



## **Ortsgemeinde Rotenhain**

in der Verbandsgemeinde Westerburg

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Falknerei**

## **Begründung und Textfestsetzungen**

Bearbeitungsstand : August 2016

erstellt durch:

**Brüll & Löwenguth** – Ingenieurbüro

Koblenzer Straße 32 – 56410 Montabaur

Fon: 02602–93200 – Fax: 02602–932020

Mail: [info@bruell-loewenguth.eu](mailto:info@bruell-loewenguth.eu)

## **A. Begründung**

### **1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan**

Neben dem „Qualifizierten Bebauungsplan“ bietet das Baugesetzbuch das Instrument des „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“, welcher für die schnelle Realisierung von Bauvorhaben angewendet werden kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB besteht aus einem Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors, der Satzung der Gemeinde und einem Durchführungsvertrag.

Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu stellen. Der Vorhabenträger muss bereit und in der Lage sein, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen (Kostenübernahme!) durchzuführen.

Die Gemeinde hat über den Antrag zu entscheiden und dabei die öffentlichen und privaten Belange abzuwägen. Die Gemeinde muss frei in ihren Beschlüssen zu diesem Plan sein. Das Verfahren folgt demjenigen eines Bebauungsplanes.

Vorhabenträger und Gemeinde schließen einen Durchführungsvertrag ab, in dem weitere Details geregelt werden. Insbesondere verpflichtet sich der Investor im Durchführungsvertrag das Bauvorhaben innerhalb einer festgelegten Frist zu erschließen und zu verwirklichen beziehungsweise verwirklichen zu lassen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu übernehmen. Wird die Frist nicht eingehalten, soll die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben. Der Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

Anders als beim „Qualifizierten Bebauungsplan“ ist der „vorhabenbezogene Bebauungsplan“ durch seine Vorhabenbezogenheit gekennzeichnet. Er ist mit der Zielsetzung, eine Bebauung nach einem präzise umrissenen Projekt des Vorhabenträgers und in Abstimmung mit den Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde auszurichten.

Die Planungshoheit verbleibt grundsätzlich bei der Gemeinde; der Investor übernimmt jedoch sämtliche Planungs- und Erschließungskosten und gegebenenfalls weitere Kosten z. B. für Gutachten, Beweissicherungsverfahren usw.

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt nach den üblichen Verfahrensregeln wie bei herkömmlichen Bebauungsplänen. Anders als beim herkömmlichen Bebauungsplan ist die Gemeinde beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch gebunden.

## **2. Ziele, Anlass, Erforderlichkeit und wesentliche Inhalte der Planung**

### **2.1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und Planungsgrundsätze (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Der Ortsgemeinderat Rotenhain hat in seiner Sitzung vom 17.04.2013 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die am nördlichen Siedlungsrand gelegenen Flächen Flur 21, Flurstücke 248, 250 und 251 beschlossen. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde auf der Grundlage der amtlichen Katasterkarte (im Maßstab 1: 1.000) erarbeitet.

### **2.2 Anlass und Planungsziele**

2.2.1 Die Flurstücke Nr. 248 und 250 befinden sich im Besitz des Investors Herrn Markus Ries, In den Eichen 6, 56459 Rotenhain. Der Verkauf (Notarvertrag) des Flurstückes 251 durch den derzeitigen Eigentümer, die Kreisverwaltung Westerwald, an den Investor, stehen kurz vor dem Abschluss. Bis zur Rechtskraft / Satzungsbeschluss dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Kauf abgewickelt.

2.2.2 Mit dem „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ sollen die bereits durchgeführten Erschließungsmaßnahmen geordnet und nachträglich legalisiert werden.

2.2.3 Es wurden bereits ein „Erdhaus“ sowie eine Volierenanlage auf dem Flurstück 250 entsprechend errichtet. Durch die Nichteinhaltung der Bauauflagen / Baugenehmigung wurde eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen. Mit der Durchführung des geforderten hydrogeologischen Beweissicherungsgutachtens konnte eine nachträgliche Legalisierung möglich werden. Jegliche Veränderungen, Erweiterungen oder Aufstockungen wurden untersagt.

