

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)
  - Abgrenzung unterschiedliche Nutzung (§ 11, Abs. 5 BauVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Grundflächenzahl
  - Grasflächenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Einzelhäuser
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- offene Bauweise
  - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Strassenverkehrsflächen
  - Strassenbegrenzungslinien
- Flächen für Aufschüttung und Abgrabung, soweit sie zur Herstellung des Straßennetzes erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE ZUR GRÜNDORDNUNG**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Ausgleichsflächen nach § 14 BauGB und § 8a BNatSchG)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
  - Anpflanzung von Bäumen
  - Anpflanzung von Sträuchern
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
  - Erhaltung von Bäumen
  - Öffentliche Grünfläche
  - Ausgleichsmaßnahmen
  - Pflanzmaßnahmen
  - Hinweise
1. Archaische Befunde sind entsprechend § 11 Rheinhodenzul. Denkmalschutz und Pflegegebiet des Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archaische Denkmalspflege in Koblenz anzuzeigen
2. Bezüglich der festgesetzten Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen für Gebäude wird auf die Gültigkeit der DIN-Normen DIN 18916 und DIN 18920 verwiesen

Ortsgemeinde Heupelzen  
Verbandsgemeinde Altenkirchen

**BEBAUUNGSPLAN**  
"Im Klus Hohn" Ortsteil Beul

Bearbeitung im Auftrag der Ortsgemeinde Heupelzen:  
Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen  
Fachbereich Umwelt und Bauen

Schnug-Bögerding-Landschaftsarchitektur

Malschick 1, 1026  
Darmstadt 28.02.2007  
Aut.

