

---

## -BEBAUUNGSPLAN-

"Lohmühle III (1. Änderung)", Stadt Wirges

Textliche Festsetzungen

genehmigt:

Kreisverwaltung  
des Westerwaldkreises  
in Montabaur

Montabaur, den 23. Dez. 2016

Im Auftrage:

*(Vors) Schwonke*



Ingenieurgesellschaft  
Dr. Siekmann + Partner mbH

---

Oktober 2016

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)	3
1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)	3
1.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)	3
1.5	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten - GFLR (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	4
1.6	Erforderliche Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	4
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)	4
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)	4
2.2	Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	4
3.	Landespflegerische Festsetzungen	5
4.	Hinweise	6

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO):

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)**

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird nach § 20 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte (0,8).

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte (0,4).

Gebäudehöhe (GH)

Die max. Gebäudehöhe wird auf 9 m festgesetzt. Der Bezugspunkt zur Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe ist die Straßenoberkante der nächsten angrenzenden Straßenfläche (Fertigausbau), gemessen an der straßenseitigen Fassade in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt max. II.

**1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Im WA wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

**1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)**

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßen) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Vollständig offene Carports – überdachte Stellplätze – können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wobei die ersten Stützen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Straße einhalten müssen.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,0 m auf dem Baugrundstück anzulegen.

**1.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten - GFLR (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
GFLR:

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der Verbandsgemeindewerke festgesetzt.

Diese erhalten für die genannten Flächen neben dem Recht der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und Schächten sowie für die ordnungsgemäße Unterhaltung ein jederzeitiges Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Bebauung der dargestellten GFLR-Flächen -auch mit Nebenanlagen- ist ebenso wie (Neu-)Anpflanzungen jeder Art grundsätzlich unzulässig.

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

Die für die Anlage der Erschließungsstraße und Fußwege erforderlich werdenden Aufschüttungen, Abgrabungen und Betonrückenstützen sind in ihrer Ausdehnung in der Planurkunde dargestellt und auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Aufgrund der geringen Ausprägung der Böschungsflächen wird die festgesetzte Duldungspflicht als zumutbar erachtet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Grundstücke an die geplanten Verkehrsflächen in wirtschaftlich nicht vertretbarer Weise angeschlossen werden können.

**2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)**

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

**2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)**

Hauptgebäude, Garagen, Carports oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise (Wellblechgaragen, Containerbauten usw.) sind unzulässig.

**2.2 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen.

### 3. Landespflegerische Festsetzungen

#### AM 1 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

##### M1 Anlage einer Hecke

Nach Süd-Westen wird eine Abpflanzung angelegt (ca. 500 m<sup>2</sup>).

Die Hecke soll aus Bäumen und Sträuchern bestehen, wobei der Anteil der Bäume bei ca. 30 % liegen sollte.

Es sind 5 reihige Pflanzungen anzulegen, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50, versetzt auf Lücke.

Bäume sind mittig einzubringen, die äußeren Pflanzreihen sind nur mit Sträuchern zu bepflanzen.

Es sind ausschließlich Arten der Pflanzenlisten aus dem Bebauungsplan „Lohmühle III“ zulässig.

Randlich sind Krautsäume von ca. 1 m Breite auszubilden. Sie sind nicht einzusäen, sondern sollen sich sukzessiv begrünen.

Beispielhaftes Pflanzschema:

```

A A A B B B C C-----
  A A B B B C C C
D D E E E D D D Rapport
  A A A B B B C C
A A B B B C C C-----

```

- A Cornus sanguinea - Hartriegel
- B Virburnum opulus – Gemeiner Schneeball
- C Corylus avellana - Haselnuss
- D Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- E Prunus avium - Vogelkirsche

Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt  
Heister, 125 – 150 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen

#### Erhaltung von Bestand (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

- M2 Vorhandener Gehölzbestand ist gemäß Plan zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Arten der Pflanzenlisten I und II zu ersetzen.

#### 4. Hinweise

##### **Denkmalschutz**

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten.

Diese Funde sind gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, zu melden (Tel. 0261 /6675-3000).

##### **Schutz des Wasserhaushalts**

Den Bauherren wird angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren. Unbelastete Oberflächen (z.B. Stellplätze) sollen offenporig befestigt werden (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.).

##### **Befestigung von Wegen und Zufahrten etc.**

Die Befestigung von Zufahrten und Wegen sollten wasserdurchlässig gestaltet werden (bspw. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Ökopflaster oder wassergebundene Decken).

##### **Maßnahmen zum Bodenschutz**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht.

Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

##### **Baugrund**

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4120 an den Baugrund sollten beachtet werden. Den Bauherren wird empfohlen im Vorfeld der Baumaßnahme entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Westerburg, den

31.10.16

ppa. 

ppa. Stefan Schmutzler  
Ingenieurgesellschaft Dr. Siekmann+Partner mbH