Satzung

der Ortsgemeinde Stockum-Püschen über den Bebauungsplan „Püschen-Ost“

vom 27.03.1997

Der Ortsgemeinderat von Stockum-Püschen hat in seiner Sitzung am 20.12.1996 aufgrund der §§ 2 u. 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (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 „Püschen-Ost“ als Satzung beschlossen:

§ 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in dem ihm zugrundeliegenden Lageplan durch eine schwarz gestrichelte Linie dargestellt.

§ 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.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates übereinstimmt, und dass die für dessen Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Stockum-Püschen, 27.03.1997

Ortsgemeinde
Stockum-Püschen

Ortsgemeinde 1 Stockum-Püschen

(Siegel)

Ferger, Ortsbürgermeister

Kreisverwaltung 37 Westerwaldkreis

Gegen die Satzung werden keine Bedenken erhoben.

Montabaur, den 25.3.97

Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
Abt. 6/60 - 610-13

BEBAUUNGSPLAN: "Püschen - Ost"

ORTSGEMEINDE: 56459 Stockum-Püschen

VERBANDSGEMEINDE: 56457 Westerburg

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Püschen-Ost"
der Ortsgemeinde 56459 Stockum-Püschen

Inhaltsübersicht:

A. Beschlußlage
B. Begründung
C. Planungsrechtliche Voraussetzungen
D. Planungsrechtliche Festsetzungen
E. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
F. Hinweise für die Durchführung von Baumaßnahmen

A. Beschlußlage

Am 28.10.1988 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Stockum-Püschen beschlossen, für einen Bereich im Ortsteil Püschen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Nach Beratung des Entwurfes wurde am 10.02.1989 die Offenlage und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange beschlossen und die Offenlage erfolgte vom 17.04.1989 bis 17.05.1989.
Nach der erfolgten Offenlage wurde die endgültige Fertigstellung des Bebauungsplanes ausgesetzt, da durch das mittlerweile begonnene Flurbereinigungsverfahren eine teilweise Grenzregulierung und eine neue Flurstücksnummerierung vorgenommen wurde. Gleichzeitig wurde im nördlichen Planungsbereich eine Erweiterung des Bebauungsplanes um ca. 1 ha durch Flächenzuweisung unter großem finanziellem Aufwand an die Gemeinde vorgesehen.
Der Beschluß zur Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgte am 03.08.1995.
Nach Beratung des geänderten Entwurfes wurde am 29.09.1995 die erneute Offenlage und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.
Die Offenlage erfolgte vom 11.12.1995 bis zum 29.12.1995 nach Bekanntmachung am 7.12.1995.

Nach Beratung und Beschlußfassung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde am 17.02.1996 die erneute Offenlage beschlossen.
Die Offenlage erfolgte vom 14.10.1996 bis 14.11.1996 nach Bekanntmachung vom 26.09.1996.

Der Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich in der Gemarkung Püschen in der Flur 13, die Flurstücke Nr 1 teilweise, 2-8, 9 teilweise, 13-48, 51-54, 115-149 umfassen.

Als Kompensationsfläche nach dem Landespflegegesetz werden die im landespflegerischen Begleitplan ausgewiesenen Flächen Gemarkung Püschen, Flur 13, Flurstück Nr. 54 und Gemarkung Stockum Flur 14, Flurstück Nr. 75 festgesetzt.

B. Begründung

1) Die vom Bebauungsplan erfaßten Flächen sind im verbindlichen und genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche ausgewiesen.

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.

Zur Zeit müssen Anfragen von Bauinteressenten nach Wohnhausgrundstücken negativ beantwortet werden, da keine unbebauten Grundstücke mehr im Ortsteil Püschen zur Verfügung stehen.

Bisher hat der Ortsgemeinderat durch Ausweisung von Baugebieten der regen Bautätigkeit Rechnung getragen.
Es ist aber nunmehr notwendig, eine gewissen Vorrat an Bauland zu schaffen, da mehrere Anfragen auf Baugrundstücke vorliegen.

