## SATZUNG

der Ortsgemeinde Rotenhain über den Bebauungsplan

"Ahlengarten"

Der Ortsgemeinderat von Rotenhain hat in seiner Sitzung am 24.August 1995 aufgrund der §§ 2, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der jeweils gültigen Fassung, den Bebauungsplan "Ahlengarten" als Satzung beschlossen.

\$ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die nachstehend aufgeführten Grundstücke in der Gemarkung Rotenhain:

Flur 21

Flurstücke Nr.: 130 - 143, 144 teilweise, 145 - 146, 245 und 247 teilweise

Ausgleichsfläche:

Gemarkung Rotenhain, Flur 21, Flurstück Nr. 247 (teilweise, westlicher Bereich)

Gegen die Satzung werden

Montabaur, den 22. Sep. 95
Kreisverwaltung

des Westerwaldkreises

Abt. 6/60 - 610-13

§ 2

Bestandteil dieser Satzung ist

- 1. die Bebauungsplanurkunde (Lageplan mit Text),
- 2. die zur Bebauungsplanurkunde gehörenden Textfestsetzungen,
- 3. die Begründung.

§ 3

Die Satzung wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Street Rotenhain

Rotenhain, den 26 SEP 1995

Ortsgemeinde Rotenhain

Limbach, Ortsbürgermeister

# B E G R Ü N D Ü N G

zum Bebauungsplan "Ahlengarten" der Ortsgemeinde 56459 Rotenhain

#### Inhaltsübersicht

- A. Beschlußlage
- 8. Segründung
- C. Planungsrechtliche Voraussetzungen
- D. Planungsrechtliche Festsetzungen
- E. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### A. Beschlußlage

Am 13.10.1994 hat die Gemeindevertretung der Ortsgemeinde Roten— hain beschlossen, für den Bereich Ahlengarten in der Gemeinde Roten— hain, Gemarkung Rotenhain einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan umfaßt in seinem Geltungsbereich in der Flur 21 die Flurstücke Nr. 130—143, 144 teilweise, 145,146 und 247 sowie 245 teilweise.

Als Kompensationsfläche nach dem Landespflegegesetz wird der wes—tliche Teil der Parzelle 247 in Flur 21 festgesetzt.

## Begründung

Die vom Bebauungsplan erfaßten Flächen werden im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Ortsgemeinde plant im Rahmen der Ortsentwicklung die Ausweisung und Erschließung weiterer Wohnbauflächen.

Damit soll dem steigenden Wohnraumbedarf in der Ortsgemeinde Rechnung getragen werden.

Das geplante Gebiet liegt am Rande der bebauten Ortslage, bzw. stellt eine Abrundung dar.

Da das Gebiet in der Wasserschutzzone III liegt, werden die Auflagen daraus als Satzung im bebauungsplan festgeschrieben.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt von der Todtenberger-Straße aus.

Die innere Verkehrserschließung ist auf ein Mindestmaß begrenzt, der Ausbau soll, auch in Anbetracht der geringen Straßenbreiten, verkehrsberuhigt erfolgen.

Die Versiegelung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Hofbefestigungen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken, d.h. diese Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen. (z.B. Ökopflaster, Pflaster mit Großfugen, Schotterrasen, wassergebundene Bauweisen)

Die Baugrenzen sind so festgelegt, daß die Schutzzonen für die vorhandenen Versorgungsleitungen (KEVAG) eingehalten werden.

Im Bereich der Schutzzonen dürfen nur niedrig wachsende Sträucher angepflanzt werden.

Die Festsetzung von gestalterischen Maßnahmen sowie Begrenzung auf 2 Wohneinheiten dient der Erhaltung und Entwicklung des dörflichen Charakters.

- 3) Ver- und Entsorgungseinrichtungen
  Die Versorgung des Gebietes ist gewährleistet.
- 4) Die Ordnung von Grund und Boden erfolgt im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens oder durch Umlegung

## C. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als Allgem. Wohngebiet (WA)
gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vor.

