

Bebauungsplan „**In der Schöpperwiese/Ortsmitte**“
Ortsgemeinde Wallmenroth, Landkreis Altenkirchen

Textfestsetzungen

des Bebauungsplanes „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“ in der Ortsgemeinde Wallmenroth

A) Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Das Bebauungsplangebiet wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 der BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den derzeit unbebauten Bereichen wie folgt als Obergrenze, die nicht überschritten werden darf, festgesetzt (in den bebauten Bereichen richtet sich die Festsetzung nach dem Maß der vorhandenen Bebauung - siehe Planeinträge):

2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse: II

2.4 Ist die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche kleiner als die angegebene Grundflächenzahl, so darf nur diese ausgewiesene Fläche überbaut werden. - siehe Planeinträge

2.5 Höhe baulicher Anlagen:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bergseits der Erschließungsstraßen auf max. 11 m und talseits der Erschließungsstraßen auf max. 8 m begrenzt, gemessen rechtwinklig zur Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

(Hinweis: Bezüglich einer Entwässerung der Kellerräume ist eine Abstimmung der Kellersohlenhöhe mit dem Entsorgungsunternehmen Verbandsgemeindewerke Betzdorf durchzuführen.)

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)/Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in die Planurkunde eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“
Ortsgemeinde Wallmenroth, Landkreis Altenkirchen

5. Mindest- und Höchstgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der durch Umlegung oder Grenzregelung neuzuordnenden Baugrundstücke wird auf 400 m² festgesetzt.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB/§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen sind Garagen und Stellplätze. Garagen sind mit einem Stauraum von mind. 5,00 m von der Straße bei senkrechter Einfahrt auf dem Grundstück anzuordnen. Bei paralleler Stellung der Garage zur Straße darf ein Abstand von 1,00 m nicht unterschritten werden. Ansonsten bleiben die Bestimmungen der Landesbauordnung, Garagenverordnung sowie der Verwaltungsvorschrift zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze von Kraftfahrzeugen unberührt.

7. Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird auf drei festgesetzt.

8. Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8.1 Die straßenrückseitigen privaten Grünflächen (Pflanzstreifen) in einer Regeltiefe von 5,00 m und die seitlichen privaten Grünflächen (Pflanzstreifen) in einer Regeltiefe von 3 m werden als von der Bebauung freizuhaltenen Flächen festgesetzt. Die Unterbrechung der seitlichen Grünstreifen durch Garagen und Stellplätze ist ganz oder teilweise zulässig.

8.2 Auf den beidseitigen Eckgrundstücken an einmündenden Straßen sind Sichtdreiecke von 10,0 m Schenkellänge von jeglicher Bebauung oberhalb von 0,75 m, bezogen auf Straßenoberfläche, freizuhalten. Die Nutzung dieser Flächen für Anschüttungen, Bepflanzungen und Einfriedungen oberhalb von 0,75 m, bezogen auf Straßenoberfläche, ist nicht statthaft.

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

Die neu anzulegende Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Öffentliche Parkflächen und Pflanzflächen zur Straßenraumgestaltung sind als Bestandteile der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Verkehrsflächen werden entsprechend den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) und den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung angelegt. Die Erschließungsstraße wird in einer Breite von 5,50 m festgesetzt. Aufweitungen erfolgen aufgrund der in der EAE 85/95 festgelegten verkehrstechnischen Anforderungen. Am Ende der Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage Typ 4 gemäß EAE 85/95 angelegt.

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan**Bebauungsplan „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“
Ortsgemeinde Wallmenroth, Landkreis Altenkirchen**

Einzelheiten ergeben sich aus der Planurkunde, der Begründung und dem späteren vom Ortsgemeinderat zu beschließenden Straßenherstellungsprogramm. Hinter den Festsetzungen kann zurückgeblieben werden.

Im Bereich der Wendeanlage wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Standplatz für Mülleimer am Abholtag“ festgesetzt, auf dem die Anlieger des durch Müllfahrzeuge nicht befahrbaren Wohnweges ihre Behälter an den betreffenden Tagen abstellen können.

10. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB), Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) sowie nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen wasserrechtlichen Festsetzungen (§9 Abs. 6 BauGB)

Im südlichen, talseitigen Bereich des Bebauungsplangebietes soll ein Rückhalte- und Versickerungsbecken mit flachen Uferböschungen versehen angelegt werden, damit das anfallende Oberflächenwasser im Sieguferbereich versickern kann. Die hierfür benötigte Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

Das anfallende Oberflächenwasser soll, soweit keine Sammlung als Brauchwasser möglich ist, auf den Baugrundstücken und sonstigen Freiflächen (Ausgleichsflächen, Kinderspielplatz) unter Ausschluss der Gefährdung der jeweiligen Unterliegergrundstücke zur Versickerung über die belebte Bodenzone gebracht werden. Die seitlichen und die hinteren Grünstreifen der talseitig gelegenen Grundstücke sollen als Mulden zur Entwässerung und Versickerung mit Überlauf in das angrenzende Sieg-Vorland ausgebildet werden. Die Unterhaltungspflicht obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Die in der Planurkunde entsprechend gekennzeichnete Fläche im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches ist Bestandteil des mit der Rechtsverordnung vom 03.05.2001 festgestellten Überschwemmungsgebietes der Sieg. Nutzungen, die dieser Bestimmung zuwiderlaufen, sind auf dieser Fläche untersagt.

11. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die talseitig gelegenen Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt, die gleichzeitig als Flächen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB dienen.

Die Grünfläche im Bereich der Ortsmitte soll als Dorfplatz gestaltet werden. Zweckdienliche bauliche Anlagen sind zulässig.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“ Ortsgemeinde Wallmenroth, Landkreis Altenkirchen

- 12.1 Während der Erschließung der einzelnen Grundstücke ist der Oberboden gem. DIN 18935 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der einzelnen Grundstücke einzubauen. Verdichtungen innerhalb von Grünflächen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen. Zur Herrichtung der Bauplätze sollte nur der vorhandene, standortgerechte Boden im Auf- und Abtrag genutzt werden (Schutzmaßnahme S 1).
- 12.2 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit als Brauchwasser in den privaten Haushalten genutzt werden. Die Nutzung von extensiver Dachbegrünung zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie zum Abbau von Wärmespitzen und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit wird empfohlen (Vermeidungsmaßnahmen V 1+3).
- 12.3 Auf den privaten und öffentlichen Grundstücken mit Ausnahme der Verkehrsflächen sind zur Befestigung von Stellplatzflächen, Gehwegen, Terrassen und sonstigen Flächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zu verwenden (Vermeidungsmaßnahme V 2).
- 12.4 Niederschlagswasser, das nicht auf den Grundstücken versickert, ist von den aus Sicht der Erschließungsstraße hangaufwärts gelegenen Grundstücken in die Regenwasserkanalisation einzuleiten, die es dem Regenrückhalte- und Versickerungsbecken zuführt. Von den hangabwärts gelegenen Grundstücken ist das Niederschlagswasser unmittelbar in den Auenbereich zu leiten, in welchem es großflächig versickern oder langsam der Sieg zufließen kann (Ersatzmaßnahme E 1).
- 12.5 Auf den privaten Grundstücksflächen sind die nicht durch Baumaßnahmen betroffenen Bäume und Sträucher gem. DIN 18920 zu schützen. Bei Bäumen ist jedoch mindestens der gesamte Kronentraufbereich von Anschüttungen und Lagerung von Baustoffen freizuhalten.
Dies gilt insbesondere für den alten Gehölzbestand am Glockenhäuschen, der bei einem möglichen Abriss der Gebäude und bei einer Neugestaltung unbedingt zu erhalten ist. Besondere Vorsicht ist bei Arbeiten im Kronentraufbereich der Winterlinde geboten. (Schutzmaßnahme S 1)
- 12.6 Die im Südosten der Wohnbebauung gelegenen Wiesenflächen, die als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind, einschließlich der schon extensiv genutzten Feuchtwiesen (§ 24 Biotopkomplex) sind als standortgerechte Nass- und Feuchtwiesen mit den Zielen zu entwickeln:
1. ungestörter Wasser- und Nährstoffhaushalt
 2. geringe Nutzungsintensität
 3. Mosaik aus Nass- und Feuchtbereichen
 4. Verbund mit vorhandenen Feuchtfeldern
- Dazu wird auf ca. 0,60 ha eine abschnittsweise Mahd alle 2 Jahre durchgeführt. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Düngung und Beweidung ist nicht zulässig.

