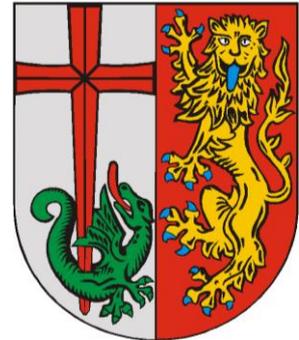


# TEXTFESTSETZUNGEN

ZUM

## BEBAUUNGSPLAN „OBERM NEUENGARTEN II“

ORTSGEMEINDE HÖCHSTENBACH



VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG

WESTERWALDKREIS

**Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

**Beendigung des Verfahrens nach § 13b BauGB gem. § 215a BauGB**

Stand: 21.10.2024

### **RU-PLAN**

Hauptstraße 27, 56414 Dreikirchen

Telefon: 06435 – 5090 – 0

E-Mail: [info@ru-plan.de](mailto:info@ru-plan.de)

Internet: [www.ru-plan.de](http://www.ru-plan.de)



**Büro für Raum- und Umweltplanung**

## A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht st"orenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen f"ur kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.d. §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung sowie durch die Höhe der Gebäude (H) als Höchstgrenze wie folgt festgelegt:

2.2 **GRZ 0,4 / GFZ 0,8 / Z = II**

2.3 **Gebäudehöhe (H) als Höchstmaß**

**H = 10,0 m** f"ur Satteldächer und sonstige geneigte Dachformen über 16 Grad

**H = 9,0 m** f"ur einseitige Pultdächer über 16 Grad

**H = 8,0 m** f"ur Flachdach und flachgeneigte Dächer von 0 bis 16 Grad

2.4 **Bezugspunkt:**

Oberer Bezugspunkt ist die obere Dachbegrenzungskante (Firstlinie bei geneigten Dächern, Oberkante Abschluss Attika bei Flachdächern). Als unterer Bezugspunkt f"ur die Gebäudehöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des natürlichen Geländes, am tiefstem Geländepunkt gemessen.

2.5 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten f"ur haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlage) sind um bis zu max. 1,0 m zulässig.

### 3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des WA-Gebiets ist die **offene Bauweise** mit **Einzel- und Doppelhäusern** nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

## **4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

- 4.1** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 4.2** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind von jeglicher Bebauung, die eine Höhe von 1,0 m über Straßenniveau übersteigt, grundsätzlich freizuhalten (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Hiervon ausgenommen sind Abfallbehälter- bzw. Mülleinhausungen, Einfriedungen sowie zu den Seiten vollständig offene und überdachte Stellplätze.
- 4.3** Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,0 m - gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - auf dem Baugrundstück einzuhalten.

## **5 Höchstzahl zulässiger Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelwohngebäude dürfen maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden. Pro Doppelhaushälfte darf maximal eine Wohneinheit errichtet werden.

## **6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Neben den allgemeinen Verkehrsflächen werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Diese Verkehrsflächen dienen ausschließlich der Benutzung durch Fußgänger und Fahrradfahrer, können allerdings in Ausnahmefällen vorübergehend für die Benutzung durch Kfz geöffnet werden.

Weiterhin wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 LStrG dient diese ausschließlich der Bewirtschaftung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke und es handelt sich nicht um eine öffentliche Straße im Sinne des Landesstraßengesetzes.

## **7 Führung von oberirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 7.1** Die im Plangebiet vorhandene 20-kV-Freileitung soll erdverkabelt werden. Es wird gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass bis zur Erdverkabelung folgende Festsetzung gilt:
- 7.2** Eine Bebauung in dem 21 m breiten Schutzstreifen (10,5 m beiderseits der Leitungsachse) ist nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den VDE-Bestimmungen geforderten Mindest-Sicherheitsabstände von den vorgesehenen Bauwerken und Anlagen zu den Leiterseilen eingehalten werden. Das bedeutet, dass die Einhaltung der Sicherheitsabstände in jedem Einzelfall von der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG überprüft werden muss.

- 7.3** Nach Durchführung der geplanten Erdverkabelung verliert diese Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB ihre Gültigkeit. Über den Eintritt dieses Umstandes wird durch Veröffentlichung im offiziellen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde hingewiesen. Der Wegfall der Festsetzung tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft. Nachdem die 20-kV-Freileitung demontiert und erdverkabelt wurde, wird eine Bebauung in dem 21 m breiten Schutzstreifen zulässig. Bis dahin ist die 20-kV-Freileitung zu dulden.

