



**Ortsgemeinde
Brandscheid**

Verbandsgemeinde Westerburg

**Bebauungsplan
der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
2. Änderung
„Riesenhahn“**

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Januar 2018

Diefenthal
Freiraumplanung

**Stadt- und
Landschaftsplanung**

Bernhard Diefenthal

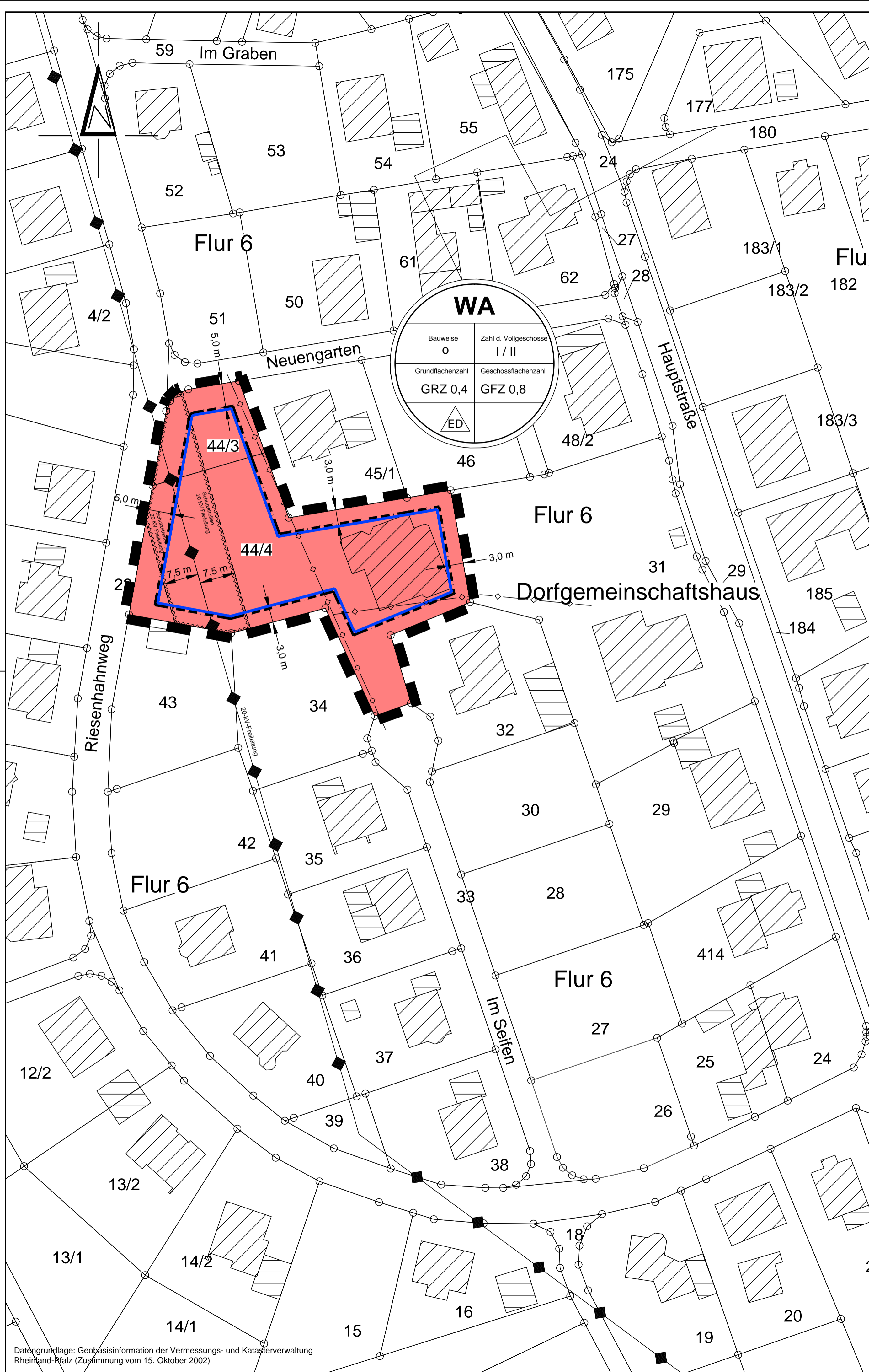
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim

Telefon 0 26 02 / 95 15 88

Telefax 0 26 02 / 95 15 87

freiraumplanung@diefenthal-ww.de

Diplom-Biogeograph



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet	oberirdisch (mit Schutzstreifen)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 BauNVO)	unterirdisch
GRZ 0,4 Grundflächenzahl	
GFZ 0,8 Geschossflächenzahl	
I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 24, 23 BauNVO)	
Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	
offene Bauweise	
Baugrenze	
Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grundstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGESETZBUCH**
- 1.0 Art und Maß der baulichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
Gemäß BauNVO zur baulichen Nutzung von Grundstücken werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- Allgemein zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA):
- Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften
- ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
- unzulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Tankstellen
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf vier Wohnungen je Doppelhaus bzw. Einzelhaus begrenzt.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
Soweit die Maße der baulichen Nutzung nicht durch Baugrenzen eingeschränkt werden, geben sie die jeweilige Höchstgrenze an und sind wie folgt festgelegt:
- WA Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4 als Höchstgrenze
Geschossflächenzahl (GFZ) : 0,8 als Höchstgrenze
- 1.3 Bauweise**
Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Gebäude und Lagerflächen sind nur auf diesen Flächen zu errichten. Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Es gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO). Im Geltungsbereich mit Ausweisung "WA" sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für die Wohnbauflächen (WA) wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 400 m² festgesetzt.
- 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
Wege und Terrassen sind als Pflasterflächen bzw. mit Natursteinbelägen herzustellen. Zur Schaffung eines privaten Stellplatzes müssen Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig (Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Schotterterrassen, wassergebundene Decke etc.) herzustellen. Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Bundesesnaturschutzgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz und Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am

Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB

Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB vom bis nach Bekanntmachung am

Die Ortsgemeinde beschließt gemäß § 10 (1) BauGB und § 24 der Gemeindeordnung am den Bebauungsplan als Satzung

Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am

Der Bebauungsplan erlangt mit der Bekanntmachung Rechtskraft

(Unterschrift)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO)

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO**
- Material und Farbgebung:**
Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Holz, glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden. Großflächig spiegelnde Fassaden sind unzulässig.
- 2.2 Dachgestaltung**
gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO
- Dachform**
Es sind alle Dachformen zulässig.
- Dachneigung**
Die Dachneigung ist bei eingeschossigen Hauptgebäuden mit maximal 45° und bei zweigeschossigen Hauptgebäuden mit maximal 30° zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen kann die Dachneigung davon abweichen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- Dacheindeckung**
Zur Eindeckung sind nur anthrazit, rote und braune Farbtöne sowie Zwischenfarbtöne zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Farbtöne zulässig. Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.
- 2.3 Einfriedungen** gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlicher Wege und Straßen nur mit lebenden Hecken und Zäunen (max. Höhe von 1,80 m) sowie Mauerscheiben (max. Höhe von 0,50 m) zulässig, sofern Sichtfelder in Einmündungsbereichen nicht eingeschränkt sind. Die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind in Form von offenen Zäunen (max. Höhe von 1,80 m) und Hecken (max. Höhe von 2,00 m) bzw. Mauerscheiben (max. Höhe von 0,50 m) erlaubt. Als Heckenpflanzen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- 2.4 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke** gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO
- Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10% nicht zu überschreiten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

