

**Bebauungsplan „In den jungen Birken“,
Sondergebiet „Wohn- und Wochenendhausgebiet“
der Ortsgemeinde Mittelhof**

Textliche Festsetzungen

Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB offengelegen hat, und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war, übereinstimmt.

	DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR		
	Dr.-Ing. H.O. Sprengnetter Dipl.-Ing. (FH) K.W. Flackus Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender		
Brohlalstraße 10 56656 Brohl-Lützing	Tel.: 02633/4562-0 Fax: 02633/456277	E-Mail: info@sprengnetter-ingenieure.de Internet: www.sprengnetter-ingenieure.de	

Satzungsexemplar

Februar 2009

Gliederung

1.0 Planungs- und gestaltungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Sondergebiet „Wohn- und Wochenendhausgebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Ordnungsziffer „1“ (SO 1)
- 1.2 Sondergebiet „Wohn- und Wochenendhausgebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Ordnungsziffer „2“ (SO 2)

2.0 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO

- 2.1 Fassadengestaltung (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

3.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen gemäß BNatSchG i.V.m. LNatSchG sowie § 1a, § 9 Abs. 1 u. § 135a-c BauGB

- 3.1 Langfristige Entwicklung der Waldflächen „A“
- 3.2 Erhalt und Entwicklung der Waldrandzonen „B“
- 3.3 Randeingrünung „C“
- 3.4 Erhaltung der privaten Grünfläche „D“
- 3.5 Entwicklung von Baum- und Gehölzstrukturen, Flächen „E“
- 3.6 Entwicklung von Baum- und Gehölzstrukturen, Flächen „F“
- 3.7 Wasserfläche „G“
- 3.8 Durchgrünung des Sondergebietes „SO 2“
- 3.9 Minderung von Flächenversiegelung und ihren Auswirkungen
- 3.10 Landschaftsplanerischer Ausgleich
- 3.10.1 Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Baugebietes
- 3.10.2 Zuordnung der landschaftsplanerischen Ausgleichsflächen
- 3.11 Hinweise zur Entwässerung des Sondergebietes

4.0 Allgemeine Hinweise

Anlage: - Pflanzliste

1.0 Planungs- und gestaltungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 BauGB u. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO

1.1 Sondergebiet „Wohn- und Wochenendhausgebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Ordnungsziffer „1“ (SO 1)

1.1.1 Innerhalb des überbaubaren Bereiches mit der Ordnungsziffer „1“ sind bauliche Anlagen zulässig, die dem Sondergebiet dienen, wie Wohnung für Betriebsangehörige, Verkaufsstand (KIOSK), Restaurationsbetrieb und Aufenthaltsraum für Platzbenutzer.

1.1.2 Außerhalb des überbaubaren Bereiches sind Sport- und Freizeiteinrichtungen und -anlagen zulässig.

1.1.3 Die Dachneigung der Gebäude beträgt max. 38°.

1.1.4 Die Firsthöhe der Gebäude darf ein Maß von 7,50 m über dem höchst gelegenen Berührungspunkt des Gebäudes mit dem gewachsenen Gelände nicht überschreiten.

1.1.5 Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, wovon eines im Dachraum liegen muss.

1.2 Sondergebiet „Wohn- und Wochenendhausgebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Ordnungsziffer „2“ (SO 2)

1.2.1 Innerhalb des überbaubaren Bereiches mit der Ordnungsziffer „2“ sind Wohngebäude und Wochenendhäuser zulässig.

Wohngebäude dienen dem Dauerwohnen.

Wochenendhäuser dienen lediglich einem zeitlich begrenzten Aufenthalt zu Erholungszwecken.

Je Wohngebäude und Wochenendhaus ist nur 1 Wohneinheit zulässig.

Beide Nutzungsvarianten sind im Sondergebiet grundsätzlich wahlweise zulässig.

Eine nachträgliche Nutzungsänderung ist ebenfalls genehmigungspflichtig.

1.2.2 Die überbaute Grundfläche der Wohngebäude und Wochenendhäuser darf 100 qm nicht überschreiten.

1.2.3 Es dürfen nur 1-geschossige Gebäude errichtet werden, deren max. Gebäudehöhe 5,0 m nicht überschreitet.

1.2.4 Pro Wohngebäude oder Wochenendhaus sind Garagen, Carports und Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 50 qm inner- und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.0 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO

2.1 Fassadengestaltung (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Haupt- und Nebengebäude sind in Holz-Blockhausbauweise bzw. Massiv mit Holzverschalung an allen Fassadenteilen zu errichten.

Ausnahme:

Wenn aus brandschutztechnischen Gründen eine Fassadenkonstruktion aus Holz unzulässig ist, ist eine abweichende Fassadengestaltung zulässig.