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

# 1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Grundstück wird auf 2 (WE) begrenzt, im Kellergeschoß ist zusätzlich eine kleine Einliegerwohnung zugelassen.
- 2. Stellung der baulichen Anlagen (§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 2.1. Eine Überschreitung der Baugrenzen ab 2,50 m

  Über Geländehöhe durch einzelne Bauelemente

  in Form von Erkern, Balkonen o.ä.

  ist zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer

  Summe der Einzelementbreiten 25 % der dazugehörigen

  Gesamtfassadenbreite nicht Überschreiten.
- 2.2. Die Ausladung der nach 2.1. zur Überschreitung zugelassenen Bauelemente darf das Maß von 1,50 m zur Straßenseite nicht überschreiten.

#### 2.3 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe zwischen Gelände und Dachtraufe darf gemessen von der natürlichen Geländeoberkante <mark>an keiner</mark> Stelle der Gebäude mehr als 7,00 m betragen.

## 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Offene Gemeinschaftsstellplätze (GST) sind sowohl innerhalb wie außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Davon ausgenommen ist allerdings an der nordöstlichen Plangebietsgrenze der Fünf-Meter-Bereich (ab Grenze) südlich der Schutzfläche.

In diesem Bereich dürfen weder Abtragungen noch Erdaufträge durchgeführt werden, um eine Beeinträchtigung der Schutzfunktion zu vermeiden.

Die Abstandsfläche der Garage bis zur Grenze der Straße wird auf 5,00 m festgesetzt.

4. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Festsetzungen unter Pkt. 7 (Flächen mit Festsetzungen für landespflegerische Belange)

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

5.1.) Die Erschließungsstraßen für das Plangebiet werden entsprechend der Plandarstellung festgesetzt.

Eine Festsetzung für die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt nicht.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen bzw. die Querschnitte der einzelnen Fahrspuren und die Einmündungsradien erfolgen auf der Grundlage der "Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-Q) Ausgabe 82"

Die Erschließung erfolgt Über die vorhandene Straße.

Der Ausbau der Wohnstraßen soll verkehrsberuhigt, nach noch zu erstellendem Ausbauplan erfolgen.

Die Erschließung der dort liegenden Grundstücke muß von der neu zu erstellenden Gemeindestrasse erfolgen.

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

Private Grünflächen werden als Festsetzung nicht ausgewiesen, entstehen jedoch im Bereich der nicht Überbaubaren Grundstücksflächen. 7.1. Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind nach Maßgabe des Landespflegerischen Planungbeitrages gem. § 17 LpflG. zum Bebauungsplan mit zugehöriger Pflanzenliste und Pflanzschemen zu behandeln und zu erhalten.

In dem freien Flächenteil der Parzelle 247

werden mindestens 12 Obsthochstämme

(bewährte Lokalsorten) als Ausgleichsmaßnahme angepflanzt.

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 hchstämmiger Laubbaum, sowie ein standortgerechter Obstbaum anzupflanzen, als Ausgleich für den Entfall der beiden vorhandenen Straßenrandbäume.

- Die privaten Grünflächen sind insgesamt als dorftypische Grünflächen zu gestalten und mit ortstypischen Laubgehölzen und Stauden zu bepflanzen.
- 7.2. Entsprechend sind als weitergehend erforderliche Ausgleichsflächen die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan der Gemeinde Rotenhain ausgewiesenen Ausgleichsflächen zusätzlich zu bepflanzen und zu erhalten.

#### 8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität,
Gas, Wasser, sowie der Ableitung von Abwasser dienenden
Anlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 Bau NVO zugelassen, auch
soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen
festgesetzt sind. Die Ausführungsart und Führung der
Ver- und Entsorgungsleitungen hat bei Durchführung der
Bebauung im Einvernehmen mit den zuständigen
Ver- und Entsorgungsträgern zu erfolgen.

Der <u>südliche Teil</u> des Bebauungsplanes wird <u>im Mischsystem</u> entwässert und in die vorhandene Kanalisation in der Todtenberger Straße eingeleitet.

Der <u>nördliche Abschnitt</u> des Bebauungsplanes mit sechs Baugrundstücken <u>muß im Trennsystem entwässert werden</u>, wobei das Schmutzwasser mittels einer Pumpanlage der Ortskanalisation zugeleitet wird.

Bei einer späteren Wohnbebauung ist eine dezentrale Versickerung von Oberflächen- und Drainagewasser bzw. eine Sammlung von Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken anzustreben.

Überschüssiges Oberflächenwasser aus befestigten Dach-, Hof- und Straßenflächen sowie Drainagewasser ist über den Regenwasserkanal der Gemeindeviehweide zur Versickerung zuzuführen.