Zu diesem Zeitpunkt war bereits ein Eingriff in die Wasserschutzzone durch den Bau des „Erdhauses“ und einer Zufahrt bzw. Stellflächen getätigt.

Der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Montabaur, wird an Ihrer Duldung von maximal 225 m<sup>2</sup> Zufahrts- / Stellfläche festhalten. Erschlossen wird das Gebiet über das Grundstück 251 mit eine Zufahrt von der Kreisstraße K 61 (Todtenberger Straße).

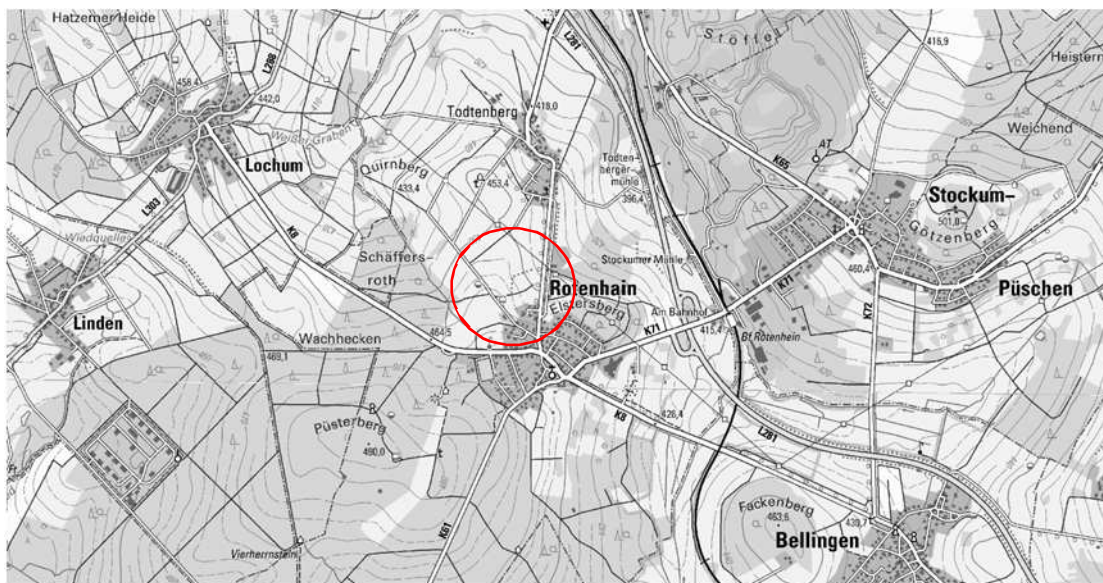
2.2.4 Das „Erdhaus“ soll zukünftig für Seminare und Vorträge genutzt werden, die Voliere und Grünflächen für die Anzucht und Haltung von seltenen und bedrohten Greifvögeln, teilweise mit Auswilderung. Außerdem bietet das Sondergebiet als Falknerei die naturpädagogische Bildung für Kinder und Erwachsene als Beitrag zur Öffent-

- lichkeitsarbeit und Aufklärung an. Das „Erdhaus“ passt sich durch seine Bauweise ökologisch gut in die Landschaft ein.
- 2.2.5 Die Voliere entspricht laut Bundeswildschutzgesetz und Arten-/Tierschutz den artenspezifischen Raumbedürfnissen. Außerdem kooperiert die Falknerei mit dem ortsansässigen Verein Historica 'Alte Burg' und dem Teritär- und Erlebnispark Stöfel und hat Zulauf von verschiedenen gemeinnützigen Einrichtungen, Vereinen, Gruppen, Schulen und Kindergärten.
- 2.2.6 Bei Veranstaltungen / Seminaren im „Erdhaus“ dürfen die öffentlichen Parkplätze an der Grillhütte sowie der Freizeitanlage (Konzertgebäude) in Abstimmung mit der Ortsgemeinde benutzt werden. Zur Nutzung der Parkplätze wird eine schriftliche Vereinbarung mit der Ortsgemeinde getroffen.
- 2.2.7 Um eine gefahrenlose Überquerung der K 61 zu ermöglichen, wird die durchgängige Grünfläche gegenüber der Zufahrt des Geländes auf 3,0 m bis 5,0 m unterbrochen und als Fußweg befestigt. Die Kosten hierfür trägt ebenfalls der Vorhabenträger.
- 2.2.8 Der Betrieb und die Nutzung des „Erdhauses“, die Voliere und Grünflächen für die Anzucht und Haltung von seltenen und bedrohten Greifvögeln unterliegen den Auflagen der Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers wird für den Brunnen „Rotenhain/Todtenberg in der Gemarkung Rotenhain, Flur 26, Flurstück-Nr. 81.

