

**Ortsgemeinde Oberelbert
Verbandsgemeinde Montabaur**

**1. Änderung
Bebauungsplan
„Am Tor“**

**Textfestsetzungen
Begründung**

Schlussfassung

Stand: 12 / 2014

TEXTFESTSETZUNGEN

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) BauNVO unter Nr. 3 genannten Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke (z.B. Sozialstation, medizinische Fußpflege, Krankengymnastik etc.) sind allgemein zulässig.

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

Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 2 bis 5 genannten Ausnahmen werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

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

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

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird (gemäß § 16 (2), Nr.3 BauNVO) auf **maximal zwei [II]** begrenzt.

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

Es werden nur **Einzelhäuser [E]** in **offener Bauweise** zugelassen.

Doppelhäuser [D] sind nur zulässig, wenn die beiden selbständig benutzbaren Gebäude, die durch eine gemeinsame Gebäudetrennwand (Brandmauer) verbunden sind, auf zwei benachbarten Grundstücken stehen.

4. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 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 "Carport" 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 Stützpfosten jedoch einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

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

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

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (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 (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 in die nordöstlich der Siedlungserweiterung auf der Parzelle 30, Flur 3, Gemarkung Oberelbert noch anzulegende 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 (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.

9. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (3) BauGB)

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). Oberer Bezugspunkt für die FH ist die obere Dachbegrenzungslinie.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. DACHGESTALTUNG (§ 88 (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.

1. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§ 88 (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 (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 (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 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rodungen der Obstbäume nur im Zeitraum 1. September bis 29. Februar auszuführen.

Vermeidungsmaßnahme V2 (§ 9 (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.

Ersatzmaßnahme E1 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(Gemarkung Oberelbert, Flur 3, Parzelle 30 teilweise)

Anpflanzung von 10 Stck. Wildobstbäumen im Bereich der Schafweide.

Die Schafbeweidung auf den beiden Teilflächen E1 entfällt, die Zaunanlagen sind abzubauen. Auf den Flächen sind zwei Baumreihen mit je sechs und vier Obstbäumen anzupflanzen. Die Wiese ist zweimal jährlich Anfang Juni und Ende September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung ist nicht zulässig.

Ersatzmaßnahme E2 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(Gemarkung Oberelbert, Flur 3, Parzelle 169 teilweise)

Anpflanzung von Wildobstbäumen auf Wiesen mittlerer bis frischer Standorte.

Auf der Fläche sind 15 Stck. Wildobstbäume anzupflanzen. Die Wiese ist zweimal jährlich Anfang Juni und Ende September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung ist nicht zulässig.

Pflanzenvorschlagsliste für die Ersatzmaßnahmen E1 und E2:

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

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

Zur Einbindung des Wohngebietes ist auf den 3,00 m breiten privaten Grünflächen des Geltungsbereiches eine einreihige Hecke aus standortgerechten Sträuchern und einzelnen kleinkronigen Bäumen zu pflanzen (s. Pflanzenvorschlagsliste).

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass Eingriffe in die privaten Grünflächen im Einzelfall zugelassen werden. Der jeweilige Bauherr muss die dadurch verlorene Grünfläche an anderer Stelle – am besten an den verbleibenden Grünstreifen angrenzend – durch eine flächen- und pflanzenmäßig identische Zone ersetzen. Die linienförmige Struktur der Grünfläche muss dabei erhalten bleiben. Das heißt es kommen lediglich Eingriffe mit einer maximalen Breite von 1,50 m – von der der vorderen Grundstücksgrenze zugewandten Seite der Grünfläche – in Betracht, so dass im rückwärtigen Bereich ein mindestens 1,50 m breiter Grünstreifen durchgängig erhalten bleibt.

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

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

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

Pflanzenvorschlagsliste

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Verwendung		Arten		
		Einzelbaum Straßenbaum	Heckenartige Gehölzpflanzung	Formschnitt- hecke
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	

Mindestqualitäten:

Hochstämme: 3 x v., m.B., StU 16 – 18 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

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 BauGB den neu herzustellenden Verkehrsanlagen mit 32 % und den Wohnbauflächen mit 68 % zugeordnet.

V. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Vermeidungsmaßnahmen (Empfehlungen)

Nutzung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zur Bewässerung oder als Brauchwasser im Gebäude. Empfehlung zum Einbau extensiver Dachbegrünungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

Reduzierung der Versiegelung im gesamten Gebiet durch

- Vorschlag zum Einbau extensiver Dachbegrünungen Dächern und Nebengebäuden zur Reduzierung von Wärmespitzen und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit.
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in der privaten Grünfläche.

BEGRÜNDUNG

Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Oberelbert plant auf Basis des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Montabaur die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Anschluss an den Bebauungsplan "Am Tor". Dies wurde zum Anlass genommen den Bebauungsplan "Am Tor" durch die 1. Änderung an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Des Weiteren liegen Anträge privater Bauherren zur Änderung der Festsetzung der Privaten Grünfläche, bzw. auf Befreiung von dieser Festsetzung vor. Durch Gemeinderatsbeschluss vom 10.12.2012 sollte der Bebauungsplan zu gegebener Zeit nachträglich im Zuge eines förmlichen Änderungsverfahrens korrigiert werden.

Planinhalt

Wesentlicher Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Tor“ sind folgende Punkte:

1. Herausnahme des westlich gelegenen Wirtschaftswegs bzw. eines Teils der Wendeanlage aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.
2. Reduzierung der Verkehrsfläche durch Verkleinerung des Wendehammers.
3. Änderung der Landschaftsplanerischen Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB – Gestaltungsmaßnahmen G1 (Private Grünfläche).

zu Punkt 1:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Tor II" wird der Wirtschaftsweg (Flurstück 23/1 tlw. und 23/2) eingezogen, da er für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt wird. Die vorhandene Telekommunikationsleitung soll in die geplante Erschließungsstraße verlegt werden. So kann eine bessere Ausnutzung der Baugrundstücke herbeigeführt werden. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Tor" zurückgenommen.

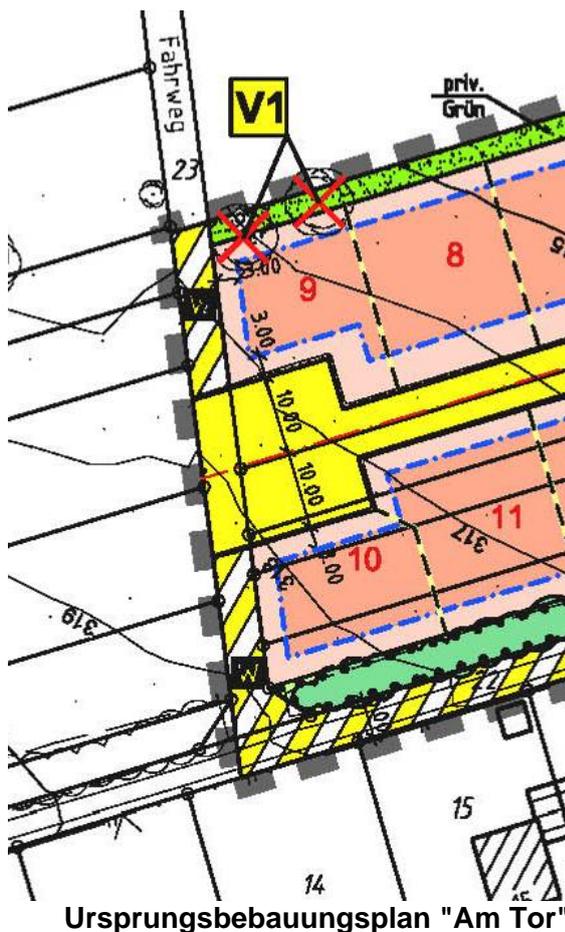
zu Punkt 2:

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets "Am Tor II" erfolgt durch Weiterführung der Straße "Am Seifen" in westliche Richtung und Anschluss an die Jagdhausstraße. Der im Planbereich des ersten Erschließungsabschnittes ausgewiesene Wendehammer ist aus diesem Grund überflüssig. Die nicht mehr benötigten Teilflächen des Wendehammers werden den beiden angrenzenden privaten Grundstücken zugeordnet.

