Begründung
zum Bebauungsplan
"Neurom"

Ortsgemeinde Katzwinkel

gem. §9 Abs.8 BauGB

BRENDEBACH INGENIEURE
GmbH
Frankenthal 16
57537 Wissen

im Dezember 2005

Bebauungsplan

"Neurom"

der Ortsgemeinde Katzwinkel

Bestehend aus: a) der Planzeichnung

b) den textlichen Festsetzungen

Gemäß § 9 (8) BauGB ist eine Begründung beigefügt.

Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung):

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); in der zur Zeit geltenden Fassung

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBI. I S. 132); zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBI. S. 466)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -)** vom 18. Dez. 1990 (BGBI. 1991 I S. 58)

- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBI. S. 365 BS 213-1)[1)], zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2001 (GVBI. 303).

- **Landespflegegesetz (LPflG)** in der Fassung vom 05. Februar 1979, (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280)

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
   2.1 Räumlicher Geltungsbereich
   2.2 Beschreibung des Gebietes
3. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen
4. Ziele und Zweck des Bebauungsplans
5. Städtebauliches Konzept
   5.1 Entwurfsziel
   5.2 Erschließung
   5.3 Grünflächen und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
6. Planinhalt und Festsetzungen
   6.1 Bebauung
   6.2 Flächen für den Gemeinbedarf
   6.3 Verkehr
   6.4 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung
   6.5 Lärmbelastung und Schallschutz
   6.6 Gestaltungsrechtliche Festsetzungen
7. Maßnahmen zur Verwirklichung
   7.1 Bodenordnung
   7.2 Erschließung und Bodenarbeiten
   7.3 Ver- und Entsorgung
   7.4 Entschädigungen
8. Flächenbilanzen
9. Anlagen
   9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
   9.2 Grünordnerische Festsetzungen
   9.3 Zuordnungsfestsetzungen
   9.4 Gestaltungsrechtliche Festsetzungen
   9.5 Landespflegerischer Planungsbeitrag

Übersichtsplan

"Neurom"

Ortsgemeinde Katzwinkel

Maßstab 1:25.000

1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Rat der Ortsgemeinde Katzwinkel hat in seiner Sitzung am 12.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Neurom“ beschlossen.
Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um die für die Erschließung dringend erforderlichen Verkehrsflächen rechtlich zu sichern und die Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Bebauung städtebaulich zu ordnen.

Die vorliegende Planung stellt eine Wohnbauansiedlung dar, in welche die nachfolgend genannten Grundzüge eingearbeitet werden:

- natürliche Freiraumvernetzung des Plangebietes mit dem Umfeld,
- Reduktion der Eingriffe in den Naturhaushalt (Wasser, Boden, Lebensräume , Klima) auf Minimalmaß,
- Reduktion der Versiegelungen auf Minimalmaß,
- Durchgrünung des Plangebietes.

Da die Schaffung der dringend notwendigen Erschließung in der Ortsgemeinde Katzwinkel Ortsteil Neurom höchste Priorität genießt, ist eine schnelle Umsetzung der Planung mit Schaffung des Baurechts Grundlage und Ziel dieser Planung.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Ortsgemeinde Katzwinkel liegt am nordöstlichen Rand der Verbandsgemeinde Wissen. Das ca. 0,99 ha große Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Ortsgemeinde Katzwinkel und schließt östlich an den Ortsteil Elkhausen an.

2.2 Beschreibung des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet „Neurom“ befindet sich in der Verbandsgemeinde Wissen, Ortsgemeinde Katzwinkel, Gemarkung Katzwinkel, Flur 8, Flurstücke Teilfläche von 151/22, Teilfläche von 36/3, Teilfläche von 36/4, Teilfläche von 33/1, Teilfläche von 33/2 , 152/93, Teilfläche von 23 und Flur 9, Flurstücke Teilfläche von 160/35, Teilfläche von 252/99, Teilfläche von 36, Teilfläche von 37. Für die Planung steht eine Fläche von ca. 0,99 ha zur Verfügung. Das Plangebiet schließt im Südwesten an die Kreisstraße K 74 an und wird von dieser hier abgegrenzt. Das Plangebiet liegt ansonsten innerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen und umgrenzt lediglich die bestehende Bebauung und die zu erstellende Erschließungsanlage.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

Überörtlich erschlossen wird Elkhausen und Neurom über die K 72. In diese mündet die K 74 woran das Plangebiet angeschlossen wird.