### 3. Allgemeine Beschreibung des Plangebietes

#### 3.1 Räumliche Lage

Die Gemeinde Rotenhain, 465 m ü. NN. liegt ca. 9 km nordwestlich von Westerburg, und hat rund 530 Einwohner in den Ortsteilen Rotenhain und Todtenberg.



Übersichtsplan : ohne Maßstab

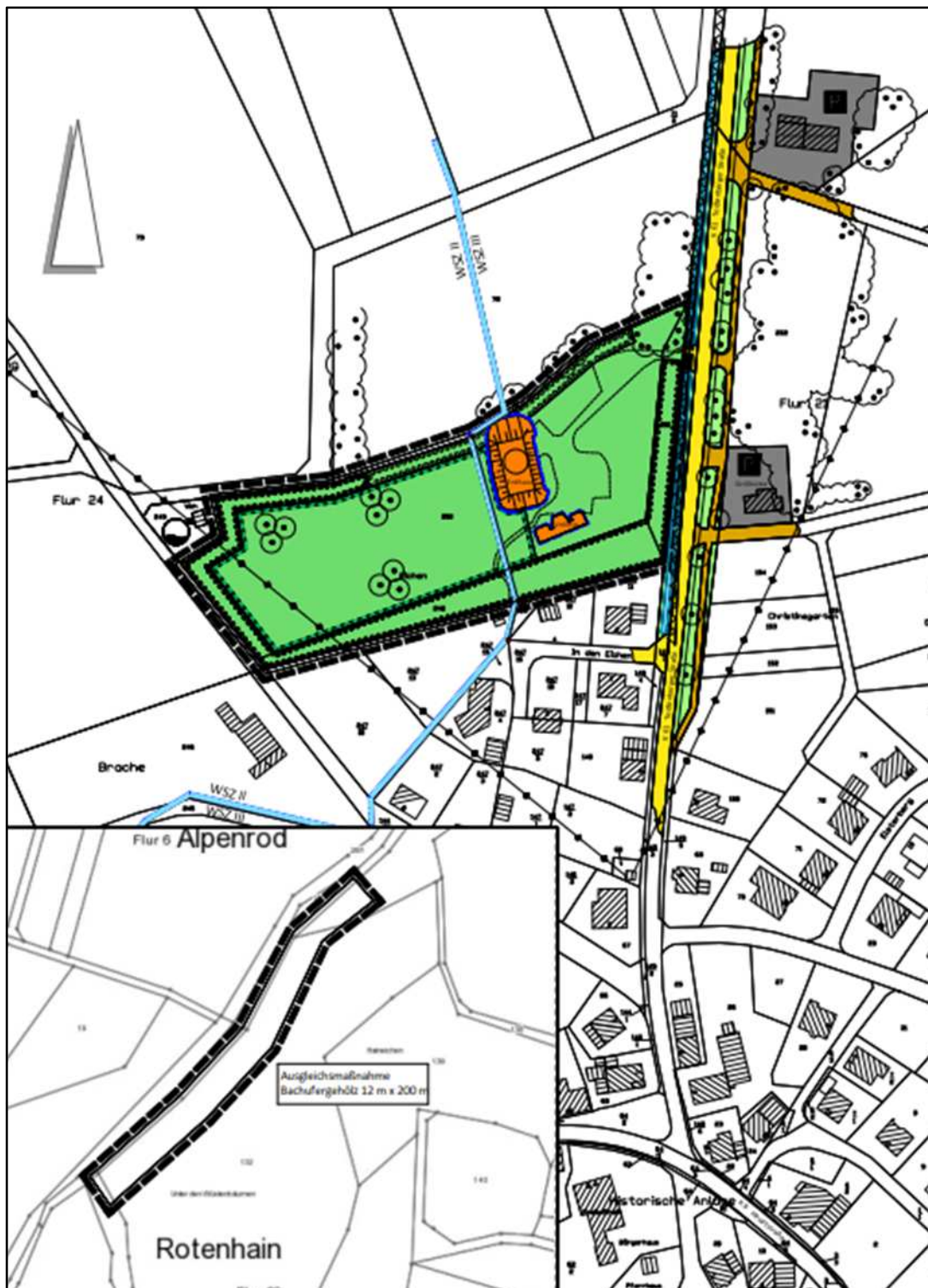
#### 3.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich in einer Größe von ca. 13.000 qm befindet sich nördlich des bebauten Ortsrands und westlich an die K 61 Todtenberger Straße angrenzend. Nördlich schließt sich freie, teils bewaldete Landschaft, westlich ein Wirtschaftsweg an das Baugebiet an. Das Gelände liegt zur K 61 hin geneigt.

