



**Ortsgemeinde
Enspel**

Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan

1. Änderung „Vor dem Steinberg“

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

April 2021

Diefenthal
Freiraumplanung

**Stadt- und
Landschaftsplanung**

Bernhard Diefenthal

Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim
Telefon 0 26 02 / 95 15 88
Telefax 0 26 02 / 95 15 87

freiraumplanung@diefenthal-ww.de

Diplom-Biogeograph

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. S. 139)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35)
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG), in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Textfestsetzungen

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen
- 1.4 Bauweise
- 1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 1.6 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 2.2 Dachgestaltung
- 2.3 Einfriedungen
- 2.4 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

3 Zuordnungsfestsetzungen

4 Hinweise

- 4.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Terrassen
- 4.2 Versickerung des Oberflächenwassers
- 4.3 Baugrunduntersuchungen
- 4.4 Schutz des Mutterbodens
- 4.5 Denkmalschutz
- 4.6 Leitungstrassen
- 4.7 Bodendenkmale
- 4.8 Artenschutz

5 Pflanzenvorschlagsliste

Textfestsetzungen

Nachfolgend werden die geänderten Textfestsetzungen zum Bebauungsplan beschrieben. Diese betreffen im Wesentlichen die Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung. Alles sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Gemäß BauNVO zur baulichen Nutzung von Grundstücken werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem **Allgemeinen Wohngebiet** [WA, § 4 BauNVO] sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2, Satz 3 BauNVO) nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen je Doppelhaus bzw. Einzelhaus begrenzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die **Grundflächenzahl** [-GRZ-] wird (gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO)

WA1 Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4 als Höchstgrenze
Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,8 als Höchstgrenze

WA2 Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl (GRZ) : 0,3 als Höchstgrenze
Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,6 als Höchstgrenze

1.3 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe (GH) darf ein Maß von 9,50 m nicht überschreiten.

Es sind alle Dachformen zulässig.

Für den maßgebenden unteren Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wurde die Straßenoberkante des endgültigen Straßenoberbaus, in der Mitte der Grenze des Baugrundstückes definiert. Grenzt das Baugrundstück an mehrere Straßen an, so ist die niedrigere Straßenoberkante als maßgebender Bezugspunkt zu nutzen.

Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der oberste Abschluss des Gebäudes.

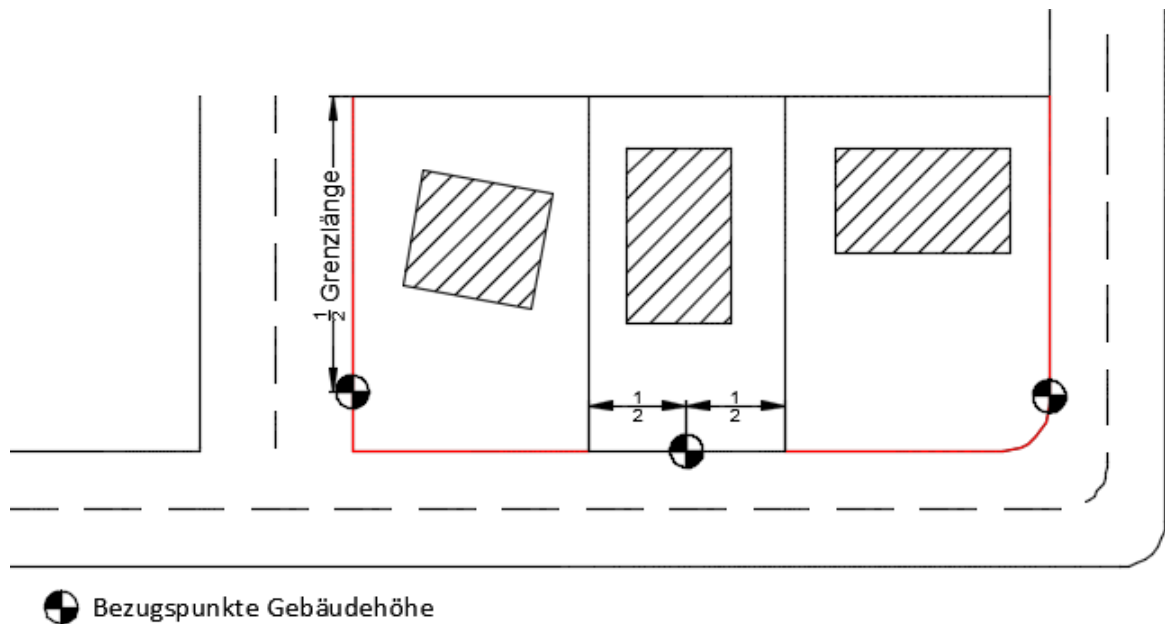


Abbildung 1: Festlegung der Bezugspunkte für die Gebäudehöhe
(eigene Darstellung)

1.4 Bauweise

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Gebäude und Lagerflächen sind nur auf diesen Flächen zu errichten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO).
Im Geltungsbereich mit Ausweisung "WA" sind im Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Wege und Terrassen sind als Pflasterflächen bzw. mit Natursteinbelägen herzustellen.

Zur Schaffung eines privaten Stellplatzes müssen Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig (Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

1.6 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Pflanzung von Sträuchern / Eingrünung

Entlang der zur freien Landschaft gelegenen Baugebietsgrenze nach Osten sind öffentliche Grünflächen angrenzend an die vorhandene Bebauung ausgewiesen. Eine weitere Grünfläche quert das Plangebiet zentral. In diesem Bereich sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten bzw. durch Neupflanzungen zu ergänzen. Es sind die Arten der Pflanzenvorschlagsliste Pkt. 4 zu verwenden. Je 4 m² Grünfläche ist mindestens 1 Strauch oder je 10 m² mindestens 1 Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind anzurechnen.

Die nicht zur Bebauung ausgewiesenen Flächen eines jeden Baugrundstückes sind zu mindestens 50% grünordnerisch zu gestalten. Darauf sind pro angefangene 250 m² Baugrundstücksgröße Gehölze aus der Pflanzenvorschlagsliste (s. Pkt. 4) zu pflanzen:

1. Pflanzung von mindestens drei Sträuchern sowie eines Baumes I.-II. Ordnung oder eines Obstbaumes.
2. alternativ die Pflanzung von zwei Bäumen I.-II. Ordnung oder von zwei Obstbäumen

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO

Material und Farbgebung:

Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Holz, glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden. Großflächig spiegelnde Fassaden sind unzulässig.

2.2 Dachgestaltung

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO

Dachform

Es sind alle Dachformen zulässig. Dachaufbauten sind mit Ausnahme technisch notwendiger Einrichtungen (z. B. Kamin) nicht zulässig.

Dacheindeckung

Zur Eindeckung sind nur anthrazit, rote und braune Farbtöne sowie Zwischenfarbtöne zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Farbtöne zulässig.

Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlicher Wege und Straßen nur mit lebenden Hecken (max. Höhe 2,00 m) oder Zäunen (max. Höhe von 0,80 m) sowie Mauerscheiben (max. Höhe von 0,80 m) zulässig, sofern Sichtfelder in Einmündungsbereichen nicht eingeschränkt sind. Die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind in Form von offenen Zäunen (max. Höhe von 1,80 m) und Hecken (max. Höhe von 2,00 m) bzw. Mauerscheiben (max. Höhe von 0,50 m) erlaubt. Heckenpflanzungen sind aus den Arten der Pflanzenvorschlagsliste herzustellen. Zur Herstellung der Einfriedung sind bevorzugt Natursteinmauern, Holzzäune oder Hecken zu verwenden.

2.4 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10% nicht zu überschreiten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

3. Zuordnungsfestsetzungen

Zuordnungsfestsetzung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i. V. m. § 127 und § 135 a-c BauGB)

Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet, sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes durchzuführen

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt auf externen Flächen außerhalb der Gemarkung Enspel. Als Kompensationsflächen wird folgendes Grundstück festgesetzt:

Gemarkung Lochum: Flur 3 Flst. 27, südliche Teilfläche (Flächengröße: 0,8070 ha)

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und die angegebenen Kompensationsflächen werden der Eingriffsursache innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Vor dem Steinberg“ zugeordnet. Die festgesetzten Kompensationsflächen und -maßnahmen dienen der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung.

Die Ausgleichsflächen werden entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes angelegt und dauerhaft erhalten.

