

BAULEITPLANUNG

**der Ortsgemeinde Ruppach-Goldhausen
(Verbandsgemeinde Montabaur)**

Bebauungsplan „Laistruth“

Verfahren gemäß § 13b BauGB (Beschleunigtes Verfahren)



Fassung für die
Frühzeitige Beteiligung

Datum: September 2020

Projekt-Nr.: 19 027

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"Laistruth", Ortsgemeinde Ruppach-Goldhausen



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

September 2020



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)	3
1.3	Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)	5
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)	5
1.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	5
1.6	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 26 BauGB)	5
1.7	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	5
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)	6
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)	6
2.2	Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	6
3.	Landespflegerische Festsetzungen	8
4.	Hinweise	9
5.	Pflanzenlisten	11



1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und 2) (§ 4 BauNVO):

Die der Versorgung des Gebiets dienenden zulässigen Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ebenso sind die im WA ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte (0,3).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird nach § 20 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte (0,6).

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im WA 1 und WA 2 maximal II. Der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses ist möglich, wenn die zuvor festgelegte Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse nicht überschritten wird und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes beachtet werden.

Gebäudehöhe (GH)

Die max. zulässige Gebäudehöhe darf folgende Höhen nicht übersteigen:

WA1: Für Gebäude mit einer Dachneigung von 15° – 35° wird die Gesamtgebäudehöhe auf 10,5 m begrenzt.

Für Gebäude mit einer Dachneigung von 0° – 15° wird die Gesamtgebäudehöhe auf 8 m begrenzt.

WA2: Für Gebäude mit einer Dachneigung von 15° – 35° wird die Gesamtgebäudehöhe auf 8 m begrenzt.

Für Gebäude mit einer Dachneigung von 0° – 15° wird die Gesamtgebäudehöhe auf 6,5 m begrenzt.



Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

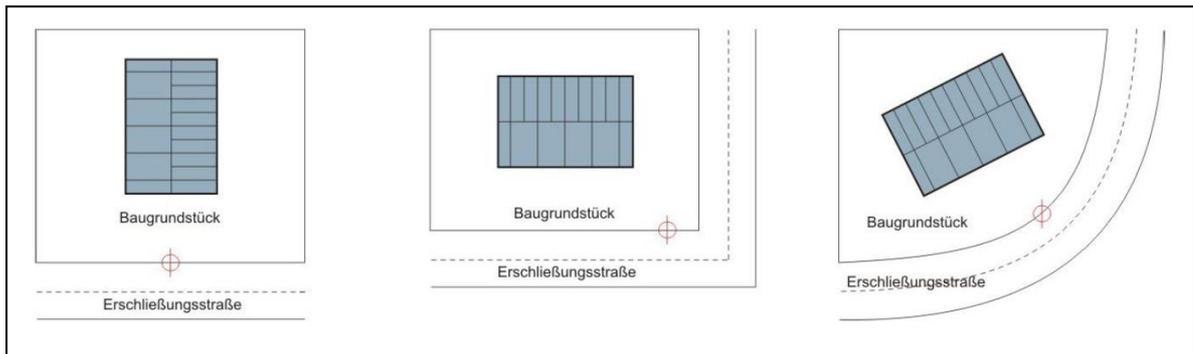


Abb. 1: Prinzipskizze maßgebende untere Bezugspunkte

Maßgebender oberer Bezugspunkt ist die maximale Gebäudehöhe. Diese ist definiert als oberster Abschluss der Dachhaut.

