehöhe bei Pultdächern [PD, alle Dachneigungen] sowie Flachdächern und flachgeneigten Dächern [FD] bis 15° Dachneigung
WA1	maximal 9,00 m	maximal 8,00 m
WA2	maximal 8,50 m	maximal 7,50 m
WA3	maximal 8,00 m	maximal 7,00 m

Zur Ermittlung der Gebäudehöhe gelten folgende Bezugspunkte:

#### Unterster Bezugspunkt:

Als unterster Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Fertigstellung der Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenverkehrsfläche (Achse, Gradient) bezogen auf die Mitte der Baugrundstücksgrenze zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

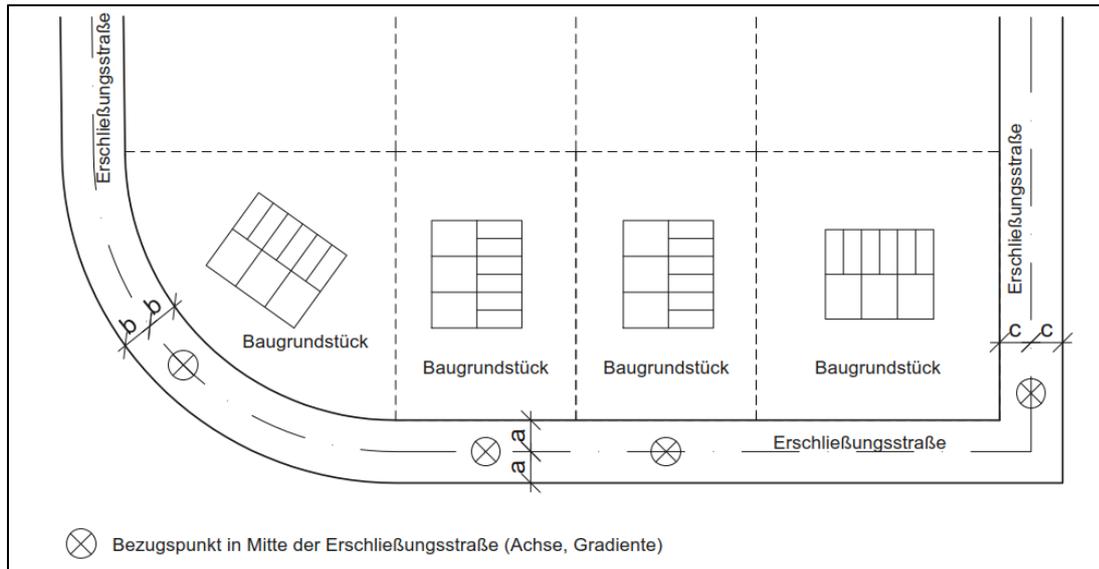


Abb.: Skizze unterster Bezugspunkt; unmaßstäblich

Oberster Bezugspunkt:

Oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein, Antennen oder Solaranlagen, etc.).

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

Im gesamten Plangebiet [WA] ist die **offene Bauweise [o]** nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es werden nur **Einzelhäuser [E]** und **Doppelhäuser [D]** zugelassen.

### 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

4.2 Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, jedoch sind Garagen und Carports nicht auf den Flächen zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zugelassen.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen.

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

Im gesamten Plangebiet [WA] sind **pro Gebäude maximal zwei Wohnungen [EH 2 Wo]**, **pro Doppelhaushälfte ist eine Wohnung [DH 1 Wo]** zulässig.

## **6. 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 30/2, 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.

## **7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

### 7.1 Vermeidungsmaßnahmen

#### **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 von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten (vgl. LBM 2006, Handbuch der Vogelarten in Rheinland-Pfalz), auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 31. Januar.

Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen und gegenüber der unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu bestätigen.

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

Die im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet stockenden Laubgehölze und Waldränder sind zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot bzw. das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bzw. 3 BNatSchG bei den Erschließungsarbeiten zur Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen.