Leitungen und Schächte nach DIN 4033 herstellen.

#### E. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 28. November 1986 (GVBL. S 307) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden gemäß § 86 LBauO Rheinland-Pfalz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen.

### Dachform und Dachneigung

1.1. Im Geltungsbereich sind lediglich Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig.

Für Garagen sind Flach- oder Pultdächer zugelassen.

- 1.2. Die zulässige Dachneigung wird auf max. 45 Grad festgesetzt.
- 1.3 Dachaufbauten sind zulässig.
- 1.4 Die unter Punkt 1.1. und 1.2. getroffenen Festsetzungen gelten nicht für Dachgauben.

1.5. Die Länge der Gauben wird auf 2/3 der Gebäudelänge begrenzt. Seitlicher Gebäudeabstand zur Giebelwand mindestens 2,00 m.

#### 2. Einfriedungen

- 2.1 Die Grundstücke entlang der freien Strecke der K 61 sind lückenlos einzufrieden.
- 2.2 Einfriedungen dürfen entlang der Straßengrenze nur eine max. Höhe von 0,80 m haben.

### 3. Material und Farben für Fassaden

Als Fassadenmaterialien sind solche mit reflektierender Oberfläche nicht zulässig. Grelle und fluorreszierende Farben oder Bauelemente werden ausgeschlossen.

#### 5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und Blinklicht oder sonstigen Stufen- und Intervallschaltungen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Höhe von 7,00 m bezogen auf das Grundstücksniveau (natürliches Gelände) nicht überschreiten.

Westerburg, den 22.11.1994, 08.04.1995 und 18.08.1995

Der Bürgermeister der Ortsgemeinde Rotenhain

Aufgestellt :

Architekturbüro Thomas u. Rudolf Schäfer 56457 Westerburg

My Dal the second of the secon

(Limbach)

Bürgermeister

Architekten - Dipl.-Ing.
Thomas & Rudolf Schäfer
Schützenweg 3
Telefon 02663/99090, Telefon 09 09 30
56457 Westerburg



#### Verbote und Beschränkungen

#### (1) Zone I (Fassungsbereich)

Die Zone I soll den Schutz der unmittelbaren Umgebung der Fassungsanlage vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten.

Deshalb sind alle damit nicht zu vereinbarenden Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt, und zwar vor allem:

- a) die für die Zone II und III genannten Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge
- b) Fahr- und Fußgängerverkehr; unbefugtes Betreten
- c) jede landwirtschaftliche Nutzung; Verletzungen der belebten Bodenschicht und der Deckschichten
- d) Anwendung von Mitteln für den Pflanzenschutz im Sinne des Gesetzes zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz) -in der jeweils gültigen Fassung-
- e) organische Düngung

Die für die Zwecke des Wasserversorgungsunternehmens notwendigen Maßnahmen sind zulässig, soweit sie unter Beachtung der in der Nähe der Fassungsanlage gebotenen besonderen Vorsicht durchgeführt werden.

#### (2) Zone II (Engere Schutzzone)

Die Zohe II soll den Schutz vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten, die von verschiedenen menschlichen Tätigkeiten und Einrichtungen ausgehen und wegen ihrer Nähe zur Fassungsanlage besonders gefährdend sind.

Deshalb sind alle damit nicht zu vereinbarenden Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt, und zwar vor allem:

- a) die für Zone III genannten Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge
- Bebauung, insbesondere gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe, Stallungen, Gärfuttersilos
- c) Baustellen, Baustofflager