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan**Bebauungsplan „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“
Ortsgemeinde Wallmenroth, Landkreis Altenkirchen**

Zur Erhaltung des Offenlandcharakters wird auf die Anpflanzung von Gehölzen vollständig verzichtet. (Ersatzmaßnahme E 2)

12.7 Je 200 m² unbebaute Grundstücksfläche ist ein regionaltypischer, standortgerechter Obsthochstamm zu pflanzen.

Pflanzenvorschlagsliste:

Apfel 'Jakob Lebel' Hst., 2xv o.B. 8 /10

Apfel 'Kaiser Wilhelm' Hst., 2xv o.B. 8 /10

Birne 'Gute Luise' Hst., 2xv o.B. 8 /10

Hauszwetschge', Hst., 2xv o.B. 8 /10

13. Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf einem Privatgrundstück südlich der Wendeanlage wird ein Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Betzdorf festgesetzt, über das sowohl die Schmutz als auch die Regenwasserkanalisation in den südlich gelegenen öffentlichen Bereich geleitet werden kann. Der Schmutzwasserkanal wird über diese Zuführung an den entlang des Siegufers verlaufenden Verbandssammler „A“ des Abwasserzweckverbandes Betzdorf-Kirchen-Daaden angebunden. Der Regenwasserkanal wird der innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgesehenen Versickerungs- und Rückhaltungsanlage zugeführt.

Ein weiteres Leitungsrecht zugunsten der VGW Betzdorf wird auf dem Privatgrundstück östlich der Kurve der Erschließungsstraße festgesetzt. Hierdurch wird eine vorhandene Schmutzwasserkanalisation gesichert, die auch in Zukunft der Entwässerung einiger an die K 106 (Bahnhofstraße) und die B 62 (Hauptstraße) angrenzender Grundstücke dienen soll.

14. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Reduzierung der von der Bahnhofstraße (K 106) ausgehenden Lärmbelastung wird entlang deren südlichem Rand eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m über dem jeweiligen Straßenniveau festgesetzt, die von der Einmündung in die B 62 zur westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft (siehe Skizze im schalltechnischen Gutachten). Zur K 106 (in nordöstlicher Richtung) ist die Lärmschutzwand hochschallabsorbierend (Reflexionsverlust > 8 dB) auszuführen, um ungünstige Reflexionseinflüsse auf die nördlich anschließenden Gebäude zu vermeiden.

Für die Wohngebäude auf den mit dem entsprechenden Planzeichen (15.6 PlanZV) umrandeten Grundstücken gelten folgende Festsetzungen:

Fenster von Schlafräumen sind auf den von der Bundesstraße/Kreisstraße abgewandten Gebäudeseiten anzulegen.

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“ Ortsgemeinde Wallmenroth, Landkreis Altenkirchen

In den Erdgeschossen der Gebäude, die durch die festgesetzte Lärmschutzwand geschützt sind, sind Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit bewerteten Schalldämmmaßen von $R'_w=30$ bis 34 dB ausreichend. Diese Anforderung wird üblicherweise durch dichtschießende Fenster erreicht, die der neuen Wärmeschutzverordnung entsprechen. In den Obergeschossen dieser Gebäude und in den möglichen Gebäuden im nordöstlichen Plangebietsbereich sind in den kreis- bzw. bundesstraßenzugewandten Seiten grundsätzlich ausschließlich Fenster von Nebenräumen wie Toiletten, Bädern, reinen Kochküchen, Abstellräumen, Treppenhäusern etc. anzuordnen. Sollte es aus zwingenden Gründen unumgänglich sein, in den angesprochenen Bereichen Fenster von Wohnräumen vorzusehen, so müssen diese der Fensterschallschutzklasse 3 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von $R'_w=35$ bis 39 dB entsprechen. Dies gilt für Gebäude bis zu einem Abstand von 25 m zur B 62 bzw. K 106. In weiter südlich anschließenden Bereichen sind Fenster der Schallschutzklasse 2 ausreichend.