## **8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Anfallendes überschüssiges und nicht auf den Baugrundstücken versickerbares Oberflächenwasser ist über Sammelleitungen den außerhalb des Plangebietes liegenden Anlagen zur Regenrückhaltung zuzuleiten.

## **9 Öffentliche Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1** Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 9.2** Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sonstige Grünanlagen mit Regenwassermulden“ dienen der Aufnahme und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Außenbereich. Die Mulden sowie die angrenzenden Grünflächen sind landschaftsgerecht auszubilden und mit einer regionalen Saatgutmischung anzusäen.

Pflegemaßnahmen:

- Max. 2-malige Mahd
- Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf jegliche Düngung

- 9.3** Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ dient dem Schutz und Erhalt des vorhandenen Biotopkomplexes „Feldhecken südlich Höchstenbach“.

## **10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Zeichensymbol in der Planurkunde gekennzeichneten Flurstücke werden mit einem Leitungsrecht für den Bau und Betrieb der Kanalleitungen zugunsten der Verbandsgemeindewerke Hachenburg belastet.

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Abwasserleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Die Zugänglichkeit für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten muss dabei jederzeit gewährleistet sein. Einfriedungen sind so zu errichten, dass die Fläche uneingeschränkt und zu jeder Zeit erreichbar ist. Bei Bepflanzungen in den angrenzenden Bereichen ist darauf zu achten, dass die Leitungen nicht durch Wurzeln beschädigt werden können.

Hinweis: Der Verlauf der Leitungstrassen ist aus der Entwurfsplanung der Verbandsgemeindewerke Hachenburg übernommen; eine Gewähr für die Richtigkeit der eingetragenen Leitungstrassen kann nicht übernommen werden und ist von dem Versorgungsunternehmen zu überprüfen/zu bestätigen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es werden folgende Ausgleichsmaßnahmen (A) festgesetzt:

### 11.1 Entwicklung von Grünland (Maßnahme A1)

(Gemarkung Höchstenbach, Flur 31, Flurstück 75 tw.)

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahme A1 ist durch Einsatz mit einer kräuterreichen regionalen Saatgutmischung und folgenden Pflegemaßnahmen eine Extensivwiese zu entwickeln.

#### Pflegemaßnahmen:

- 1-2-malige Mahd ab Ende Juni / Anfang Juli
- Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf jegliche Düngung

### 11.2 Entwicklung von Grünland (Maßnahme A2)

(Gemarkung Höchstenbach, Flur 27, Flurstück 2536/2 tw. und Flur 31, Flurstück 95 tw.)

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahme A2 ist durch folgende Pflegemaßnahmen eine Extensivwiese zu entwickeln.

#### Pflegemaßnahmen:

- 1-2-malige Mahd ab Ende Juni / Anfang Juli
- Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf jegliche Düngung

### 11.3 Entwicklung einer Naturwaldzelle (Maßnahme A3)

(Gemarkung Höchstenbach, Flur 31, Flurstück 64)

Die Waldbestände im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahme A3 sind gänzlich aus der Nutzung zu nehmen. Absterbende Gehölze und anfallendes Totholz sind im Wald zu belassen.

Es werden folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgesetzt:

### 11.4 Anlage von Feldlerchenfenstern (Maßnahme CEF 1a / 1b)

(Gemarkung Höchstenbach, Flur 31, Flurstück 78, 79 und 80)

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahme CEF 1a und CEF 1b hat eine dauerhafte Bewirtschaftung von insgesamt ca. 1,5 ha Ackerfläche mit Sommergetreide (nur Gerste, Hafer, Roggen, Weizen - kein Mais oder andere Sorten bzw. Arten) zu erfolgen.