- d) Straβen, Bahnlinien und sonstige Verkehrsanlagen, Güterumschlagsanlagen, Parkplätze; Veränderung bestehender Verkehrswege (Verbreiterung, Höher- oder Tieferlegung, Veränderung der Oberflächenentwässerung), sofern die obere Wasserbehörde nicht zustimmt
- e) Campingplätze, Sportanlagen
- f) Zelten, Lagern, Badebetrieb an oberirdischen Gewässern
- g) Wagenwaschen und Ölwechsel
- h) Neuanlage und weitere Belegung vorhandener Friedhöfe
- i) Kies-, Sand-, Torf- und Tongruben, Einschnitte, Hohlwege, Steinbrüche und jegliche über die land- und forstwirtschaftliche Bearbeitung hinausgehenden Bodeneingriffe, durch die die belebte Bodenzone verletzt oder die Deckschichten vermindert werden
- j) Bergbau, wenn er zur Zerreiβung schützender Deckschichten, zu Einmuldungen oder zu offenen Wasseransammlungen führt
- k) Sprengungen
- 1) Intensivbeweidung, Viehansammlungen, Pferche
- m) organische Düngung, sofern die Dungstoffe nach der Anfuhr nicht sofort verteilt werden oder die Gefahr ihrer oberirdischen Abschwemmung in den Fassungsbereich besteht; Überdüngung
- n) offene Lagerung und unsachgemäße Anwendung von Mineraldunger
- o) Gärfuttermieten
- p) Kleingärten (Schrebergärten), Gartenbaubetriebe
- q) Lagerung von Heizöl und Dieselöl
- r) Transport radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe
- s) Durchleiten von Abwasser
- t) Gräben und oberirdische Gewässer, die mit Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen belastet sind
- u) Dräne und Vorflutgräben
- v) Fischteiche
- w) Aufbringen von Klärschlamm

#### (3) Zone III (Weitere Schutzzone)

Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radio-aktiven Verunreinigungen, gewährleisten.

Deshalb sind alle damit nicht zu vereinbarenden Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt, und zwar vor allem:

- a) Versenkung oder Versickerung von Abwasser einschließlich des von Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wassers, Abwasserlandbehandlung, Abwasserverregnung, Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben, Abwassergruben
- b) Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Gewerbebetriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird
- c) Massentierhaltung
- d) Betriebe mit Verwendung oder Abstoβ radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe, Kernreaktoren
- e) offene Lagerung von Pflanzenschutzmitteln sowie die Anwendung solcher Pflanzenschutzmittel, die nach der Verordnung über Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmittel (Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) – in der jeweils gültigen Fassung – in Wasserschutzgebieten verboten sind
- f) Lagern, Ablagern, Aufhalden oder Beseitigung durch Einbringung in den Untergrund von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen, z.B. von Giften, auswaschbaren beständigen Chemikalien, Öl. Teer, Phenolen, Pflanzenbehandlungsmitteln, Rückständen von Erdölbohrungen; ausgenommen Lagern von Heizöl für den Hausgebrauch und von Dieselöl für landwirtschaftlichen Betrieb, wenn die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen für Bau, Antransport, Füllung, Lagerung und Betrieb getroffen und eingehalten werden
- g) Fernleitungen für wassergefährdende Stoffe
- h) Umschlags- und Vertriebsstellen für Heizöl, Dieselöl, für alle übrigen wassergefährdenden Stoffe und für radioaktive Stoffe
- Start-, Lande- und Sicherheitsflächen sowie Anflugsektoren und Notabwurfplätze des Luftverkehrs
- j) Manöver und Übungen von Streitkräften und anderen Organisationen; militärische Anlagen
- k) Errichtung und Betrieb von Abfallentsorgungsanlagen im Sinne des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz) – in der jeweils gültigen Fassung –

- 1) Abwasserreinigungsanlagen (Kläranlagen)
- m) Entleerung von Wagen der Fäkalienabfuhr
- n) Versenkung oder Versickerung von Kühlwasser
- o) Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem, wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann
- p) Neuanlage von Friedhöfen
- q) Rangierbahnhöfe
- r) Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straβen-, Wege- und Wasserbau (z.B. Teer, phenolhaltige Bitumina und Schlacken)
- s) Bohrungen zum Aufsuchen oder Gewinnen von Erdöl, Erdgas, Kohlensäure, Mineralwasser, Salz, radioaktiven Stoffen sowie zur Herstellung von Kavernen

#### 8 4

#### Duldungspflichten

- (1) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Schutzgebietes haben zu dulden:
  - a) das Betreten ihrer Grundstücke durch Personen, die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Wassergewinnungsanlagen beauftragt sind,
  - b) das Aufstellen von Hinweisschildern.
- (2) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten der in der Zone I gelegenen Grundstücke haben die Durchführung aller Maßnahmen, die den Wassergewinnungsanlagen und ihrem Schutz dienen, insbesondere die Einzäunung des Fassungsbereiches, das Aufbringen einwandfreien, gut reinigenden oder abdichtenden Materials zur Verstärkung der Deckschichten, das Aufbringen einer zusammenhängenden Grasdecke sowie die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern zu dulden.