Die Zuordnung der Maßnahmenfläche erfolgt auf der Basis der verursachten Eingriffe. Diese werden untergliedert nach:

- Erschließungsstraße
- Allg. Wohngebiet

Es wird eine flächenbezogene Zuordnung vorgenommen, da eine Kostenschätzung derzeit nicht durchgeführt werden kann.

Zuordnung der Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen:

Eingriffsverursacher	1 Eingriffsumfang	Maßnahme / Beschreibung	Anteil an Kompensationsmaßnahme
Erschließungsstraße	0,1698 ha durch Neuversiegelung	Rodung der Fichten-Monokultur und Entwicklung einer Sukzessionsfläche	0,2077 ha (25,73 % der Maßnahmenfläche)
Allg. Wohngebiet	0,4901 ha durch Neuversiegelung	Rodung der Fichten-Monokultur und Entwicklung einer Sukzessionsfläche	0,5993 ha (74,27 % der Maßnahmenfläche)

4 Hinweise:

4.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Terrassen

Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

4.2 Versickerung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 (5) Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

4.3 Baugrunduntersuchungen

Grundsätzlich werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

4.4 Schutz des Mutterbodens

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschleppen und fachgerecht zu lagern. Die hierfür benötigte Fläche ist in ihrer Breite auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dabei darf er nicht befahren oder durch anderweitige Maßnahmen verdichtet werden.

Oberbodenlager sind möglichst gegen Vernässung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei einer längeren Lagerzeit ist auf eine Zwischenbegrünung zu verzichten. Der aufkommende Wildwuchs bietet einen ausreichenden Bodenschutz und ist landespflegerisch sinnvoller als eine Einsaat mit einer Wiesenmischung. Die Oberfläche der Miete soll allseitig geneigt sein, damit Oberflächenwasser abfließen kann. Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten als Pflanzsubstrat wieder aufzubringen.

4.5 Denkmalschutz

Vor Durchführung jeglicher Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Funde sind unverzüglich zu melden.

4.6 Leitungstrassen

Auf Leitungstrassen der Versorgungsträger dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen und dürfen nicht überbaut werden. Für die Versorgungsträger sind Leitungstrassen vorzuhalten. Arbeiten an den Versorgungseinrichtungen sind mit den Betreibern abzustimmen.

4.7 Bodendenkmale / Archäologische Verdachtsflächen

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen 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 in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@qdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 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 einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

4.8 Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Vor Veränderungen an Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu untersuchen.

5 Pflanzenvorschlagsliste

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Traubenkirsche	Prunus padus
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Gem. Schneeball	Viburnum opulus

Niedrigwachsende Bäume – Heister (Bäume II. Ordnung):

Feldahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Roterle	Alnus glutinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia

Bäume – Hochstämme (Bäume I. Ordnung):

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur

Obstbäume (gemäß Empfehlung Naturpark Nassau):

APFEL: Adersleber Kalvill / Apfel von Conceless / Boikenapfel / Baumanns Renette / Boskoop / Carpentin Renette / Danziger Kantapfel / Doppelter Bohnapfel / Dietzer Goldrenette/ Finkenwerder Prinzenapfel/ Gascoynes/ Scharlachroter/ Gelber Bellefleur Gelber Edelapfel/ Gelbe Sommerrenette/ Goldparmäne / Goldrenette von Bienheim / Goldrenette von Peasgood/ Gravensteiner/ Graue Herbstrenette/ Groser Rheinischer Bohnapfel/ Harperts Renette/ Haux Apfel/ Jakob Lebel/ Kaiser Wilhelm/ Kleiner Bohnapfel / Landsberger Renette / Minister von Hammerstein / Ontario/ Prinz Albrecht von Preussen/ Purpurroter Cousinot/ Ribston Pepping/ Roter Bellefleur / Roter Berlepsch / Roter Eiserapfel / Rote Rheinische Sternrenette/ Roter Winter-Kronenapfel Schafsnase/Schöner von Boskoop/Signe Tillisch/ Von Zuccaimaglio Renette/ Winterrambour / Winterstettiner

BIRNEN: Alexander Lucas/ Bergamotte/ Betzelsbime/ Gellerts Butterbirne/ Gräfin von Paris/Grofef Katzenkopf/Grüne Jagdbime/Gute Graue/ Gute Luise von Avranches / Köstliche von Chamen / Madame Verte / Pastorenbime / Poiteau / Wasserbime