Das geplante Gebiet liegt beiderseits der Kreisstraße K 65 (Hauptstraße) und soll die Bauflächen innerhalb des Ortsteils Püschen schließen und zur Abrundung der Ortsteilbebauung beitragen.

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

Zur Erreichung des Waldabstandes von 30 m zur Baugrenze soll die Entfernung der hochstämmigen Bäume nördlich der Baustraße "Am Rain" im Zuge der Waldbewirtschaftung durch das Forstamt in dem Forstwirtschaftsplan Berücksichtigung finden, desweiteren sollen Haftausschließungserklärungen gegenüber der Gemeinde durch die entsprechenden Grunddienstbarkeiten beim Verkauf der Grundstücke erfolgen.

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

C. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vor bzw. im bereits bebauten Teil als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor.

D. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei beschränkt. Im Kellergeschoß ist zusätzlich eine kleine Einliegerwohnung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gebäudehöhen
Die Gebäudehöhe zwischen Gelände und Dachtraufe darf, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante, an keiner Stelle der Gebäude mehr als 8,00 m betragen.

3. Stellung der baulichen Anlagen (§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 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 Einzelelementbreiten 25 % der dazugehörigen Gesamtfassadenbreite nicht überschreiten.

3.2 Die Ausladung der nach 2.1 zur Überschreitung zugelassenenen Bauelemente darf das Maß von 1,50 m zur Straßenseite nicht überschreiten.

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

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

Der Stauraum vor der Garage bis an die Grenze der Straße wird auf 5,00 m festgesetzt.

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

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

5.2 Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt von der Kreisstraße K 65 aus. Die OD-Grenze soll, wie es das Straßenbauamt anregt, in nord-östlicher Richtung verschoben werden.

5.3 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.

5.4 Die innere Verkehrserschlißeung ist auf ein Mindestmaß begrenzt, der Ausbau soll, auch im anbetracht der geringen Straßenbreiten, verkehrsberuhigt erfolgen, nach noch zu erstellendem Ausbauplan.

6. Textfestsetzungen auf der Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrages

Öffentliche und private Grünflächen § 9 abs. 1 Nr. 15 BauGB

Entlang der westlichen Bebauungsplangrenze auf der nördlich gelegenen Fläche wird eine 5 m breite "private Grünfläche" ausgewiesen.
Die in diesem Bereich vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

Die Eratzflächen werden als "öffentliche Grünfläche" festgesetzt.

Betroffen sind:
Flur 14, Parzelle 75 von 2,30 ha Größe, Gemarkung Stockum
Parzelle 54 im Bebauungsplan Bereich von 1.200 qm, Gemarkung Püschen

Entlang der südlich verlaufenden Plangebietsgrenze der südlich gelegenen Fläche wird eine 5,00 m breite "private Gründfläche" ausgewiesen.

1. Je 8,00 m Grenzlänge ist mindestens 1 Obstbaum (Hochstamm) bzw. 1 Baum I. oder II. Ordnung (nachbeiliegender Pflanzliste) zu pflanzen.

2. Alternativ kann auf 1/3 der Grenzlänge eine 2-reihige Strauchpflanzung nach beiliegender Pflanzenliste angelegt werden (Reihenabstand 1,00 m; Abstand der Pflanzen in der Reihe max. 2,50 m)

Hinweise:
Die Kombination beider Alternativen ist zulässig

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Die als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen werden als "Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt.

Flur 14, Parzelle 75, 23.000 qm
Entwicklungsziel:
Dauerhafte Sicherung des hohen landespflegerischen Wertes der Wiesen für Fauna und Flora.