3.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen gemäß BnatSchG i.V.m. LNatSchG sowie § 1a, § 9 Abs. 1 u. § 135a-c BauGB

3.1 Langfristige Entwicklung der Waldflächen „A“

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Waldflächen „A“ sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen; Ziel ist die Entwicklung standorttypischer Laubwaldgesellschaften.

Die verbliebenen, nicht von Windwurf betroffenen Nadelforste sind nach Einschlag ebenfalls in standorttypische Laubwaldgesellschaften umzuwandeln.

Zulässig sind waldbauliche Maßnahmen zur Förderung standorttypischer Baumarten in Abstimmung mit dem Managementkonzept für das Vogelschutzgebiet „Westerwald“ (Nr. 5312-401).¹

3.2 Erhalt und Entwicklung der Waldrandzonen „B“

Die in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichneten Flächen sind als Waldrandzonen zu erhalten und weiter zu entwickeln; Ziel ist die Entwicklung standorttypischer Waldränder.

Die vorhandene Vegetation ist durch Anpflanzung standorttypischer Gehölze (Sträucher, Bäume II. Ordnung) zu ergänzen.

Hierzu sind unter Berücksichtigung des Gehölzbestands pro 100 m² Waldrandzone 1 bis 2 Gehölzgruppen mit jeweils 5 bis 7 Stück Sträuchern bzw. Heistern anzupflanzen. Der Abstand der Einzelgehölze soll dabei 1,5 m - 2,5 m betragen.

Die Gehölzauswahl und Sortierung ist der Pflanzliste (siehe Anlage) zu entnehmen.

Bei Neuanpflanzungen ist ein Abstand von 3 m zu den anschließenden Standplatz-/ Grundstücksflächen zu berücksichtigen.

¹ Das Managementkonzept für das VS-Gebiet lag zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Beitrags noch nicht vor.

Schnell- und starkwüchsige Gehölzarten (z.B. Vogelkirsche, Salweide, Birke) sind im Abstand von 12- 15 Jahren - in einzelnen Abschnitten zeitlich versetzt - „Auf-Stock“ zu setzen.

Im Übrigen sind die Waldrandzonen der natürlichen Sukzession zu überlassen.

3.3 Randeingrünung „C“

Die mit „C“ gekennzeichneten Grünbestände dienen der Eingrünung der privaten Stellplatzanlage. Sie sind zu erhalten und von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

Im Übergang zum Parkplatz ist eine mindestens zweireihige Hecke aus standorttypischen Sträuchern anzupflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1 m.

Für sämtliche Gehölz-Neuanpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzliste (siehe Anlage) zu verwenden.

Der vorhandene Laubbaumbestand zu erhalten.

Zulässig ist die Anlage von offenen Mulden, Gräben und Kleingewässern zur Abführung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Vorgaben für die Rahmenbepflanzung.

3.4 Erhaltung der privaten Grünfläche „D“

Die in der Planzeichnung mit „D“ gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche zu erhalten und von jeglicher Bebauung / Versiegelung freizuhalten. Der vorhandene Laubgehölzbestand ist zu erhalten.

Zulässig ist die Anlage einer Zufahrt in einer Breite von max. 2 m in wasserdurchlässiger Bauweise.

3.5 Entwicklung von Baum- und Gehölzstrukturen, Flächen „E“

Auf den mit „E“ gekennzeichneten Grünflächen ist sowohl der Laubbaumbestand mit einem Stammdurchmesser von über 35 cm (gemessen in 1 m Höhe) als auch der Gehölzbestand zu erhalten und durch vereinzelte Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen zu ergänzen. Der Wurzelbereich zu erhaltender Bäume ist auf einer Fläche von jeweils mindestens 2,5 x 2,5 m von jeder Befestigung freizuhalten. Bei Baumaßnahmen im Umfeld des zu erhaltendes Gehölzbestands sind Maßnahmen gemäß DIN 18920 (Sicherung von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

Für sämtliche Gehölz-/ Baum-Neuanpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzliste (siehe Anlage) zu verwenden.

Zulässig ist die Anlage von offenen Mulden, Gräben und Kleingewässern zur Abführung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Vorgaben für die Rahmenbepflanzung.

3.6 Entwicklung von Baum- und Gehölzstrukturen, Flächen „F“

Die mit „F“ gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen zu erhalten und von jeglicher Versiegelung freizuhalten

Der vorhandene Laubgehölzbestand ist zu erhalten.

Für Gehölz-Neuanpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzliste (siehe Anlage) zu verwenden.

Zulässig ist die Anlage von offenen Mulden, Gräben und Kleingewässern zur Abführung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Vorgaben für die Rahmenbepflanzung.

