ENTWURF STAND 06-02-2008

Ortsgemeinde Stockum- Püschen

BEBAUUNGSPLAN „ STOCKUM"

- ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber:

Ortsgemeinde
Stockum - Püschen

Bearbeitet:

Brüll & Löwenguth Architekten- und Ingenieur-Büro
Eschelbacher Straße 33 5 6 4 1 0 Montabaur

Montabaur, Februar 2008

INHALT

I	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
I.	**Rechtsgrundlagen**	3
II.	**Bestandteile**	3
III.	**Geltungsbereich des Bebauungsplanes**	3
IV.	**Übertragung aus dem Plan in die Wirklichkeit**	3
V.	**Textliche Festsetzungen**	3
A	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	4
A.1	Art der baulichen Nutzung	4
A.2	Maß der baulichen Nutzung	4
A.3	überbaubare Grundstücksflächen	4
A.4	nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
A.5	Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	5
A.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5
A.7	Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen	5
A.8	Flächen für den Gemeinbedarf	5
A.9	öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr.15 BauGB	5
A.10	öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr.25 a BauGB	6
B	**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**	6
B.1	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	6
B.2	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
B.3	Dachform, Dachneigung und -gestaltung	6
B.4	Einfriedungen	7
II	BEGRÜNDUNG	
1	**Grundlagen der verbindlichen Bauleitplanung**	7
2	**Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**	7
3	**Allgemeine Beschreibung des Plangebietes**	7
4	**Abwägung der Landespflegerischen Belange**	8
5	**Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen**	8
5.1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.1.3	Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	8
5.1.4	Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen	9
5.2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
5.2.1	Gestaltung der privaten Zufahrten und Stellplätze	9
5.2.2	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	9
5.2.3	Dachform, Dachneigung und -gestaltung	9
5.2.4	Einfriedungen	9
6	**Energieversorgung mit Strom**	10
7	**Ver- und Entsorgung (Wasser)**	10
8	**Telekommunikationstechnische Versorgung**	10
9	**Zusätzliche Hinweise für die Durchführung von Baumaßnahmen**	10

ANLAGEN Bebauungsplan / Planurkunde [- Entwurf im Maßstab 1 : 1.000 -]

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Rechtsgrundlagen

(1) Baugesetzbuch (-BauGB-), 23.09.2004 (BGBL. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBL. I S. 3316) m. W. v. 01.01.2007

(2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (InV-Wobau-LG) vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)

(3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 BGBl. S. 58), sowie die Anlage zur PlanzV 90

(4) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (- LBauO -) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl.S. 365) in Kraft seit 01.01.1999

(5) Gemeindeordnung (- GemO -) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)

(6) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBL. IS. 666)

II. Bestandteile

Bestandteil des Bebauungsplanes sind Planurkunde und Textliche Festsetzungen. Die Begründung ist in den vorliegenden Bericht eingearbeitet, um alle planungsrelevanten Aussagen zusammengefasst greifbar zu haben.

III. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die gesamte bebaute Ortslage „Stockum" und zusätzlich das Flurstück Nr. 2, „Vor dem Götzenberg".

- Alle v.g. Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Stockum- Püschen. Die genaue Begrenzung der Flächen ist in der Planurkunde durch eine gestrichelte schwarze Linie gekennzeichnet -

V. Übertragung aus dem Plan in die Wirklichkeit

Die zeichnerischen Darstellungen sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich. Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenzen keine Maße angegeben sind, sollen diese (- ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm -) abgegriffen werden.

V. Textliche Festsetzungen

Soweit nicht im Bebauungsplan durch Zeichnung oder Schrift festgesetzt, gelten folgende Textliche Festsetzungen:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A.1 Art der baulichen Nutzung [- § 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB -]

Die Flächen des Bebauungsplanes werden als Allgemeines Wohngebiet – WA und Dorfgebiet – MD gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmeregelung
Allgemeines Wohngebiet:
Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Die übrigen Ausnahmen (gemäß § 4 (3) BauNVO) sind nicht zulässig.

Dorfgebiet:
Tankstellen entsprechend § 5 BauNVO (2) 9 und die Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 5 Bau NVO (3) sind nicht zulässig.