Maßnahmen:
1. Rodung des auf der Wiese aufkommenden Gehölzbewuchses.
2. Erhaltung und parzielle Freistellung des Basaltsteinriegels
3. Die Flächen sind als extensiv genutztes Grünland zu bewirtschaften, d.h. keine Düngung, 1 Mahd im Jahr; das Mähgut ist abzutransportieren.
   Alternativ kann die Fläche extensiv beweidet werden.
   Bei Beweidung ist nicht mehr als 1,0 GVE (Großvieheinheit) pro ha. im Jahresdurchschnitt zu halten.
   In der Zeit vom 15. November bis 1. Juni ist die Fläche nicht zu beweiden.

Parzelle 54, 1200,00 qm

Entwicklungsziel
Wiederherstellen von extensiv genutzter Wiese mit Basaltsteinriegel.

Maßnahmen:
1. Die Basaltsteine aus dem Bereich der Baugrundstücke sind aufzunehmen und auf der Parzelle 54, in ähnlicher Form, entlang der Grundstücksgrenzen wieder einzubauen.
2. Die Basaltsteinriegel sind auf Dauer von Gehölzbewuchs freizuhalten.
3. Die Flächen sind als extensiv genutztes Grünland zu bewirtschaften, d.h. keine Düngung, 1 Mahd im Jahr, das Mähgut ist abzutransportieren.
   Alternativ kann die Fläche extensiv beweidet werden.
   Bei Beweidung ist nicht mehr als 1,0 GVE (Großvieheinheit) pro ha. im Jahresdurchschnitt zu halten.
   in der Zeit vom 15. November bis 1. Juli ist die Fläche nicht zu beweiden.

Zuordnung nach § 8 a, Abs. I Satz 4 BNatSchG

Alle Flächen im Plangebiet, auf denen zukünftig Eingriffe zu erwarten sind, werden allen Flächen zugeordnet, auf denen Ausgleichs- und Ersatzmaßnehmen durchgeführt werden (Sammelzuordnung).
Dies gilt nicht für Flächen, auf denen gemeindliche Erschließungsanlagen errichtet werden, sowie für Maßnahmen auf Eingriffgrundstücken.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes ist gewährleistet.

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser, sowie der Ableitung von Abwasser diendenden 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 Entwässerung der Grundstücke im Bebauungsplan erfolgt grundsätzlich im Mischsystem und wird an die vorhandene Kanalisation in der Gemeinde mit Anschluß an die im Bau befindliche Kläranlage "Hornister" (Fertigstellung 1997) angeschlossen.

Die Entwässerung südlich der "Talstraße" sowie nördlich der Straße "Im Triesch" erfolgt im Trennsystem.

Überschüssiges Oberflächenwasser aus befestigten Dach-, Hof- und Straßenflächen sowie Drainagewasser ist über Regenwassermulden zu versickern bzw. das überlaufende Wasser an einen Oberflächenkanal anzuschließen.
Der Oberflächenkanal mündet in einen offenen Vorfluter.

Leistungen und Schächte nach DIN 4033 herstellen.

Die Baugrenzen sind soll festgelegt, daß die Schutzzonen für die vorhandenen Versorgungsleitungen (KEVAG) eingehalten werden.
Im Bereich der Schutzzonen dürfen nur niedrig wachsende Sträucher angepflanzt werden.

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.

1.2 Die zulässige Dachneigung wird auf max. 45° 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 mind. 2,00 m.

2. Gestaltung der privaten Zufahrten und Stellplätze

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).

3. Einfriedungen

3.1 Die Grundstücke entlang der freien Strecke der K 61 sind lückenlos einzufrieden.

3.2 Einfriedungen dürfen entlang der Straßengrenze nur eine max. Höhe von 0,80 m haben.

4. Material und Farben für Fassaden

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

5. Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens 50 % als Gründ- und Pflanzflächen anzulegen und zu gestalten.
Dabei sind pro angefangene 250 qm Grundstücksgröße folgende Gehölze (entsprechend beiliegender Pflanzliste) zu pflanzen:
mind. 5 Sträucher und 1 Baum I. oder II. Ordnung (oder ein Obstbaum)
alternativ 3 Bäume I. und II. Ordnung oder 3 Obstbäume

Bei den auf der südlichen Fläche gelegenen Grundstücken können die Anpflanzungen im Bereich der "privaten Gründfläche" mit berücksichtigt werden.

