

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN

"AUF DEM KOLBEN"

DER ORTSGEMEINDE HAHNSTÄTTEN

hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Zentralabt. Ref. 05
Bad Ems, den... 3.1. MAR. 1999

INHALT:

Verbandsgemeindeverwaltung HAHNSTÄTTEN				
01. April 1999				
6.4				

1. **GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
2. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3. Bauweise - überbaubare Grundstücksflächen
 - 2.4. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen
 - 2.5. Anzahl der Wohnungen
3. **FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**
 - 3.1. Dachform und Dachneigung
 - 3.2. Drenpelhöhe (Kniestock)
 - 3.3. Stellplätze und Garagen
4. **SPIELPLATZ**
5. **ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN**

Maßnahmen + Festsetzungen

 - 5.1. Entwässerung *Maßnahmen*
 - 5.2. Befestigungen *Festsetzungen*
 - 5.3. Löschwasser *Maßnahmen*
6. **LANDESPFLEGE UND GRÜNORDNUNG**
 - 6.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 6.2. Festsetzungen zur Grünflächengestaltung
 - 6.3. Zuordnungsfestsetzung
 - 6.4. Pflanzliste

Bldg. den. 3-1. MAI 1999

1. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich ist in der Planurkunde gemäß Planzeichenverordnung durch eine dicke schwarze, unterbrochene Linie gekennzeichnet.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB-

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im Plan dargestellten Wohnbauflächen, die dem reinen Wohnen dienen, werden gem. § 1 Abs. 2 Punkt 2 und § 3 BauNVO als **Reines Wohngebiet -WR-** festgesetzt.

Die im Plan dargestellten Wohnbauflächen, die vorwiegend dem Wohnen dienen, werden gem. § 1 Abs. 2 Punkt 3 und § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet -WA-** festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1-5 nicht zulässig.

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

Die **Grund- und Geschoßflächenzahl** ist gem. § 16 Abs. 2 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Die Geschoßfläche ist gem. § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl einzubeziehen.

Die **Zahl der Vollgeschosse** ist gem. § 16 Abs. 2 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

Als Vollgeschoß gelten Geschosse gem. § 2 Abs. 2 LBauO.

In dem bezüglich der Vollgeschosse mit $II = I + I$ KG dargestellten Bereich sind 2 Vollgeschosse nur zulässig, wenn 1 Vollgeschoss im Kellergeschoß angeordnet wird.

2.3 Bauweise - überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 + 2 BauNVO festgesetzt sowie Flächen bezeichnet, auf denen nur Einzelhäuser sind und Flächen bezeichnet, auf denen nur Doppelhäuser zulässig sind.

Auf den mit Baugrenzen umgrenzten Flächen dürfen bauliche Anlagen entsprechend den Festsetzungen errichtet werden.

2.4 Stellung und Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 + 4 BauGB)

Sichtbare **Sockelhöhen** von max. 0.30 m dürfen nicht überschritten werden, gemessen von Oberkante an den Baukörper angrenzendem Gelände bis Oberkante Geschoßfußboden. Höhere Sockel, die sich durch die Geländebeziehungen ergeben, sind durch flach angeschüttete Erdböschungen weitgehend zu verdecken, max. Sockelhöhe 1.20 m aufgrund der topographischen Verhältnisse.

Ausnahme: Planbereich, der mit $II = I + I$ KG gekennzeichnet ist, hier ergibt sich die Sockelgestaltung aufgrund der Geländebeziehungen nach den Vorgaben der Örtlichkeit.

2.5 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen beträgt je Wohngebäude im Einzelhaus 3 Wohneinheiten und in der Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten.

3. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 **Dachform und Dachneigung**

Für Wohngebäude sind Sattel- und Walmdach zugelassen.
Die Dachneigung wird
bei Drempehöhen bis 0.75 m max. auf 42° und
bei Drempehöhen bis 0.25 m max. auf 45° festgesetzt.

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Zentralabt. Ref. 05
Bad Ems, den 3.1. MÄR. 1999

Für die Dacheindeckung darf nur landschaftstypisches Material (wie z.B. Tonziegel, Schiefer, etc.), ausgenommen Stroh- bzw. Rieddächer, verwendet werden.

