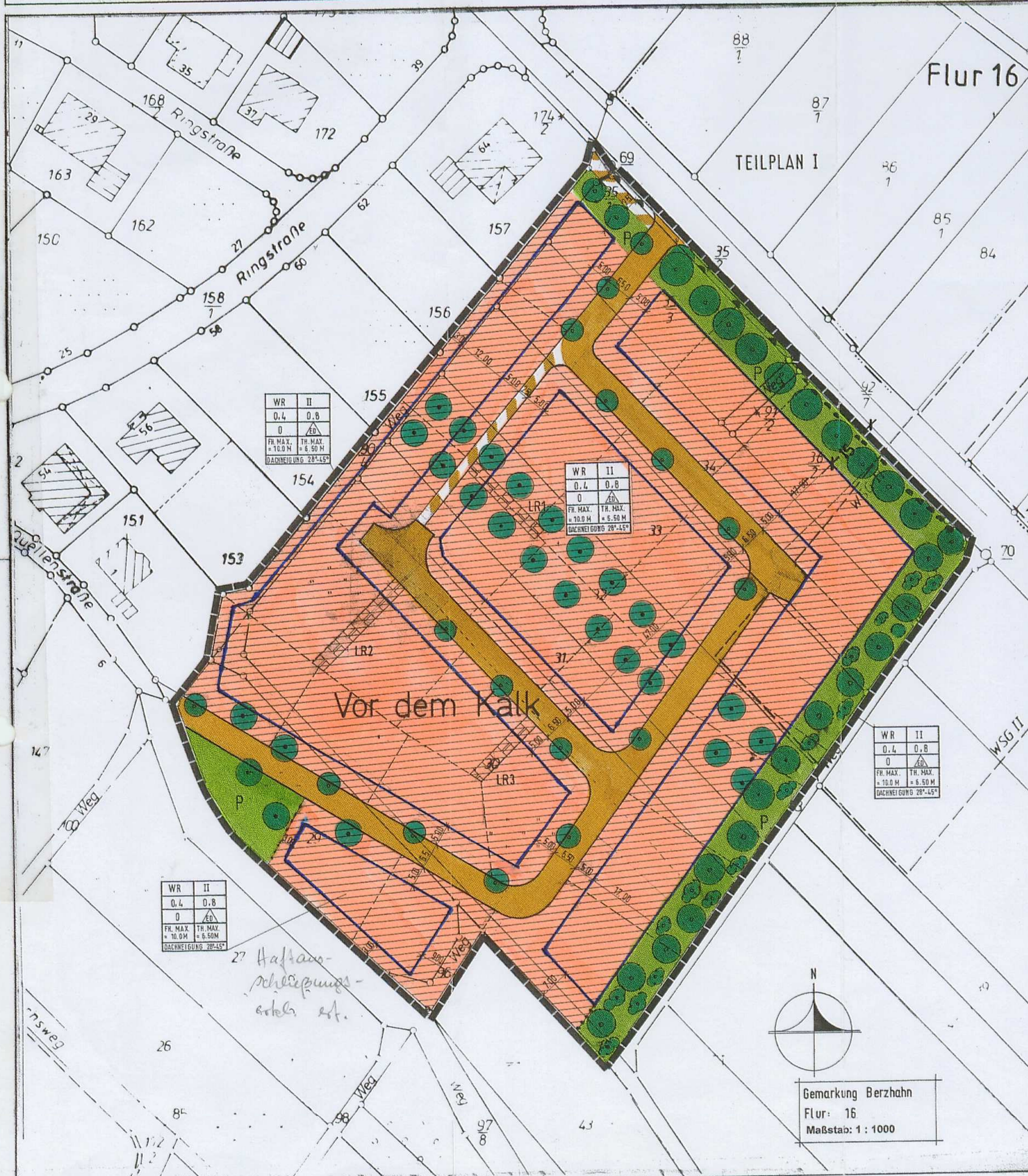