Die Fläche des geplanten SO (Sondergebiet) besteht aus (mäßig intensiv genutzten) Wiesen mittlerer Standorte auf den Flurstücken 248, 250 und 251 in den Wasserschutzonen II und III.

Gemäß Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 23.11.2010 wurde als Ausgleich der beantragten versiegelten Flächen bereits an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Hälfte eine 3-reihige Pflanzung angelegt, auf der Fläche Flurstück 250 9 Hutebäume gepflanzt sowie eine Streuobstwiese auf dem bebauten Grundstück mit Wohnhaus von Herrn Ries Flurstücke 247/4, 247/12, 247/13 und 247/15 (außerhalb des Plangebiets) angelegt. Die vorhandenen Gehölzbestände wurden und sind auch weiterhin zu erhalten.

Das Landschaftsbild wird in Anbetracht der südlich angrenzenden vorhandenen Bebauung und auch der östlich entlang laufenden K 61 nur gering beeinträchtigt.



Übersichtsplan : ohne Maßstab

Der Geltungsbereich gliedert sich folgendermaßen:

Erdhaus	ca. 605 qm
Voliere	ca. 108 qm
Stell- und Fahrflächen	ca. 1.037 qm
Private Grünflächen (angrenzend an private Erschließung)	ca. 2.159 qm
Private Grünflächen mit Bindung für Pflanzungen	ca. 3.204 qm
Private Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 546 qm
Private Grünflächen für Boden, Natur und Landschaft	ca. 5.347 qm
-----	
Gesamtfläche	ca. 13.000 qm

#### **4. Umweltverträglichkeitsprüfung/Abwägung der Landespflegerischen Belange**

Im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung [UVPG] sind in der Anlage 1 zum § 3 UVPG diejenigen Vorhaben aufgeführt, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Hierzu gehören auch Städtebauprojekte mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von 100.000 qm. Wird der Wert von 20.000 qm überbaubare Grundfläche erreicht oder überschritten, hat eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c (1), Satz 1 UVPG zu erfolgen. Nach § 1a II Nr.3 BauGB ist im Bebauungsplanverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, soweit für das Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Verpflichtung dazu besteht. Eine UVP- Verpflichtung für des Vorhabens besteht nicht.

#### **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **5.1 Art der Baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

In Anpassung an die angrenzenden Bebauungen und Einbindung in die freie Landschaft ist vorgesehen, ein Sondergebiet zu entwickeln.

##### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen sind auf die Maße der genehmigten Baupläne (der bereits vorhandenen Gebäude)

begrenzt. Aus Gründen des sparsamen Umganges mit Flächen und um eine weitere Bebauung auszuschließen sind die Baugrenzen unmittelbar an die genehmigten Gebäude gelegt.

### **5.2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Das Erdhaus besitzt keine Wohnungen sondern nur Räume für Veranstaltungen, Seminare und Vorträge. Die Volieren sind nur für die Unterbringung und Anzucht von Greifvögeln vorgesehen.

