TEXTFESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan "Oberkatzwinkel II", Ortsgemeinde Katzwinkel

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 § 4a BauNVO festgesetzt:

Gem. § 4a (4) BauNVO sind die zugelassenen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Gem. § 4 a (2) Zitat: 2 BauNVO gesamten Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Gem. § 4 a (3) BauNVO gesamten Einrichtungen und Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

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

Im Bebauungsplan ist die eingeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

Gem§ § 17 (1) BauNVO beträgt die maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) 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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Einzelgarage und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch sind Garagen nicht auf den Flächen zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zugelassen.

5. NEBENANLAGEN UND ERRICHTUNGEN (§ 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 dem ca. 6 breiten privaten Grünstreifen, der an der Grenze zu den Baugebiet verläuft, sind keine Garagen 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 talseits und 10 m bergseits über Straßenoberkante, gemessen rechtwinklig zur Straßenachse auf der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefront.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

Sichtbarer Dachgiebel bei den Nebenvollgeschossen auf der ganzen Fläche zulässig.
Dachneigung: mindestens 35 Grad, maximal 50 Grad, Dachziegel oder Dachsteine zulässig.

Dachgaupen sind zulässig, jedoch nur mit Flachdächer zulässig.
Die Garagen sind Flachdächer zugelassen.

Dachgauben müssen zur Gebäudemitte einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen.
Dachgauben sind nicht ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Bei einem Vollgeschoß in aufgesetzter Mauerwerk ist ein Drempel von 1,50 m zulässig.

Äußere Dachkante, gemessen oder spangelte Dachkantenlinie und -ansicht.

Dachaufbauten zur Nutzung von regenerativen Energie (Photovoltaik, Solarkollektoren) sind zulässig.

Bei beiden Firstrichtungen Dachgeschossen, die nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, sind Gauben bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Firstlänge zulässig.

Einfahrtsgaragen und Hauptgiebel müssen dem Hanglauf entsprechen.
Die Höhe von 75 cm nicht überschreiten. Abstand und Gestalt des Kamins 30 cm Höhe zugelassen.

Die Gestaltung der Dachflächen von Hauptgebäuden und Garagen sowie Einfriedungen dürfen als Farben nur Ziegelrot, Rot, Braun oder Grau zulässig. Die Farben müssen dürfen für 50 cm nicht überlappen und verteilen, falls erforderlich, auf die Gesamtfläche angeführt.

2. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

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

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 vor Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 Blatt 3 abzuschieben und für die erfolgte Wiederverwendung zu sichern.

1.2 Pflanzung von Hecken und Sträuchern

Hecken, Einzelsträucher und Heckenpflanzen sind durchzusetzungsfähig, ausgebildet und mit unsengebrüchiger Ebene, Zweigeschwerpunkt, Raumgestalter, Schattenspender oder Blütenpflanzen herzustellen.
Die Gehölzpflanzungen sind mindestens 2 Jahre nach Fertigstellung zu ersetzen.

1.3 Überflächenwasserentsiehlung / Versickerung

Zur Minderung der Verlagerung der Verdrängung und der anteiligen Oberflächenwasser der privaten Grundstücke dient auf der einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und ohne Beeinträchtigung Dritter schadlos über die Grundstücksgrenze zu verlassen. Beispielsweise für die Ausbildung der Versickerungsanlagen kann der Leitfaden "Flächenhafte Niederschlagsversickerung des Landes Rheinland-Pfalz" benannt werden.

Die Versickerung ist nicht zulässig, wenn Verunreinigungsflächen für diese Oberflächenwasser vorhanden und einzubauen.

Auf Grund der Bodenverhältnisse wird empfohlen, die Flächen als offenen Mulden mit einem Aufnahmevolumen von 0,5 m Tiefe und 1,0 m Breite zu gestalten. Die Versickerung ist nicht zulässig, wenn Verunreinigungsflächen für die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung der Versickerung von Niederschlagswasser und Leitung dieses auf eine bestimmte Fläche für vor Beginn der Bauarbeiten von den Bauherren einzuholen. Die Versickerung ist nicht zulässig, wenn Verunreinigungsflächen.
Für Anlagen zur Regenwasserrückhaltung ist eine Anzeige durch die Straßenbau Wissen GmbH zu beantragen und bei Inbetriebnahme nachzuweisen.