*[Hinweis: DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Beuth-Verlag), auf die hier Bezug genommen wird, kann zu den üblichen Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Fachbereich 2 - Bauverwaltung, Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung, eingesehen werden.]*

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

Von der entlang der Jagdhausstraße stockenden Obstbaumreihe sind mindestens drei Bäume als Gehölzstruktur mit Trittsteinfunktion für strukturgebunden jagende Fledermausarten dauerhaft zu erhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Die Laubbaumgruppe am nordwestlichen Plangebietsrand (auf der Wegeparzelle Nr. 18/20 und dem Flurstück Nr. 13) ist ebenfalls zu erhalten. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

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

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist die erforderliche Rodung von Gehölzbeständen im nordöstlichen Teil des Plangebietes schonend durchzuführen. Hierzu sind Bäume und Heckengehölze ausschließlich im Zeitraum 11. Oktober bis 31. Januar primär von bestehenden Wegen aus mittels Teleskoparm, ansonsten nur motormanuell und einzelstammweise zu entnehmen. Der Abtransport der Stämme ist mit Teleskoparm von bestehenden Wegen aus durchzuführen, oder die liegenden Stämme werden erst ab Mitte Mai abgeräumt. Ein Herausziehen mittels Schlepper/Seilwinde ist unzulässig. Baumkronenmaterial ist möglichst umgehend manuell abzutransportieren. Sträucher sind motomanuell zu entfernen. Die Aufnahme des Gehölzschnitts ist primär von bestehenden Wegen aus mittels Teleskoparm, ansonsten nur motormanuell durchzuführen.

Nachfolgende Baufeldräumungen mit Bodenbewegungen sind dann erst ab 15. Mai zulässig.

## 7.2 Gestaltungsmaßnahmen

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

Im Bereich der mit G1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind zwei hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste Anhang 1 zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

### **Gestaltungsmaßnahme G2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Im Bereich der mit G2 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist eine einreihige, freiwachsende Hecke aus 12 Sträuchern gemäß Pflanzliste Anhang 1 zu pflanzen. Die Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Sträucher oder stark geschädigte Sträucher sind entsprechend zu ersetzen.

## **9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungflächen) werden in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Veränderungen an den Böschungen sind nur zulässig, wenn die Standfestigkeit des Straßenkörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.

## **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. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind mindestens zu 90% als Grünflächen oder gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen und für die Flächen zwischen den Baugrenzen und der Straßenverkehrsflächen.

Zur inneren Durchgrünung ist pro Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum oder ein hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung gemäß Pflanzliste Anhang 1 zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

### **2. EINFRIEDUNGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Einfriedungen angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Flächen) sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Einfriedungen an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Die Errichtung von Einfriedungen auf Stützmauern ist in Form von blickdurchlässigen Zäunen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Bei der Pflanzung von Hecken darf eine Gesamthöhe von 2,0 m, gemessen vom natürlichen Gelände nicht überschritten werden. Sonstige Einfriedungen auf Stützmauern sind nicht zulässig.

### **3. STÜTZMAUERN UND BÖSCHUNGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Abgrabungen des Geländes sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Aufschüttungen des Geländes sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Stützmauern zur Abfangung von Gelände-/Höhenunterschieden sind bei Geländeabtrag und bei Geländeauftrag bis zu einer Höhe von max. 1,5 m sichtbarer Höhe zulässig.

Stützmauern angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Flächen) sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Bei Bedarf muss eine lage- und höhenmäßige Staffelung erfolgen.

### **4. ANZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Baugrundstück nachzuweisen. Garagen und Carports gelten insoweit als Stellplatz.

## **III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **1. 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.

### **2. VERDACHT AUF ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN**

Der Planungsbereich wird von der Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Koblenz aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

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 die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

## Anhang 1 PFLANZENVORSCHLAGSLISTE

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Verwendung		Arten			
		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	X	
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn		X	X	
Ligustrum vulgare	Liguster		X	X	
Rosa canina	Hundsrose		X		
Rhamnus frangula	Faulbaum		X		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		X		
Sambucus racemosa	Roter Holunder		X		
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		X		

### 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

### Obstbäume:

Danziger Kantapfel  
Großer Rheinischer Bohnapfel  
Jakob Lebel  
Kaiser Wilhelm  
Gellerts Butterbirne  
Gute Graue  
Hauszwetschge

### Wildobst

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

Die Sortenauswahl für die Obstbäume beruht auf:

- ‚Sortenliste für den Streuobstbau in Rheinland Pfalz‘, 2002, NABU RLP‘, AK Historische Obstsorten der Pfalz, Pomologenverein
- ‚Sortenempfehlungen für den Streuobstanbau in Rheinland-Pfalz‘, 02/2005
- ‚Materialien zur Kenntnis alter Obstsorten im Westerwald‘, 2004, A. KUNZ, 57645 Nister