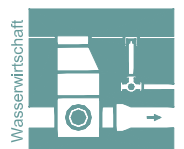
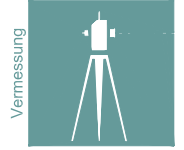




**Stadt Wissen
Verbandsgemeinde Wissen
Kreis Altenkirchen**

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan „Auf den Weiden“ 1. Änderung





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 (3) BauNVO unter Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbau-betriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im südwestlichen Teilbereich des Gebietes sind zudem „Flächen für den Gemeinbedarf“, Kinder-tagesstätte, ausgewiesen.

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

Im gesamten Plangebiet, mit Ausnahme der Fläche für Gemeinbedarf, ist die zweigeschossige Bebauung (2 Vollgeschosse) als Höchstgrenze festgesetzt.

Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt die maximale Grundflächenzahl GRZ 0,3 und die Geschoss-flächenzahl GFZ 0,6 als Obergrenze Die Fläche für Gemeinbedarf erhält eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,6.

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

Als Bauweise ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 22 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind jedoch private Grünflächen und Flächen, die gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

Der Mindestabstand von Garagen und geschlossenen, auch nur einseitig geschlossenen Carports muss zu den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5,00 m betragen.

Vollständig offene Carports – sog. überdachte Stellplätze – können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wobei die ersten Stützpfeiler jedoch einen Min-destabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Ausgenommen sind die in der Planurkunde eingetragenen Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

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

Im Bebauungsplanbereich sind je Gebäude maximal drei Wohnungen zulässig.



6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VG-WERKE WISSEN (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB wird für die von der Erschließungsstraße über private Flächen zur K 126 führende Abwasserleitung eine Grunddienstbarkeit von 3,0 m Breite zugunsten der Verbandsgemeindewerke Wissen, vertreten durch die Stadtwerke Wissen GmbH, festgesetzt.

7. BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die Gebäude der zur K 126 liegenden Baugrundstücke wird empfohlen, die Schlafräume (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) nur in den von der Kreisstraße abgewandten Gebäudeteilen vorzusehen.

Generell sind in diesen Gebäuden Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI – Richtlinie 2719 einzubauen. Das Schalldämmmaß der Schutzklasse 2 wird bereits durch eine, dem Stand der Technik entsprechende, Isolierverglasung eingehalten.

8. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen vom jeweils talseits tiefsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche an Gebäuden - Schnittpunkt Außenwand/Urgelände -, darf 11,00 m nicht übersteigen. Ein Höhenplan des Urgeländes (Terrestrische Geländeaufnahme durch das Büro IU Plan, Hachenburg) liegt im Bauamt der Verbandsgemeinde Wissen vor.

9. BERGBAU / GEOPHYSIK

Die Bauherren im nordöstlichen Teil des Plangebietes (Gemarkung Schönstein, Flur 4, Parzellen 14, 15, 16 und das nordöstliche Drittel der Parzelle 18) werden verpflichtet, ihre Baugrube von einem Geotechniker beurteilen und abnehmen zu lassen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Dachneigung von 0° - 45° zulässig. Für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind auch Flach- und Pultdächer zugelassen.

Innerhalb einer Baugruppe – Doppelhaus – müssen Dachform und Dachneigung gleich sein.



2. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Als Einfriedung der Grundstücke sind Naturholzzäune und Hecken bevorzugt zu verwenden. Stacheldraht sowie Grundstücksbegrenzungen aus Profilmetalen (z.B. Leitplanken o.ä.) sind nicht zulässig.

3. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

V1 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen entsprechend DIN 18915, Bl. 2.

Eventuell notwendige Zwischenlagerung in flachen Mieten, nach Beendigung der Baumaßnahme soweit möglich Wiedereinbringen des Oberbodens auf den anzulegenden Vegetationsflächen; überschüssiger Oberboden ist einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen (z.B. Verwendung bei anderen Baumaßnahmen).

V2 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Private Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Parkplatzflächen sind durchsickerungsfähig auszubilden und mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Ökopflaster herzustellen. Geschlossene Beton-, Bitumen- und sonstige wasserundurchlässige Beläge sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Zugänge und Terrassen.

V3 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Beschränkung der Bauhöhen auf 11,00 m.

S1 (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Schutz einer Obstbaumreihe im Norden des Plangebietes während der Bauphase gem. DIN 18920.

A1 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für größere Flächenversiegelungen als die zulässig festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 erfolgt folgende Festsetzung:

Sobald auf dem einzelnen Grundstück eine Fläche befestigt wird, die größer ist als die der festgelegten Grundflächenzahl von 0,3, muss für den zusätzlich befestigten Flächenanteil eine Rückhaltung auf dem Grundstück betrieben und das abzuleitende Oberflächenwasser gedrosselt oder aber ggf. zeitverzögert abgegeben werden.