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

Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen werden, soweit sie nicht durch private Anschüttungen abgedeckt werden, auf den angrenzenden Privatflächen festgesetzt. Die sonstige Nutzung der Böschungen (Neigung bis 1:1,5) bleibt dem Eigentümer überlassen. Anstelle der Böschungen können Stützmauern hergestellt werden.

16. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das denkmalgeschützte Gebäude im Bereich der Ortsmitte wird durch eine nachrichtliche Übernahme als denkmalgeschützte Einzelanlage festgesetzt.

17. Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB

Die landespflegerischen Ausgleichs-, Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen werden wie folgt zugeordnet:

Die Maßnahmen auf den Privatflächen werden den Eingriffen in Natur- und Landschaft durch die privaten Baumaßnahmen zugeordnet.

50 % der weiteren Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Nr. 12 werden den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die **privaten** Baumaßnahmen zugeordnet.

50 % der weiteren Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Nr. 13 werden den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**In der Schöpperwiese/Ortsmitte**“
Ortsgemeinde Wallmenroth, Landkreis Altenkirchen

öffentlichen Erschließungsbaumaßnahmen zugeordnet.

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“
Ortsgemeinde Wallmenroth, Landkreis Altenkirchen

A) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „In der Schöpperwiese“ gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO**1. Dächer**

Sämtliche Dächer im Plangebiet sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden.

Sattel- oder Walmdächer mit höhenmäßig versetzten Dachflächen einschl. unterschiedlicher Dachneigung sind ebenfalls zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 25° und 45° betragen. Garagen und Carports sind auch mit Flachdächern zulässig.

2. Einfriedungen

Auf der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und innerhalb festgesetzter Flächen für Sichtdreiecke sind Einfriedungen in Form von Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von 0,70 m und Mauern in massiver Bauweise bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

3. Unbebaute Flächen

Die Gestaltung der Außenanlagen ist unter Berücksichtigung der Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 3/1982 „Flächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte auf Grundstücken“ auszuführen.

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“
Ortsgemeinde Wallmenroth, Landkreis Altenkirchen

A) Hinweise**Überschwemmungsgebiet der Sieg**

Im Überschwemmungsgebiet ist es gemäß § 89 Landeswassergesetz grundsätzlich verboten, die Erdoberfläche zu erhöhen oder zu vertiefen, Anlagen herzustellen, zu verändern oder zu beseitigen oder Stoffe zu lagern oder abzulagern, soweit es sich nicht um notwendige Maßnahmen handelt, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der Benutzung des Gewässers dienen. Nach § 89 Abs. 2 LWG kann die zuständige Wasserbehörde (hier Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Montabaur als obere Wasserbehörde) unter den erforderlichen Bedingungen und Auflagen Ausnahmen genehmigen, wenn und soweit dadurch der Wasserabfluss, die Höhe des Wasserstandes, oder die Wasserrückhaltung nicht beeinflusst werden können.

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“
Ortsgemeinde Wallmenroth, Landkreis Altenkirchen

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift einschl. Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Ortsgemeinderates Wallmenroth vom 29.04.2002 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 I. S. 137), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250) m.W.v. 12.04.2002, beachtet wurden.

Hiermit wird die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Wallmenroth, den 27.05.2002

Ortsgemeinde Wallmenroth

Wolfgang Frank
Ortsbürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates Wallmenroth über den Bebauungsplan „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“ der Ortsgemeinde Wallmenroth wurde gem. § 10 BauGB am 07.06.2002 im Mitteilungsblatt Nr. 23/2002 mit dem Hinweis darauf öffentlich bekanntgemacht, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Wallmenroth, den 10.06.2002

Ortsgemeinde Wallmenroth

Wolfgang Frank
Ortsbürgermeister