Der Ort Neurom ist geprägt durch eine kleine Anzahl Einfamilienhäuser, die durch eine unzureichend dimensionierte Stichstraße erschlossen wird. Derzeit ist die Befahrung der Erschließung durch ein Müllfahrzeug und andere Lastkraftwagen nicht möglich. Dies führt zu starken Erschwernissen der Ent- und Versorgung des Gebietes und macht die Dringlichkeit der Planung deutlich.

3. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen

Die Verbandsgemeinde Wissen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Hierin wurde das Bebauungsplangebiet „Neurom“ als Landwirtschaftliche Fläche berücksichtigt.

Eine teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes, gem. §8 Abs.3 BauGB, wird notwendig.

Für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach dem UVPG grundsätzlich zu unterscheiden zwischen Vorhaben, die entweder

a) aufgrund der gesetzlichen Merkmale in jedem Fall einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind („Regel-UVP“) oder

b) aufgrund einer vorgeschriebenen Vorprüfung des Einzelfalls („Screening“) UVP-pflichtig sein können.

Der Bebauungsplan „Neurom“ ist den Bauplanungsrechtlichen Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG zuzuordnen.

Aufgrund der ermittelten zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 0,26 ha besteht gemäß Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG für den Bebauungsplan „Neurom“ weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (s. Pkt. a) noch die Pflicht einer Vorprüfung des Einzelfalls (s. Pkt. b).

4. Ziele und Zweck des Bebauungsplans

Als Planungsziel soll im vorliegenden Plangebiet in erster Linie die verkehrliche Erschließung des Gebietes rechtlich gesichert und in diesem Zuge die vorhandene Bebauung einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden, um auf dieser Grundlage insbesondere die Nutzung und Überbauung der Grundstücke, sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

Städtebauliches Konzept

5.1 Entwurfsziel

Als Entwurfsziel ist die Erschließung der Flächen für die Wohnbauansiedlung und deren zukünftige Nutzbarkeit zu nennen. Die Planung dient zugleich dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

5.2 Erschließung

Das Erschließungsgerüst liegt in der gebietsbegrenzenden Straße K 74 „Hönninger Strasse“ fest. Die sich dort anschließende Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über eine im vorderen Bereich neu zu errichtende Sticherschließung (Fahrbahnbreite im Anschlußbereich 4,00m, im weiteren Verlauf 3,50m mit Aufweitung für Begegnungsfall PKW / LKW auf 4,75 in Teilbereich), die im mittleren Bereich des Plangebietes in die vorhandene Sticherschließung mündet. Am Ende der gesamten Sticherschließung ist eine Wendeanlage mit Durchmesser 12,00m vorgesehen.
Die Gesamtlänge der Erschließungsanlage beträgt ca. 195m.

Grünflächen und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Auszugleichende Eingriffe werden lediglich im Bereich des neu zu errichtenden Erschließungsabschnittes und der Wendeanlage vorgenommen. Ein Ausgleich für die Wohnbauflächen ist nicht erforderlich, da diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder auch zulässig waren. (§1a Abs.3 Satz 4 BauGB)

Die Minimierung der Eingriffserheblichkeit erfolgt über

a) Die Minimierung der Straßenbreiten auf die Breite einer Wohnstraße Minimierung der überbaubaren Grundstücksfläche auf 30%.

b) Auf den Baugrundstücken sollen zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen hergestellt werden.

c) Anfallendes nicht verschmutzes Oberflächenwasser kann in dezentralen Kleinspeichern auf den Grundstücken zurückgehalten bzw. wiederverwendet werden. Ansonsten ist es über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern.

Als Kompensationsbereich für die Ausgleichsmaßnahmen wird innerhalb des Plangebietes die öffentliche Grünfläche südlich der geplanten Wendeanlage ausgewiesen (Flur 8 Teilbereich des Flurstks. 23). Zudem sollen bei einer möglichen Neubaumaßnahme in Flur 9, Flurstk. 160/35 diesbezügliche Maßgaben des Landespflegerischen Fachbeitrages durch den Bauherren ausgeführt werden.

