Satzung
der Ortsgemeinde Rotenhain

über den Bebauungsplan „Kornbitz“

Der Ortsgemeinderat von Rotenhain hat in seiner Sitzung am 09. Mai 1996 aufgrund der §§ 2 u. 10 des Baugesetzbuches vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2.253) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der jeweils gültigen Fassung, den Bebauungsplan „Kornbitz“ als Satzung beschlossen:

§ 1

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

Flur 25
Flurstücke-Nr. 43, 46-49, 6 u. 5, 7 (jeweils teilweise)

Flur 26
Flurstücke Nr. 65, 67, 68 u. 66, 71 (jeweils teilweise)

Ausgleichsfläche:
Flur 27, Flurstück Nr. 26 (teilweise)

§ 2

Bestandteil dieser Satzung ist

1. die Bebauungsplanurkunde (Lageplan mit Text),
2. die zur Bebauungsplanurkunde gehördenden Textfestsetzungen sowie
3. die Begründung.

§ 3

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

Rotenhain, den 16. JULI 1996

Ortsgemeinde Rotenhain

Gegen die Satzung werden keine Bedenken erhoben.
Montabaur, den 10. Juli 96
Kreisverwaltung des Westerwaldkreises
Abt. 6/60 - 610-13

(Siegel)

Limbach, Ortsbürgermeister

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Kornbitz"
der Ortsgemeinde 56459 Rotenhain

Inhaltsübersicht

A. Beschlußlage
B. Begründung
C. Planungsrechtliche Voraussetzungen
D. Planungsrechtliche Festsetzungen
E. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A. Beschlußlage

Am 13.10.1994 hat die Gemeindevertretung der Ortsgemeinde Rotenhain beschlossen, für den Bereich Kornbitz in der Gemeinde Rotenhain, Gemarkung Todtenberg einen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich in der Flur 25 die Flurstücke Nr. 43, 46-49, 6 und 5+7 teilweise sowie in Flur 26 Nr. 65,67,68 und 66 + 71 teilweise und in Flur 27, Flurstück Nr. 26 teilweise umfassen.

Der Bebauungsplan ist in einen 1. bzw. 2. Planabschnitt eingeteilt.

3. Begründung

1) Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg entwickelt.

2) Die Ortsgemeinde plant im Rahmen der Ortsentwicklung die Ausweisung und Erschließung weiterer Wohnbauflächen.
Damit soll dem steigenden Wohnraumbedarf in der Ortsgemeinde Rechnung getragen werden.

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

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

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

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

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

8) Da das Gebiet die abgegrenzte Schutzzone III des Tiefbrunnes Rotenhain-Todtenberg tangiert, werden die Auflagen daraus als Satzung im Bebauungsplan festgeschrieben.

9) Ver- und Entsorgungseinrichtungen
Die Versorgung des Gebietes ist gewährleistet.

10) Die Ordnung von Grund und Boden erfolgt im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens oder durch Umlegung

C. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg ist der Geltungsbereich als als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als Allgem. Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vor.

D. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude 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 an keiner 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.

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

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

4.1.) 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"
Der Ausbau der Wohnstraßen soll verkehrsberuhigt, nach noch zu erstellendem Ausbauplan erfolgen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.1. Die ökologisch und landschaftsestetisch wertvolle Sommerlinde auf dem Flurstück 49 ist zu erhalten.

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen sind daher Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen.
Der Kronen- und Wurzelbereich des Baumes ist in einem Radius von mind. 7,50 m, gemessen ab Stamm, langfristig zu sichern.

5.2. Anlage eines strukturreichen Saumbereiches als Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 26 (teilweise) in der Flur 27 (Gem. Todtenberg)
- Pflanzung von bodenständigen Bäumen und Sträuchern (Esche, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundrose)
  Bepflanzung auf max. 40 % der Fläche
- Punktuelle Anlage von Steinhaufen
- Belassung von Freiflächen in freier Sukzession

6. 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.
Die Entsorgung des Schmutzwassers und Oberflächenwassers erfolgt getrennt. "Trennsystem wird festgesetzt".
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.

1. 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. Gestaltung der privaten Zufahrten und Stellplätze

Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Schotter, sogenanntes "Öko-Pflaster", Rasengittersteine, Rasenpflaster oder ähnliches) zu befestigen.
Nur Fußwege und Terrassen dürfen versiegelt werden; das hier abzuleitende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern.

3. Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke sind Naturholzzäune und standortgerechte Hecken bevorzugt zu verwenden. Stacheldraht ist nicht zulässig.

Die Einfriedungen entlang der Straßengrenze dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

4. Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mind. 50 % als dorftypische Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu gestalten.

Auf jedem Baugrundstück ist ein Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum (jeweils nur Hochstämme mit Mindestumfang 10.12 cm bzw. 14-16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Auswauhl der Bäume hat nach der in der Anlage befindlichen Gehölzliste zu erfolgen.

Alle Böschungen über 0,75 m Geländeoberfläche sind mit ortstypischen Laubgehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern dient dem mikroklimatischen Ausgleich (Transpiration, Staubbindung, Beschattung) sowie der landschaftsgemäßen Durchgrünung und Gestaltung des Ortsbildes.

5. Material und Farben für Fassaden

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

6. 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.

F). Zusätzliche Hinweise für die Durchführung von Baumaßnahmen

1. Zur Einsparung von wertvollen Trinkwasserressourcen und zur Verringerung des Oberflächenwasserabflußes wird die Sammlung, Speicherung und Verwendung des Niederschlagswassers aus der Dachentwässerung (z.B. als Brauchwasser zur Grünlandbewässerung oder Toilettenspülung) aus landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Gründen für notwendig gehalten.

2. Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung sollte nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden.

Die Zisternengröße soll je Wohneinheit mind. 1 cbm betragen.

3. Gemäß DIN 18915 ist der Oberboden während der Bauarbeiten getrennt vom Unterboden zu entnehmen und abseits vom Baubetrieb zu lagern; dabei darf er nicht befahren oder durch anderweitige Maßnahmen verdichtet werden.
Oberbodenlager sind möglichst gegen Vernässung, Verunkrautung und sonstigen Verunreinigungen zu schützen.
Bei einer längeren Lagerzeit ist auf eine Zwischenbegrünung zu verzichten.

Der aufkommende Wildwuchs bietet einen ausreichenden Bodenschutz und ist zudem alndespflegerisch sinnvoller als Einsaat einer Wiesenmischung.
Die Oberfläche der Miete soll allseitig geneigt sein, damit Oberflächenwasser abfließen kann.
Der Oberboden ist nach Abschluß der bauarbeiten als Pflanzsubstrat wieder aufzubringen.
Die Verbringung des Bauaushubes ist bis zur Einreichung des Bauantrages zu regeln und in den Antragsunterlagen in schriftlicher Form dazulegen.

4. Bei Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind folgende Hinweise zu beachten:
Sämtliche Baumaßnahmen sind mit den zuständigen Versorgungsträgern so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

5. Bei Bepflanzungen in der Nähe von Leitungen ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pfalnzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie das Merkblatt über Baustandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der DVGW zu beachten.

Hinweis für die Erteilung von Baugenehmigungen

Bedingt durch die topographische Lage des Baugebietes wird in den höher gelegenen Teilbereichen der Wasserdruck unter 2 bar liegen.
In diesen Fällen ist der Bauherr verpflichtet, zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung auf eigene Kosten Druckerhöhungsanlagen zu errichten.
Dieser Hinweis soll als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Westerburg, den 22.11.1994, 05.04.1995, 30.01.1996 + 09.05.1996
Aufgestellt :

Der Bürgermeister der
Ortsgemeinde Rotenhain

Ortsgemeinde Rotenhain 1 Verbandsgemeinde Westerburg

.....

(Limbach)
Bürgermeister

Architekturbüro
Thomas u. Rudolf Schäfer
56457 Westerburg

.....

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
SCHÄFER THOMAS
FREIER ARCHITEKT
MITGLIED 3887

Architekten - Dipl.-Ing.
Thomas & Rudolf Schäfer
Schützenweg 3
Telefon 02663/99090, Telefax 990930
56457 Westerburg

Für die Pflanzung im Westerwald geeignete Apfelsorten:

Apfel von Cronceles
Boikenapfel
Boskoop
Gelber Bellefleur
Goldparmäne
Goldrenette von Blenheim
Gravensteiner
Großer Rheinischer Bohnapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Rote Rheinische Sternrenette
Schafsnase
Schöner von Boskoop
Von Zuccalmaglio Renette
Winterrambour

Anlage 2: Gehölze

<u>Bäume:</u>

Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Esche	(Fraxinus excelsior)

<u>Sträucher:</u>

Eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hasel	(Corylus avellana)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Hecken-Rose	(Rosa corymbifera)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)