### Auszug aus den Geobasisinformationen - Liegenschaftskarte -

Wissen, 11.11.2008

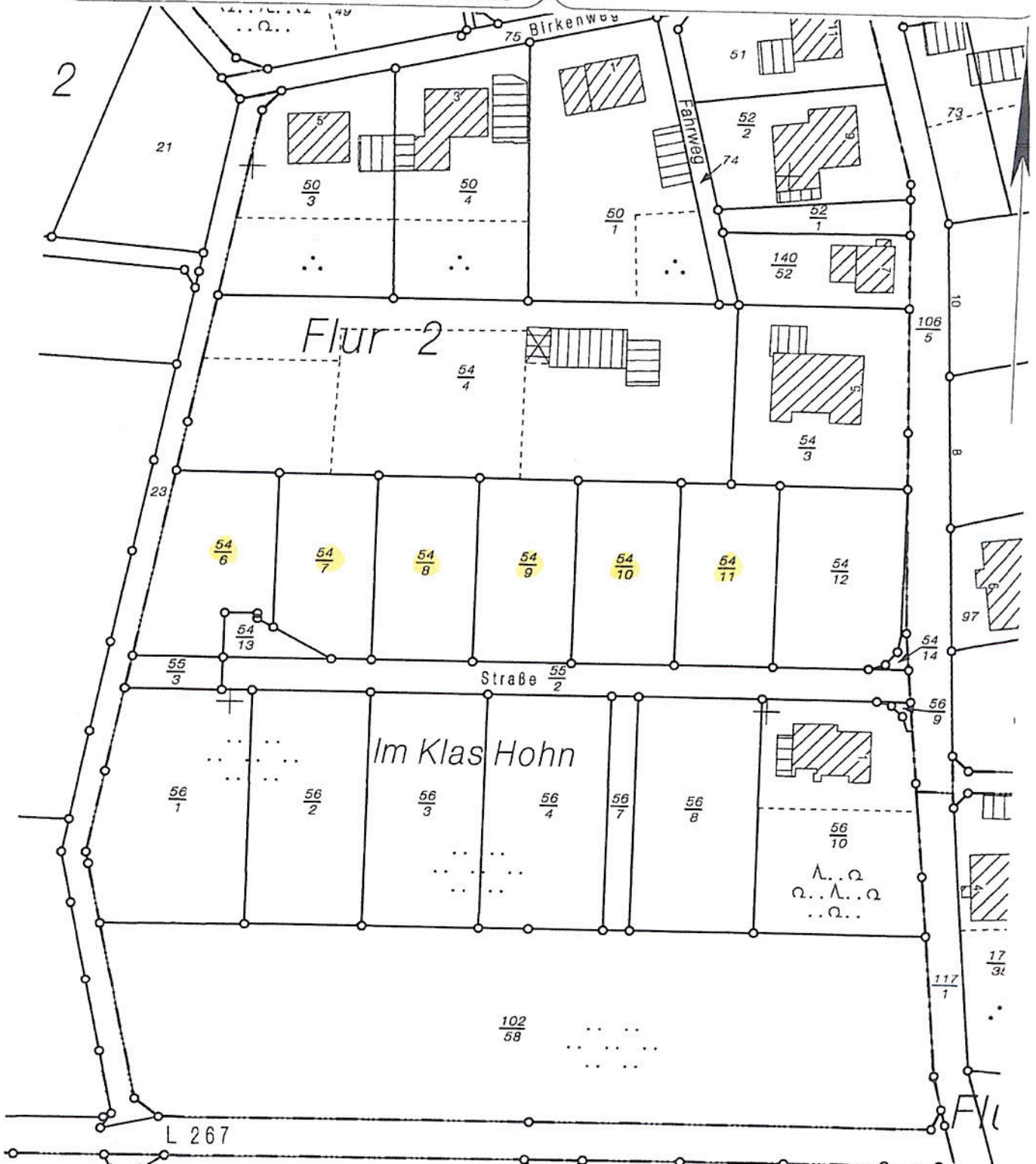
Ungefäher Maßstab 1: 1000

Antrag-Nr. BT 421/08

Landkreis Altenkirchen (Ww)  
Gemeinde Heupelzen  
Gemarkung Heupelzen  
Flur 2

Karte 46.0322C

Vermessungs- und Katasteramt Wissen







## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB)

Es wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach BauNVO festgesetzt.  
Die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 [6] Nr. 1 BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl

Es wird die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß festgesetzt.  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß mit 0,6 festgesetzt.

Für die Festlegung der zu verwirklichenden Geschossfläche und Grundfläche ist die Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Strich-Punkt-Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten maßgeblich.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen mit zu rechnen (§ 20 BauNVO).

### 3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) darf, bezogen auf das höchste, an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände, ein Maß von 4,50 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut - gemessen in der Gebäudemitte.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) über dem Straßenniveau, bezogen auf den Mittelpunkt der Hausgrundfläche, beträgt 9,50 m.

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf eine Höhe von 0,45 m über dem Straßenniveau (gemessen in der Straßenmitte) nicht überschreiten.

### 4. Bauweise (§ 9 [1] Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 [1] Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen wird mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 [4] BauGB i.V. mit § 88 [6] LBauO)

### 1. Dachgestaltung (§ 88 [1] Nr.1 LBauO)

#### Dachform, Dachneigung

Es ist für Haupt- und Nebengebäude nur das geneigte Dach in Form des Satteldaches, des Walmdaches und des Krüppelwalmdaches mit einer Dachneigung von 20° bis 45° sowie das Pultdach mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig. Zwerchgiebel sind erlaubt.

Bei Garagen und Nebengebäuden ist das Flachdach nur bei gleichzeitiger Nutzung als Dachterrasse oder bei Dachbegrünung zulässig.

#### Dachaufbauten

Bei Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten. Dabei darf maximal ein Drittel der Trauflänge in Anspruch genommen werden. Die Summe der Breiten darf 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.





### **Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung bzw. deren Farbe ist nur in dunkelfarbigen Grau- und Anthrazittönen sowie graubraun und braun zulässig (RAL7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7022, 7024, 7026, 7043, 8014, 8019, 8028). Dachbegrünungen, Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

### **2. Nicht überbaubare Grundstücks- und Wegeflächen**

(§ 10 und § 88 LBauO Rhl.-Pf. in Verbindung mit § 9 [1] Nr. 14 und 20 BauGB)

Zur Erhaltung und Förderung der Versickerungsleistung sollen die Befestigungen von Stellplätzen, Zuwegungen und privaten Hofflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise vorgenommen werden. Hierzu zählen u.a. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster und breitfugiges Pflaster.