A.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise [- § 9 Abs.1, Nr. 1 + 2 BauGB -]

Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

Die Grundflächenzahl [-GRZ-] wird mit 0,4 (gem. § 16 Abs.2, Satz 1 BauNVO) die Geschossflächenzahl [-GFZ-] mit 0,8 (gem. § 16 Abs.2, Satz 2 BauNVO) festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse (gem. § 16 Abs. 2, Satz 3 BauNVO) wird auf maximal zwei begrenzt.

Die Firsthöhe –FH bei Gebäuden mit geneigten Dächern (z. B. Sattel-, Walm-, Pultdächer) wird auf maximal 11,00 m, die Traufhöhe –TH auf maximal 7,50 m festgesetzt.

Flachdächer sind nur für Nebengebäude/ Garagen zulässig.

Als unterer Bezugspunkt der TH und FH gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittpunkt Außenwand-Urgelände). Oberer Bezugspunkt für die TH ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die FH ist die obere Dachbegrenzungslinie.

A.3 Überbaubare Grundstücksflächen [- § 9 Abs.1, Nr. 2 BauGB -]

Eine Überschreitung der Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses in Form von einzelnen Gebäudeteilen wie Treppen, Erker, Balkonen, Wintergärten o.ä. ist zulässig, wenn diese nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite ausmachen und ihre Ausladung 1,50 m nicht überschreiten.

A.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen [- § 9 Abs.1, Nr. 2 BauGB -]

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten mit Ausnahme von Garagen und Nebenanlagen, soweit sie nach den Bestimmungen der Landesbauordnung zulässig sind.

In den eingetragenen Schutzstreifen der 20 kV-Freileitung ist die Errichtung von Bauwerken im allgemeinen nicht zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den VDE-Bestimmungen geforderten Mindestsicherheitsabstände von den vorgesehenen Bauwerken zu den Leiterseilen eingehalten werden und die Überprüfung der Einhaltung der Sicherheitsabstände in jedem Einzelfall durch KEVAG-Fachpersonal erfolgt.

Hinweis: Die Überprüfung der Einhaltung der Sicherheitsabstände sollte möglichst frühzeitig in der Planungsphase erfolgen. Spätestens vor Erteilung der Baugenehmigung ist ein solcher Prüfnachweis dringend erforderlich.

A.5 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude [- § 9 Abs.1, Nr. 6 BauGB -]

Die Zahl der Wohnungen je Einzelgebäude im Allgemeinen Wohngebiet – WA und im Dorfgebiet – MD werden (gem. § 9 (1), Nr. 6 BauGB) auf maximal 2 und je Doppelhaushälfte auf maximal 1 Wohnung beschränkt.

Die Zahl der Wohnungen im Dorfgebiet - MD 1 werden auf maximal 4 je Gründstück festgelegt.

Ausnahmeregelung
Bei Umnutzung bzw. Aus- und Umbau von ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäuden zu Wohnzwecken, sind in Ausnahmefällen maximal 3 Wohnungen je Einzelgebäude zulässig.

A.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung [- § 9 Abs.1, Nr.11 BauGB -]

Die Straße „Am Bildstock" wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen.

A.7 Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen [- § 9 Abs.1, Nr.22 BauGB -]

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Garagen und „Carports" gelten insoweit als Stellplatz. Stellplätze sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen, „Carports" und Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand von Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss 5,0 m betragen.

A.8 Flächen für den Gemeinbedarf [- § 9 Abs.1, Nr.5 BauGB -]

Die Parz. Nr. 59 (Feuerwehrgerätehaus), Nr. 10, 18 und 19 (Rathaus) und Nr. 89 (Kindergarten) werden als Flächen für den Gemeinbedarf der Ortsgemeinde Stockum- Püschen festgesetzt.

A.9 öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr.15 BauGB

Die Parzelle Nr. 114/1 und Nr. 30 (- östliche Geltungsbereichgrenze -) wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" ausgewiesen.

Die Parzelle Nr. 50 und teilweise 104 wird als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlage / Sitzplatz" ausgewiesen.

