

Ortsgemeinde Friesenhagen

Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 10

Bahnhof Wildenburg



Entwurf für die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB im Verfahren nach § 13a BauGB.

Stand: 08.12.2022



Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Friesenhagen
Vertreten durch den Ortsbürgermeister
in der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg)
Landkreis Altenkirchen

Loth Städtebau und Stadtplanung

Marburger Tor 4 - 6
57072 Siegen
Tel. 0271 -67349477
E-Mail: info@loth-se.de
www.loth-stadtentwicklung.de

Inhaltsverzeichnis

1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	6
2.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
2.1.	Grundflächenzahl	6
2.2.	Geschossflächenzahl	7
2.3.	Zahl der Vollgeschosse	7
2.4.	Höhe baulicher Anlagen	7
3.	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	7
3.1.	Bauweise	7
3.2.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
4.	GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS	8
5.	NEBENANLAGEN	8
6.	ERSCHLIEßUNG DES GEBIETES / VERKEHRSFLÄCHEN	8
6.1.	Öffentliche Verkehrsflächen	9
6.2.	Öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung	9
6.3.	Private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung	9
7.	VER- UND ENTSORGUNG	9
8.	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	9
9.	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	9
9.1.	Private Grünflächen	10
9.2.	Öffentliche Grünflächen	10

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	10
Naturschutz	10
11. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	10
12. B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
12.1. Dachaufbauten	12
12.2. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung	12
12.3. Dacheindeckung, Material und Farbe	12
12.4. Dachgauben	12
12.5. Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen	12
12.6. Fotovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen	13
12.7. Fassaden	13
12.8. Einfriedungen privater Grundstücken	13
12.9. Sichtschutz	13
12.10. Stützmauern	13
12.11. Stellplätze für Müllsammelbehälter, Fahrradabstellplätze	14
12.12. Vorgärten	14
12.13. Werbeanlagen	14
12.14. Satelliten-Empfangsanlagen	15
13. HINWEISE	16
13.1. Bodendenkmalpflege	16
13.2. Kampfmittelräumung	16
13.3. Bergbau	16
13.4. Fällzeitbeschränkung	16
13.5. Abrisszeitbeschränkung	16
13.6. Grundstücksentwässerung	17
13.7. Naturschutzbereich, Quellbereich	17

Rechtsgrundlagen der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**, Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), die zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- **FFH-Richtlinie** - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
- **Vogelschutzrichtlinie** – Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 10 „Bahnhof Wildenburg“ der Ortsgemeinde Friesenhagen, Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg)

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

§ 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5) beträgt die Grundflächenzahl 0,4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten überschritten werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist bis zu 50 von Hundert zulässig.

2.2. Geschossflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 als Höchstmaß 0,8.

2.3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m § 20 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 wird die Zahl der Vollgeschosse mit maximal II (in Worten: zwei) Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt.

2.4. Höhe baulicher Anlagen

(§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (OK max.) bestimmt. Die maximale Gebäudehöhe (OK max.) ist in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Maximum festgesetzt. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (OK) ist in den Dörflichen Wohngebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) für technische Aufbauten bis zu 1,20 m zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen ist nur dann zulässig, wenn durch die Novellierung des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer

Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden* (Gebäudeenergiegesetz - GEG) höhere Dämmstärken der Außenwände notwendig werden.

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

4. Garagen, Stellplätze, Carports

(§ 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze und nach allen Seiten hin offene Carports (überdachte Stellplätze) können davon abweichend im Bereich zwischen der zur Straße hin liegenden Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Vor Garagenzufahrten muss die Aufstellfläche für PKW mindestens 5,00 m ab Straßenbegrenzungslinie betragen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig.

5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 Abs. 1 BauNVO)

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist ausschließlich in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 und auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Je Wohngebäude sind Nebenanlagen bis insgesamt maximal 80 cbm Brutto-Rauminhalt zulässig. Davon sind Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung bis insgesamt maximal 40 cbm Brutto-Rauminhalt zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienen sowie Nebenanlagen des Fernmeldewesens und der erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO).

6. Erschließung des Gebietes / Verkehrsflächen

(§ 9. Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Flächen für die Erschließung des Gebietes, Flächen für den Verkehr und Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen und deren Kombinationen (Radwege, Wirtschaftsweg, Holzabfuhr) gekennzeichnet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB öffentliche Verkehrsflächen für die Erschließung des Gebietes festgesetzt.

