

Satzung
Anänderung + Erweiterung
über die ~~Aufstellung~~ des Bebauungsplanes
"Siebenborn-~~Erweiterung~~" und Aufhebung des Bebauungsplanes
„Hölscheter Wiesen“
der Ortsgemeinde Simmern

Der Ortsgemeinderat von Simmern hat in seiner Sitzung am 09.07.2007 aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) von Rheinland - Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 104), den ~~Bau-~~ ^{den} Bebauungsplan "Siebenborn-~~Erweiterung~~" als Satzung und die Aufhebung des Bebauungsplanes „Hölscheter Wiesen“ beschlossen.

§ 1

Der Geltungsbereich des ~~Bau-~~ ^{*Anänderung + Erweiterung*} Bebauungsplanes "Siebenborn-~~Erweiterung~~" ergibt sich aus der anliegenden zeichnerischen Planausfertigung.

§ 2

Bestandteil dieser Satzung ist

1. die Bebauungsplanurkunde (Lageplan mit Text), in der die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 VII BauGB entsprechend der Anlage zur Planzeichenverordnung festgesetzt wurde;

2. die zur Bebauungsplanurkunde gehörenden Textfestsetzungen,

3. der integrierte naturschutzrechtliche Planungsbeitrag mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen

§ 3

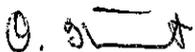
Anlage zu dieser Satzung ist die Begründung mit Umweltbericht zur Bebauungsplanurkunde.

§ 4

Die Satzung tritt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Tage der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung in Kraft und wird hiermit ausgefertigt.

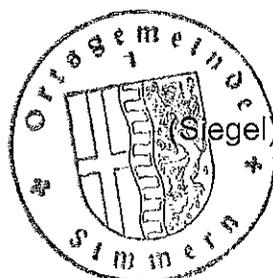
Simmern, 16.07.2007

In Vertretung



Otmar Kreuzer

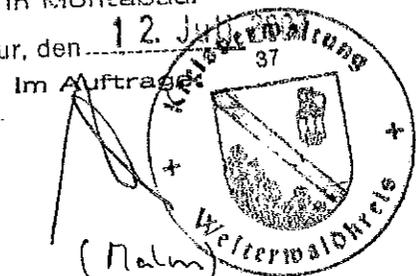
I. Ortsbeigeordneter



genehmigt:

Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
in Montabaur

Montabaur, den 12. Juli 2007
Im Auftrage



(Name)



IV. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Siebenborn“ und Aufhebung des Bebauungsplanes „Hölscheter Wiesen“

Textfestsetzungen

Festsetzungen nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB^{1[1][1][1]} i.V.m. der BauNVO^{2[2][2][2]})

Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO

1.1 Zweckbestimmung

Das Dorfgebiet dient der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

1.2 Zulässige Nutzungen

Zulässig sind:

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
sonstige Wohngebäude,
der Versorgung des Gebiets dienende nicht störende Handwerksbetriebe,
sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
und
Einzelhandelsbetriebe.

1.3 Unzulässige Nutzungen

Unzulässig nach § 1 V und VI BauNVO sind:

Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen,
Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a III Nr. 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) (§§ 19 und 20 BauNVO)

Im Dorfgebiet ist eine Grundflächenzahl von GRZ=0.3 und eine Geschossflächenzahl von GFZ=0.6 zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

^{1[1][1][1]} Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zul. geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250)

^{2[2][2][2]} Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geänd. durch Einigungsvertrag v. 31.8.1990 (BGBl. II S. 889, 1124), (BGBl. III 213-1-2), zul. geänd. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), (BGBl. III 213-1-2)

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Bauliche Anlagen dürfen im Plangebiet eine Firsthöhe von 9 m – gemessen ab dem niedrigsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude – Schnittpunkt Außenwand – Urgelände – nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

4. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 In Wohngebäuden – Einzelhaus oder Doppelhaushälfte - sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

4.2 In Doppelhaushälften mit weniger als 300 m² Grundstücksfläche ist nur eine Wohnung zulässig.

5. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- Garagen, - auch nur einseitig geschlossene - Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig und müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. .