Als Kompensationsbereiche außerhalb der Plangebietsgrenze werden die Flächen der Gemarkung Katzwinkel Flur 9 Teilbereich des Flurstks. 160/35 (südlich der geplanten Erschließungsanlage) und Flur 8, Flurstk.151/22 ausgewiesen. Beide Flächen liegen im direkten Anschluß an das Plangebiet. Die Einzelmaßnahmen sind dem Landespflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Bebauung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung des Plangebietes vorgesehenen Bereiche werden als “Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Für das Allgemeine Wohngebiet sind die gemäß §4 Abs.2 Nr 1 und 2 beschriebenen Nutzungsarten:

Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

zulässig.

Die gem. § 4 Abs.2 Nr 3 beschriebenen Nutzungsarten:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.
Die gem. § 4 Abs.3 Nr 1-5 beschriebenen Nutzungsarten:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
Anlagen der Verwaltung
Gartenbaubetriebe
Tankstellen
sind gem. § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

Die höchstzulässige Wohnungszahl wird gemäß §9 Abs.1 Nr.6 für das Plangebiet auf zwei Wohnungen für Einzelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt damit die intensiv durchgrünte Wohnlage der Einzelhausbebauung erhalten bleibt.

6.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

6.3 Verkehr

Zur Erschließung des Plangebietes wird eine Stichstraße mit Wendeanlage errichtet, die im Südwesten des Plangebietes an die vorhandene K 74 „Hönninger Straße“ angebunden wird.
Die Auslegungen der Verkehrsflächen erfolgen gem. EAE 85/95 und betonen mit den entsprechenden Ausbauquerschnitten grundsätzlich den Charakter eines Wohngebietes. Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken selbst zu gewährleisten. Öffentliche Parkflächen für nicht-dauerhafte Besucher der Anlagen werden nicht gesondert abgegrenzt.

Die fußläufige Erschließung ist über die neu zu errichtende sowie über die derzeit genutzte Erschließungsstraße möglich. Letztere wird mit Fertigstellung der Neuanbindung für den Fahrverkehr durch Poller gesperrt und soll zukünftig ausschließlich dem Fuß- bzw. Radverkehr dienen.

6.4 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Das gesamte Plangebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung des Plangebietes wird mit Anschluss an den Kanalbestand im Südwesten vorgesehen. Hierzu ist geplant, die vorhandenen Schmutzwasserleitungen innerhalb der derzeitigen Erschließungsstraße als Freispiegelleitung oder als Druckleitung zu verlängern.
Die anfallenden Schmutzwässer werden der Kläranlage Elkhausen zugeführt.

Niederschlagswasserbehandlung

Das Oberflächenwasser der befestigten Grundstücksflächen ist vor Ort über die belebte Bodenzone zu versickern und oder in Kleinspeichern auf den Grundstücken zu sammeln und wieder zu verwerten. Die Oberflächenwässer der befestigten Straßenflächen werden über die Böschungsschulter breitflächig ins angrenzende Gelände abgeleitet um dort zu versickern.

Abfallbeseitigung

Zur Abfallbeseitigung können alle Grundstücke über die geplante Erschließungsstraße bis zur Wendeanlage mit Fahrzeugen der Müllentsorgung angefahren werden.

6.5 Lärmbelastung und Schallschutz

Hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen wird davon ausgegangen, daß keine gesetzlichen Richtwerte überschritten werden. Sonstige andersartige durch die

Planung entstehende Belastungen, die über den gesetzlichen Rahmen hinausgehen, sind nicht erkennbar.

6.6 Gestaltungsrechtliche Festsetzungen (örtlichen Bauvorschriften)

Gestaltung der Dächer:

Damit im zukünftigen Plangebiet eine einheitliche und an den örtlichen Bestand orientierte Dachlandschaft entsteht und ein angenehmes Wohnumfeld erhalten werden kann, werden folgende verschiedene gestalterische Festsetzungen getroffen:

Im gesamten Plangebiet werden Dächer mit einer Neigung von 15°-40° festgesetzt. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen zulässig

Die Dacheindeckungen der baulichen Anlagen sind mit Pfannen, Kunst- oder Naturschiefer, Metall, Glas oder Sonnenkollektoren vorzunehmen.