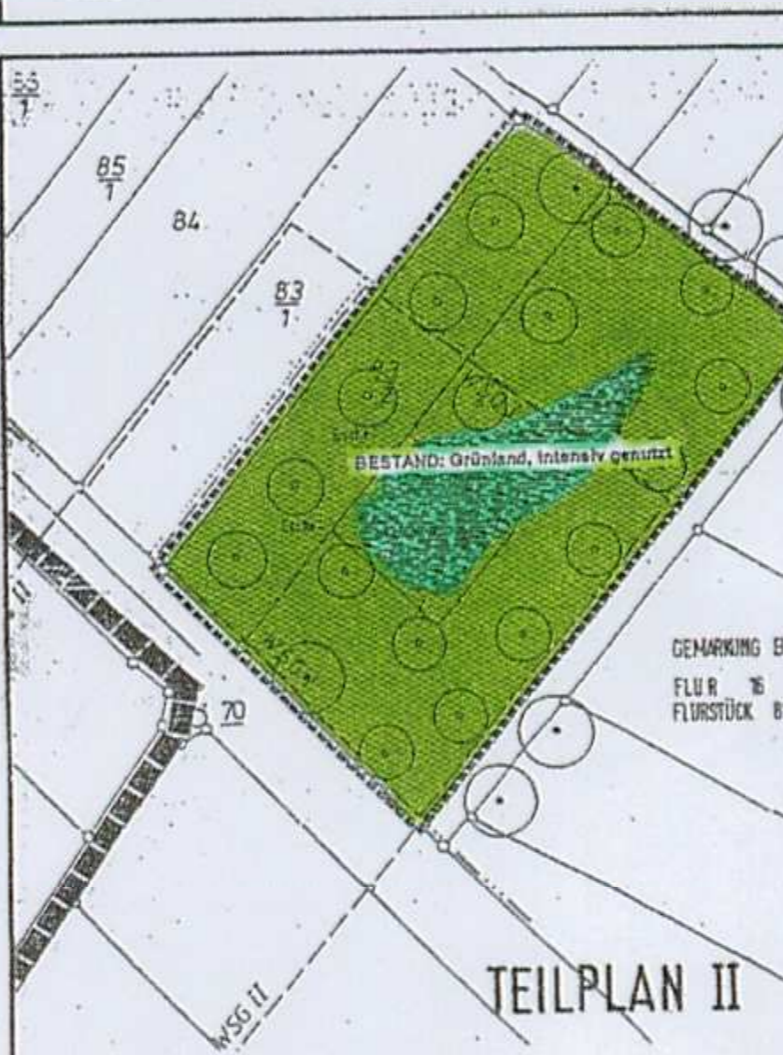
# GEMEINDE BERZHAHN