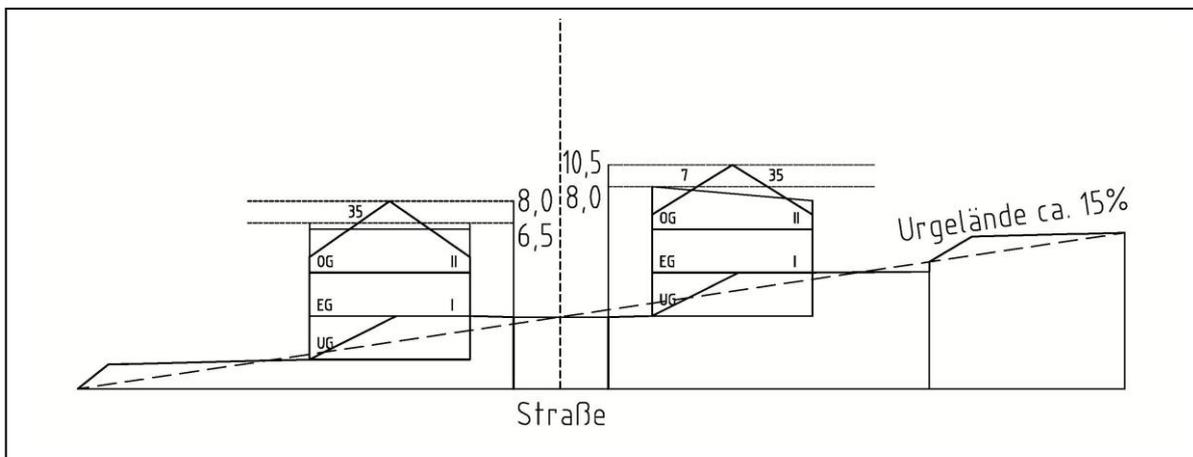


Abb. 2: Prinzipskizze Gebäudehöhe und Bezugspunkte

Überschreitungen durch Kamine, Schornsteine und Antennen sind um bis zu 1,5 m zulässig. Die vorgenannten Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 1,5 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (§16 Abs. 6 BauNVO).

Überschreitungen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig. Dies gilt nicht bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 20°. Die vorgenannten Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 1,5 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).



1.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Im WA 1 und WA 2 wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Garagen, Carports überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßen) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,00 m auf dem Baugrundstück anzulegen. Vollständig offene Carports (Überdachte Stellplätze) können unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, wobei die vorderen Stützpfeiler einen Mindestabstand von 1,00 m zu dieser einhalten müssen. Bei Eckgrundstücken beträgt der Abstand der Garagen- bzw. Carportseitenwand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 3,00 m.

1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird im WA 1 und WA 2 auf max. 2 beschränkt. Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

1.6 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 26 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wirtschaftswege) erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) wird zugunsten der Verbandsgemeindewerke Montabaur festgesetzt und dient der Aufnahme eines Doppelkanals (Schmutzwasser- und Regenwasserkanal).

Die Verbandsgemeindewerke bzw. durch diese legitimierte Nutzer (bspw. Baufirma) erhalten für die genannte Fläche ein Recht zum Betrieb und zur Unterhaltung der betreffenden Kanäle. Hiermit verbunden ist ein jederzeitiges Betretungsrecht.

Eine Bebauung der dargestellten Flächen -auch mit Nebenanlagen- sowie jegliche Bepflanzungen sind grundsätzlich unzulässig.



Hinweis:

Die entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen ist im Grundbuch einzutragen.

Dieses Recht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

2.1.1 Dacheindeckung und Fassadengestaltung:

Für die Dacheindeckung dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Materialien verwendet werden; zulässig sind jedoch - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - in die Dachflächen integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung.

2.2 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind soweit sie nicht anderweitig genutzt werden müssen (notwendige Stellplätze etc.) als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Anlage und vollflächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen ist nur bis zu einer Fläche von max. 5% der nicht bebauten und nicht durch Zugänge, Hofeinfahrten und Stellplätze befestigten Flächen zulässig. Nicht eingerechnet werden Traufstreifen („Spritzschutz“) an Gebäuden.

2.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Flächen) sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Einfriedungen an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.



Die Errichtung von Einfriedungen auf Stützmauern ist in Form von blickdurchlässigen Zäunen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Bei der Pflanzung von Hecken darf eine Gesamthöhe 2,0 m, gemessen vom natürlichen Gelände nicht überschritten werden darf. Sonstige Einfriedungen auf Stützmauern sind nicht zulässig.

2.2.3 Stützmauern und Böschungen

Abgrabungen des Geländes sind nur bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zulässig. Aufschüttungen des Geländes sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Stützmauern zur Abfangung von Gelände-/Höhenunterschieden sind bei Geländeabtrag bis zu einer Höhe von max. 2,0 m und bei Geländeauftrag bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

Stützmauern angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Flächen) sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Bei Bedarf muss eine lage- und höhenmäßige Staffelung erfolgen.



3. Landespflegerische Festsetzungen

M1 Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Pro 150 qm unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger, standortorttypischer Laubbaum oder drei heimische Sträucher aus den Pflanzenlisten I und II des Anhangs zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

M2 Bepflanzung öffentlicher Grünflächen (Verkehrsgrün)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind gemäß Plan Laubhochstämme zu pflanzen. Die Arten sind der Pflanzenliste I des Anhangs zu entnehmen. Für fachgerechte Verankerung und Bewässerung ist zu sorgen.

M3 Oberflächenentwässerung

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Flächen sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung für Biotopentwicklungsflächen (RSM 8.1) einzusäen. Die Anpflanzung von Sträuchern aus der Pflanzenliste II ist zulässig.