Als Dachausbauten sind Gauben in farblicher Anpassung an das Dach zulässig. Insgesamt dürfen Gauben nicht mehr als 40% der Trauflänge ausmachen.

Die Anlage eines Drempels im Dachgeschoss ist nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung und Entschädigung

7.1 Bodenordnung, Enteignung

Zur Realisierung der Planung ist eine gesetzliche Umlegung gemäß den §§ 45 ff des BauGB erforderlich.

7.2 Erschließung und Bodenarbeiten

Zur Erschließung der Grundstücke ist teilweise die Anlage einer neuen Anliegerstraße erforderlich. Diese Maßnahmen werden durch die Ortsgemeinde Katzwinkel und die Verbandsgemeindewerke Wissen durchgeführt.

Bei jeglichen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 bzw. des § 202 BauGB zu beachten. Weiterhin soll bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme jegliche hydraulische und hydrochemische Veränderung in den Grundwasserleitern ausgeschlossen werden. Spezielle Auflagen hierzu sind im Rahmen von Einzelfallprüfungen festzulegen. Auf die Genehmigungspflicht von Bodeneingriffen über 20 m Tiefe wird besonders hingewiesen.

Bei Bauwerksgründungen sind stets die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 sowie DIN 4124 an den Baugrund zu beachten.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird wie folgt sichergestellt:

Wasser:

Die Wasserversorgung wird durch die Verbandsgemeindewerke Wissen durchgeführt und sichergestellt.

Das Plangebiet ist von Trinkwasserleitungen in der bestehenden Erschließungsstraße versorgt.

Die Löschwasserversorgung wird gleichfalls durch die Verbandsgemeindewerke Wissen in ausreichender Menge (48m^3/Std.) für 2Stunden sichergestellt. Die entsprechend auszuführenden Unterflurhydranten werden nach Arbeitsblatt W 331 in den maßgeblichen Abständen hergestellt.

Strom:

Die Stromversorgung erfolgt durch die Elektrizitätswerke Siegerland (RWE).

7.4 Entschädigungen

Die Ausgleichsflächen werden teils von der Ortsgemeinde Katzwinkel gestellt und teils durch vertragsrechtliche Sicherung von Pflegemaßnahmen auf privatem Grundstück gesichert. Die Zuordnungen für die Eingriffe werden im Bebauungsplan festgesetzt.

8. Flächenbilanzen

Allgemeines Wohngebiet (überb. u. nichtüberb. Fläche),	7.596,23 m²
öffentliche Verkehrsflächen	1.874,20 m²
private Parkplatzfläche	152,42 m^2
öffentliches Grün	216,58 m²
Gesamtfläche	9.839,39 m²

aufgestellt im Dezember 2005

Ortsgemeinde Katzwinkel, den

(Ortsbürgermeister)

9. Anlagen

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Vbdg. mit §4 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

a) Die gemäß §4 Abs.2 Nr.1-2 BauNVO beschriebenen Nutzungsarten:
(2) 1. Wohngebäude
(2) 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
sind zulässig.

b) Die gemäß § 4 Abs.2 Nr 3 BauNVO beschriebenen Nutzungsarten:
(2) 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

c) Die gemäß §4 Abs.3BauNVO zulässigen Nutzungsarten:
(3) 2. sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
(3) 3. Anlagen der Verwaltung
(3) 4. Gartenbaubetriebe
(3) 5. Tankstellen
sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen gem. §9 Abs.1 Nr.6 BauGB wird auf 2 Wohnungen für Einzelhäuser festgesetzt.

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

a) Das Maß der baulichen Nutzung ist gem. §§16 - 20 BauNVO für das Plangebiet auf max. II Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie einer sich daraus ergebenden Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 begrenzt.

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB in Vbdg.mit § 22 und 23 BauNVO)

a) Für das gesamte Wohngebiet ist eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgelegt.
b) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenze festgelegt.
Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche eines jeweiligen Grundstückes größer als 30 % der Gesamtgrundstücksfläche, darf dennoch nur max. eine Teilfläche von 30 v. Hd. bebaut werden. Ist die überbaubare Fläche kleiner als 30% ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.