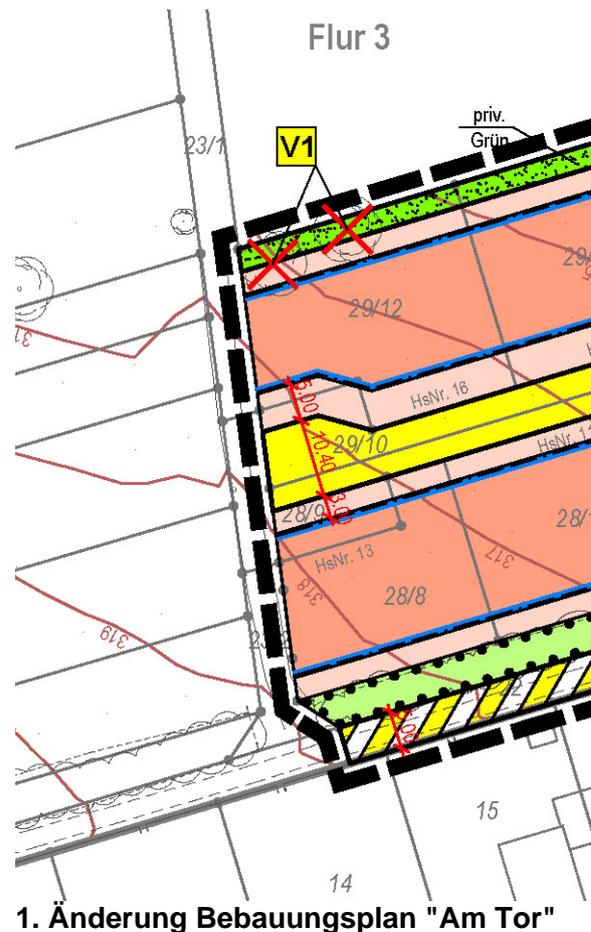
Die Form der Straßenaufweitung (ehemals Wendehammer) wurde im Zuge der Straßenplanung für das Baugebiet "Am Tor II" angepasst und ist in der nachfolgenden Abbildung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans dargestellt.

Die Telekomleitung im Bereich des Wirtschaftswegs soll im Zuge der Erschließungsmaßnahme in den neuen Straßenraum des Bebauungsplangebiets "Am Tor II" verlegt werden. Die Versorgungsleitungen im heutigen Wendehammer (Telekom, Gas, Strom, Beleuchtung) sollen so angepasst werden, dass sie in der zukünftigen Verkehrsfläche zum Liegen kommen.

Darstellung der zeichnerischen Festsetzungen zu Punkt 1 und 2



Ursprungsbebauungsplan "Am Tor"



1. Änderung Bebauungsplan "Am Tor"

zu Punkt 3:

Um den Übergang zur freien Landschaft zu gestalten, setzt der Ursprungsbebauungsplan eine private Grünfläche in einer Breite von 3,0 m fest. Die Grünfläche ist mit der Festsetzung landespflegerischer Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen verbunden. Eine bauliche Inanspruchnahme durch Garagen und sonstige Nebenanlagen steht dem entgegen.

Einzelne Eingriffe in die Grünfläche sind aus Sicht der Ortsgemeinde jedoch vertretbar um die Gestaltungsspielräume der betroffenen Bauherren zu verbessern. Der Grünstreifen soll jedoch durchgängig mit einer Breite von mindestens 1,50 m bestehen bleiben.

Deshalb wird die Festsetzung dahingehend geändert, dass Eingriffe in die privaten Grünflächen im Einzelfall zugelassen werden, wenn sich der jeweilige Bauherr dazu verpflichtet, die dadurch verlorene Grünfläche an anderer Stelle – am besten an den verbleibenden Grünstreifen angrenzend – durch eine flächen- und pflanzenmäßig identische Zone zu ersetzen. Voraussetzung für eine solche Befreiung ist zudem, dass die linienförmige Struktur der Grünfläche erhalten bleibt. Das heißt es kommen lediglich Eingriffe mit einer maximalen Breite von 1,50 m – von der der vorderen Grundstücksgrenze zugewandten Seite der Grünfläche – in Betracht, so dass im rückwärtigen Bereich ein mindestens 1,50 m breiter Grünstreifen durchgängig erhalten bleibt. Den entsprechenden Flächen- und Bepflanzungsnachweis haben die jeweiligen Antragsteller in einem im Bauantragsverfahren vorzulegenden Freiflächenplan nachzuweisen.