#### Maßnahmenumsetzung:

- Maßnahme ist auf den beiden Rotationsflächen CEF 1a und CEF 1b im Abstand von jeweils 3 Jahren durchzuführen
- Maßnahmen sind zunächst für drei Jahre auf der Fläche CEF 1a durchzuführen. Anschließend hat analoge Bewirtschaftung auf benachbarter Rotationsfläche CEF 1b zu erfolgen und danach wieder auf der Fläche CEF 1a
- Einsaat zwischen dem 01. März und 05. April (witterungsbedingt kann eine zeitliche Verschiebung erfolgen)
- Vor Einsaat ist der Boden fachgerecht vorzubereiten
- Abstand der Saatreihen mindestens 24 cm, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung

- Chemische oder mechanische Beikrautregulierung ist generell verboten, auf Einzelantrag aber lokal möglich
- Auf den Ackerflächen: Anlage von 3 Feldlerchenfenstern je Fläche CEF 1a und CEF 1b durch Aussetzen der Sämaschine bei Einsaat
- Pro Fenster ist eine Größe von ca. 18-24 m<sup>2</sup> erforderlich
- Abstand der Fenster zum Feldrand: mindestens 25 m
- Abstand der Fenster zu Gehölzen und Gebäuden: mindestens 50 m
- Abstand der Fenster zum Waldrand: mindestens 160 m
- Innerhalb der Fenster ist Befahrung mit Fahrzeugen zwischen März und Ende Juli nicht gestattet

### 11.5 Anlage von Bunt- und Brachestreifen (Maßnahme CEF 2)

(Gemarkung Höchstenbach, Flur 31, Flurstück 75 tw.)

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahme CEF 2 sind Brache- und Buntstreifen parallel zueinander auf einer Länge von mind. 100 m und einer Breite von mind. 8 m anzulegen. Die Brache- und Buntstreifen dienen der Feldlerche als Nahrungs- und Bruthabitat. Die Bearbeitung der Maßnahmenflächen erfolgt unter Berücksichtigung der Brutzeit (April – Juni). Innerhalb dieses Zeitraums erfolgt keine Bearbeitung, ausgenommen der Ansaat.

#### Pflegemaßnahmen Buntstreifen:

- Mindestens 4 m Breite
- Möglichst artenreiches Saatgut aus Wildpflanzen
- Ansaat erfolgt bis spätestens Ende April
- Nutzung des Aufwuchses ist nicht zulässig
- Pflegeschnitte sind ab dem 10. Juli erlaubt, erfolgen auf je 50 % der Fläche
- Flächen dürfen alle 4 Jahre umgebrochen werden und neu eingesät werden

#### Pflegemaßnahmen Brachestreifen:

- Mindestens 4 m Breite
- Grenzen direkt an die Blühstreifen an
- Flächen werden nicht eingesät
- Aufwuchs muss regelmäßig entfernt werden

Es werden folgende Vermeidungsmaßnahmen (V) festgesetzt:

### 11.6 Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (Maßnahme V1)

Die Baufeldfreimachung hat nach § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und dem 28/29. Februar zu erfolgen, um zu vermeiden, dass es u.a. zur Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Entwicklungsformen kommt und damit zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG.

### 11.7 kologische Baubegleitung (Maßnahme V2)

Potenzielle Höhlenbäume sind vor der Fllung durch eine fachkundige Person (oder Baumkletterer) auf Besatz (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen, um so das Tötungsrisiko so gering wie möglich zu halten. Kann ein Besatz nachgewiesen werden, darf der Baum erst dann gefllt werden, wenn sich nachweislich kein Individuum innerhalb der Baumhhle befindet (z.B. durch Verschluss der Höhlung nach nchtllichem Ausflug von Fledermäusen).

Die Durchführung der Bauarbeiten inkl. Rodung, Baufeldfreimachung Umsetzung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind durch eine „ökologische Baubegleitung“ (ÖBB) zu betreuen. 8-jähriges Monitoring und Dokumentation der Wirkungen der Maßnahmen in einem jährlichen Bericht.

