
ORTSGEMEINDE HOFFELD



KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34 (4) NR. 1 UND NR. 3 BAUGB

„ACKERWEG – SCHULSTRASSE“

-TEXTFESTSETZUNGEN-

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang
Moritz Strang, M.Sc.



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit und
der Behörden sowie sonstiger Träger
öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und
4 (2) BauGB im Verfahren gemäß
§ 13 (2) Nrn. 2 und 3 BauGB

Projekt:

Ortsgemeinde Hoffeld
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach
§ 34 (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB
„Ackerweg - Schulstraße“
Textfestsetzungen

Stand:

15.01.2025

INHALTSVERZEICHNIS

Hinweis	4
A. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)	4
2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB)	5
B. Anhang.....	7
1 Pflanzliste	7
C. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften.....	8
Ausfertigungsbestätigung.....	9

HINWEIS

Im Bereich der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i.V.m. den Festsetzungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

(1) Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit $GRZ = 0,4$ festgesetzt.

(2) Zahl der Vollgeschosse, § 20 BauNVO

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z = II$ festgesetzt.

(3) Höhe baulicher Anlagen, § 18 BauNVO

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier „Ackerweg“) bis Oberkante First.

Die **Traufhöhe (TH)** ist als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier „Ackerweg“) und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Die **Gebäudehöhe (GH)** ist das Abstandsmaß zwischen der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier „Ackerweg“) und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
- bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

Ausgangspunkt (= unterer Maßbezugspunkt) für die Bestimmung der First-, Trauf- und Gebäudehöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der angrenzenden Straßengradiente.

- I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung $> 10^\circ$ (z.B. Satteldach, Walmdach, Zelt-dach)

Firsthöhe	Traufhöhe
10 m	6,5 m

- II. Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst)

Firsthöhe	Traufhöhe
7,5 m	6 m

- III. Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)

Gebäudehöhe
7 m

2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB)

(1) Wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrs- und Stellplatzflächen

Stellplätze, Kommunikations- und Aufenthaltsflächen, Freisitze (Terrassen) und innergebietliche Wege sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden.

(2) Ausgleichsfläche – Gemarkung Hoffeld, Flur 8, Flurstück Nrn. 26 tlw., 27/1 tlw. und 27/3 tlw.

Die nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist als extensives, artenreiches Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Die Maßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode nach Bekanntmachung der Satzung herzustellen.

Hinweise:

- Mahd ab Ende Juni/ Anfang Juli nach Versamen der Spätblüher (Futterspender für Schmetterlinge) sowie im Herbst (September); idealerweise ist eine gestaffelte Wiesenmahd durchzuführen, zum Schutz wenig mobiler Tierarten.
- Schnittgut vor dem Abtransport mindestens einen Tag liegen lassen.
- Jährlich wechselnde Brache-Streifen stehen lassen. Dadurch bleiben Strukturen für Kleinlebewesen über den Winter erhalten (Verstecke für überwinternde Tiere, Eier und Larven).
- Regelmäßiges Entfernen von Neophyten (Jap. Staudenknöterich) sowie unerwünschter Arten (z.B. Distel, Sauerampfer).
- Nicht zulässig sind: Drainagen, Umbruch, Herbizide.
- Viehbesatz im Falle der Beweidung, gemäß GVE-Vorgabe (PAULa-Programm).

(3) Anpflanzung von Bäumen, § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der in der Planurkunde festgesetzten Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind mindestens drei Laubbäume II. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm in 1 m Höhe gemäß der im Anhang angeführten Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Bäume sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig und in gleicher Qualität zu ersetzen.

Die Pflanzung hat spätestens nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

Es sollen Pflanzen gemäß der im Anhang angeführten Pflanzliste verwendet werden.

Hinweise:

- Alle Gehölze sind fachgerecht nach der jeweiligen Baufertigstellung zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein.
- Für alle Gehölze gilt: als Zeiträume der Nachpflanzung für ausgefallene Gehölze ist vorrangig der Herbst, ggf. das Frühjahr vorzusehen. Zu favorisieren ist der Herbstzeitraum, da die winterlichen Niederschläge, insbesondere bei den gängigen milden Wintern ideal genutzt werden können.

(4) Erhaltung von Bäumen, § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die im Satzungsgebiet vorhandenen Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die Bäume sind bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Hinweise:

Die R SBB 2023 bzw. die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Die Bäume und Hecken sind vor und während der Bauphase vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

B. ANHANG

1 Pflanzliste

Im Folgenden wird eine Auswahl nicht giftiger Pflanzen gegeben. Sie dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben.

Bäume II. Größenordnung:	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung):	
<u>Apfelsorten</u>	Apfel von Groncels Boikenapfel Danziger Kantapfel Geflammtter Kardinal Gelber Bellefleur Graue Herbstrenette Großer Rheinischer Bohnapfel
<u>Birnensorten</u>	Gellerts Butterbirne Grüne Jagdbirne Poiteau Wasserbirne
<u>Süßkirschen</u>	Braune Leberkirsche Große Schwarze Knorpel Schneiders Späte Knorpelkirsche
<u>Pflaumen</u>	Hauszwetsche Ontariopflaume

C. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

VS 1: Schutz des Oberbodens

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der unbelastete Oberboden abzuschleppen und in Erdmieten bzw. auf verdichteten Flächen bis zum teilweisen Einbau zu lagern.

VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

VS 3: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie

Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung der baulichen Anlage verwendet werden, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen zu vermeiden.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).

3. Archäologie

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000, Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

4. Baugrund

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen (Bezugsquelle der DIN-Vorschrift: www.beuth-verlag.de).

Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

5. Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

6. Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

7. Regelwerke

Die angeführten Regelwerke werden bei der Verwaltung der Verbandsgemeinde Adenau, Kirchstraße 15-19, 53518 Adenau, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Hoffeld, den _____

(Anna Sesterheim, Ortsbürgermeisterin)