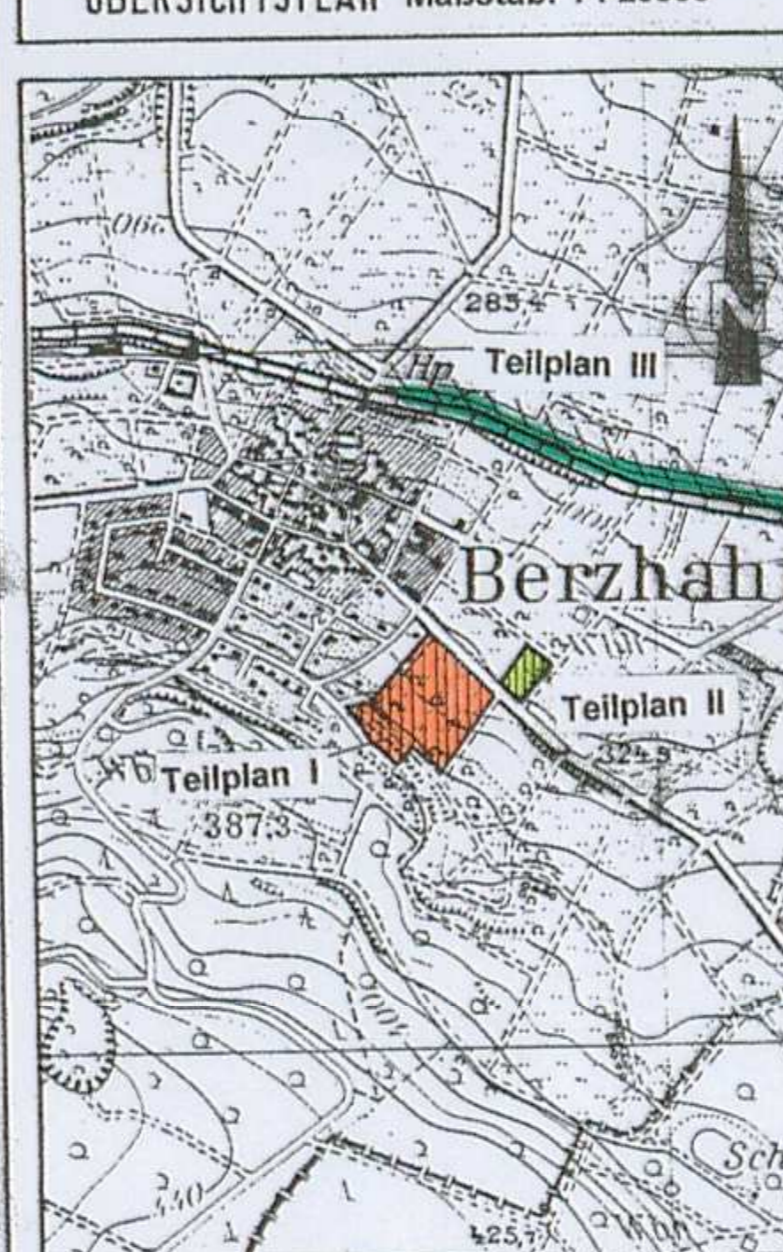
# BEBAUUNGSPLAN "VOR DEM KALK II"