## 12 Pflanzbindung, Erhaltungs- und Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 12.1** Private Grundstücksflächen sind zu begrünen. Als allgemeines Pflanzgebot sind je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens wahlweise ein Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaumhochstamm und zusätzlich drei Sträucher aus der Pflanzenvorschlagsliste unter Teil A, Ziff. 12.7 zu pflanzen. Vorhandene und gem. Teil A, Ziff. 12.2 und 12.3 zu pflanzende Laubbäume und Obstbaumhochstämme können angerechnet werden.
- 12.2** Die privaten Grundstücksflächen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze, die mit „Ortsrandeingrünung“ (①) gekennzeichnet sind, sind auf einer Breite von 5 m einzugrünen. Hierzu ist eine einreihige Baum-Strauchhecke aus heimischen Gehölzen mit einem Pflanzbedarf von einem Laubbaum 2. Ordnung und neun Sträuchern je 15 m Heckenlänge zu pflanzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste unter Teil A, Ziff. 12.7). Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und können auf die zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden.
- 12.3** Die privaten Grundstücksflächen entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze, die mit „Begleitgrün“ (②) gekennzeichnet sind, sind auf einer Breite von 6 m einzugrünen. Hierzu ist eine einreihige Strauchhecke aus heimischen Gehölzen mit einem Pflanzbedarf von zehn Sträuchern je 15 m Heckenlänge zu pflanzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste unter Teil A, Ziff. 12.7). Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und können auf die zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden.
- 12.4** Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die mit einem Erhaltungsgebot versehen ist, ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen mit einer Erhaltungsbindung ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.
- 12.5** Die zwischen vorderer Gebäudekante und Straßenbegrenzungslinie der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegenden unbebauten Flächenteile sind als vegetationsreiche Grünflächen mit regionstypischen Pflanzen zu entwickeln. Zulässig ist die Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig.
- 12.6** Sofern die einzelnen Textfestsetzungen keine abweichende Regelung treffen, sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten mit folgenden Mindestgrößen zu verwenden:
- |                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| - Laubbäume 2. Ordnung: | Stammumfang 10-12 cm |
| - Obsthochstämme:       | Stammumfang 10-12 cm |
| - Sträucher:            | 2xV, 60-100 cm       |

## 12.7 Pflanzenvorschlagsliste

Deutscher Name	Botanischer Name
<b>Bäume 2. Ordnung</b>	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus intermedia
Salweide	Salix caprea
Speierling	Sorbus domestica
Traubenkirsche	Prunus padus
Wildäpfel	Malus i. S.
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
<b>Sträucher</b>	
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewönl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewönl. Schneeball	Viburnum opulus
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
<b>Obstbäume</b>	
<b>Apfelsorten</b>	
Boskoop	
Brettacher Gewürzapfel	
Gelber Bellefleur	
Goldrenette von Blenheim	
Gravensteiner	
Großer Rheinischer Bohnapfel	
Jakob Lebel	
Kaiser Wilhelm	
Kleiner Rheinischer Bohnapfel	
Roter Bellefleur	
<b>Birnensorten</b>	
Bergamotte	
Gellerts Butterbirne	
Großer Katzenkopf	
Grüne Jagdbirne	
Gute Graue	

Gute Luise	
Köstliche von Charneux	
Madame Verte	
Pastorenbirne	
<b>Pflaumen- / Zwetschgensorten</b>	
Hauszwetschge	
Bühler Frühzwetschge	
Anna Späth	
Löhrpflaume	
<b>Kirschsornten</b>	
Große Schwarze Knorpelkirsche	
Hedelfingers Riesenkirsche	
Schneiders Späte Knorpelkirsche	
<b>Sonstige Obstbäume</b>	
Mirabelle von Nancy	
Große Grüne Reneklode	

### 13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, werden auf den angrenzenden privaten Grundstücken vorgesehen. Auf die weiteren Hinweise unter Teil C Ziff. 6 wird verwiesen.

### 14 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen

(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen auf den Grundstücken, auf den von der Ortsgemeinde bereitgestellten Flächen innerhalb des Plangebietes sowie auf den externen Ausgleichsflächen dienen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Aufgrund der Flächenbilanz werden die festgesetzten Kompensationsflächen und –maßnahmen wie folgt zugeordnet:

<b>Privat (Baugrundstücke):</b>	70 %
<b>Öffentlich (Straßenverkehrsflächen):</b>	30 %

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und Abs. 6 LBauO)

### **1 Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### **Dachgestaltung**

Bauliche Anlagen sind mit Flachdach sowie mit geneigtem Dach mit einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig.

### **2 Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.1** Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten zwischen Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Auf die Textfestsetzungen unter Teil A, Ziff. 4 und 12.5 wird verwiesen.
- 2.2** Flächenhafte Stein- / Kies- / Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig. Umlaufende Traufstreifen des Wohnhauses in einer Breite von max. 0,8 m sind davon ausgenommen.
- 2.3** Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10 % nicht zu überschreiten.

### **3 Einfriedungen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen zur Abgrenzung der straßenseitigen Grundstücksgrenzen wie Mauern, Zäune und Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt für die Höhe gilt die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Für die übrigen Grenzen gelten die Regelungen der LBauO.

## C. Hinweise und Empfehlungen

(nichts rechtsverbindlich)

### 1 Niederschlagswasser

#### 1.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG wird empfohlen, die anfallenden, unbelasteten Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Versickerung über die belebte Bodenzone bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung. Ein Gutachten über die Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt nicht vor. Im Rahmen der Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks und der Gebäude sollte eine entsprechende Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgenommen werden (z.B. als Teich, Mulde, Zisterne). Gemäß ATV-Information ist für den Flächenbedarf einer Muldenversickerung von 5-10 m<sup>2</sup> Fläche pro angeschlossene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche auszugehen.

Die Anlage von Schluckbrunnen, Rigolen o.ä. ist wasserwirtschaftlich unerwünscht und bedarf einer wasserrechtlichen Zulassung. Eine Brauchwassernutzung (z.B.: Gartenbewässerung, Bewässerung der Laubgehölze / Obstbäume) wird empfohlen. Eine Verwendung als Brauchwasser mit anschließender Zuleitung in die Schmutzwasserkanalisation ist mit den zuständigen Verbandsgemeindewerken abzustimmen. Brauchwasseranlagen sind nach § 13 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers wird ein Wasserrechtsverfahren nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchgeführt. Entsprechende wasserrechtliche Detailpläne werden in Abstimmung mit der SGD Nord, Regionalstelle für Wasser- und Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Montabaur erstellt.

#### 1.2 Gefährdung durch Starkregen

Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolge und zur Schadensminderung zu treffen.

### 2 Maßnahmen zum Bodenschutz, Baugrund

#### 2.1 Geologie/Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind daher die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Der Oberboden soll während der Bauzeit gesichert und auf den Pflanz- und Gartenflächen wiederverwendet werden.

Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen an den Baugrund, insbesondere die nachfolgend aufgeführten, sind zu beachten.

Die DIN 18300 (Erdarbeiten) ist zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an den Baugrund gem"a" DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Erg"anzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) sind zu beachten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen f"ur bautechnische Zwecke – Erg"anzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) und der DIN 4124 (Baugruben und Gr"aben – B"oschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sind zu beachten.

Auf den „Erlass zur Ber"ucksichtigung von Fl"achen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“, Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 05.02.2002 (3250-4531), wird hingewiesen.

F"ur die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von B"aumen, Pflanzenbest"anden und Vegetationsfl"achen bei Bauma"nahmen).

Neben der Beachtung der einschl"agigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund wird dringend empfohlen, bei Neubauvorhaben oder gr"o"eren An- und Umbauten (insb. Last"anderungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuf"uhren und einen Baugrundgutachter bzw. Sachverst"andigen f"ur Altbergbau einzuschalten.

## **2.2 Geologiedatengesetz**

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchf"uhrung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung sp"atestens zwei Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt f"ur Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz anzuzeigen. F"ur die Anzeige sowie die sp"atere "Ubermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal *Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz* unter <https://geo-ldg.lgb-rlp.de/> zur Verf"ugung.

## **2.3 Bergbau/Altbergbau**

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Der Bebauungsplan liegt im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder „Rheinberg“, „Str"uthchen“ und „Geldberg“ (Eisen). Sollten bei den geplanten Bauvorhaben Indizien f"ur Bergbau gegeben sein, wird sp"atestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

## 2.4 Radonpotenzial

Beim Bau von Aufenthaltsräumen und Innenräumen sind Schutzmaßnahmen nach § 123 StrlSchG bei Radonexpositionen in der Luft zu berücksichtigen. Im Bereich des Vorhabens liegt der Radonwert der Bodenluft bei 43,2 kBq/m<sup>3</sup> und übersteigt den vom Bundesamt für Strahlenschutz empfohlenen Richtwert von 100 Bq/m<sup>3</sup>. Seitens des Bauherrn sind daher eigenverantwortlich Untersuchungen zu orientierenden Radonmessungen vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen Situation im Plangebiet angepasst werden müssen. Auf Grundlage der Ergebnisse sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Es werden folgende Präventionsmaßnahmen gem. der Radonvorsorge empfohlen:

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke > 15 cm) im Bereich von Aufenthaltsräumen und Arbeitsplätzen.
- Radondichte, komplett geschlossene Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes.
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien, bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdrucks.