A.10 öffentliche Grünflächen, ortsbildprägende Bäume

in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr.25 b BauGB

Die Parzellen Nr. 42, 238 und teilweise 104 werden als öffentliche Grünfläche in Verbindung mit §9 (1) Nr. 25 b BauGB – Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern – ausgewiesen.

Die im Plan dargestellten ortsbildprägenden Bäume sind für die Erhaltung festgesetzt.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [- gem. § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz-] für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Festsetzungen getroffen.

B.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen zu den Erschließungsstraßen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
Mindestens 40% der Grundstücksfläche sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

B.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Bauliche Anlagen sind in ihrem Äußeren so zu gestalten, dass sie mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen sind und das vorh. Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

Bei Fassaden, Außenanstrichen, Verputzen und Verblendungen dürfen keine stark leuchtenden Farben (Neonfarben) verwendet werden.

B.3 Dachform, Dachneigung und -gestaltung

Im Plangebiet sind auf Haupt- und Nebengebäuden grundsätzlich nur geneigte Dächer (Sattel-, Walm- und Pultdächer, auch mit den Sonderformen Zelt- oder Mansarddach) zulässig. Nur Garagen dürfen mit Flachdächern ausgestattet werden

Die zulässige Dachneigung beidseitig geneigter Dächer wird auf mindestens 25° festgesetzt.
Pultdächer können ab einer Dachneigung von 15° errichtet werden.

Bei einer Dachneigung von mehr als 30° kann die Dachfläche durch Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäuser gegliedert werden. Dabei ist von der Hauskante ein Abstand von jeweils mindestens 1,00 m einzuhalten. Die Breite von Dachgauben darf in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 60 % der zugehörigen Gebäudelänge betragen.

B.4 Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke sind Natursteinmauern, Holzzäune und Hecken bevorzugt zu verwenden. Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

Freistehende Mauern im Verlauf der Erschließungsstraßen dürfen eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,25 m zulässig.

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsanlagen ist die Oberkante der fertigen Verkehrsanlage. Unterer Bezugspunkt für die Höhe von Einfriedungen, die nicht an öffentlichen Verkehrsanlagen errichtet werden, ist die von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzte, im übrigen die natürliche Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung.

II BEGRÜNDUNG

1 Grundlagen der verbindlichen Bauleitplanung

Der Ortsgemeinderat Stockum- Püschen hat in seiner Sitzung am 07.09.2007 die Änderung und Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Stockum" beschlossen und diesen Beschluss gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde auf der Grundlage der derzeit amtlichen Katasterkarte (- im Maßstab 1: 1.000 -) erarbeitet.

2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die vorhandenen Baugrundstücke im Bereich der Ortslage sind zu ca. 80 % bebaut (ca. 30 Grundstücke sind noch unbebaut). In den letzten Jahren haben in dem vorhandenen Bestand mehrere katasteramtliche Veränderungen und Ergänzungen stattgefunden, die dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mehr entsprechen. Auch, um dem Plangebiet Grenzen bzgl. der Nutzbarkeit und Höhenbegrenzung der Gebäude zu geben, sieht der Ortsgemeinderat die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes „Stockum".

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes trifft in den überarbeiteten textlichen Festsetzungen konkrete Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung.

3 Allgemeine Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die gesamte bebaute Ortslage Stockum, und besitzt eine Größe von ca. 20 ha. Die Kreisstraße 65 quert die Ortslage in ostwestlicher Richtung, die K71 in südwestlicher Richtung.

Der Bestand an Wohngebäuden zählt zurzeit ca. 155 Einheiten, davon sind ca. 1/3 Altbauten (- vor 1945 erbaut -). Die Anwesen im alten Ortskern sind zum Teil als Hofanlagen mit Wohnhaus, Scheune, Schuppen und kleinen Nebengebäuden gestaltet. Einige Alt-Gebäude sind durch Anbauten vergrößert und umgebaut, Nebengebäude und Scheunen werden zum Teil als Garagen genutzt oder dienen als Lagerraum. Fachwerkgebäude spielen heute im Ortsbild nur noch eine untergeordnete Rolle, einige sind umgebaut, verputzt oder durch Schiefer- und Kunstschieferverkleidungen verdeckt, so dass deren Bedeutung zurzeit nicht mehr feststellbar ist.

