

## **Bebauungsplan „Steinkaut“**

### **Ortsgemeinde 56428 Dernbach**

### **Verbandsgemeinde 56422 Wirges**

## **TEXTLICHE FESTSETZUNG NACH § 9 BAUGB**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzung:**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 2 + 3 BauNVO)**

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche die als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt wird.
- 1.1.1 Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO).  
Die unter § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen  
- Gartenbetriebe und Tankstellen - sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO  
nicht zugelassen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.2 Nachstehend aufgeführte sonstige nicht störende Gewerbebetrieb innerhalb  
des allgemeinen Wohngebietes sind nicht zugelassen:  
Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i GewO sowie  
Betriebe mit Sex-Darbietungen (insbesondere Striptease-Lokale), die der  
Erlaubnis nach § 33a GewO bedürfen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 + 17 BauNVO)**

- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Diese betragen im allgemeinen Wohngebiet: GRZ = 0,3 ; GFZ = 0,6.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt.
- 2.3 Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird mit 9,50 m festgelegt.  
Als unterer Bezugspunkt gilt der ungünstigste Punkt der an das Grundstück angrenzenden, neuen, fertigen Straßenfläche.

Als oberer Bezugspunkt gilt die Dachbegrenzungslinie.

## **2a Begrenzung der Wohneinheiten** **(§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Höchstzahl der zulässigen Wohneinheiten

|                      |            |             |
|----------------------|------------|-------------|
| pro Einzelhaus       | auf max. 2 | und         |
| pro Doppelhaushälfte | auf max. 1 | beschränkt. |

## **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Für das allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.  
Bei den in der Planurkunde mit [ A ] gekennzeichneten Grundstücken wurde diese an die vom Forstamt Neuhäusel geforderte Baumfallgrenze angepasst (s. Abschnitt I, Pkt. 3.3 & Abschnitt III, Pkt. 3).
- 3.3 Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze nach § 23 BauNVO mit bis zu max. 5,00 m<sup>2</sup> und maximal 1,50 m Tiefe, sowie 1/3 der Gebäudelänge zulässig.  
Bei den in der Planurkunde mit [ A ] gekennzeichneten Grundstücken ist die Überschreitung der Baugrenze an der dem Baumbestand angrenzenden Grundstückseite/den angrenzenden Grundstücksseiten nicht zulässig (s. Abschnitt I, Pkt. 3.2 & Abschnitt III, Pkt. 3).
- 3.4 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vor Garagen ein Stauraum von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzurichten.

#### **4. Erforderliche Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die für die Anlegung der Erschließungsstraße erforderlich werdenden Aufschüttungen, Abgrabungen und Betonrückenstützen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

#### **5. Rückhaltung von Niederschlagswasser** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und** **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von** **Boden, Natur und Landschaft** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

5.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

5.2 Bodenversiegelung  
Innerhalb der Grundstücksfreiflächen (alle nicht überbauten Flächen, d.h. auch die nicht bebauten Flächen der überbaubaren Flächen) sind vollständig bodenversiegelnde Befestigungen (z.B. Asphaltdecken, Beton) nicht zulässig. Gestattet sind nur ganz oder teilweise wasserdurchlässige Bodenbeläge, z.B. breittufiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.

Grundstückszufahrten und -zuwegungen sind durchsickerungsfähig auszubilden.

5.3 Rückhaltung des Niederschlagswassers  
Zur Minimierung der Wirkung der Versiegelung ist das Oberflächenwasser nicht direkt und ungedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Daher ist folgende Maßnahme vorgesehen:

Rückhaltung von Regenwasser auf den Grundstücken

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Rückhalteanlage zu leiten. Von dort ist das Regenwasser gedrosselt (Entleerung über einen Zeitraum von 12 Stunden) in den Regenwasserkanal der Verbandsgemeindewerke Wirges abzugeben. Das Fassungsvermögen der Rückhalteanlage muss mind. 3,50 m<sup>3</sup> betragen.

Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Das entsprechende Brauchwasservolumen ist dann zusätzlich zu dem Rückhaltevolumen vorzuhalten.

5.4 Die Verwendung von synthetischen Düngemitteln und von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

**6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

6.1 Private Grünflächen

1. Baumpflanzungen innerhalb der Erschließungsstraßen  
Innerhalb der Wohngebiete erfolgt die Straßenbepflanzung mit hochstämmigen Laubgehölzen innerhalb der Straßenparzellen.  
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

2. Festsetzungen auf privaten Baugrundstücken  
Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind dauerhaft zu begrünen. Für Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken sind Arten nach Pflanzenliste (Punkt 6.4) zu verwenden.  
Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

6.2 Öffentliche Grünflächen (Entwässerungsgraben)

Die Uferböschung des Entwässerungsgrabens im Westen des Neubaugebietes ist naturnah und gewässerspezifisch zu bepflanzen.