1.4 Einfriedung einer extensiv genutzten Obstwiese (Maßnahme A1)

Auf der öffentlichen Grünfläche am Nordrand des Plangebietes wird Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
Vorgesehen ist die Neupflanzung von 15 Obstbäumen (Hochstämme).
Folgende Obstsorten sind für die Pflanzung zu verwenden (Mindestqualität: Alpfel, Jakob Lebel, Apfel "Gravenstein", Apfel "Roter Astrachan", Apfel "Schöner von Boskoop", Birne "Köstliche von Charneu", Birne "Alexander Lucas", Hemmerschlehdorn, Schwarzer Schwarzer Kirschbäume, Nussbäume, Mirabellen, Zwetschgen, Pflaumen, Kirschpflaume, Wildapfel, Wildkirsche, Wildbirne).
Die Pflege und Unterhaltung der Fläche erfolgt analog den FLL-Programm. Grünlandumbruch (Mähd. nicht vor den 15. Juni, keine Düngung, Pflanzen abtreiben, alternativ extensive Beweidung, max. 1,2 RGV ja/ha/Jahr).
Die Umsetzung der Maßnahme ist bis spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

1.5 Ökologische Aufwertung der Bachaue des Brückenbaches

Das gemeinsamgelegte Grundstück in der Flur 7 der Gemarkung Katzwinkel, Flurstücke 717 und 697 mit einer Flächengröße von insgesamt 1.981 m² wurde den Bebauungsplangebiet gemäß § 9 (1) Satz 1 BauGB zugeordnet (Ausgleichsmaßnahme Maßnahme).
Die Fläche liegt im Bereich des Brückenbachsteiches bedeutsam des Brückenbaches.
Das Ziel dieser Grünordnerplanung des Schutzbereiches ist zulässig (Flurl. Vorhaben).
Der Uferschutzstreifen ist durch einen erhöhtenen Weidezaun abzugrenzen und in freier Sukzession zu belassen.
Der Erlebnisbereich entlang des Baches ist unter Berücksichtigung fachlicher Hinweise abschnittsweise und bedarfsgerecht zu pflegen.
Die Grünordnerplanung erfolgt nach dem Regelwerk des Arbeitsgruppen "Bewertung der Landwirtschaftlichen Bodenschutzes" (Rheinland-Pfalz) in der Grünordnerplanung.
Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und der Nutzungsumwandlung erfolgen spätestens mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes.
In Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde ist auf der Fläche ein 15 m breiter Uferstreifen herzustellen. Dieser Uferbereich ist zu abzugrenzen, dass jeweils in der Zeit vom 15. November bis 01. Juni ein Betreten der Bachfläche durch den Hirt ausgeschlossen wird.

2. PFLANZENBINDUNG UND „PFLICHTEN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

2.1 Baumpflanzungen

Baumkronen, die angrenzenden zum Grundstücksbereiche (zum Grundstück) mit mindestens 1 Laubbaum oder und 3 Hoch- die nachstehenden regionalgerechte Obstbäume zu pflanzen. Mindestens einer der zu pflanzenden Bäume ist in der Nähe des Hauptgebäudes zu pflanzen. Mindestens einer der zu pflanzenden Bäume muss eine spätblühende Hochstammsorte sein. Mindestmaße der Obstbäume sind mit der Pflanzsorten (2.2) der heimischen Obstsortengarten zu bestimmen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander muß mindestens 7 m betragen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Nicht angewachsene oder abgegangene Bäume sind auf eigene Kosten in den nächstfolgenden Pflanzperiode (November bis April) durch Ersatzpflanzungen und der Fertigstellung auf den jeweiligen Grundstücken fachgerechter zu pflanzenden Bäume und anzupflanzen.

2.2 Bäumlangen

Alle Baumlangen über 0,75 m Geländehöhe sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sollen insbesondere die in der Pflanzsortiste (2.2) angeführten Arten verwendet werden.

2.3 Pflanzgebote

Folgende Pflanzen- und Pflanzenentfernts sollen für die Bepflanzungsmaßnahmen verwendet werden:

Arten	Verwendungsbereiche	
1	Ilex aquarium Pyramiden	X
2	Ilex aquarium Golden Queen	X
3	Ilex aquarium Sparkleberry	X
4	Ilex aquarium Silberrand	X
5	Ilex aquarium Blaugrün	X
6	Ilex aquarium Blue Prince	X
7	Ilex aquarium Blue Princess	X
8	Ilex aquarium Blue Boy	X
9	Ilex aquarium Blue Girl	X
10	Ligustrum vulgare Atrovirens Immergrün	X
11	Hedera Helix Immergrün	X
12	Taxus grandis Eibenarten	X
13	Prunus laurocerasus	X
14	Prunus laurocerasus "Caballaro" Kirsblorbeer	X
15	Prunus laurocerasus Rotundifolia	X
16	Prunus laurocerasus Zabeliana	X
17	Ligustrum vulgare Prunus Vulgaris	X
18	Hedera rosaceae Blaurosen	X
19	Thuja occidentalis Smaragd	X
20	Thuja occidentalis Smaragd Kleinwuchs	X
21	Berberis thunbergii Atropurpurea	X

Verwendungsbereiche:
X = Hecke, Einzelsträucher, Raumgestalter, Schattenspender, Blütenpflanzen
Pflanzabstand: 1,0 m
Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, Mindestgröße: 125 - 150 cm
Pflanzung: 3 Pflanzen pro laufenden Meter

3. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN (§ 135 a, b, c BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen sind sowohl auf Flächen innerhalb und außerhalb des Bereiches von Boden, Natur und Landschaft (siehe die Festsetzungen der einzelnen Grünordnerplanungen) und zwar zu 0,5 ha (siehe das § 135 BauGB der neu hinzugekommenen Verkehrsflächen bemessbarlich Fußwege) zu 16 %, den Verkehrsflächen zu 84 % ausgeteilt.

RECHTSGRUNDLAGEN
(in der jeweils gültigen Fassung)

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planzeichen (PlanzV)
4. Par. 9 LG BauGB in Verbindung mit § 88 (6) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
6. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
7. Landesplanungsgesetz
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
9. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung - 16. BimSchV)
10. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG)
11. Landeswaldgesetz (LWG)
12. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
13. Landeswassergesetz (LWG)
14. Bundesfernstraßengesetz (BfernStG)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat hat am 17.01.2001 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 23.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
Katzwinkel (Sieg) am 02.04.07 Ortsbürgermeister

2. Beteiligung der Träger und Träger öffentlicher Belange
Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 27.01.2003 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.
Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 27.01.2003 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.
Katzwinkel (Sieg) am 02.04.07 Ortsbürgermeister

3. Öffentliche Auslegung
Die Gemeinde hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und den bereits vorliegenden Gutachten gem. § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom 27.01.2003 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.
Die Gemeinde hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und den bereits vorliegenden Gutachten gem. § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom 27.01.2003 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.
Katzwinkel (Sieg) am 02.04.07 Ortsbürgermeister

4. Satzungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat hat am 27.10.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Katzwinkel (Sieg) am 02.04.07 Ortsbürgermeister

5. Ausfertigung
Die Bebauungsplanunterlagen, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Katzwinkel (Sieg) am 02.04.07 Ortsbürgermeister

6. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 11.04.2007 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Hachenburg ortsüblich bekanntgemacht worden.
Katzwinkel (Sieg) am 02.04.07 Ortsbürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG
NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

Art der baulichen Nutzung
§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,3 — Grundflächenzahl GRZ
(0,6) — Geschoßflächenzahl GFZ
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FH — Firsthöhe als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO

o — offene Bauweise
△ — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— · — Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 und 50 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: F — Fußgängerbereich

Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 und 50 BauGB

Öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

FFH-RICHTLINIE — Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB
- Anpflanzen:
- Laubbäume (Hochstämme)
- Obstbäume (Hochstämme)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 und 50 BauGB

Abgrabung — Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) Nr. 26 und 50 BauGB

Aufschüttung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Sonstige Darstellungen

empfohlene Grundstücksgrenze

Im Rahmen der Tachymeteraufnahmen erfaßter Bestand durch SI-Plan GmbH
Aufnahme im Dezember 1998

Wald-/Wirtschaftsgebäude — Böschung, Regenmesser
Fahrbahnrand — Kanaldeckel
Laubbaum — Leuchte
Hilleisten — Polygonpunkt mit Höhenangabe

WA GRZ 0,3
GFZ 0,6 FH 10,00
I o
Dachneigung 24°-40°
Anlage einer extensiv genutzten Obstwiese
Öffentliche Grünfläche
Gebäude nicht eingemessen
Hauptstraße
Kreisstraße
Bachstraße
Kirchstraße
Siegtalstraße
Alte Dreisch
Katzwinkel (Sieg)
Ortsgemeinde Katzwinkel
Amtliche Katasterkarte
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude
Katasterbezirk Katzwinkel
Flur 7 Gemarkung Katzwinkel
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer