

# DECKBLATT

ZUM

## BEBAUUNGSPLAN „GESAMTE ORTSLAGE“ - ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG -

### TEXTFESTSETZUNGEN

#### ORTSGEMEINDE DREIFELDEN



#### VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG

#### WESTERWALDKREIS

Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Verfahren gem. § 13a BauGB

#### RU-Plan Redlin + Renz

Hauptstraße 27 ♦ 56414 Dreikirchen  
Tel.: 06435 / 5090-0  
Fax: 06435 / 5090-20  
Email: [info@ru-plan.de](mailto:info@ru-plan.de)



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Hinweis:

Die nachstehenden Textfestsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gesamte Ortslage“ gelten ausschließlich für den Erweiterungsbereich, sofern nicht ausdrücklich anders vermerkt. Entgegenstehende zeichnerische und textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gesamte Ortslage“ werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig.

### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

#### 1. Höchstzahl zulässiger Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des **Allgemeinen Wohngebiets (WA)** sind pro Wohngebäude max. 4 Wohnungen zulässig.

#### 2. Pflanzbindung, Erhaltungs- und Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

**2.1** Private Grundstücksflächen sind zu begrünen. Als allgemeines Pflanzgebot sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Laubbaum 1., 2. Ordnung oder ein Obstbaumhochstamm und zusätzlich drei Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume und Obstbaumhochstämme können angerechnet werden. Der Mindestpflanzabstand der Bäume untereinander soll 10 m nicht unterschreiten (empfohlene Artenauswahl siehe Ziff. 2.4 Pflanzenvorschlagsliste).

#### **2.2** Hinweis:

*Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmalige Nutzung der baulichen Anlagen umzusetzen.*

**2.3** Sofern die einzelnen Textfestsetzungen keine abweichende Regelung treffen, sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten mit folgenden Mindestgrößen zu verwenden:

- Laubbäume 1. Ordnung: Stammumfang 14-16 cm
- Laubbäume 2. Ordnung: Stammumfang 10-12 cm
- Obstbaumhochstämme: Stammumfang 8-10 cm
- Sträucher: 2xV, 60-100 cm

#### **2.4 Pflanzenvorschlagsliste**

##### **Bäume 1. Ordnung**

- |              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Bergahorn    | (Acer pseudoplatanus) |
| Stieleiche   | (Quercus robur)       |
| Traubeneiche | (Quercus petraea)     |

##### **Bäume 2. Ordnung**

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
<b>Sträucher</b>	
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
<b>Obstbäume</b>	
<b>Apfelsorten</b>	
<b>Birnensorten</b>	
Boskoop	Bergamotte
Gravensteiner	Gellerts Butterbirne
Jakob Lebel	Großer Katzenkopf
Kaiser Wilhelm	Grüne Jagdbirne
Kleiner Bohnapfel	Gute Graue
Gelber Bellefleur	Pastorenbirne
<b>Pflaumensorten</b>	
<b>Kirschsorten</b>	
Hauszwetschge	Große Schwarze Knorpelkirsche
Anna Späth	Hedelfingers Riesenkirsche
Löhrpflaume	Schneiders Späte Knorpelkirsche

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

### Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

#### Hinweis:

*Die nachstehende Textfestsetzung zur Dachgestaltung gilt für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gesamte Ortslage“ und für die vorliegende Änderung und Erweiterung. Entgegenstehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gesamte Ortslage“ zur Dachgestaltung werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig.*

#### **Dachgestaltung**

Für Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen sind alle geneigte Dachformen und Flachdächer zulässig.

## C. Sonstige Hinweise und Empfehlungen

(nicht rechtsverbindlich)

### 1. Maßnahmen zum Bodenschutz, Baugrund

**1.1** Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-  
nichtung und Vergeudung zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind daher die Vor-  
gaben 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.

**1.2** Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen an den Baugrund, wie z.B. DIN  
1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 18300 (Erdarbeiten) sind zu beach-  
ten.

Generell wird empfohlen, bei Bauvorhaben einen Baugrundberater bzw. Geotechni-  
ker zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung einzubeziehen.

**1.3** Eine Einschätzung des Radonpotenzials ist aufgrund fehlender Daten nicht möglich.  
Weitergehende Recherchen hinsichtlich des Radonpotenzials sind seitens der Bau-  
herren eigenverantwortlich vorzunehmen.

### 2. 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 Ta-  
ge treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und  
Denkmalpflegegesetz. Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von  
Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (zwei Wochen vorher)  
abzustimmen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-  
koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6687 3000 sowie an die Generaldirektion Kulturel-  
les Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077  
Koblenz, 0261 - 6675 3010 zu richten.

### 3. Maßnahmen zum Artenschutz

**3.1** Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Ver-  
botstatbeständen nach §44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung  
nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in §39 Abs. 5 BNatSchG (zwi-  
schen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen.

**3.2** Eine Vergrämung der Maulwürfe darf nur außerhalb der Fortpflanzungszeit, d.h. zwi-  
schen Juli und Dezember erfolgen.

### 4. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz  
möglichst in der Fläche zurückzuhalten. Die Versickerung über die belebte Bodenzo-  
ne bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung. Ein Gutachten über die Versicke-  
rungsfähigkeit 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. Brauchwasseranlagen sind nach §13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

#### **5. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (SGD)**

Die SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz weist darauf hin, dass das Plangebiet parallel zur Wied, einem Gewässer III. Ordnung, verläuft. In diesem Bereich wird das Gewässer durch angrenzende Bebauung stark eingeeengt. Bei einem Hochwasserereignis kann es zu Überschwemmungen und infolgedessen zum Schaden an der Bebauung kommen.

Zur nachhaltigen Erhaltung des Dreifelder Weihers muss im Bereich des Zuflusses zum Dreifelder Weiher ein Sedimentationsbecken errichtet werden. Der unmittelbare Uferbereich oberhalb des Dorfgemeinschaftshauses bzw. neben und unterhalb des Feuerwehrgeländes sollte für die Umsetzung einer solchen Maßnahme freigehalten werden.

Das Feuerwehrgelände, Parzelle 160, liegt an der Grenze zum Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiet. Bei der Planung und Ausführung möglicher Baumaßnahmen ist dies zu berücksichtigen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### **6. Deutsche Telekom GmbH, Koblenz**

Die Deutsche Telekom GmbH, Koblenz, weist auf bestehende Telekommunikationsleitungen im Plangebiet hin. Müssen im Zuge von Bauarbeiten Veränderungen an den Leitungen erfolgen, sind entsprechende Maßnahmen mit der Deutschen Telekom GmbH abzustimmen.

## 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)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
6. Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert am 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
10. 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 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
11. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung** - 16. BImSchV) 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
12. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - **DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
13. Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 08.05.2018 (GVBl. S. 92)

### **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.

Dreifelden, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ralf Scheffler

Ortsbürgermeister

Siegel