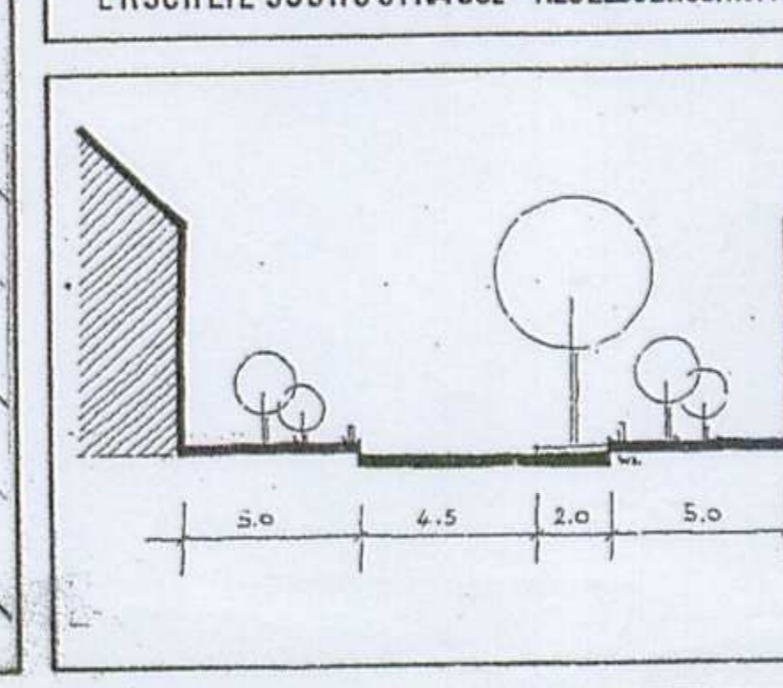
AUSGLEICHFLÄCHE Maßstab: 1 : 2000



ÜBERSICHTSPLAN Maßstab: 1 : 20000



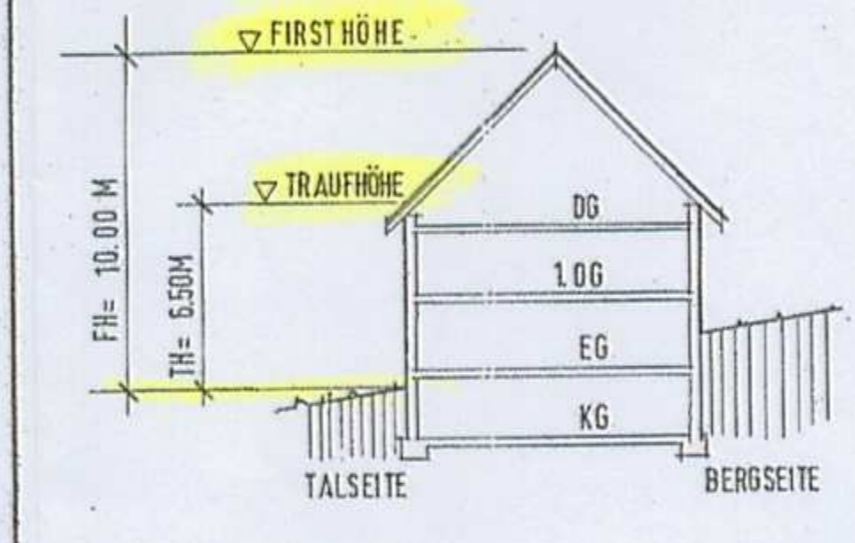
ERSCHLIESSUNG STRASSE - REGELQUERSCHNITT



## Zeichenerklärung

- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB LV, mit § 3 BauNVO**
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB LV, mit § 16 BauNVO**
- Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO**
- Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO**
- Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO**
- Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 19 BauNVO**
- FlH = Firsthöhe, TR = Traufhöhe**
- Bezugspunkt für maximale First- bzw. Traufhöhe:** Schnittpunkt der Gebäudeseitenfläche mit der geneigten Geländeoberfläche gemessen an dem höchsten Punkt der Gebäudeabdeckung (Teilfläche)
- Dachneigung**
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**
- Grünflächen**
- private Grünfläche**
- Anpflanzen von Bäumen**
- Erhalten von Bäumen**
- Anpflanzen von Sträuchern**
- Erhalten von Sträuchern**
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**



## Textliche Festsetzung

**Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB**

Mindestgröße der Baugrundstücke: 500 qm

**Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB**

Höchstmögliche Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstmögliche Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

**Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB**

**Böschungen**

Die für die Herstellung der Wohnstraßen erforderlichen Böschungen werden in Flächen entsprechend ihrer Neigung auf den angrenzenden Baugrundstücken angelegt.

**Festsetzung gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB**

**Maßnahmen zur Eingriffsminderung**

3.1 Die nicht überbaubaren Flächen sind intensiv mit Gehölz der Pflanzliste gemäß Teil B der Begründung zu bepflanzen. Auf großflächige Ziersträucherflächen ist zu verzichten. Ziergehölze sind als Einzelbäume und mit einem Höchstmaß von 10% aller Gehölzpflanzungen zulässig.

3.2 Befestigungen von Grundstücksflächen sind sparsam zu dimensionieren, dabei sind wasserdurchlässige Baumaterialien zu verwenden.

3.3 Stellplätze sind als Standstreifen (spuren) herzustellen.

3.4 Einfriedungen sind zumindest am Nordost- und Südostrand des Gebiets in Lebensbaumarten mit Gehölzen der Pflanzliste des Teiles B der Begründung zu erstellen. Zäune sind nur in großräumiger Bauweise ohne Sockel und mit einem Flurabstand von min. 10 cm zulässig.

