

# **Bebauungsplan für das Teilgebiet „Engelbach II“ der Ortsgemeinde Steinebach**

(Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain, Landkreis Altenkirchen)

## Textliche Festsetzungen

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 und 3 - 10 BauNVO)**

Der Planbereich wird gem. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 a BauNVO)**

- Grundflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO: **0,25**
- Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 BauNVO: **0,5**
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO: **II**
- Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO: Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt **9,00 m** – senkrecht gemessen ab dem höchstgelegenen Berührungspunkt des Gebäudes mit dem natürlich vorhandenen Geländeverlauf (Urgelände); siehe hierzu Systemskizze in der Planurkunde.

#### **3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)**

##### 3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Für den Planbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

##### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planurkunde eingetragenen Grundstücksgrenzen festgesetzt.

- siehe Planeintrag -

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

##### 3.3 Nebenanlagen (§§ 14 i.V.m. 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig mit Ausnahme zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze.

Für den Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen parallel zu den Gleisen der Westerwaldbahn ist die Errichtung von Nebenanlagen -auch wenn sie genehmigungsfrei sind- nur im Einvernehmen mit dem Betreiber der Bahnstrecke (Westerwaldbahn oder Rechtsnachfolger) zulässig.

##### 3.5 Stellplätze und Garagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 11, 2. HS BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und garagenähnliche Bauwerke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze nicht zulässig.

Für den Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen parallel zu den Gleisen der Westerwaldbahn sind Garagen und garagenähnliche Bauwerke nicht zulässig.

#### **4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, PlanzV, Anlage, Nr. 6)**

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden festgesetzt gemäß der Planeinzeichnung mit Straßenbegrenzungslinien in der Bebauungsplanurkunde (Stichstraße Breite 5,50 m, Länge ca. 70 m, Verbindungsstichstraße Breite 5,50 m, Länge ca. 20 m).

Näheres wird im späteren Straßenausbauprogramm durch den Ortsgemeinderat Steinebach festgelegt.

- siehe Planeintrag -

#### **5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die erforderlichen Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers werden auf den privaten Bauflächen angelegt. Die Nutzung der Oberfläche dieser Böschungen bleibt den Eigentümern überlassen. Anstelle der Böschungen können Stützmauern bis max. 0,70 m Höhe über dem Straßenniveau hergestellt werden. Böschungen sind mit einem maximalen Steigungsverhältnis von 1:1,5 herzustellen. Bei Veränderung der talseits zum Straßenkörper gelegenen Böschungen durch Abgrabungen oder Herstellung von Stützmauern sind Schnittzeichnungen sowie ein statischer Nachweis über die Standfestigkeit in Bezug zum Straßenkörper einzureichen.

#### **6. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen**

##### **Umwelteinwirkungen durch Geräusche -Schallschutz- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Auf dem mit „F“ gekennzeichneten Baugrundstück sind an den Gebäudeseiten, die der Grillhütte und dem Festplatz zugewandt ist, bei schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss keine zu öffnenden Fenster zugelassen.

Auf dem mit „E“ gekennzeichneten Baugrundstück sind an den Gebäudeseiten, die der Grillhütte und dem Festplatz zugewandt sind, bei schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 im 1. Obergeschoss keine zu öffnenden Fenster zugelassen.

Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 sind Aufenthaltsräume wie z.B. Wohnräume einschl. Wohnküchen, Wohnküchen und Schlafräume.

#### **7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Im südlichen Bereich des Baugebietes müssen Vorkehrungen getroffen werden, dass kein Oberflächenwasser dem Bahngelände (Gleiskörper einschl. Seitengräben) zugeführt wird, auch nicht zu Zwecken der Versickerung.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

### **Einfriedungen**

Auf den privaten Grundstücken ist entlang der Grundstücksgrenze zur Bahnstrecke (Grundstück der Westerwaldbahn) aus Sicherheitsgründen von den Grundstückseigentümern eine Einfriedung mit einer Höhe von mindestens 1,50 m zu errichten und dauerhaft dergestalt zu erhalten, dass ein Betreten der Bahnanlage verhindert wird.

### **Hinweis**

Bei der Herstellung oder Errichtung von baulichen Anlagen und Eingriffen auf den Grundstücken neben Eisenbahnanlagen (nichtbundeseigene Eisenbahnen und Eisenbahnen des Bundes) sind ggf. weitere Auflagen aufgrund von eisenbahnrechtlichen Gesetzen, Verordnungen, Vorschriften und anerkannten Regeln zu beachten und einzuhalten.

### **Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Engelbach II“ mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen einschließlich der Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Ortsgemeinderates Steinebach vom 26.09.2018 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in den derzeit gültigen Fassungen beachtet wurden.  
Steinebach, 02.10.2018

### **Ortsgemeinde Steinebach**

*gez. Hans-Joachim Greb*

Hans-Joachim Greb  
Ortsbürgermeister

### **Hinweise:**

#### **Schallschutz**

Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz ist die Gutachterliche Stellungnahme des *Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies, Boppard* zum Bebauungsplan „Engelbach“ der Ortsgemeinde Steinebach vom 2.3.2007 mit den Nachträgen vom 26.03.2007, 03.09.2007 unter Berücksichtigung des errichteten Lärmschutzwalls und der Aktualisierung vom 18.05.2018.

-siehe Anlage zur Begründung-

### **Natur- und Artenschutz**

Für den Bebauungsplan liegt eine landespflegerische Einschätzung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des *Ingenieurbüros für Landschaftsplanung, Rainer*

*Backfisch, Netphen*, vom Juni 2018 vor. Hieraus ergeben sich keine Festsetzungen für den Bebauungsplan.

-siehe Anlage zur Begründung-

### **Bergbau/Altbergbau**

- Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 17.09.2018

- Schreiben der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Langenfeld, vom 26.09.2018

- siehe Anlage zur Begründung-