Für Garagen und eingeschossige Nebengebäude sind Flachdächer, Satteldächer und geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind mit einer Kiesschicht zu versehen oder zu begrünen.

3.2 **Drempehöhe (Kniestock)**

Drempe sind bis max. 0.75 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußfette der Dachkonstruktion im Bereich der Hauptaußenwandfläche.

3.3. **Steilplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen im Vorgartenbereich errichtet werden, jedoch muß der Abstand von der straßenseitigen Grundstücksbegrenzung bis Vorderkante Garage mindestens 5.00 m betragen.

4. SPIELPLATZ

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB ist eine Fläche zur Errichtung eines Kinderspielplatzes festgesetzt.

5. ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

5.1. **Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das überschüssige, nicht auf den Grundstücken versickernde Oberflächenwasser wird gesammelt und in der Senke am "Flutgraben" ausgeformten Versickerungsmulden zugeleitet, die einen Überlauf in den Regenwasserkanal erhalten.

Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll in, auf den Grundstücken gelegene, Anlagen geleitet werden. Das Fassungsvermögen der Anlagen muß mind. 50 l/m² bedachte Grünfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die Regenentwässerung anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. Toiletten-spülung, Freilagenentwässerung) wird empfohlen.

5.2. **Befestigungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

KFZ-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen dürfen nur sickerungsfähig befestigt werden. Für die Erschließung der Grundstücke notwendige Wege, Terrassen und Sitzplätze müssen in die angrenzenden Flächen entwässert werden.

5.3. Löschwasser

Sämtliche Gebäude müssen so errichtet werden, daß in einem Brandfall wirksame Löscharbeiten möglich sind. Hierzu muß eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen.

Als ausreichend wird eine Wassermenge von mind. 800 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung dieser Löschwassermenge können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten nach DIN 3221,
- Löschwasserteiche nach DIN 14210,
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, daß sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 100 m betragen.

Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

6. LANDESPFLEGE UND GRÜNORDNUNG

(aufgestellt von Dipl.-Ing. Carola Schnug-Börgerding, Landschaftsarchitektin BDLA)

Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Die zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des § 8 BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind durchzuführen.

Es erfolgt eine Zuordnung der Landespflegeflächen zu den eingriffsrelevanten Nutzungen

- Erschließung nach Gesamtaufwand
- Bauflächen entsprechend der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) nach Gesamtaufwand.

Die Maßnahmen sind mit der Bebauung jeweils zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen. Die Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe durch die Erschließung sind mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

6.1.1. Entfällt.

6.1.2. Als Flächen für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft werden folgende Flächen festgesetzt:

6.1.2.1. Die Senke entlang des Flutgrabens - A 2 (gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB)

Die zu entwickelnden Flächen sind aus der ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und differenziert zu gestalten:

Entsprechend des Entwässerungskonzeptes und der wasserwirtschaftlichen Berechnungen sind Gräben und Versickerungsmulden anzulegen.

Auf den Flächen sind 2 x gemähte, ungedüngte Wiesen zu entwickeln. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die Versickerungsmulden sind kaskadenförmig anzuordnen.

Im Bereich der Versickerungsmulden kann je nach Bedarf gemäht werden.

In den Randzonen gegen die Baugrundstücke sind Obsthochstämme, (Größe zur Gewährleistung der Erreichung des Entwicklungszieles mind. 2 x v., 12 - 14 StU.) zu pflanzen, Lageangabe im Plan.

Handwritten notes:
 ↑ hier werden 2 x mähwiesen
 = 2 x 12 StU. pflanzen!

hat vorgelegen
 Kreisverwaltung
 des Rhein-Lahn-Kreises
 Zentralabt. Ref. 05
 Bad Ems, den 31. MAR. 1998

6.1.2.2. Entlang der nordöstlichen Baugebietsgrenze ein Streifen von 10 m, Parzelle 19/2 A.4.1.

Die zu entwickelnden Flächen sind aus der ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und mit einer Hecke und begleitendem Saum zu bepflanzen:

Pflanzung: 5reihig, Reihenabstand 1,50 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,00 m

Pflanzgut: wahlweise:

Bäume 2 x v., 12 - 14 StU.