3.7 Wasserfläche „G“

Der vorhandene Teich/ Tümpel ist zu erhalten.

50 % der in der Planzeichnung dargestellten „Fläche für Gewässer“ sind durch Entfernen des Gehölzaufwuchses freizustellen. Diese Maßnahme hat in der Zeit vom 1.10. eines Jahres bis zum 28.2. des Folgejahres zu erfolgen.

Um eine geschlossene Verbuschung zu verhindern, ist die Maßnahme im Abstand von 5-7 Jahren zu wiederholen.

3.8 Durchgrünung des Sondergebietes „SO 2“

Die nicht überbauten Grundstücks-/ Standplatzflächen innerhalb des Sondergebiets mit der Ordnungsziffer „2“ (SO 2) sind als Garten-/ Grünflächen herzustellen bzw. zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

Mindestens 10 % der jeweiligen Standplatzflächen müssen mit standortgerechten Laubgehölzen bzw. Obstbäumen überstellt sein.

Für Gehölz-Neuanpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora zu verwenden. Es empfiehlt sich die Verwendung der Arten aus beigefügter Pflanzliste (siehe Anlage).

Der Wurzelbereich von Bäumen ist auf einer Fläche von jeweils mindestens 2,5 x 2,5 m von jeder Befestigung freizuhalten. Bei Baumaßnahmen im Umfeld des zu erhaltendes Gehölzbestands sind Maßnahmen gemäß DIN 18920 (Sicherung von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

Zulässig ist die Anlage von offenen Mulden, Gräben und Kleingewässern zur Abführung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Vorgaben für die Rahmenbepflanzung.

3.9 Minderung von Flächenversiegelung und ihren Auswirkungen

Befestigungen von nicht überdachten Stellplätzen, Zuwegungen und privaten Hofflächen sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise vorzunehmen. Hierzu zählen z.B. breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengittersteine.

3.10 Landschaftsplanerischer Ausgleich

3.10.1 Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Baugebietes

Gemäß Bilanzierung i.R.d. Landschaftsplanerischen Beitrag (siehe Anhang zur Begründung) sind zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Baugebietes zusätzliche Ausgleichsflächen im bewerteten Umfang von rd. 1,35 ha sicherzustellen.

Zu diesem Zweck hat die Ortsgemeinde Mittelhof beschlossen, die Ausgleichsmaßnahmen auf einer 1,35 ha großen Fläche in der Gemarkung Katzwinkel, Flur 12, Flurstück 31/2 (tlw.) im Sinne des § 1a (3) Satz 4 BauGB durchzuführen.

Auf der v.g. Fläche sind extensive Grünlandbiotop zu entwickeln, die biologische Vielfalt aufzuwerten und Habitatstrukturen für Fauna und Flora der offenen bis halboffenen Kulturlandschaft zu schaffen. (vgl. Begründung Pkt. 1.4.4.4).

3.10.2 Zuordnung der landschaftsplanerischen Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsmaßnahmen inner- und außerhalb des Baugebietes werden (gem. § 9 Abs. 1a BauGB) dem Eingriff aus privater Bautätigkeit im „Sondergebiet Wohn- und Wochenendhausgebiet“ zugeordnet.

3.11 **Hinweise zur Entwässerung des Sondergebietes**

Die Entwässerung des Sondergebietes erfolgt entsprechend den Vorgaben des Abwasserwerkes der Verbandsgemeinde Wissen.

Unabhängig davon wird empfohlen, dass im Bereich der einzelnen Standplätze anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. für die Gartenbewässerung) zu verwenden.

Wasserrechtliche Belange (Erlaubnisse und Genehmigungsvorbehalte) bleiben von diesen Hinweisen unberührt.

4.0 **Allgemeine Hinweise**

Denkmalschutzgesetz

Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig zu melden.

Diese Meldung ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz zu erstatten.

Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Mittelhof, 26.03.2009



Franz Cordes

Mittelhof, im Februar 2009

Anlage: - Pflanzliste

Anlage: Pflanzenliste

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Heistern
Die Pflanzenauswahl ist der nachfolgenden tabellarischen Aufstellung zu entnehmen.

Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualitäten):

- Laubbäume: Hochstämme, 3 x v., StU 14 - 16 cm
 - Obstbäume: Hochstämme, StU 12 - 14 cm
 - Heister: 2 xv., 150 - 200 cm Höhe
 - Sträucher: 2 xv., 80 - 100 cm Höhe
- Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Verwendungsbereiche		Strauch-/Heisterpflanzungen (Grünflächen M3a-3d)	Baumpflanzungen (Grünflächen M3a-3d)	Ergänzungspflanzungen in den Waldzonenrandzonen (M2)	Pflanzungen von Laubgehölzen innerhalb der Grundstücks- / Standplatzflächen (M5)	sonnig	halbschattig	schattig	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He =Heister Bo=Bodendecker
Zu pflanzende Art									
Acer campestre	Feld-Ahorn	X	X		X	X	X	X	B II. /He
Acer platanoides	Spitz-Ahorn		X			X	X		B I.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn		X			X	X		B I.
Aesculus hippocastanum	Roskastanie		X			X	X	X	B I.
Betula pendula	Hänge-Birke					X			B I.
Buddleia-Hybriden	Sommerflieder					X			Str
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X		X	X	X	X	B II./He
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	X		(X)	X	X	X	X	Str
Corylus avellana	Haselnuss	X		X	X	X	X		Str
Corylus colurna	Baum-Hasel					X			B
Crataegus monogyna	Eingriff: Weißdorn	X			X	X	X		Str
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn				X	X	X		B II.

Verwendungsbereiche		Strauch-/Heisterpflanzungen (Grünflächen M3a-3d)	Baumpflanzungen (Grünflächen M3a-3d)	Ergänzungspflanzungen in den Waldrandzonen (M2)	Pflanzungen von Laubgehölzen innerhalb der Grundstücks-/Standplatzflächen (M5)	sonnig	halbschattig	schattig	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He =Heister Bo=Bodendecke r
Zu pflanzende Art									
<i>Crataegus laevigata</i>	Echter Rotdorn	x			x	x	x		B II./He
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster					x			Str
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	x			x	x	x		Str
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	x		x	x	x	x		Str
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche		(x)			x	x		B I.
<i>Hedera helix</i>	Efeu						x	x	Bo
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	x			x	(x)	x	(x)	Str
<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonie					x	x	x	Str
<i>Malus sp.</i>	Zierapfel					x	x		B II.
<i>Philadelphus coronarius</i>	Pfeifenstrauch					x	x		Str
<i>Pyrus calleryana</i>	Stadtbirne					x	x		B II.
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne	x		x	x	x	x		B II./He
<i>Pyrus malus</i>	Wildapfel	x		x	x		(x)		B II./He
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	x	x	x	x	x	x		B II./He

Verwendungsbereiche		Strauch-/Heisterpflanzungen (Grünflächen M3a-3d)	Baumpflanzungen (Grünflächen M3a-3d)	Ergänzungspflanzungen in den Waldrandzonen (M2)	Pflanzungen von Laubgehölzen innerhalb der Grundstücks-/Standplatzflächen (M5)	sonnig	halbschattig	schattig	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He =Heister Bo=Bodendecker
Zu pflanzende Art									
Quercus robur	Stiel-Eiche	x	x			x	(x)		B I./He
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere				x		x	x	Str
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	x			x		x	x	Str
Rosa canina	Hunds-Rose	x			x		(x)		Str
Rosa ssp.	Rose (in Sorten)				x		x		Str.
Rubus fruticosus	Brombeere				x		x	x	Str
Rubus idaeus	Himbeere	x			x		x		Str
Salix caprea	Sal-Weide	x			x		x		Str
Sambucus nigra	Schw. Holunder	x			x		(x)		Str
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	x			x		x		Str
Sorbus aucuparia	Eberesche	x	x	x	x		x		B II./He
Spiraea x arguta	Scheinspiere					x	x		Str

Verwendungsbereiche		Strauch-/Heisterpflanzungen (Grünflächen M3a-3d))	Baumpflanzungen (Grünflächen M3a-3d))	Ergänzungspflanzungen in Waldrandzonen (M2)	Pflanzungen von Laubgehölzen innerhalb der Grundstücks-/Standplatzflächen (M5)	sonnig	halbschattig	schattig	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He =Heister Bo= Bodendecker
Zu pflanzende Art									
Syringa-Hybriden	Flieder					x	(x)		Str
Symphoricarpos racemosus	Schneebeere					x	x		Str
Tilia cordata	Winter-Linde	x				x	x		Bl.
Ulmus glabra (gegen Ulmenkrankheit resistente Sorten)	Feld-Ulme	x				x	x		Bl.
Viburnum opulus	Gem. Schneeball			x	x	x	x	x	Str
Obstbäume:									
Malus ssp.	Apfel in Sorten		x			x	x		B
Pyrus ssp.	Birne in Sorten	(x)			x	x	x		B
Juglans regia	Walnuss in Sorten		x		(x)	x	x		B
Prunus ssp.	Kirsche in Sorten (Süßkirsche)		x		x	x	x		B
Prunus ssp.	Hauszweitsche in Sorten		x		x	x	x		B