- Vollständig offene Carports (überdachte Stellplätze) können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wobei die vorderen Stützpfeiler einen Mindestabstand von 1 m zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

- Nebenanlagen bis zu 30 m³ umbauten Raums sind auch außerhalb der rückwärtigen Baugrenze statthaft.

6. Erschließungsanlagen

Die notwendige Betonrückenstütze der Randeinfassung der Erschließungsstraße sowie Straßenschilder und deren Fundamente u.ä. sind bis zu einer Tiefe von 0,20 m auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

Dies gilt auch für die im Rahmen des Straßenbaus erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen, die in der Planurkunde dargestellt wurden.

Eine korrespondierende Regelung wird auch in die privatrechtlichen Kaufverträge eingestellt.

7. Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Vermeidungsmaßnahme V1 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

7.2 Vermeidungsmaßnahme V2 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Private Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Parkplatzflächen sind durchsickerungsfähig auszubilden und als wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Ökopflaster herzustellen. Geschlossene Beton-, Bitumen- und sonstige

wasserundurchlässige Beläge sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Zugänge und Terrassen.

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

Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens und Einbindung in das Landschaftsbild:

- - - - wechselnde Böschungsneigungen
- - - - extensive Begrünung mit Landschaftsrasen und abschnittsweise Pflege alle 3-4 Jahre
- - - - kleinflächiger Dauerstau als amphibischer Lebensraum
- - - - standortgerechte Bepflanzung
- - - - Eingrünung eines möglichen Zaunes mit Rankgewächsen

7.4 Ersatzmaßnahme E2: (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (Gemarkung Eitelborn, Flur 13, Flurstücke Nr. 28-31)

7.4.1 Im Abstand von 2,50 m ist entlang des von Süden nach Norden verlaufenden Wirtschaftsweges ein zweireihiges Feldgehölz aus standortgerechten Sträuchern mit einzelnen Bäumen anzulegen. Das Gehölz ist der freien Entwicklung zu überlassen.

Pflanzenvorschlagsliste für die Anlage von Feldgehölzhecken:

Traubeneiche *Quercus petraea*, Eberesche *Sorbus aucuparia*, Haselnuß *Coryllus avellana*, Hartriegel *Cornus mas*, Schneeball *Viburnum opulus*

7.4.2 Die restliche Fläche ist mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung anzusäen.

7.4.3 Nach Fertigstellung der Maßnahme erfolgt der 1. Schnitt Anfang Juli, um eine dichte Grasnarbe zu erzielen. Eine Düngung ist nicht vorzusehen. Das Mähgut ist aufzunehmen und abzufahren. Der 2. Schnitt erfolgt Ende September, um ein Verfilzen der Grasnarbe über den Winter zu verhindern und um den standörtlich bedingt nährstoffreichen Boden abzumagern. Eine Düngung und Beweidung ist nicht vorzusehen. Das Mähgut ist aufzunehmen und abzufahren.

7.4.4 Pflege / Entwicklung ab 2. bis zum 5. Jahr:

Um den Standort abzumagern, ist über eine Dauer von 4 Jahren 3x pro Jahr zu mähen:

1. Schnitt: ab 15. Mai
2. Schnitt: Anfang Juli
3. Schnitt Ende September

Eine Düngung und Beweidung ist nicht vorzusehen. Das Mähgut ist aufzunehmen abzufahren.