6.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Kreisstraßen 83 und 84, die durch das Gebiet verlaufen, und die Wohnstraße, die die Häuser Wildenburg Bahnhof 6 – 8 erschließt, werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

6.2. Öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung

Wirtschaftswege

Die öffentlichen Wege westlich und südlich der K 84 werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" festgesetzt.

Öffentliche Parkplätze

Entlang der Wohnstraße werden beidseitig öffentliche Parkplätze mit der Zweckbestimmung "Wanderparkplatz / Radweg" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

6.3. Private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung

Wirtschaftsweg / Holzabfuhr / Öffentlicher Radweg

Der asphaltierte Weg östlich der K 84 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg / Holzabfuhr / Öffentlicher Radweg" festgesetzt.

7. Ver- und Entsorgung

(gem. § 9 Abs 1 Nr. 12, 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 Flächen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit entsprechender Zweckbestimmung (siehe Darstellungen im Plan) gekennzeichnet.

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Plangebiet werden Flächen zur Ableitung des vorhandenen Oberflächenwassers festgesetzt.

9. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Buchstabe a und b, Abs. 1a BauGB)

9.1. Private Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den Plandarstellungen werden private Grünflächen festgesetzt.

Steinschüttungen, Kies-/Granitbeete oder sonstige mineralische Abdeckungen im Zuge der Gartengestaltung sind auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt.

9.2. Öffentliche Grünflächen

In den Plandarstellungen werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Naturschutz

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich (ca. 0,35 ha) des Naturschutzgebietes "Biggequellgebiet" mit der Kennung OE-049an. Gemäß § 20 a), b) und c) LG bestehen folgende Schutzziele:

- Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung standorttypischer Lebensräume und deren Lebensgemeinschaften, insbesondere der Quellbereiche und naturnahen Bäche mit begleitenden Quellmoor- bzw. Feuchtgrünlandkomplexen und der seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten wie insbesondere Torfmoose, Kleinseggen
- Zur Sicherung eines Biotopverbundsystems
- Zur Sicherung als Kernfläche im Biotopverbund
- Aus erdgeschichtlichen Gründen
- Wegen der Seltenheit des Quellbruchs, der besonderen Eigenart als landschaftsraumprägender Gewässerzug und der hervorragenden Schönheit der Talaue.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

im Sinne der §§ 1a BauGB und 18 BNatSchG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstabe a und b, BauGB)

Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

In den Plandarstellungen werden gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a) und Abs. 6 BauGB) Flächen umgrenzt, auf denen Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt werden.

Flächen mit Bindung

E 1: Erhalt von prägenden Einzelbäumen

Die Rotbuche im Kreuzungsbereich der Kreisstraßen K 83 und K 84 ist als ortsbildprägender Einzelbaum zu erhalten.

E 2: Erhalt von Waldrandstrukturen

Die Waldrandstrukturen, welche die Ortslage umgeben, sind weitestgehend zu erhalten. Ein partieller Eingriff aus Gründen der Baumfallgefahr ist unter Berücksichtigung der Fällzeitbeschränkung zulässig. Die Maßnahme dient auch dem Schutz und Erhalt des Vogelschutzgebietes Westerwald.

E 3: Erhalt des Gehölzstreifens auf dem ehemaligen Bahndamm

Die Gehölzbestockung auf dem ehemaligen Bahndamm ist weitestgehend zu erhalten. Sie dient als Verbindungsachse zwischen den Waldgebieten im Westen und Osten der Ortslage und bildet insbesondere für Fledermäuse eine wichtige Leitstruktur. Ein partieller Eingriff unter Berücksichtigung der Fällzeitbeschränkung ist zulässig.

E 4: Erhalt des temporär wasserführenden Fließgewässers

Das temporär wasserführende Fließgewässer im Westen des Geltungsbereiches inkl. eines Uferrandstreifens (mind. 3 m beidseitig) ist zu erhalten.

E 5: Erhalt der bestehenden Feuchtwiese

Die als Magerwiese / Feuchtrache gekennzeichnete Fläche mit der Kennung E 5 ist zu erhalten und als Retentionsraum für anfallendes Quellwasser im nahegelegenen Quellbereich der Bigge zu sichern. Im Bereich der Maßnahme ist die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Versiegelung von Flächen unzulässig. Auf den gekennzeichneten Flächen ist ausschließlich die Anpflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze zulässig (siehe Anhang zur Begründung: Liste einheimischer standortgerechter Bäume und Sträucher). Ziel ist die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung standorttypischer Lebensräume und deren Lebensgemeinschaften (siehe dazu Schutzziele NSG Biggequellgebiet, Kennung OE-049).