### **5.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Grundfläche der vorhandenen baulichen Anlagen (Erdhaus, Voliere) sind auf die Maße der genehmigten Baupläne begrenzt. Seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Montabaur, werden 225 m<sup>2</sup> Zufahrts- / Stellfläche in wassergebundener Bauweise in der Wasserschutzzone III geduldet.

### **5.2.3 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen für die Gebietsausweisung sind Bestand und in der im Bebauungsplan dargestellten Dimensionierung und Umfang bereits beim Bau der Gebäude in wassergebundener Decke hergestellt worden.

Im Einmündungsbereich K 61 sind die Sichtflächen, gemessen vom 3-m-Punkt (gemäß RAS-K-1) von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Bewuchs usw. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die straßenrechtlichen und sondernutzungsrechtlichen Bestimmungen für Zufahrten sind entsprechend Schreiben LBM, Diez vom 15.11.2010 einzuhalten.

## **6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LbauO)

### **6.1 Gestaltung der privaten Zufahrten und Wege**

Flächenbefestigungen sind auf das im Plan dargestellte Maß beschränkt. Seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Montabaur, werden 225 m<sup>2</sup> Zufahrts- / Stellfläche in wassergebundener Bauweise in der Wasserschutzzone III geduldet.



## **6.2 Einfriedungen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LbauO)

Hecken sind entsprechend den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind zur K 61 lückenlos einzufrieden.

## **6.3 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen trägt zur Einbindung der Siedlungsflächen in das umgebende Landschaftsbild bei, sichert die Lebensverhältnisse der heimischen Tier- und Pflanzenwelt und dient auch einer Verbesserung des Kleinklimas.

# **10. Rechtsvorschriften**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers wird für den Brunnen „Rotenhain/Todtenberg in der Gemarkung Rotenhain, Flur 26, Flurstück-Nr. 81.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

## **B. Textliche Festsetzungen**

### **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

##### **1.1 Sondergebiet (SO)**

1.1.1 In Anpassung an die angrenzenden Bebauungen und Einbindung in die freie Landschaft ist vorgesehen, ein Sondergebiet zu entwickeln.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

##### **2.1 Grundflächenzahl**

(§ 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

2.1.1 Die Grundflächenzahl ist auf die Maße der genehmigten Baupläne (der bereits vorhandenen Gebäude) begrenzt.

##### **2.2 Geschossflächenzahl**

(§ 16 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

2.2.1 Die Geschossflächenzahl ist auf die Maße der genehmigten Baupläne (der bereits vorhandenen Gebäude) begrenzt.

##### **2.3 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 16 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse ist auf die Maße der genehmigten Baupläne (der bereits vorhandenen Gebäude) begrenzt.

##### **2.4 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

2.4.1 Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf die Maße der genehmigten Baupläne (der bereits vorhandenen Gebäude) begrenzt.

**2.5 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- 2.5.1 Aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden (gemäß § 1 Abs. 5 BauGB) wird eine weitere Bebauung der Grundstücke untersagt.

**2.6 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)

- 2.6.1 Aus Gründen des sparsamen Umganges mit Flächen und um eine weitere Bebauung auszuschließen sind die Baugrenzen unmittelbar an die genehmigten Gebäude gelegt.

**2.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 2.7.1 Im Einmündungsbereich K 61 sind die Sichtflächen, gemessen vom 3-m-Punkt (gemäß RAS-K-1) von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Bewuchs usw. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

**2.8 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 2.8.1 Die Verkehrsflächen für die Gebietsausweisung sind Bestand und in der im Bebauungsplan dargestellten Dimensionierung und Umfang bereits beim Bau der Gebäude in wassergebundener Decke hergestellt worden.
- 2.8.2 Eine Versiegelung der Flächen ist nicht zulässig. Sie sind nur als Zelt- Stellplatz bei Veranstaltungen, zur Anlieferung und für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu nutzen und nicht als Parkplätze für Gäste der Veranstaltungen zulässig.
- 2.8.3 Die straßenrechtlichen und sondernutzungsrechtlichen Bestimmungen für Zufahrten sind entsprechend Schreiben LBM, Diez vom 15.11.2010 einzuhalten.