## 2.5 Baugrund / Gebäude- und Fundamentsicherung

Bei Unterkellerung des Gebäudes wird das Prinzip der „weißen Wanne“ empfohlen. Aufgrund möglichen Hangwassers sollte die Herstellung der Unterkellerung in Wu-Beton Bauweise umgesetzt werden.

## 3 Durchführung von Begrünungsmaßnahmen

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken sollten spätestens ein Jahr nach Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmalige Nutzung der baulichen Anlagen umzusetzen.

Bei allen Pflanzungen auf privaten Grundstücksflächen sind die Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen nach Landesnachbarschaftsgesetz einzuhalten.

## 4 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist die Gehölzrodung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

## 5 Archäologische Denkmalpflege

### Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie

Bislang sind im Planbereich keine archäologischen Fundstellen bekannt. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können jedoch archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16-21 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz. Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen. Die Baubeginnsanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261 - 6687 3000 sowie an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, 0261 - 6675 3010 zu richten.

## 6 Leitungen der Versorgungsunternehmen

Die Leitungen der verschiedenen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser) sind in einer gemeinsamen Leitungstrasse zu verlegen und durch entsprechende Bauweisen (z.B. durch Pflaster, Verlegung von Leerrohren) so zu gestalten, dass Erweiterungen für die Herstellung von zusätzlichen Hausanschlüssen, Reparaturarbeiten, usw. ohne Beschädigung der fertigen Straßendecke erfolgen.

### Pflanzmaßnahmen im Bereich von Leitungen:

Sämtliche Pflanzmaßnahmen im Bereich der angesprochenen Versorgungsleitungen sind im Voraus mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Hierzu einige Hinweise:

- Bei Baumpflanzungen sind die Anforderungen gemäß DIN 19820 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
- Der Abstand von Baumachse und Kabel darf 2,0 m und zwischen Baumachse und Gasrohr 2,5 m nicht unterschreiten. Bei geringeren Abständen ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen mit dem zuständigen Versorgungsträger zu prüfen.

## 7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Koblenz

Die Deutsche Telekom GmbH, Koblenz, weist auf bestehende Telekommunikationsleitungen im Plangebiet hin. Möglicherweise befinden sich Bleimantelkabel sowie mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen im Gebiet. Müssen im Zuge von Bauarbeiten Veränderungen an den Leitungen erfolgen, sind entsprechende Maßnahmen mit der Deutschen Telekom GmbH abzustimmen. Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Deutschen Telekom sind nicht zulässig. Aktuelle Pläne sind über die [planauskunft.mitte@telekom.de](mailto:planauskunft.mitte@telekom.de) zu erhalten.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen ist es erforderlich, sich mindestens 3 Monate vor Baubeginn unter folgender Kontaktadresse mit der Telekom in Verbindung zu setzen: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Gediga, Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83308; E-Mail: [Thomas.Gediga@telekom.de](mailto:Thomas.Gediga@telekom.de)) oder Deutsche Telekom GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Wagner, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297765; E-Mail: [Daniel.Wagner02@telekom.de](mailto:Daniel.Wagner02@telekom.de)).

## 8 Maßnahmen im Zuge der Erschließung

Im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,0 m über Urgelände auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken möglich. Aus Maßstabsgründen sind diese nicht in der Planzeichnung dargestellt. Auf die Pflichten des Eigentümers gemäß § 126 BauGB zur Duldung von Einrichtungen auf seinem Grundstück wird verwiesen. Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Fundamente der Bord- und Randsteine sind auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

**9      Einsicht in Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hachenburg, Gartenstraße 11 in 57627 Hachenburg eingesehen werden.

Weiterführende Hinweise der Träger öffentlicher Belange sowie der Versorgungsunternehmen sind der Begründung zu entnehmen.

**Ausfertigung**

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, stimmt in allen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eingehalten.

Höchstenbach, den

\_\_\_\_\_  
(Fuchs), Ortsbürgermeisterin

Siegel

## Rechtsgrundlagen

Bei den nachstehenden Rechtsgrundlagen handelt es sich jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 03.07.2024 (BGBl. 2024 I S. 225)
6. Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert am 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
8. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert am 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert am 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
10. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
11. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
12. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung** – 16. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)
13. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – **DSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
14. Landesstraßengesetz (**LStrG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
15. Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert am 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
16. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
17. **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)