9.2 Grünordnerische Festsetzungen

Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb der Plangebietsgrenzen Bebauungsplan „Neurom“

Maßnahmen innerhalb des B-Planbereichs

Öffentliche Grünfläche

A1 Die Fichten auf der Böschung sind zu entnehmen, die vorhandenen Laubgehölze sind zu belassen. Lücken sind mit heimischen Sträuchern entsprechend der Pflanzliste 1 in den genannten Sortierungen gemäß der jeweiligen Standortspräferenzen und Wuchsformen zu bepflanzen.

Im Randbereich der Gehölze sind ausreichende Freiflächen für die Entwicklung artenreicher, nur sporadisch gemähter Säume zu belassen.

Die sehr steile Böschung ist möglichst abzuflachen, dies ist insbesondere im Südteil unter Inanspruchnahme der Schotterfläche durchzuführen. Der Böschungsfuß ist erforderlichenfalls mit ingenieurbiologischen Maßnahmen zu sichern, Betonelemente wie Winkelsteine etc. sind nicht zulässig.

Private Grünfläche

A2 Für den Fall einer weiteren Bebauung auf der Parzelle 160/35 sind seitens des Bauherren 3 großkronige heimische Laubbäume oder regionaltypische Obsthochstämme zu pflanzen. Die weitere Bepflanzung der Gartenfläche hat sich an den Empfehlungen der Pflanzliste 1 zu orientieren.

Das anfallende Oberflächenwasser kann auf dem Grundstück zurückgehalten und wiederverwendet werden, andernfalls ist es über die belebte Bodenzone zu versickern.

Maßnahmen außerhalb des B-Planbereichs

A3 Die nicht bereits aufgrund der Anlage der Verkehrsfläche entnommenen Fichten sind zu entfernen. Die Randbereiche der Straße sind durch geeignete Bepflanzung mit 15 Sträuchern aufzuwerten (s. Pflanzliste 1). Im Randbereich der Gehölze sind ausreichend Freiflächen für die Entwicklung extensiv gepflegter Säume zu belassen.
Im Südteil ist der Gehölzbestand durch die Pflanzung von einer Winterlinde (3xv, m.B., Stammumfang 14-16cm) zu ergänzen.

A4 Die Wiederaufnahme einer extensiven Wiesennutzung auf der Parzelle führt zur Aufwertung der zumindest partiell nach §24 LPflG ausgewiesenen Hochstaudenflur. Das Grünland ist einmal jährlich nach dem 15.06. zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.
Die Maßnahme ist bei Verbleib der Parzelle in Privatbesitz langfristig vertraglich zu sichern (Grundbucheintrag, Baulast, städtebaulicher Vertrag etc.)

9.3 Zuordnungsfestsetzungen gemäß §9 Abs.1a BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen werden im Sinne der §§ 135 a und b BauGB den neu herzustellenden Verkehrsanlagen zu 15,01% und den Wohnbauflächen zu 84,99% zugeordnet.

9.4 Gestaltungsrechtliche Festsetzungen gemäß §88 LBauO

1. Gestaltung der Dächer

a) Dachneigung:
im Wohngebiet ist eine Dachneigung von 15 - 40 Grad festgeschrieben,

b) Dachgauben:

Die Länge der Dachgauben darf maximal 40% der Trauflänge betragen.

c) Dacheindeckung:

Die Dacheindeckungen der baulichen Anlagen sind mit Pfannen, Kunst- oder Naturschiefer, Metall, Glas oder Sonnenkollektoren vorzunehmen.