III. HINWEISE

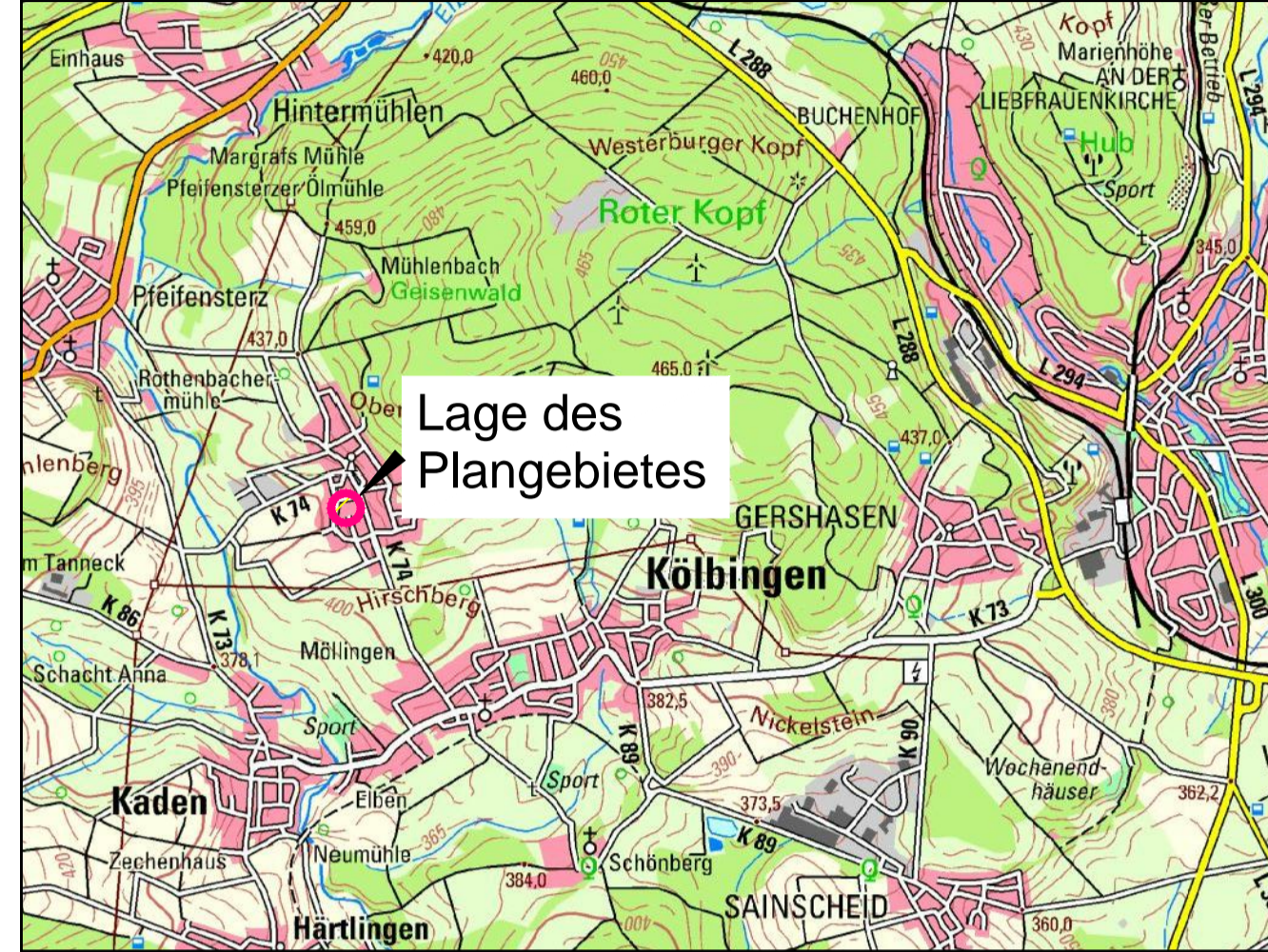
- 3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Terrassen**
Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breittufiges Pflaster, Okopflaster, Schotterterrassen, wassergebundene Decke etc.).
- 3.2 Versickerung des Oberflächenwassers**
Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 (5) Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.
- 3.3 Baugrunduntersuchungen**
Grundsätzlich werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 3.4 Schutz des Mutterbodens**
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschieben und fachgerecht zu lagern.
- 3.5 Denkmalschutz**
Vor Durchführung jeglicher Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Funde sind unverzüglich zu melden.
- 3.6 Leitungstrassen**
Auf Leitungstrassen der Versorgungsträger dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen und dürfen nicht überbaut werden. Für die Versorgungsträger sind Leitungstrassen vorzuhalten. Arbeiten an den Versorgungseinrichtungen sind mit den Betreibern abzustimmen.
- 3.7 Bodendenkmale**
Archäologische Funde müssen unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Mainz gemeldet werden.
- 3.8 Bodenordnung**
Zur Neuordnung der Grundstücksflächen wird eine Grundstücksteilung durchgeführt.
- 3.9 Artenschutz**
Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG sind Gehölzrunden und Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Vor Veränderungen an Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu untersuchen. Vor Beseitigung von Gehölzen mit geeigneten Höhlenvorkommen sind diese auf artenschutzrechtlich bedeutsame Artvorkommen hin zu untersuchen und gegebenenfalls entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

Gemarkung: Brandscheid
Maßstab : 1 : 500
RaKa Nr. : versch.

Flur: 6
Verkleinerung: —
Vergrößerung: —
Unbegläubigt
Westerburg, den

Übersichtskarte M. 1 : 25.000

Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 Nr. 5413 Westerburg



Diefenthal Freiraumplanung Bernhard Diefenthal Diplom-Geograph	Projekt-Nr.:		
	bearbeitet:	Januar 2018	B. Diefenthal
	gezeichnet:	Januar 2018	J. Holzemann
	geprüft:	Januar 2018	B. Diefenthal

Ortsgemeinde Brandscheid
Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan der
Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

2. Änderung Bebauungsplan "Riesenhahn"

Unterlage 3 Blatt Nr. 1 Projekt-Nr. 306 bearbeitet B. Diefenthal gezeichnet die Datum Januar 2018 Maßstab 1 : 500
--

Moschheim, 27.01.2018

Für die Planung:
B. Diefenthal

Ortsgemeinde Brandscheid