3.5 Anfallender Erdaushub ist, soweit wie möglich, zur Modellierung des Geländes zu verwenden.

**Festsetzung gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB**

Zur besseren Durchgrünung des Geländes werden in den Hausgärten je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, ein Laubbäum oder hochstämmiger Obstbaum gemäß des Listen in Kapitel 5 der Begründung zu erstellen.

Entlang der Erschließungsstraße werden, wie im Maßnahmenvorgang dargestellt, hochstämmige Bäume gepflanzt. Insgesamt handelt es sich hierbei um 18 Bäume.

- Auf dem 15 m breiten Streifen der zwischen der Landesstraße und der Bebauung frei bleiben muß, wird ein Gürtel Laubbäume, wie im Maßnahmenvorgang dargestellt, angelegt. Eine Anpflanzung von Obstgehölzen soll hier nicht vorgenommen werden, da das Obst von den Abgasen des Kfz-Verkehrs belastet würde. Die Fläche bleibt zumeist als Grünland erhalten. Düngung erfolgt künftig nicht mehr; die Pflege der Fläche erfolgt mindestens mit einer Mahd pro Jahr. Sollte ein Landwirt die Fläche weiterhin nutzen wollen, können jährlich auch 2 Schritte durchgeführt werden, allerdings ohne Düngung.
- Im Südosten werden auf einem 10 m breiten Streifen Obstbaum-Hochstämme gepflanzt und unterhalten. Das Grünland wird, wie unter Pkt. 1 beschrieben, gepflegt.
- Auf den Flurstücken 62 und 63/2 in der Flur 16 der Gemarkung Berzhahn (Teilplan II) werden Ersatzmaßnahmen, wie in der Karte im Anhang dargestellt, durchgeführt. Ein Teil wird mit Obstbäumen bepflanzt, der Bereich um die Quelle wird von Gehölzen freigehalten. Die Fläche bleibt zumeist als Grünland erhalten. Düngung erfolgt künftig nicht mehr; die Pflege dieser Fläche erfolgt mindestens mit einer Mahd pro Jahr. Sollte ein Landwirt die Fläche weiterhin nutzen wollen, können jährlich auch 2 Schritte durchgeführt werden, allerdings ohne Düngung. (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) in Verbindung mit § 6 Abs. 1 (BauNVO)
- Entlang des Weges nördlich der Eisenbahnlinie Flst. 117, 104 und 103 in der Flur 15 (Teilplan III) werden insgesamt 60 Laubgehölze in einem Abstand von 15 m gepflanzt. Vorne (siehe Plan im Anhang) werden Gehölzarten festgesetzt, um so bestimmte gewählte Gehölze in dem Landschaftsraum anzubringen. Für die übrigen Gehölze werden im Plan lediglich die Standorte angegeben, die betroffenen Grundstückseigentümer können sich dann die entsprechenden Arten aussuchen. Auf diese Weise wird eine größtmögliche Akzeptanz durch die Anlieger erreicht, die zur Erhaltung der Bäume notwendig ist. Dazu werden die folgenden Arten erwünscht:

Birnen in Sorten gem. Kapitel 5	Prunus avium	Vogelkirsche
Äpfel in Sorten gem. Kapitel 5	Quercus robur	Stieleiche
Pyrus pyramidalis	Fraxinus excelsior	Eiche
Malus sylvestris	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Hotzappel	

**Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB**

Die Fassadenbegrenzung wird als ökologisch aufwertendes und das Ortsbild verbesonderndes Element mit einem Mindestanteil von 30 % festgesetzt.

**Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB**

Vorhandene Obstgehölze werden weitgehend innerhalb der geplanten Grünflächen erhalten (Siehe Teil B der Begründung).

**Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB**

LR1, LR2 und LR3: Leihungsrechte zugunsten der Verbandsgemeindeverwaltung zur Führung von Erbsparungsleistungen (Abwasch) und Erbsparungsleistungen und Leistungen für das Oberflächengewässer.