Die Ausführung der Drosselung und Rückhaltung hat so zu erfolgen, dass die Abflussspende pro Zeiteinheit insgesamt nicht größer ist als die bei der vorgegebenen Grundflächenzahl von 0,3. In



jedem Fall ist die Ausführung der Drosselung und Rückhaltung als jeweilige Einzelfallentscheidung mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

Wissen GmbH, ist zu beantragen und nachzuweisen.

A2 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Oberflächenentwässerung über offene, naturnah gestaltete Mulden / Speicherkaskaden im Süden und Westen des Plangebietes:

- Grabenparzellen in 7,00 m Breite einrichten.
- Begrünung der Grabenparzellen mit bodenständigen Gräsern, Kräutern und hochstämmigen, standortgerechten Einzelbäumen. Hierbei ist zu beachten, dass bei der Anpflanzung von Hochstämmen entlang der K 126 ein Mindestabstand von 4,50 m und bei Strauchanpflanzungen ein Mindestabstand von 3,00 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten ist.
- Gedrosselte Oberflächenwasserzuführung in einen vorh. Kanal im Nordwesten des Plangebietes.

E1 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Ziel ist die Entwicklung eines extensiv genutzten, vielfältigen Feuchtgrünlandkomplexes:

Die Erstpflege beinhaltet ein vollständiges Mulchen der gesamten Fläche im Herbst. Das Mähgut ist abzuräumen und außerhalb der Fläche zu kompostieren.

Anschließend ist die Fläche ab dem 20.4. bis zum 1.11. eines Jahres mit 3-4 RGV / Jahr (Rauhfutter fressende Großvieheinheiten) zu beweiden.

Die gesamte Maßnahmenfläche ist mit Eichenpfählen und Stahldraht einzuzäunen. Auf die Verwendung von Stacheldraht wird wegen des ‚Auskämmeffektes‘ bei Hochwasser verzichtet.

Der Bruchweidensaum entlang der Sieg und der Mündungsbereich des Deubachs in die Siegaue sind auszuzäunen, um hier eine ungestörte Sukzession zu ermöglichen.

Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.

Die Herkulesstaude ist durch jährliche Mahd /Ausgrabung zu beseitigen.

Nicht verbissene Neophytenbestände sind vor der Blüte abzumähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Um eine langfristige Steuerung zur Entwicklung der Siegtalwiesen zu ermöglichen, sollte ein Pflege- und Entwicklungskonzept in enger Abstimmung mit möglichen Nutzern erstellt werden. Hierbei ist auch die Planung der Fa. IBS zur Entwicklung von Nasswiesen und Hochstaudenfluren zu berücksichtigen und vor der konkreten Umsetzung mit dem entsprechenden Nutzer der Flächen.

Neuanpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern werden nur außerhalb des 4 m breiten Schutzstreifens der bestehenden Ferngasleitung Nr. 7/188 der E.ON Ruhrgas AG zugelassen.

G1 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Etablierung orts- und landschaftsprägender Grünstrukturen:

- Entwicklung der nicht bebauten Flächen als Grünflächen
- Bepflanzung aller Böschungen über 0,75 m Geländehöhen mit ortstypischen Laubsträuchern, Bäumen und Stauden
- Entwicklung von lockeren Heckenpflanzungen mit einzelnen hochstämmigen Laubbäumen
- Die Bepflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode durchzuführen, die auf die Fertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen folgt.
- Pro Grundstück ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen, sowie die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln.



Die Anpflanzung der Hochstämme erfolgt im Bereich der K 126 mit einem Mindestabstand von 4,50 m, bei Strauchpflanzungen von 3,00 m vom befestigten Fahrbahnrand.



.....

G2 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anpflanzung von hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen entlang der Fußwege, beidseitig der südlichen Erschließungsstraße sowie um den Anger in der Mitte des Plangebietes.

Die Anpflanzung der Hochstämme erfolgt im Bereich der K 126 mit einem Mindestabstand von 4,50 m, bei Strauchpflanzungen von 3,00 m vom befestigten Fahrbahnrand.

IV. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die im Bebauungsplan und im Maßnahmenplan 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 § 8 BNatschG den neu herzustellenden Verkehrsanlagen mit 35 % und den Wohnbauflächen mit 65 % zugeordnet.

HINWEISE

Die Stadtwerke Wissen GmbH können auf Grund der topographischen Lage des Baugebietes im oberen Bereich der Planstraße B (Südosten des Geltungsbereiches) nur einen Wasserversorgungsdruck von 2,00 bar anbieten. Eine Druckerhöhung kann nur auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers erfolgen.

Die Anforderungen der DIN 1054, 4020 und 4124 sind im Bezug auf bergbauliche und geophysikalische Belange zu beachten.



Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanVO 90) vom 18. Dezember 1990
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998
5. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfIG) vom 06. Juli 1998
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Dezember 1990
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 21. September 1998
8. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 14. Mai 1990
9. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
10. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG)
11. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977
12. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
13. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994