**2.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 2.9.1 Das Erdhaus besitzt keine Wohnungen sondern nur Räume für Veranstaltungen, Seminare und Vorträge. Die Volieren sind nur für die Unterbringung und Anzucht von Greifvögeln vorgesehen.

## **2.10 Bauen im Bereich der Wasserschutzzonen**

2.10.1 Der Betrieb und die Nutzung des „Erdhauses“, die Voliere und Grünflächen für die Anzucht und Haltung von seltenen und bedrohten Greifvögeln unterliegen den Auflagen der Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers wird für den Brunnen „Rotenhain/Todtenberg in der Gemarkung Rotenhain, Flur 26, Flurstück-Nr. 81.

## **2.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.11.1 Die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs (Flurstücke 248, 250 und 251) sind für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Im Folgenden werden die Entwicklungsziele und die zur Erreichung dieser Ausgleichziele auszuführenden landespflegerischen Maßnahmen beschrieben.

### **Entwicklungsziel:**

extensiv genutztes, artenreiches Grünland mit Strukturierung von 9 Hutebäume, die bereits gepflanzt wurden.

### **Pflegemaßnahmen:**

Entsprechend Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 23.11.2010 wurde als Ausgleich bereits nördlich der Grundstücksgrenze eine 3-reihige Pflanzung angelegt. Des Weiteren sollen 9 Hutebäume auf dem Flurstück 250 gepflanzt werden. Auf den Freiflächen des Privatgrundstücks eine Streuobstwiese (Obstbaumhochstämme, Pflanzabstand 10m bis 15 m) sowie eine Steinschüttung/-Mauer aus Findlingen angelegt werden.

Gemäß Schreiben vom 21.04.2015 wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert, dass zum Ausgleich

- für den Verlust von 1.000 qm Ausgleichsfläche blütenreiches Grünland aus Bauschein 4/8229-10 = Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in blütenreiches Grünland von 1.000 qm
- der Teilversiegelung von Stell- und Fahrflächen in einer Größe von ca. 1.000 qm x Ausgleichsfläche 1,5 = Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in blütenreiches Grünland von 1.500 qm

gesamt 2.500 qm erbracht werden muss.

Es wurde sich zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem Vorhabenträger folgendermaßen geeinigt:

- Erweiterung eines Bachufergehölzes entlang des Todtenberger Grenzbachs (siehe Anlage Luftbild und Pflanzschema) auf 12,00 m Breite und ca. 200,00 m Länge mit Zustimmung des Eigentümers auf dem Flurstück 132, Flur 26, Gemarkung Rotenhain einschließlich dauerhafter Unterhaltung.

Für die Bepflanzungen sind die Gehölze aus folgender Artenliste auszuwählen:

**Bäume, I. Ordnung**

Mindestgröße: Heister 2xv, o.B. 200-250

-----

Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Espe	Populus tremula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sandbirke	Betula pendula
Bergahorn	Acer pseudoplatanus

**Bäume, II. Ordnung**

Mindestgröße: Heister 2xv, o.B. 100-150

-----

Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus

**Sträucher**

Mindestgröße: 2xv, o.B. 60-100

-----

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Besenginster	Cytisus scoparius
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa eglanteria
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Feldahorn	Acer campestre
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO)

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LbauO)

#### **1.1 Einfriedungen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LbauO)

- 1.1.1 Hecken sind entsprechend den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen.
- 1.1.2 Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind zur K 61 lückenlos einzufrieden.

#### **1.2 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 1.2.1 Die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen trägt zur Einbindung der Siedlungsflächen in das umgebende Landschaftsbild bei, sichert die Lebensverhältnisse der heimischen Tier- und Pflanzenwelt und dient auch einer Verbesserung des Kleinklimas.

#### **1.3 Gestaltung der privaten Zufahrten und Wege**

- 1.3.1 Es wird seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Montabaur maximal 225 m<sup>2</sup> Zufahrts- / Stellfläche in wassergebundener Bauweise in der Wasserschutzzone III geduldet.
- 1.3.2. Im Einmündungsbereich der Zufahrt auf/von der Kreisstraße K 61 kann auf eine Länge von maximal 3,0 m eine bituminöse Befestigung eingebracht werden.