6.3 Ausgleichsflächen

Rindviehweide mit Obstbäumen

Die Beweidung der Fläche hat nur als Wechselweide zu erfolgen  
Die Besatzdichte darf 0,8 Großvieheinheiten/Jahr/ ha nicht überschreiten. Pro Weidegang sind max. 2,4 Großvieheinheiten / ha zulässig. Eine zusätzliche Düngung der Fläche ist untersagt. Der vorhandene Streuobstbestand ist durch Pflanzung von 70 Obsthochstämmen zu ergänzen. Die Bäume sind durch geeignete Mittel gegen Beeinträchtigungen durch das Weidevieh zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

## 6.4 Pflanzenliste

### Bäume:

|                                 |             |                    |              |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------|
| Acer campestre                  | Feldahorn   | Tilia platyphyllos | Sommerlinde  |
| Acer platanoides                | Spitzahorn  | Alnus glutinosa    | Roterle      |
| Betula pendula                  | Birke       | Carpinus betulus   | Hainbuche    |
| Castanea sativa                 | Esskastanie | Fagus sylvatica    | Buche        |
| Fraxinus excelsior              | Esche       | Juglans regia      | Walnußbaum   |
| Populus tremula                 | Espe        | Prunus avium       | Vogelkirsche |
| Pyrus communis                  | Wildbirne   | Quercus petraea    | Traubeneiche |
| Quercus robur                   | Stieleiche  | Salix alba         | Silberweide  |
| Salix caprea                    | Salweide    | Salix fragilis     | Knackweide   |
| Sorbus aria                     | Mehlbeere   | Sorbus aucuparia   | Eberesche    |
| Sorbus torminalis               | Elsbeere    | Tilia cordata      | Winterlinde  |
| Standortgerechte<br>Obstgehölze | i.S.        | Ulmus carpinifolia | Feldulme     |

### Sträucher:

|                    |                 |                    |                     |
|--------------------|-----------------|--------------------|---------------------|
| Berberis vulgaris  | Gem. Berberitze | Buxus sempervirens | Buchsbaum           |
| Cornus mas         | Kornelkirsche   | Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel    |
| Corylus avellana   | Haselnuß        | Crataegus monogyna | Weissdorn           |
| Cytisus scoparius  | Ginster         | Ligustrum vulgare  | Liguster            |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen  | Prunus spinosa     | Schlehe             |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche   | Ribes alpinum      | Alpenjohannisbeere  |
| Rhamnus frangula   | Faulbaum        | Rubus spec.        | Brombeere           |
| Rosa canina        | Hundsrose       | Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder  |
| Salix spec.        | Strauchweiden   | Viburnum opulus    | Gemeiner Schneeball |
| Sambucus racemosa  | Roter Holunder  |                    |                     |

### Schling- und Kletterpflanzen:

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| Hedera helix                | Efeu        |
| Lonicera caprifolium        | Geißblatt   |
| Parthenocissus tricuspidata | Wilder Wein |

7. **Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen und Flächen für  
Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a in Verb. mit § 135 a BauGB)**

1. Eingriffsflächen nach Verursacher

Neue Erschließungsanlagen im öffentlichen Bereich

Verkehrsflächen - neu: = 2.601 m<sup>2</sup>  
entspricht = 32 %

Private Bauflächen

18.782 m<sup>2</sup> GRZ 0,3 = 5.635 m<sup>2</sup>  
entspricht = 68 %

Summe Neuversiegelung = 8.235 m<sup>2</sup>  
entspricht = 100 %

Gesamtflächen:

Öffentliche Verkehrsflächen 2.601 m<sup>2</sup>

Private Bauflächen GRZ 0,3 18.782 m<sup>2</sup>

22.462 m<sup>2</sup>

entspricht = 2,138 ha

2. Ausgleichsmaßnahmen und -flächen

Vorgesehene Ausgleichsflächen - öffentliche Neuversiegelung

- Einzelbaumpflanzungen im Straßenraum - neu 8 Stück

- Streuobstwiese mit Obstbaumpflanzungen und Pflege 5.357 m<sup>2</sup>

Vorgesehene Ausgleichsflächen - private Neuversiegelung/Bebauung

- Streuobstwiese mit Obstbaumpflanzungen und Pflege 11.383 m<sup>2</sup>

Summe aller Ausgleichsflächen 16.740 m<sup>2</sup>

3. Zuordnung

Aus o.g. tabellarischer Zusammenstellung ergeben sich nach § 9 Abs. 1 a, in  
Verbindung mit § 135 a BauGB folgende Flächenzuordnungen :