E 6: Erhalt, Entwicklung und Unterhaltung von Grünflächen

Die Grünflächen mit der Kennzeichnung E 6 sind zu erhalten. Die Flächen sollen der Nutzung als Garten und Grünflächen für die Bewohner des Gebietes dienen.

12. B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

12.1. Dachaufbauten

Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Fotovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.

12.2. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung

Hauptgebäude:

Es sind Satteldächer zulässig. Unzulässig sind Walm- und Krüppelwalmdächer, ebenso sind Scheddächer, Pult- und Schmetterlingsdächer unzulässig.

Satteldächer sind traufständig zum Straßenraum auszuführen.

Für die Gebäude mit Satteldach sind Dachneigungen von 32° bis maximal 45° zulässig.

12.3. Dacheindeckung, Material und Farbe

Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen, Folien und Metallblechen sind für Haupt- und Nebengebäude unzulässig. Zulässig sind matte und seidenmatte Oberflächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ausschließlich eine dunkelfarbige Dacheindeckung in anthrazit / grau, braun/grau (RAL Farben 7012 Basaltgrau, 7013 Braungrau, 7015 Schiefergrau, 7016 Anthrazitgrau, 7021 Schwarzgrau, 7024 Graphitgrau, 7026 Granitgrau) und äquivalente Farbtöne zulässig.

Ausnahmsweise sind Glasflächen mit einer Flächengröße bis zu maximal 20 % der gesamten Dachfläche zulässig. Dacheindeckungen von Dachgauben müssen in Farbe und Material der restlichen Dacheindeckung des Hauptgebäudes entsprechen.

12.4. Dachgauben

Dachgauben dürfen insgesamt 70% der Breite der Firstlänge nicht überschreiten.

Bei Dachgauben ist ein Abstand von mindestens 1,00 m von den Giebelwänden einzuhalten.

12.5. Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist eine Dachneigung bis maximal 45° zulässig.

Dacheindeckungen mit glasierten und glänzenden Oberflächen, Folien und Metallblechen sind unzulässig. Zulässig sind matte und seidenmatte Oberflächen.

Dacheindeckungen von Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen in der Farbe und Material der restlichen Dacheindeckung des Hauptgebäudes entsprechen.

Nebeneinander liegende Garagen und Carports sind möglichst in gleicher Traufhöhe und Attikaausbildung auszuführen.

12.6. Fotovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen

Fotovoltaik- und Solaranlagen sind bis zu einer Größe von maximal 100% der gesamten Dachfläche eines Wohngebäudes zulässig.

12.7. Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind in Putz, in Holz und Holzverschalung, in Naturstein oder als Klinkerfassaden auszuführen. Nicht zulässig sind Fassadenflächen in metallischen, glänzenden und reflektierenden Materialien.

Die Fassaden sind in weiß/ beige (RAL 9001 Cremeweiß, 9002 Grauweiß, 9003 Signalweiß, 9010 Altweiß, 9018 Papyrusweiß) und grau/ anthrazitfarbigen Farbtöne zulässig (RAL 7000, 7001, 7002, 7003, 7004, 7005, 7006, 7008, 7009, 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7023, 7024, 7026, 7031, 7032, 7033, 7034, 7035, 7036, 7037, 7038, 7039, 7040, 7042, 7043, 7044, 7045, 7046, 7047, 7048). Äquivalente Farbtöne sind zulässig. Zulässig sind zudem die natürlich vorkommenden Farben von unbehandeltem Holz ohne Borke.

Geringfügige Abweichungen von den zuvor genannten Farbtönen sind zulässig, wenn sie dem Grundgedanken und dem Ansatz der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild entsprechen.

12.8. Einfriedungen privater Grundstücken

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 BauO RLP)

Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen, entlang der Grenzen zu den Nachbargrundstücken und entlang der Grenzen zu öffentlichen Grünflächen

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und der Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind offene Einfriedungen ohne oberirdischen Sockel bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.

Die Einfriedungen sind als Hecken oder Holzzäune (mit schlichter, senkrechter Gliederung), sowie Metall- bzw. Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken zulässig.

Unzulässig sind schmiedeeiserne Einfriedungen (Ausnahme Tore), geschlossene, undurchsichtige Flechtzäune (Holz und Metall) und Gabionen sowie Gabionenwände.

12.9. Sichtschutz

Sichtschutzanlagen im Bereich von Terrassen sind nur im unmittelbaren Anschluss an die Bebauung bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

12.10. Stützmauern

Stützmauern sind nur zulässig, wenn sie zur Abfangung von Gelände notwendig sind.