Die Gebäude im Bereich der Siedlungserweiterungen sind fast ausschließlich als Einzelgebäude (Einfamilienhäuser) errichtet. Im Ortsbereich finden sich einige große Wohn-(Miets-)häuser mit bis zu 4 Wohneinheiten.

4 Abwägung der Landespflegerischen Belange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich des Plangebietes nur um das bereits bebaute Grundstück Bergstr. 10A gegenüber der rechtskräftigen Fassung überschritten. Die überbaubaren Flächen werden durch Einhaltung der Grundflächenzahl nicht erweitert. Nach § 1a (3), Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (- so auch § 8a Abs.2 BNatSchNeuregG -). Danach sind auf Vorhaben im Innenbereich und in Gebieten mit bereits vorh. Bebauungsplänen die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

5 Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

5.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Um den Wohncharakter der Ortsgemeinde zu festigen bzw. nicht zu gefährden und damit Konfliktsituationen im Voraus zu vermeiden, können Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden. Dies insbesondere auch deshalb, da die Ortsgemeinde in erster Linie den vorherrschenden Wohnbedarf decken möchte.

Gleichzeitig soll jedoch in Stockum- Püschen die Möglichkeit bestehen, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie für soziale oder gesundheitliche Zwecke und auch (- im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Fremdenverkehrs notwendige -) Betriebe des Beherbergungsgewerbes anzusiedeln. Diese Nutzungen sind daher auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Um die Masse der Baukörper zu begrenzen und das positive Gesamterscheinungsbild der Ortslage zu erhalten, wurde die Höhe der baulichen Anlagen durch maximale First- und Traufhöhen der Gebäude verbindlich festgesetzt. Aus Gründen des sparsamen Umganges mit Flächen und Energie wird auch eine verdichtete Bebauung ermöglicht und die Errichtung von Doppelhäusern zugelassen. Doppelhäuser sind (- in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern -) jedoch nur auf zwei benachbarten Grundstücken zulässig.

5.1.3 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

In Anlehnung an die überwiegende Bebauung der Ortsgemeinde und der vorhandenen städtebaulichen Situation, werden die Einzelgebäude auf maximal 2 Wohneinheiten und die Doppelhaushälfte auf max. 1 Wohneinheit begrenzt. Dies dient insbesondere dazu, die „ländliche" Prägung der Ortsgemeinde zu erhalten und das vorhandene Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinflussen.

Es sollen in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen und keine Wohnhäuser mit einer erheblichen Anzahl von Mietwohnungen. Dieser Vorschrift kommt insbesondere nachbarschützender Charakter zu damit diese sich auf die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude berufen können. Daneben aber soll auch Familien die Möglichkeit zum Wohnen mit zwei Generationen in einem Wohnhaus geboten werden.

Bei Umnutzung / Umbau von landwirtschaftlichen Nebengebäuden zu Wohnzwecken ist in Ausnahmefällen die Einrichtung von maximal 3 Wohneinheiten zulässig, um die vorhandene „Baumasse" wirtschaftlich ausnutzen zu können.

Im Dorfgebiet – MD 1 – werden für die Nutzung der vorhandenen, groß dimensionierten Gebäude maximal 4 Wohneinheiten festgeschrieben.

5.1.4 Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen

Mit der Einrichtung eines Stauraumes soll der allgemein üblichen Praxis, Kraftfahrzeuge vorübergehend vor dem Garagenraum abzustellen, Rechnung getragen werden. Ohne die Zurverfügungstellung eines Stauraumes würden die Kraftfahrzeuge in diesen Fällen im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt.

5.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind bewusst auf ein Minimum reduziert worden, um die gewünschte Vielfalt von architektonischen Möglichkeiten bei der Objektplanung nicht über Gebühr einzuschränken.

5.2.1 Gestaltung der privaten Zufahrten und Stellplätze

Flächenversiegelungen sind auf das „notwendige Maß" zu beschränken. Durch Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen soll der Versiegelungsgrad verringert und eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht werden. Das Erfordernis ergibt sich aus den Anforderungen der § 2 und 14 Bundesnaturschutzgesetz sowie des Landeswassergesetzes (§ 61 LWG).