Der Neuversiegelung im öffentlichen Bereich werden die Flächen

- Einzelbaumpflanzungen im Straßenraum - neu 8 Stück

und

- Streuobstwiese mit Obstbaumpflanzungen und Pflege 5.357 m<sup>2</sup>

als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Der Neuversiegelung im privaten Bereich wird die Fläche

- Streuobstwiese mit Obstbaumpflanzungen und Pflege 11.383 m<sup>2</sup>

als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

**Summe aller Ausgleichsflächen 16.740 m<sup>2</sup>**

4. Maßnahmenübersicht gem. Zuordnungsschlüssel zu den Eingriffs- und Ausgleichsflächen:

Eingriff

Ausgleich

**Öffentliche Neuversiegelung**

Erschließungsanlagen im  
Eingriffsbereich  
2.601 m<sup>2</sup> = 32 %

Baumpflanzungen innerhalb  
Erschließungsstraßen  
(8 Stck.)

Streuobstwiese mit  
Obstbaumpflanzungen  
und Pflege, anteilig  
5.357 m<sup>2</sup>

**Private Neuversiegelung**

Wohnbebauung im  
Eingriffsbereich  
5.635 m<sup>2</sup> = 68 %

Streuobstwiese mit  
Obstbaumpflanzungen  
und Pflege, anteilig  
11.383 m<sup>2</sup>

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzung:**

**Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBL.IS.339) sowie § 86 Abs. 1 - 3 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBL.S.307)**

### **1. Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. § 47 LBauO):**

- 1.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze orientiert sich an der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzverordnung der Ortsgemeinde Dernbach.  
Der Stauraum vor der Garage gilt nicht als Stellplatz.

### **2. Außengestaltung der baulichen Anlagen:**

#### 2.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet nur mit geneigtem Dach zulässig.  
Mansarddächer sind zulässig. Die Dachneigung kann hierbei von der nachfolgend angegebenen Dachneigung abweichen.  
Gewölbte Dächer sind nicht zulässig, gewölbte Dachaufbauten sind jedoch zulässig.

Die Dachneigung ist auf 20° bis 45° festgesetzt.

Garagen und Nebenanlagen können mit Dachneigungen unter 25° bzw. mit einem Flachdach ausgeführt werden.

#### 2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben oder Dacherker) dürfen pro Hausseite eine Breite von maximal 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.



### 3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen:

#### 3.1 Nicht bebaute Flächen / Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.  
Insbesondere dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

#### 3.2 Einfriedungen

Stacheldraht sowie Grundstücksbegrenzungen aus Profilmetalen (z.B. Leitplanken o.ä.) sind im gesamten Geltungsbereich des B-Plans unzulässig. Als Einfriedung der Grundstücke sind Naturholzzäune und Hecken sowie Mauern und eingegrünte (bepflanzte) Maschendrahtzäune zulässig. Straßenseitig und bis zu einer Tiefe von 5,00 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden Grundstücksgrenzen sind Hecken und Zäune sowie Mauern mit oder ohne aufgesetzten Zaun bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Hinweis: Bei Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtes zu beachten.

#### 3.3 Abfallbehälterplätze

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen.

### III. Allgemeine Hinweise (ohne rechtsbildenden Charakter)

#### 1. Boden

Die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes sind zu beachten.

Bodenbefestigungen sind nur in zwingend notwendigem Umfang und nur, soweit sie sich aus den genehmigten baulichen Nutzungen ergeben, vorzunehmen.

#### 2. Hydrogeologie

Die Rechtsverordnung über die Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes vom 30. September 1994 ist zu beachten.

#### 3. Forst

Im Interesse der Eigentümer von waldnahen Grundstücken bzw. Gebäuden sollte zur Vermeidung von Personenschäden bei den betroffenen Bauvorhaben ein statisch verstärkter Dachstuhl ausgebildet werden.

56422 Wirges, im Januar 2006

*gez. A. Hübinger*

Alexander Hübinger  
Diplom-Ingenieur