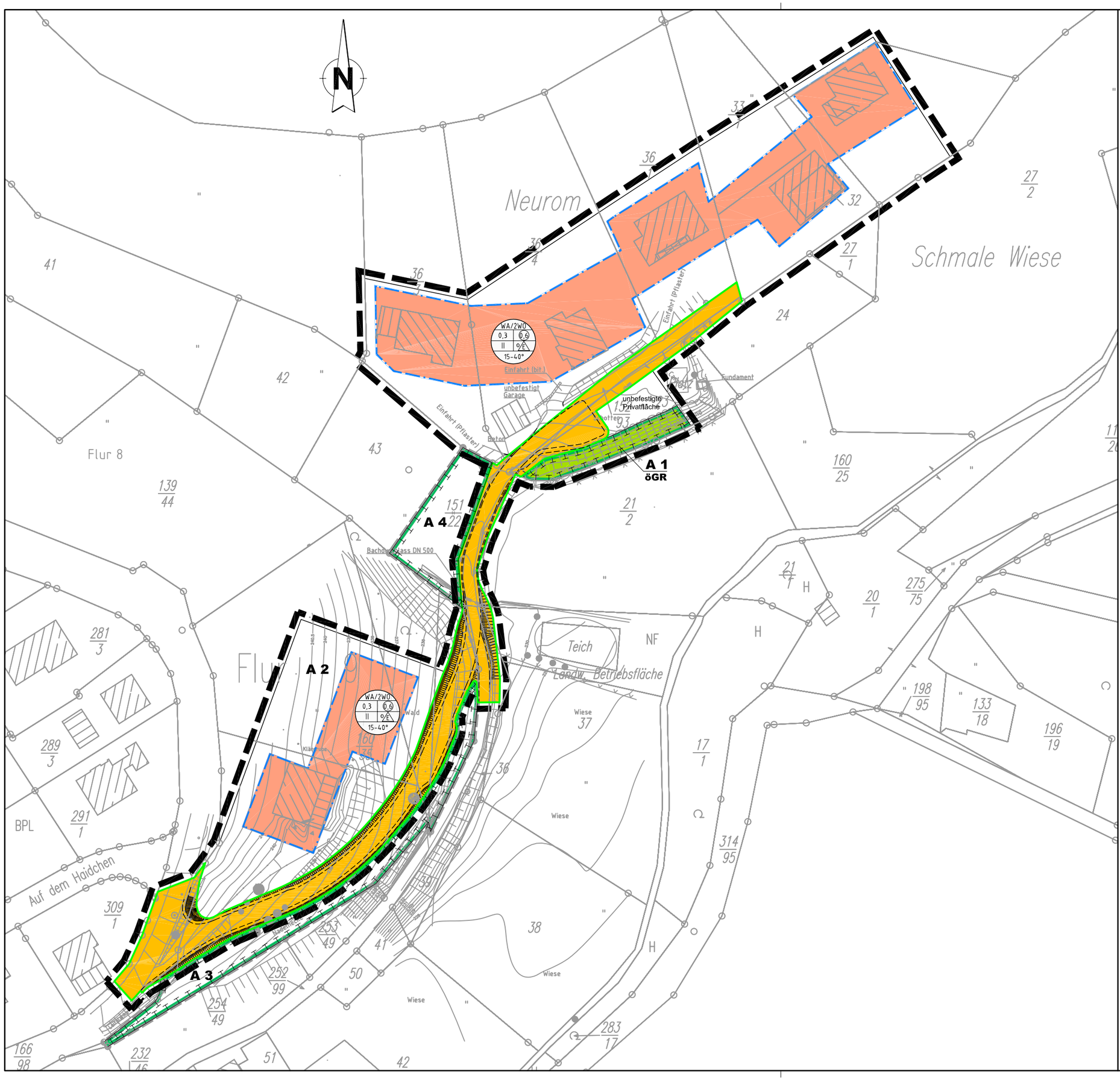
d) Für Nebenanlagen und Garagen sind Flachdächer zulässig.

e) Die Anlage eines Drempels im Dachgeschoss ist nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.

Hinweise:

a) Auf den Baugrundstücken können zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen wie Schotterrasen, Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflaster, wassergebundene Decke etc. hergestellt werden.

b) Anfallendes nicht verschmutztes Oberflächenwasser kann in dezentralen Kleinspeichern auf dem Grundstück zurückgehalten, bzw. wiederverwendet werden. Die Oberflächenwässer der befestigten Straßenflächen werden über die Böschungsschulter breitflächig ins angrenzende Gelände abgeleitet um dort zu versickern.



