



**Ortsgemeinde Katzwinkel
Verbandsgemeinde Wissen
Kreis Altenkirchen**

1. Änderung Bebauungsplan „Oberkatzwinkel II“

Textfestsetzungen



**Schlussfassung zum
Satzungsbeschluss vom 12.08.2009**



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. 2 genannten die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

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

Die in § 4 (3) BauNVO genannten Einrichtungen und Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO), ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Im gesamten Plangebiet ist die eingeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt die maximale Grundflächenzahl GRZ 0,3 und die Geschossflächenzahl GFZ 0,6 als Obergrenze.

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

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch sind Garagen nicht auf den Flächen zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche sowie auf den das Baugebiet umgrenzenden 4,00 m bzw. 5,00 m breiten privaten Grünflächen zugelassen.

5. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den 4,00 m bzw. 5,00 m breiten privaten Grünstreifen, die das Baugebiet umgrenzen, sind keine Nebenanlagen zugelassen.

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

Pro Gebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

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

Oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist eine maximale Firsthöhe von 8 m talwärts und 10 m bergwärts über Straßenoberfläche, gemessen rechtwinklig zur Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach zulässig. Zwerchgiebel sind erlaubt.

Es ist eine Dachneigung von 24° bis 40° zulässig. Für Garagen sind Flachdächer zugelassen.

Dachgauben müssen zur Giebelseite einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen und sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Glasierte Dachsteine, glänzende oder spiegelnde Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachaufbauten zur Nutzung von regenerativen Energien (Fotovoltaik, Solarkollektoren) sowie Gründächer sind zulässig.

Bei einem Vollgeschoss im aufgehenden Mauerwerk ist ein Dremel von 1,50 m zulässig.

Bei talseits freistehenden Kellergeschossen, die nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, ist die Außenansicht wie die eines Wohngeschosses zu gestalten.

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

Einfriedungen von Vorgärten dürfen als Hecken und offene Zäune zu Verkehrsflächen eine Höhe von 75 cm nicht überschreiten. Hierbei sind Sockel bis max. 30 cm Höhe zugelassen. Sie werden, falls vorhanden, auf die Gesamthöhe angerechnet.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.1 Oberbodenschutz

Der Oberboden ist gem. § 202 BauGB zu schützen und vor Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und für die örtliche Wiederverwertung zu sichern.

1.2 Vermeidung von Versiegelungen

Private Stellplätze und Parkflächen sind durchsickerungsfähig auszubilden und mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Ökopflaster herzustellen.

Die befestigte Breite der Fußwege darf max. 2,00 m betragen.

1.3 Entwicklung einer extensiv genutzten Obstwiese (Maßnahme E1)

Westlich des Plangebietes sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Geplant ist die Neupflanzung von 15 Obstbäumen (Hochstämme).



Pflanzenvorschlagsliste:

Rheinischer Bohnapfel,	Birne „Köstliche von Charneu“
Apfel „Jakob Lebel“	Birne „Alexander Lucas“
Apfel „Schafsnase“	Vereinsdechantsbirne
Apfel „Kaiser Wilhelm“	Schneiders Schwarze Knorpelkirsche
Apfel „Schöner aus Boskop“	Hauszwetsche

Ausgefallene oder abgängige Bäume sind generell durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Pflege und Unterhaltung der Fläche erfolgt analog dem FUL-Programm, Grünlandvariante 3 (Mahd nicht vor dem 15. Juni, keine Düngung, Mähgut abräumen; alternativ: extensive Beweidung, max. 1,0 RGV je ha/Jahr).

Die Pflanzung und Nutzungsumstellung erfolgen nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen.

1.4 Ökologische Aufwertung der Bachaue des Brölbaches (E2)

Das gemeindeeigene Grundstück in der Flur 7 der Gemarkung Katzwinkel, Flurstücke 71/17 und 69/7 mit einer Flächengröße von insgesamt 7.381 m² werden dem Bebauungsplangebiet gemäß § 1a (3) Satz 3 BauGB zugeordnet.

Durchzuführende Maßnahmen

Etablierung eines 5 – 10 m breiten Uferschutzstreifens beiderseits des Brölbaches.

Eine fünf Meter breite Unterbrechung des Schutzstreifens ist zulässig (Furt, Viehtränke).

Der Uferschutzstreifen ist durch einen ortsüblichen Weidezaun abzugrenzen und in freier Sukzession zu belassen.

Der Erlenbestand entlang des Baches ist unter Berücksichtigung fachlicher Kriterien abschnittsweise und zeitlich versetzt zu verjüngen.

Die Grünlandnutzung erfolgt nach dem Reglement des Förderprogramms „Umweltgerechte Landbewirtschaftung“ (Rheinland Pfalz) in der Grünlandvariante 2.

Die Ausführung der Initialmaßnahmen und die Nutzungsumstellung erfolgen spätestens mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist auf der Fläche ein 15 m breiter Viehtriebweg festzulegen. Dieser Triebweg ist so abzugrenzen, dass jeweils in der Zeit vom 15. November bis 01. Juni ein Betreten der Restfläche durch das Vieh ausgeschlossen wird.

1.5 Entwicklung einer feuchten Hochstaudenflur in der Hüttenbachaue (E3)

Das Grundstück in der Flur 4 der Gemarkung Katzwinkel, Flurstücke 1/2 mit einer Flächengröße von insgesamt 995 m² wird dem Bebauungsplangebiet gemäß § 1a (3) Satz 3 BauGB zugeordnet.

Durchzuführende Maßnahmen

Die Wiese mittlerer bis frischer Standorte wird heute als Mähwiese genutzt. Aufgrund der Nähe zum ‚Hüttenbach‘ wird die Entwicklung von extensiv genutzten feuchten Hochstaudenfluren als Entwicklungsziel formuliert. Hierbei ist die Fläche in zwei Abschnitten alle 3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren, eine Düngung der Wiese ist nicht zulässig



2. PFLANZBINDUNGEN UND –PFLICHTEN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

2.1 Etablierung orts- und landschaftsprägender Grünstrukturen (G1)

- Pflanzung von Hochstämmen im Straßenraum
- Entwicklung der nicht bebauten Flächen als Grünflächen
- Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung von hochstämmigen Laubbäumen (z.B. 1 Laubbaum je Baugrundstück)
- Bepflanzung aller Böschungen über 0,75 m Geländehöhen mit ortstypischen Laubsträuchern, Bäumen und Stauden.

2.2 Einbindung des Regenrückhaltebeckens in die umgebende Landschaft (G2)

Einbindung des Regenrückhaltebeckens in die umgebende Landschaft durch die Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzenvorschlagsliste).

2.3 Baumpflanzungen (G3)

Anpflanzung von 4 hochstämmigen Laubbäumen auf öffentlichen Grünflächen (siehe Pflanzenvorschlagsliste).

IV. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen werden im Sinne des § 135 BauGB den neu herzustellenden Verkehrsflächen (einschließlich Fußwege) zu 36 %, den Wohnbauflächen zu 64 % zugeordnet.

V. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. BOHRUNGEN ZUR GEWINNUNG VON ERDWÄRME

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Gesteine des Unterdevon. Es ist sicher zu stellen, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht Wasser gefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

2. BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN

Es wird den Bauherren empfohlen, Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.



VI. RECHTSGRUNDLAGEN in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414 ff.)
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 zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnatschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. Mai 2006
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22. Januar 2004
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002
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