5.2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen 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.

5.2.3 Dachform, Dachneigung und -gestaltung

Hinsichtlich der Dachneigung ist im alten Ortskern das Satteldach mit eher steiler Dachneigung ortstypisch; bei den bereits vorhandenen Neubauten sind jedoch auch wesentlich flachere Dachneigungen zu finden. Es wurde deshalb festgesetzt, dass die beidseitig geneigten Dächer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Dachneigung von mindestens 25° aufweisen müssen.

Einzelgauben, Zwerchhäuser, Schleppgauben und sonstige Dachflächengliederungselemente werden nur bei einer Dachneigung von mehr als 30° zugelassen, da sie bei einer geringeren Dachneigung in der Regel unförmig wirken. Durch die Beschränkung der Summe der Einzelelementbreiten sollen die Proportionen der Gebäude gewahrt und das positive Gesamterscheinungsbild des Ortsbildes erhalten werden.

5.2.4 Einfriedungen

Natursteinmauern, Holzzäune und Hecken prägen das ländliche Erscheinungsbild des alten Ortskernes; deshalb wurden diese Einfriedungen im gesamtem Plangebiet zugelassen. Durch die Höhenbegrenzung der Mauern und Zäune soll eine fernwirksam unerwünschte Ausbildung von „wandähnlichen" Strukturen vermeiden werden.

6 Energieversorgung mit Strom

Im Plangebiet können nur noch wenige Wohnhäuser neu errichtet werden. Deren Stromversorgung kann von der KEVAG durch Anschluss an das bestehende Ortsnetzes sichergestellt werden.

Im Verlauf der 20 kV-Freileitungen ist in einem Schutzstreifen von 15 m Breite (7,50 m beiderseits der Leitungsachse) die Errichtung von Bauwerken im Allgemeinen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den VDE-Bestimmungen geforderten Mindestsicherheitsabstände von den vorgesehenen Bauwerken zu den Leiterseilen eingehalten werden. Das bedeutet, dass die Einhaltung der Sicherheitsabstände in jedem Einzelfall überprüft werden muss. Diese Überprüfung kann jedoch aus Sicherheitsgründen nur durch KEVAG Fachpersonal erfolgen.

7 Ver- und Entsorgung (Wasser)

Die Wasserversorgung ist über das vorhanden Rohrnetz der Verbandsgemeindewerke Westerburg gewährleistet. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorh. Ortskanalisation im Mischsystem.

8 Telekommunikationstechnische Versorgung

Die telekommunikationstechnische Versorgung aller Haushalte im Plangebiet ist durch die vorhandenen Anlagen der Deutschen Telekom AG gewährleistet.

9 Zusätzliche Hinweise für die Durchführung von Baumaßnahmen

- Es ist für eine ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abwässer in die Gemeindekanalisation zu sorgen. Dem Straßengelände der Kreisstraßen (K 65 und 71) - insbesondere den offenen Gräben - dürfen keinerlei Abwässer (- auch kein Oberflächenwasser -) zugeführt werden.

- Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Die Gebäudeentwässerung ist nach DIN 1986, 19800 und 19850 durchzuführen. Die Rückstauebene ist mit der Oberkante Straße festgeschrieben. Auf den privaten Grundstücken ist in Grenznähe der Bau eines Kontrollschachtes vorgeschrieben.

- Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sollten Maßnahmen der Regenrückhaltung vorgesehen werden. Für die dezentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wird die flächenhafte Versickerung des auf den Privatgrundstücken anfallenden Regenwassers in flachen Mulden vorgeschlagen. Hierbei soll das auf den versiegelten Flächen (Dachfläche, Terrasse und Eingangsbereich) anfallenden, nicht schadhaft verunreinigte Niederschlagswasser in nächster Nachbarschaft möglichst breitflächig versickert werden. Die Mulde soll eine zügige Niederschlagswasserversickerung auf einer begrenzten Teilfläche des Grundstückes ermöglichen.

  Anmerkung: Die Ermittlung der erforderlichen Muldenfläche (bei einer Muldentiefe von 30 cm) hat nach dem „Leitfaden Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung", Bericht 208/98 des Landesamtes für Wasserwirtschaft (LfW), Am Zollhafen 9, 55118 Mainz zu erfolgen. Für den Bemessungsnachweis werden von den VG-Werken Bemessungshilfen zur Verfügung gestellt.