M4 Regenrückhaltebecken

§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB

Die Regenrückhaltung erfolgt als Erdbecken in naturnaher Bauweise mit wechselnden Böschungen und einer geländeangepassten Randlinie. Bepflanzungen sind nach ökologischer und funktionaler Erfordernis vorzunehmen.

M5 Private Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Zur Einbindung und Abschirmung sind gemäß Plan zwei - bis 4-reihige Hecken in einem Pflanzabstand von 1,00 m x 1,00 m, versetzt auf Lücke, anzulegen.

Die Grünfläche ist mit Sträuchern und kleinkronigen Bäumen aus den Pflanzenlisten I und II des Anhangs zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlage der Hecken wird auf die Pflanzbindung Satz 1 „Pflanzung von Laubbaum oder heimische Sträucher“ angerechnet.



4. Hinweise

Archäologie

Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP).

Der Bauherr ist daher verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Auch die vor Ort beschäftigten Firmen sind entsprechend zu instruieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen.

Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden können (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

Schutz des Wasserhaushalts

Ergänzend wird den Bauherren dringend angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren. Unbelastete Oberflächen (z.B. Stellplätze) sollen offenporig befestigt werden (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.).

Befestigung von Wegen und Zufahrten etc.

Innerhalb der Grundstücksfreiflächen (alle nicht überbauten Flächen, d.h. auch die nicht bebauten Flächen der überbaubaren Flächen) sollten vollständig bodenversiegelnde Befestigungen (z.B. Asphaltdecken, Beton) vermieden werden. Verwendung finden sollten ganz oder teilweise wasserdurchlässige Bodenbeläge, z.B. breittufiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.

Grundstückszufahrten und –zuwege sollten nur in der erforderlichen Breite befestigt werden und zu mindestens 50 % als wasserdurchlässige Flächen gestaltet werden.

Fuß- und Wirtschaftswege sollten ebenfalls mit wassergebundenen Wegedecken versehen werden, soweit sie noch nicht derzeit (Stand Oktober 2015) bituminös befestigt sind.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Vor Beginn der Baumaßnahmen sollten Bereiche für Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abgegrenzt und definiert werden, die auf möglichst vegetationslosen Flächen oder den überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf vorgesehenen Vegetationsbereichen liegen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme werden verdichtete Böden, soweit es sich um Vegetationsflächen handelt, wieder aufgelockert.



Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollte entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist zu vermeiden. Unnötige Bodenumlagerungen sind ebenfalls zu vermeiden.

(Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden).

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731, DIN 18915) zu berücksichtigen. Im Falle der Errichtung von Baukörpern wird die Erstellung eines entsprechenden Bodengutachtens empfohlen.

Ruppach-Goldhausen, den.....
.....
(Klaus Henkes, Ortsbürgermeister)

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen und einer Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ruppach-Goldhausen, den.....
.....
(Klaus Henkes, Ortsbürgermeister)



5. Pflanzenlisten

Pflanzenliste I - Laubbäume

Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche

Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere

Für die Pflanzung im Westerwald geeignete Obstsorten:

Äpfel:

Apfel von Cronceles
Berlepsch
Boikenapfel
Boskoop
Cox Orange
Elstar
Geflammtter Kardinal
Geheimrat Oldenburg
Gelber Bellefleur
Gelber Edelapfel
Goldparmäne
Goldrenette von Blenheim
Gravensteiner
Großer Rheinischer Bohnapfel
Jakob Lebel
James Grieve
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Ontario
Rote Rheinische Sternrenette
Schafsnase
Schöner von Nordhausen
Von Zuccalmaglio Renette
Winterrambour
Zabergäu Renette

Süßkirschen:

Büttners rote Knorpelkirsche
Dönissens gelbe "
Große schwarze "
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche

Pflaumen, Zwetschen und Mirabellen:

Bühler Frühzwetschge
Deutsche Hauszwetschge
Emma Leppermann
Essinger Frühzwetschge
Große grüne Reneklode
Ontariopflaume
Wangenheims Frühzwetsche
Nancy Mirabelle

Wildobst:

Wildapfel
Wildbirne
Eberesche
Speierling
Vogelkirsche
Walnuß



Birnen:

Alexander Lukas
Amanlis Butterbirne
Boscs Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Großer Katzenkopf
Grüne Jagdbirne
Gute Luise von Avanches
Köstliche von Charneux
Madame Verte
Pointeau
Wasserbirne

Pflanzenliste II – Sträucher

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundsrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Salix caprea - Salweide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Wassersneeball