In den Dörflichen Wohngebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) sind Stützmauern in massiver Bauweise bis zu einer Höhe von maximal 1,10 m zulässig.

Sie sind in Naturstein, als Betonmauer mit Natursteinverblendung oder begrünt, als Gabionen oder in Holz auszuführen. Zwischen den einzelnen Stützmauern muss ein Abstand von minimal 1,50 m (horizontal gemessen) eingehalten werden.

12.11. Stellplätze für Müllsammelbehälter, Fahrradabstellplätze

Stellplätze für Müllsammelbehälter und Fahrradabstellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans so anzulegen und anzupflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

Es sind Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen oder Sichtschutzanlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sichtschutzanlagen sind ausschließlich aus Holzwerkstoffen oder Metallstabgitter bzw. Maschendraht in Verbindung mit Rankgewächsen und/oder Sträuchern dauerhaft zu bepflanzen und zu pflegen.

12.12. Vorgärten

Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten.

Befestigte Flächen dürfen insgesamt 60% der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Hinweis zu Definition Vorgarten: Vorgärten sind die unbebauten Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen der Haupteingangsseite, die für die Ermittlung der Fläche bis zur seitlichen Grundstücksgrenze zu verlängern sind. Die Tiefe der Vorgartenflächen beträgt maximal 5,00 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie.

12.13. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten auf den privaten Grundstückflächen in einer Größe bis zu 1 m² und bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Pro Wohngebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Ausgeschlossen sind Leuchtreklame, Lichtwerbung mit Blitzlicht, wechselndem und bewegtem Licht. Die Beleuchtung ist so vorzusehen, dass keine Beeinträchtigungen durch Blendwirkung entstehen.

Rotierende Werbeanlagen sind ausgeschlossen. Glänzende und reflektierende Materialien und grelle Farben dürfen nicht verwendet werden.

12.14. Satelliten-Empfangsanlagen

Satelliten-Empfangsanlagen müssen bei Anbringung auf dem Dach im Farbton an die Farbe der Dachhaut angeglichen werden. Bei Anbringung an Fassadenflächen sind die Satelliten-Empfangsanlagen dem Farbton der Fassade anzupassen.

13. Hinweise

13.1. Bodendenkmalpflege

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde sind diese der zuständigen Denkmalpflegebehörde unverzüglich anzuzeigen.

13.2. Kampfmittelräumung

Es existieren keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel. Dennoch sind Arbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der zuständige Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

13.3. Bergbau

Aufgrund von Bergbautätigkeiten (Alt- und Uraltbergbau) in der Region ist bei der Planung von Bauwerken die Einbeziehung eines Baugrundberaters (Geotechnikers) dringend angeraten, entsprechende bauliche Maßnahmen sind zu beachten. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

13.4. Fällzeitbeschränkung

Die Beseitigung der Vegetation / Boden und vorbereitende Maßnahmen sind in der Zeit zwischen November und Ende Februar vorzunehmen. Die Eingriffe erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, Haselmäusen sowie Reptilien (insbes. Ringelnatter) und Amphibien. Durch die zeitliche Begrenzung wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtier) sowie des Artikel 5 a) und b) der Vogelschutzrichtlinie für wildlebende Vogelarten eintritt.

Zu fällende Gehölze sind lediglich auf den Stock zu setzen und die Wurzelstöcke im Boden zu belassen, um eine Beeinträchtigung von potenziell vorkommenden Haselmäusen zu vermeiden. Die Entfernung der Wurzelstöcke kann anschließend von Mai bis September vorgenommen werden.

13.5. Abrisszeitbeschränkung

Das Gebäude des ehemaligen Sägewerks gilt als potenzielles Tagesversteck für Fledermäuse. Um eine Beeinträchtigung der Fledermausarten zu vermeiden, ist der Abriss des Gebäudes nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also zwischen Ende November und Ende Februar vorzunehmen.

13.6. Grundstücksentwässerung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik unschädlich auf dem eigenen Grundstück zu beseitigen. Dies kann z. B. durch Versickerung oder Einleitung in einen Vorfluter geschehen. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten und gegebenenfalls entsprechende Genehmigungen einzuholen. Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen obliegt dem Straßenbaulastträger und hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den wasserrechtlichen Vorschriften zu erfolgen.

13.7. Naturschutzbereich, Quellbereich

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet Biggequellgebiet (OE049) an. Die Schutzziele gemäß § 20 1), b) und c) LG sind bei allen Planungen zu berücksichtigen (siehe Abbildung Plandarstellung).