Acer platanoides (Spitzahorn)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Acer Pseudoplatanus (Bergahorn)

Fagus sylvatica (Buche)

Heister 2 x v., 150/175

Malus communis (Wildapfel)

Pyrus communis (Wildbirne)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Sträucher 2 x v., 60/100

Corylus avellana (Hasel)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rosa canina (Hundsrose)

Rubus fruticosus (Brombeere)

Sambucus nigra (Holunder)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Die Pflanzungen sind einer 3jährigen Herstellungs- und Entwicklungspflege zu unterziehen und als freiwachsende Hecke zu unterhalten.

An der Ostseite der Hecke gegen den Wirtschaftsweg ist ein 2 m breiter ungedüngter Wiesenraum zu entwickeln.

6.1.2.3. Streifen von 10 m Breite entlang der nordöstlichen und nördlichen Baugebietsgrenze A.1.

Auf den Flächen sind 2 x gemähte, ungedüngte Wiesen zu entwickeln. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Ansaat mit Saatgutmischung für Wiesen bei derzeitiger Ackernutzung

Die Wiesen sind mit einem Obsthochstamm je 15 m x 15 m Grundstücksfläche zu bepflanzen (Größe zur Gewährleistung der Erreichung des Entwicklungszieles mind. 2 x v., 12 - 14 StU.).

Die Bäume sind einer Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 Jahren zu unterziehen.

6.1.2.4. Teilflächen der Parzellen 3 und 5 "Auf dem Kolben" - A.1.

Auf den Flächen sind 2 x gemähte, ungedüngte Wiesen zu entwickeln. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Entsprechend der Plandarstellung sind Obsthochstämme (Größe zur Gewährleistung der Erreichung des Entwicklungszieles mind. 2 x v., 12 - 14 StU.) zu pflanzen.

In den angegebenen Bereichen sind Heckenelemente von je 20 m Länge zu pflanzen.

Pflanzung: 2reihig versetzt, Reihenabstand 1,00m, Pflanzabstand in der Reihe 1,50m

Hat vorgelegt
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Zentralabt. Ref. 05
Bad Ems, den 31. MAR. 1999

- Pflanzgut: wahlweise:
- Heister 2 x v., 150/175
 - Malus communis (Wildapfel)
 - Pyrus communis (Wildbirne)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
-
- Sträucher 2 x v., 60/100
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Rubus fruticosus (Brombeere)
 - Sambucus nigra (Holunder)

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Zentralabt. Ref. 05

Bad Ems, den 3.1.1999

Die Pflanzungen sind einer 3jährigen Herstellungs- und Entwicklungspflege zu unterziehen und als freiwachsende Hecke zu unterhalten.

6.2. Festsetzung zur Grünflächengestaltung gem. § 86 Abs. LBauO und § 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB jeweils in Verbindung mit § 17 des Landespflegegesetzes von Rheinland-Pfalz

- 6.2.1.** Vorgärten und unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Flächen sollen innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme für ein genehmigtes Bauvorhaben fertiggestellt werden.

6.2.2 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten (§ 9 (1) 25 BauGB)

6.2.2.1. Ordnungsbereiche B und C

Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sowie Flächen mit weiteren Vegetationsbeständen

- Hangzone mit Magerwiese Parzelle 17/1 - Ordnungsziffer B
- Obstwiese, Säume und Gärten, Parzelle 14/2 - Ordnungsziffer C

sind zu erhalten und vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

- 6.2.2.2.** Auf den mit der Ziffer "A 5.2." gekennzeichneten Baufeldern ist pro entstehendem Baugrundstück ein Obsthoch- oder Halbstamm zu pflanzen (Größe zur Gewährleistung der Erreichung des Entwicklungszieles mind. 2 x v., 12 - 14 StU.).