## Gestaltungsvorschriften

**Vorschriften gem. § 86 LBO Rheinland-Pfalz**

- Dach Die Dachneigung wird auf 28-45 festgesetzt.
- Bei Nebengebäuden und Garagen sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 28° zulässig. Diese Dächer sollen nach Möglichkeit extensiv begrünt werden.
- Bei der Dachbedeckung sind die Farben dunkelbraun und dunkelgrün zu verwenden und grelle, glänzende oder helle das Orts- und landschaftsbildstörende Farben auszuschließen.
- Fassaden Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind nur weiche und erdferne Töne zulässig. Kunststoffverkleidungen an den Fassaden sind nicht zulässig.

## Hinweise

- Es wird empfohlen, das Dachschnee- und Regenwasser in Zisternen aufzufangen und in Garten und Hauslauf zu nutzen (Gebäudeklima). Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich, da nach Auffassung der obersten Bauaufsichtsbehörde für eine solche Regelung der erforderliche bodenrechtliche Bezug fehlt. Oberflächengewässer von Zisternen, Wegen und Stellplätzen ist den angrenzenden Pflanzungen zuzuführen, DIN 2001 ist zu beachten.
- Die Dachbegrenzung ist erwünscht.
- Im südlichen Teilbereich des Plangebietes können geringe Wasserdruckverhältnisse auftreten, die auf die topographischen Verhältnisse des Baugeländes zurückzuführen sind. Gegebenfalls sind Druckerhöhungsanlagen im Rahmen der Hausanstellung durch die jeweiligen Bauherren privat einzusetzen.

## Verlaufsprotokoll

- Aufstellungsbescheid durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.04.1996
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbescheides gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.04.1996
- Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Bürgerversammlung am 08. März 1996
- Beschluß über die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB aus der Bürgerbeteiligung und dem Anhörungsverfahren der Träger öffentlicher Belange am 12. November 1996
- Beschluß über die Durchführung des Auslegungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat am 15. November 1996
- Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsverfahrens 16. Januar 1997
- Durchführung des Auslegungsverfahrens vom 27.01.1997 bis 28.02.1997
- Beschluß über die Abwägung der im Rahmen des Auslegungsverfahrens vorgebrachten Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat am 02.04.1997
- Satzungsbescheid gem. § 10 BauGB durch den Gemeinderat am 02.04.1997
- Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB am 03.04.1997

## Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung vom 08.12.1986 (BGL I, Seite 2191), rechtskräftig am 1.7.1987
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 26.4.1993 (BGBL I, Seite 622)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBL I, Seite 127)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBL I, Seite 55), rechtskräftig am 9.3.1991
- Landesverordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 08.03.1995 (GVBl. Rheinl. Nr. 4, vom 14.03.1995)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S.104)

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom \_\_\_\_\_ übereinstimmen.

## Prüfermerk der Kreisverwaltungs des Westerwaldkreises - Referat 6/60 -

## Satzung der Gemeinde Berzhahn

Der Gemeinderat der Gemeinde Berzhahn hat aufgrund des § 10 BauGB LV, mit dem § 24 GemO in der jeweils gültigen Fassung in der Sitzung

am \_\_\_\_\_ 19\_\_\_ den Bebauungsplan „Vor dem Kalk II“ in Berzhahn

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), sowie die in den Bebauungsplan integrierten gestalterischen Vorschriften gemäß § 86 LBO-Rh-Pf als Satzung beschlossen.

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Berzhahn, den \_\_\_\_\_

Relet, Ortsbürgermeister

**ARCHITEKTURBÜRO**  
**HERMANN LÖW**  
 FERDINAND - DIRCHS STR. 15  
 65549 LIMBURG  
 TEL. 06431 / 9351-0 ; FAX 06431 / 9351-20