Planzeichen nach Planzeichenverordnung von 1990

1. Allgemeine Grundlage

Füllschema der Nutzungsschablone

Plangebiet/bauliche Nutzung/Wohnungsanzahl	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachneigung	

WA/2WO	
0,3	0,6
II	o/E
15-40°	

2. Art der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen

3. Maß der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 Geschoßflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse

o offene Bauweise

Baugrenze

E Einzelhausbebauung zulässig

4. Bauweise, Baugrenze (gem. §9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §22 und §23 BauNVO)

Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

5. Verkehrsflächen (gem. §9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Fahrbahn/Straßenbegrenzungslinie mit integriertem Gehweg im Sinne einer gemischt genutzten Verkehrsfläche

6. Grünflächen (gem. §9 Abs.1 Nr. 15)

öGR öffentliche Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung der Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

239 Höhenlinien mit Geländehöhe

Aufschüttung

Abgrabung

8. Bestand

bestehende Grundstücksgrenzen

bestehende Gebäude

Böschung

Flurgrenze

160/35 Grundstücksnummer

Datum	Änderung	geändert	geprüft	Index

Bauherr	Verbandsgemeinde Wissen Rathausstraße 75, 57537 Wissen
Projekt	Bebauungsplan Neurom
Darstellung	Bebauungsplan Entwurf

BRENDEBACH INGENIEURE GmbH
WISSEN • BONN • KREUZTAL • MONTABAUR
FRANKENTHAL 16 TELEFON 02742 / 9307- 0
57537 WISSEN TELEFAX 02742 / 9307-80
e-Mail: info @ brendebach.de www.brendebach.de

Blattgröße	Unterschrift		Auftrag Nr.	
DIN A 3			07/0518	
Maßstab	1 : ----		Plan	Index
gezeichnet	M.Stinner	Datum	LP B 1	
geprüft		Dezember 2005		

Alle Maße und Höhenangaben sind an Ort und Stelle verantwortlich zu überprüfen. Bei Abweichungen ist die örtliche Bauleitung zu informieren. Unstimmigkeiten sind der Bauleitung vor Bauausführung mitzuteilen; bei Nichtbeachtung haftet der Bauausführende. Änderungen nach Örtlichkeit vorbehalten. Weitere Bauhinweise entsprechend Leistungsverzeichnis.

Bestands- und Konfliktkarte

Verbandsgemeinde Wissen

Legende :

(Biotoptypennummer nach Biotoptypenkatalog Rheinland - Pfalz LfUG , Stand 8 / 96)

- G 2000 Bach
- G 6210 Weiher und Teiche außerhalb der Zwischenzone
- O 4100 Dauerfeuchte Wiesen
- O 5000 Wiesen mittlerer Standorte
- S 1200 verstädterte Dorfgebiete
- S 2000 Grünflächen und Erholungsanlagen
- S 6200 Straßen, Wege und Plätze
- X 1320 Baumhecke (Laubholz)
- X 1320 Baumhecke (Nadelholz)
- X 1400 Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen
- X 2300 Säume und Raine
- Z 0503 Schotterwege
- Plangebietsgrenze

Konflikte

- Grenze Konfliktbereich
- K1 Flächeninanspruchnahme und Funktionsverlust von Biotoptypen/-strukturen infolge Beseitigung der Vegetationsdecke (anlage- und baubedingte Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen)
- K2 Versiegelung, Verdichtung und Durchmischung von Boden infolge Errichtung baulicher Anlagen, Bau von Zufahrten, Anlage von befestigten Oberflächen, Bodenauf- und -abtrag, Baustellenverkehr, Ablagerung von Baumaterialien
- K3 Störung des Bodenwasserhaushaltes durch Flächenversiegelung aufgrund:
  - Erhöhung des Oberflächenabflusses
  - Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
- K4 Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und Eingriff in die vorhandene, gewachsene Geländegestalt durch Überbauung von landschaftsbildbedeutsamen Freiflächen mit bestehenden Blickbeziehungen über den Eingriffsbereich hinaus.

Datum	Änderung	geändert	geprüft	Index

Bauherr	**VG Wissen, Rathausstraße, 57537 Wissen**
Projekt	Bebauungsplan "Neurom", OG Katzwinkel
Darstellung	**Bestands- und Konfliktkarte** **Entwurf**

BRENDEBACH INGENIEURE GmbH
WISSEN · BONN · KREUZTAL
FRANKENTHAL 16 **TELEFON 02742 / 9307- 0**
57537 WISSEN **TELEFAX 02742 / 9307-80**
e-Mail: info @ brendebach.de www.brendebach.de

Blattgröße	Unterschrift		Auftrag Nr.	
850 x 594			07/0518	
Maßstab	1 : 500		Plan	Index
gezeichnet	M. Stinner	Datum	Lp L 1	
geprüft		Dezember 2005		