- 6.2.2.3.** Die im Plan dargestellten Gehölze (Hecken und Einzelbäume) sind zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind die Arten der Pflanzenliste (s.Pkt.6.4.) zu verwenden.
Die Pflanzgrößen müssen mind. betragen:
Bäume auf privaten Grundstücksflächen 2 x v., StU. 12 - 14

Bäume im Straßenraum 3 x v., StU. 14 - 16

in Bereichen mit Leitungstrassen, Versorgungseinrichtungen oder Grundstückszufahrten ist die Anzahl der Bäume bindend, der Standort entsprechend des Erfordernisses variierbar.

Die Pflanzungen sind einer Fertigstellungspflege von einem Jahr sowie weiteren zwei Jahren Entwicklungspflege zu unterziehen.

- 6.2.2.4.** Mauern und fensterlose Wandflächen mit jeweils mehr als 25 m² sind in zusammenhängenden Teilflächen in geeigneter Weise flächig, wahlweise mit folgenden Arten zu begrünen:

Pflanzgut: Hedera helix (Efeu)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
u.a. (s. Pflanzenliste)

6.3. Zuordnungsfestsetzung

1. Den nicht gesondert gekennzeichneten Bauflächen im B-Plan werden die nach § 8a BNatSchG erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen direkt auf den privaten Grundstücken zugeordnet.
2. Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen im Bereich der Senke entlang des Flutgrabens werden den mit "S" gekennzeichneten Bauflächen analog des überbaubaren Flächenanteiles der Einzelgrundstücke zugeordnet.
3. Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf Teilflächen der Parzelle 5 werden den mit "O" gekennzeichneten Bauflächen analog des überbaubaren Flächenanteiles der Einzelgrundstücke zugeordnet.
4. Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf Teilflächen der Parzelle 3 werden der Erschließung zugeordnet.

6.4. Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2./3. Ordnung

Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus pyraster (communis)	Holzbirne
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche

Obstbäume - Hochstämme

alte Sorten der Landschaft	Bohnapfel
	Boskopp
	Jakob-Lebel
	Prinz-Heinrich
	Gellerts Butterbirne
	schwarze Knorpelkirsche
	Goldparmäne u.ä.

sowie

Junglans regia	Walnuß
Castanea sativa	Eßkastanie

Hausbäume

Junglans regia	Walnuß
Pyrus (i.S.)	Birne (Veredlung)
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Stadtbirne
Aesculus hippocastaneum	Kastanie
Crataegus laviaegata "Pauls Scarlet"	Rotdorn

Große Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Ionicera xylosteum	Heckenkirsche

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Kontralabt. Ref. 05
Bad Ems, den 3.1. März 1999

Prunus padus
Salix caprea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Ligustrum vulgare

Traubenkirsche
Salweide
Schwarzer Holunder
Traubenholunder
Wolliger Schneeball
Liguster

Kleine Sträucher

Prunus fruticosa
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rubus idaeus

Steppen-/Zwergkirsche
Stachelbeere
Hundsrose/Gemeine Heckenrose
Himbeere

Kletterpflanzen

Clematis vitalba
Hedera helix
Lonicera caprifolium

Waldrebe
Efeu
Jelänger-Jelieber

Weitere geeignete Pflanzen zur Wandbegrünung:

Parthenocissus
tricuspidata Veitchii
Aristolochia durior

Wilder Wein
Pfeifenwinde

Ausfertigung

Es wird bescheinigt, daß die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates übereinstimmen und daß die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Aufgestellt: im Juli 1997
Geändert: im Juli 1998
Ergänzt: Dezember 1998

65623 Hahnstätten, den 14.04.1999


Silvia Barz
Dipl.-Ing. Stadtplanerin



Manfred Ehrecke
Ortsbürgermeister

Genehmigt / Zugestimmt

~~mit Bedingungen - Auflagen - Einschränkungen~~
gemäß Schreiben vom 31. MÄR 1999
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Zentralabt. 05

Bad Ems, den 31. MÄR 1999
Im Auftrage:

(Horst Köckner)

12/98

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Zentralabt. Ref. 05
Bad Ems, den 31. MÄR 1999