Wege- und Terrassenflächen sollen so angelegt werden, dass eine Entwässerung in angrenzende Grünflächen möglich ist. Dabei sind Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke auszuschließen. Eine Auffangeinrichtung für Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung wird empfohlen.

## **III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen**

### **1. Baum- und Strauchpflanzungen zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB (§ 9 [1] Nr. 20 und 25 a**

#### **P1 Pflanzung von Bäumen auf den Bauflächen**

Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche ist je ein mittel- bis großkroniger, heimischer Laub- oder halb- bis hochstämmiger Obstbaum in der Mindestgröße von 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang (Laub- oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung) zu pflanzen. Die in der Planurkunde dargestellten Bäume können je nach Erfordernis der Gestaltung in ihrer Lage verschoben werden.

#### **P2 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum**

Im Zuge des Ausbaues der Erschließungsstraße sind mindestens 2 mittel- bis großkronige, heimischer Laubbäume in der Mindestgröße von 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang, Lichtraumprofil mindestens 2,50 m zu pflanzen. Der Standort der im Plan dargestellten Bäume kann je nach Erfordernis der Grundstückzufahrten etc. bis zu 20 m verschoben werden.

### **2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Kompensation der Eingriffe im Sinne der §§ 1a BauGB und 8a BNatSchG (§ 9 [1] Nr. 20 BauGB)**

#### **M 1 Randeinbindung mit Obstbäumen und Gehölzen**

Auf den mit der Ziffer M1 gekennzeichneten Flächen ist eine ungedüngte Wiese zu entwickeln. Diese ist entsprechend der Planzeichnung mit 3 x verpflanzten Obsthoch- oder Halbstämmen, 12 - 14 cm Stammumfang, (alte Sorten der Landschaft s. Pflanzenliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen) zu bepflanzen. Wiese und Obstbäume sind dauerhaft zu unterhalten.

Auf 30 % der Fläche sind standortgerechte heimische Sträucher als Gehölzgruppen zu pflanzen (Artenempfehlung s. Liste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen).

#### **M 2 Entwicklung eines Saumes mit Obstbäumen und Gehölzgruppen**

Auf den mit der Ziffer M2 gekennzeichneten Flächen ist ein ungedüngter Wiesenstreifen zu entwickeln. An den in der Planurkunde angegebenen Standorten sind 3 x verpflanzte Obsthochstämme, 12 - 14 cm Stammumfang, (alte Sorten der Landschaft s. Pflanzenliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen) sowie 2 Gehölzgruppen aus je 5 standortgerechten heimischen Sträuchern, 2 x verpflanzt 60 - 100 cm, (Arten s. Liste im Anhang) zu bepflanzen.

#### **M 3 Entwicklung eines Saumes mit Bäumen**

Auf der in der Planurkunde mit der Ziffer M3 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist eine ungedüngte Wiese zu entwickeln und im Westen mit einem 3 x verpflanzten Obsthochstamm, 12 - 14 cm Stammumfang, (Alte Sorten der Landschaft s. Pflanzenliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen) sowie am Wendehammer mit einer 3 x verpflanzten Sommerlinde, 14 - 16 cm Stammumfang zu bepflanzen. Die Entwicklung eines unbefestigten Verbindungsweges zum westlich anschließenden Feldweg ist zulässig.



### 3. Pflanzgebot (§ 178 BauGB )

Im Baugenehmigungsverfahren sind die privaten Grundstückseigentümer per Bescheid zu verpflichten, die unter III.1 und 2 festgesetzten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen durchzuführen. Die Maßnahmen sind spätestens in der zweiten auf den Nutzungsbeginn folgenden Pflanzperiode (Nov.-April) fertig zu stellen. Die Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

#### Zuordnungsfestsetzung

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Kompensation der Eingriffe im Sinne der §§ 1a BauGB und 8a BNatSchG und § 9 [1a] BauGB auf Flurstück Nr. 43 Flur 13 der Gemarkung Heupelzen.**

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf oben genanntem Flurstück die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen auf einem Flächenanteil von 2.100 m<sup>2</sup> Fläche des gemeindeeigenen Flurstücks festgesetzt.