6. Begrünung von Gebäudefassaden

Im Bereich ungegliederter Fassaden mit einer Länge von über 4,00 m sind die Wände mit Rank- bzw. Kletterpflanzen oder mit Gehölzgruppen -entsprechend der Pflanzliste- so zu begrünen, daß mind. 30 % dieser Wandflächen bedeckt sind.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig, Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und Blinklicht oder sonstigen Stufen- und Intervallschaltungen sind zuzulässig.

Werbeanlagen dürfen die Höhe von 7,00 m, bezogen auf das Grundstücksniveau (natürliches gelände) nicht überschreibten.

F) Hinweis für Durchführung von Baumaßnahmen

5.1 Es wird empfohlen Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.
Dabei sind die Bestimmungen der DIN 1054 zu beachten.

5.2 Auf Grund er topographischen Lage des Planbereiches "Am Rain" kann der Wasserdruck unter 2 bar liegen.
In diesen Fällen ist der Bauherr verpflichtet, zur Sicherung der Trinkwasserversorgung auf eigene Kosten Druckerhöhungsanlagen zu errichten.

5.3 Zur Einsparung von wertvollen Trinkwasserresourcen und zur Verringerung des Oberflächenabflusses wird die Sammlung, Speicherung und Verwendung des Niederschlagswassers aus der Dachentwässerung aus landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Sicht für sinnvoll gehalten.

Westerburg, den 26.07.1996

Aufgestellt:

Der Bürgermeister der Ortsgemeinde
56459 Stockum-Püschen

Ortsgemeinde 1 Stockum-Püschen

.....
-Ferger-

(Bürgermeister)

Architekturbüro
Thomas und Rudolf Schäfer
56457 Westerburg

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
SCHÄFER THOMAS
FREIER ARCHITEKT
MITGLIED SEIT

.....

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

Anlage zu Bebauungsplan

Die Pflanzenauswahl erfolgt nach folgender Pflanzenliste

Bäume I. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Praxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus arla	Mehlbeere

Sträucher:

Comus sanguinea	Hartriegel
Corylus aveliana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Vibumum opulus	Schneeball

Kletterpflanzen:

Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera in Sorten	Efeu
Lonicera in Sorten	Geißblatt
Oarthenocissus in Sorten	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen
Kletterrosen in Sorten	

Die Obstbaumliste besteht aus regionaltypischen Sorten nach den Empfehlungen des Naturparkes Nassau:

Äpfel:
Adersleber Kalvill, Apfel von Cronceless, Bolkenapfel, Baumanns Renette, Boskopp, Carpentin Renette, Champagner Rentte, Charakter Renette, Danziger Kantapfel, Doppelter Bohnapfel, Dietzer Goldrenette, Finkenwerden Prinzenapfel, Cascoynes Scharlachroter, Geflammter Kardinal, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gelber Bellefleur, Gelber Edelapfel, Goldgelbe Sommerrenette, Goldparmäne, Goldrenette von Blenheim, Goldrenette von Peasgood, Gravensteiner, Graue Herbstrenette, Gr. Rheinischer Bohnapfel, Harperts Renette, Haux Apfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kleiner Bohnapfel, Landsberger Renette, Minister v. Hammerstein, Ontario, Prinz Albrecht v. Preußen, Purpurroter Cousinrot, Ribston Pepping, Roter Bellefleur, Roter Berlepsch, Roter Eiserapfel, Rote Rheinische Sternrenette, Roter Winter-Kronenapfel, Schafsnase, Schöner von Boskopp, Signe Tillisch, Von Zuccalmaglio Renette, Winterrambour, Winterstettiner.

Birnen:

Alexander Lucas, Bergamotte, Betzelbirne, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Großer Katzenkopf, Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise von Avranches, Köstliche von Charnen, Madame Verte, Pastorenbirne, Poiteau, Wasserbirne.