7.4.5 Pflege / Entwicklung ab 6. Jahr:

Um die Grünlandfläche hin zu einer artenreicheren Wiese mittlerer bis frischer Standorte zu entwickeln, ist zweimal pro Jahr zu mähen:

1. Schnitt: ab 15. Juni
2. Schnitt: Ende August

Eine Düngung und Beweidung ist nicht vorzusehen. Das Mähgut ist aufzunehmen und abzufahren. Auf der Wiesenfläche sind drei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und mit einem Verbisschutz zu versehen:

Pflanzenvorschlagsliste:

Apfel 'Jakob Lebel' Hst., 2xv o.B. 8 /10, Apfel 'Prinz Albrecht von Preußen' Hst., 2xv o.B. 8 /10, Apfel 'Kaiser Wilhelm' Hst., 2xv o.B. 8 /10, Apfel 'Luxemburger Renette' Hst., 2xv o.B. 8 /10, Apfel 'Rheinischer Winterrambour' Hst., 2xv o.B. 8 /10, Birne 'Gute Luise' Hst., 2xv o.B. 8 /10.

Die neu zu pflanzenden Obsthochstämme sind über die Fertigstellungspflege hinaus alle 5 Jahre zu pflegen.

7.5 Gestaltungsmaßnahme G1 private Grünflächen:(§ 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

- Die Bepflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode durchzuführen, die auf die Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmalige Nutzung der jeweiligen Gebäude folgt.
- Pro 400 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Baumpflanzungen sollten zur Gliederung des Straßenraumes auf den Privatgrundstücken neben den Eingängen bzw. Garagenzufahrten in die privaten Grünflächen nahe der Fahrbahnränder vorgenommen werden.
- Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen, sowie die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln

7.6 Zuordnung

Die im Bebauungsplan unter Ziffer 7.3 und 7.4 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 mit 41 % und den Wohnbauflächen mit 59% zugeordnet.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß Landesbauordnung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rhl.-Pf.^{3[3][3]})

8.1 Form und Gestaltung der Dächer (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rhl.-Pf.^{4[4][4]})

Bei Hauptgebäuden sind Dachneigungen zwischen 10° und 45° vorgeschrieben.

Bei Nebenanlagen, Garagen und, Carports sind Dachneigung und Dachform frei wählbar.

Die Gesamtbreite der Gauben darf maximal die Hälfte der Länge der Gebäudeseite, auf der die Gauben angebracht sind, betragen. Bei Doppelhäusern müssen Dachform und Dachneigung einheitlich sein.

8.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig und bis zu einer Tiefe von 5 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen Hecken und Zäune oder Mauern mit aufgesetzten Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

An den übrigen Grenzen sind Einfriedungen bis 2,0m Höhe zulässig.

^{3[3][3]} Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zul. geänd. durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.12.2001 (GVBl. S. 303,304)

9. Aufhebung des Bebauungsplanes „Hölscheter Wiesen“

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hölscheter Wiesen“ werden in vollem Umfang aufgehoben und durch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Erweiterung des Baugebietes „Siebenborn“ ersetzt.

10. Die neuen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gelten ausschließlich für den beschriebenen Erweiterungsbereich.

Für das verbleibende alte Plangebiet „Siebenborn“ bestehen die geltenden, rechtsverbindlichen textlichen und zeichnerischen Bestimmungen – mit Ausnahme der teilweisen Umwandlung der Wegeparzelle 29 in eine öffentliche Verkehrsfläche - unverändert weiter.

Nicht rechtsverbindliche Empfehlungen und Hinweise

10.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sollen unterirdisch verlegt werden.

10.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Archäologische Funde unterliegen gemäß den §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege in Koblenz (Tel.-Nr.: 0261-73626).

10.3 Stromversorgung

Der Weg Flur 10, Parzelle 35 wird von einer 20 KV – Freileitung überspannt. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten zur Verlegung des Oberflächenwasserkanals sind daher durch die Verbandsgemeindewerke oder den beauftragten Unternehmer mit der Kevag, Schützenstraße 80 – 82, Koblenz, die notwendigen Schutzmaßnahmen in einem gemeinsamen Ortstermin festzulegen.