Auf der Grundlage von § 1a BauGB und § 9, Abs. 1a BauGB werden die Kosten der Flächenvorhaltung und Durchführung der Maßnahmen auf 1.390 m<sup>2</sup> Fläche den, aus Flurstück Nr. 54/2, Flur 2 entstehenden, Baugrundstücken zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen für die Baugrundstücke südlich der Erschließungsstraße sind entsprechend der Festsetzungen auf diesen selbst durchzuführen.

Auf der Grundlage von § 127 bis § 128 BauGB werden die Kosten für die Flächenvorhaltung und Maßnahmendurchführung auf anteilig 710 m<sup>2</sup> dem Straßenbau zugeordnet, ebenso die Maßnahme M3 im Bebauungsplangebiet in einer Größenordnung von 104 m<sup>2</sup>.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Einrichtung einer Sohlschwelle zur Umleitung von Grabenwasser in die Fläche zu Entwicklung von Feuchtbereichen und Brachen. In diesem Zusammenhang Anlage eines Kleingewässers innerhalb der Brachflächen.
- Bewirtschaftung der Flächen soll nach den Anforderungen des ehemaligen Förderprogramms umweltschonende Landwirtschaft FUL II erfolgen.
- Entwicklung eines 5 m breiten Saumes entlang des Feldweges Pflanzung von 3 Apfelhochstämmen, Alte Sorten der Landschaft, 3 x verpflanzt 12 – 14 Stammumfang sowie 2 x 3 Prunus spinosa und je 1 Rosa canina, Sträucher 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm, Mahd des Saumes 1 x jährlich, einzelne Partien bis zu 3 Jahren belassen.





## Anhang zu den textlichen Festsetzungen:

## Pflanzenliste

<b>Bäume 1. Ordnung</b> Acer campestre Acer pseudoplatanus Acer platanooides Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Quercus petraea Quercus robur Tilia cordata Tilia platyphyllos	Feldahorn Bergahorn Spitzahorn Rotbuche Gemeine Esche Traubeneiche Stieleiche Winterlinde Sommerlinde		<b>Obstbäume</b> <b>Äpfel:</b> alte Sorten der Landschaft z. B. Prinz Heinrich Jakob Lebel Boskop Klarapfel Goldpamäne <b>Birnen:</b> Schöne aus Chemaux Gute Luise Gellerts Butterbirne <b>Kirschen:</b> Herzkirsche Hedelfinger Knorpelkirsche <b>Zwetschge:</b> Hauszwetschge Bühler Frühpflaume Reneclaudé etc. <b>Walnuss</b>
<b>Bäume 2./3. Ordnung</b> Betula pendula Carpinus betulus Prunus avium Sorbus aucuparia Prunus caleriana "Chanticleer" Malus Hybriden	Sandbirke Hainbuche Vogelkirsche Eberesche Zierbirne  Zierapfel		
<b>Sträucher</b> Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus oxyacantha Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus frangula Rosa canina Salix caprea Sambucus nigra Sambucus racemosa Viburnum opulus Viburnum rhytidophyllum	Roter Hartriegel Strauchhasel Eingriff. Weißdorn Zweigriff. Weißdorn Liguster Heckenkirsche Schlehe Faulbaum Hundsrose Salweide Schwarzer Holunder Traubenholunder Wasserschneeball Raublättriger Schneeball	<b>Kletterpflanzen</b> <b>Mauerbegrünung empfohlen</b> Hedera helix Lonicera periclymenum Aristolochia durior Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' Clematis montana Euonymus fortunei	Efeu Waldgeißblatt Pfeifenwinde Wilder Wein  Berg-Waldrebe Kriechspindel

Bearbeitung: Schnug-Börgerding - Landschaftsarchitektur  
 Hochstraße 60, 57610 Altenkirchen  
 Tel. 02681-6319, Fax. 988125, e-mail: CMSB\_@t-online.de

25. Juni 2007