- Zur Einsparung von wertvollen Trinkwasserressourcen und zur Verringerung des Oberflächenabflusses, wird die Sammlung, Speicherung und Verwendung des Niederschlagswassers aus der Dachentwässerung aus landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Gründen für notwendig gehalten. Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung sollte nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Gebäude (z.B. Toilettenspülung) genutzt werden. Die Zisternengröße soll je 100 qm versiegelter Fläche mindestens 2 cbm betragen.

- Es wird empfohlen, neue Gebäude in Nord-Süd-Richtung zu erstellen, um die Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen.

- Bei allen Bodenarbeiten (- auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen -) und gegebenenfalls bei Ausgleichsmaßnahmen sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu berücksichtigen.

- Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die Anforderungen der DIN 4020 und DIN 4124 zu beachten Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen ratsam. Dabei sind die Vorgaben der DIN 1054 einzuhalten.

- Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten archäologische Befunde und Funde (z.B. Mauern/Erdverfärbungen, Knochen/Skeletteile, Gefäße/Scherben, Münzen/Eisengegenstände etc.) zutage treten. Solche Funde und Befunde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetzt Rheinland-Pfalz der Meldepflicht. Daher ist der Begin der Erdarbeiten (- mindestens eine Woche vorher -) dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege in Koblenz (Tel: 0261 / 579400) anzuzeigen.

aufgestellt: im Februar 2008

Brüll & Löwenguth Architekten- und Ingenieur-Büro
Eschelbacher Straße 33 5 6 4 1 0 Montabaur

.....

VERFAHRENSVERMERKE

--- Bebauungsplan „Stockum" – Änderung und Ergänzung -, Ortsgemeinde Stockum- Püschen ---

(1) Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindeverwaltung hat am 07.09.07 (gemäß § 2 Abs.1 BauGB) die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 27.09.07 ortsüblich bekannt gemacht.

Westerburg, den 08. Feb. 2008

im Auftrag K. Jung

(2) Beteilung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger (gemäß § 3 Abs.1 BauGB) erfolgte durch öffentliche Auslegung vom .....bis ..... Gleichzeitig wurde die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs.1 BauGB) durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes wurde am ..... beschlossen.

Westerburg, den _____

im Auftrag K. Jung

(3) Öffentliche Auslegung

Der o.g. Bebauungsplan-Entwurf, einschließlich der Textfestsetzungen hat mit Begründung und Landespflegerischem Planungsbeitrag (gemäß § 3 Abs.2 BauGB) für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 22.10.07 bis 21.11.07 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.10.07 (- mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können -) ortsüblich bekannt gemacht.

Westerburg, den 08. Feb. 2008

im Auftrag K. Jung

(4) Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 11.01.08 den o.g. Bebauungsplan (gemäß § 10 BauGB) als Satzung beschlossen.

Westerburg, den 08. Feb. 2008

im Auftrag K. Jung

(5) Genehmigung

Der o.g. Bebauungsplan wurde am ..... (gemäß § 10 BauGB) der Kreisverwaltung Montabaur zur Genehmigung vorgelegt. Die Kreisverwaltung Montabaur hat mit Bescheid vom ..... mitgeteilt, dass Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden und hat den o.g. Bebauungsplan genehmigt.

Westerburg, den _____

_____
im Auftrag K. Jung

(6) Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung - bestehend aus Planurkunde und Textfestsetzungen - wird hiermit ausgefertigt.

Stockum- Püschen, den 11.02.2008

_____
Dienstsiegel / Bürgermeister

(7) Inkrafttretung

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 14.02.08 (gemäß § 10 BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtswirksam.

Westerburg, den 15.02.2008

_____
im Auftrag K. Jung

KATASTERVERMERK

--- Bebauungsplan „Stockum" – Änderung und Ergänzung -, Ortsgemeinde Stockum- Püschen ---

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (- Stand der Planunterlagen _____ -).

Die Planurkunde des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 1990).

_____, den _____

_____
Dienstsiegel