

**ENTWURF**  
**des**  
**Bebauungsplanes**  
**„ Steinkaut “**

**Ortsgemeinde 56428 Dernbach**

**Verbandsgemeinde 56422 Wirges**

**Auftraggeber : Ortsgemeinde Dernbach  
Hauptstraße 15  
56428 Dernbach**

**Entwurfsverfasser : Ingenieurbüro  
Alexander Hübinger  
Beratender Ingenieur  
Lohmühlenstraße 60  
56422 Wirges**

**Stand : 03.05.06**

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinkaut“  
der Ortsgemeinde Dernbach**

**Begründung (Teil A)**

**I. Städtebauliche Aspekte**

**1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung der anliegenden Planurkunde. Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich westlich des „Höhenweg“ zwischen der Verlängerung „Ransbacher Pfad“ und „Steinkautsweg“.

**2. Derzeitige Situation im Plangebiet**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für dieses Gebiet eine Wohnbaunutzung vorsieht.

**3. Zweck der Planung**

Es handelt sich um ein Planverfahren welches sich bereits seit 1994 in der Vorbereitung befindet. Seit 2000 ist das Ingenieurbüro Hübinger mit der Planung beauftragt. Diese wurde aufgrund der Planung einer 100 kV-Bahnstromleitung im Rahmen der ICE-Baumaßnahme unterbrochen, die das ursprünglich Gewerbegebiet im Norden der Ortsgemeinde Dernbach in Richtung der Ortsgemeinde Ebernhahn, durchschneiden würde. Da diese Leitungsführung nun tatsächlich so realisiert worden ist, ist das Gebiet nur sehr eingeschränkt baulichen nutzbar. Aus diesem Grund wurde die Realisierung nicht mehr weiter verfolgt.

**II. Erläuterung zu den Planfestsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Die Gebietsausweisung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauGB werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig. Der Ausschluß erfolgt, da sie städtebauliche nicht erwünscht sind, weil sie u. a. die Immissionsbelastung im Plangebiet erhöhen könnten. Besonders der Ziel- u. Quellverkehr der oben aufgeführten Nutzungen führt zu nicht gewünschten Belastungen. Desweiteren paßt sich das neue Baugebiet dem bestehenden Ortsbild, sowie dem angrenzenden Wohngebiet an.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3; die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6; die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 und die Firsthöhe auf 9,50 m festgesetzt.

Durch die Wahl der v. g. Festsetzungen soll die Entstehung einer massiven und verdichteten Bebauung unterbunden und der dörfliche Charakter unterstrichen werden.

Die Firsthöhe wurde mit maximal 9,50 m festgesetzt. Damit soll unabhängig von der Anzahl der Vollgeschosse die absolute Höhenentwicklung der neuen Gebäude gesteuert werden. Desweiteren soll eine Beschränkung dafür Sorge tragen, daß sich ein Nachbar nicht einer erdrückenden Bebauung gegenüber sieht bzw. einer erheblichen Verschattung seines Grundstück ausgesetzt wird.

Dieser Festsetzungen soll deshalb eine nachbarschützende Wirkung zukommen.

## **3. Anzahl der Wohneinheiten**

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal 2 pro Gebäude beschränkt. Es sollen lediglich Ein- u. Zweifamilienhäuser entstehen die sich in die ländlich geprägte Umgebung einfügen. Eine Zunahme des Straßenverkehrs durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und die damit verbundenen Mietwohnungen ist nicht gewünscht.

Daneben bringt der verstärkte Mehrfamilienwohnhausbau auch ein deutliches Ansteigen der Grundstückspreise mit sich. Damit wird das Ziel einer sozialgerechten Bodennutzung sowie der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefährdet. In dieser Vorschrift soll darüber hinaus auch nachbarschützender Charakter zukommen, damit sich die Nachbarn auf die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten berufen können.

## **4. Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes sehen vor, daß Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Privatgrundstücken zu dulden sind. Da das Plangebiet nur wenig Gefälle aufweist, ist nach heutigen Erkenntnissen davon auszugehen, daß auch nur geringfügige Böschungflächen entstehen. Insoweit wird die festgesetzte Duldungspflicht für Grundstückseigentümer als durchaus zumutbar erachtet. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, daß die Grundstücke von den Verkehrsflächen aus nicht mehr in wirtschaftlich vertretbarer Weise angeschlossen werden können.

## **5. Schutz von Natur und Landschaft**

In die gemeindliche Abwägung sind gem. § 1 a BauGB auch die Folgen, die sich durch den Eingriff in die Natur und Landschaft mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben, mit einzubeziehen. Es ist abzuwägen, inwieweit unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen sind oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Das Plangebiet wurde entsprechend dem Zustand zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bewertet. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich erfolgt angrenzend an ein bestehendes weiteres Ausgleichsgebiet.

Auf eine Übernahme der Zielvorgaben aus dem Landschaftsplan der dieses Gebiet mit dem Ziel „Wald“ ausweist wurde verzichtet, da nicht erkennbar ist, ob dort aufgrund der nahen Wohnbebauung tatsächlich Wald entstanden wäre. Durch den landespflegerischen Planungsbeitrag werden diese Gesichtspunkte gewürdigt und die Eingriffsfolgen des Bebauungsplanes entsprechend bilanziert.

## 6. Verkehrslärm

### a) Sachverhalt:

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Bundesautobahn BAB 3 mit dem Zubringer auf die BAB 48. Die Entfernung zu dem Baugebiet beträgt jeweils:

BAB 3:	Geringste Entfernung	300 m
	Größte Entfernung	400 m

BAB 48:	Geringste Entfernung	220 m
	Größte Entfernung	300 m

Im Süden des Baugebietes „Steinkaut“ wurde für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Kreuzweg – Teilbereich“ eine gutachterliche Stellungnahme zu den Straßenverkehrsgeräuschimmissionen beauftragt. Diese hatte zum Ergebnis, dass in diesem Baugebiet die Tagesorientierungswerte der DIN 18005 für das Erdgeschoss, das Obergeschoss sowie den Außenbereich eingehalten sind. Lediglich für die Nachorientierungswerte der DIN 18005 wurde eine Überschreitung von maximal 5 dB(A) nachgewiesen.

### b) Bezug zum Baugebiet „Steinkaut“:

Für das neue Baugebiet „Steinkaut“ wird aus den nachfolgenden Gründen auf eine weitere gutachterliche Stellungnahme verzichtet:

- Das neue Baugebiet weist wesentlich größere Entfernungen zu den Emmissionsquellen auf. Damit ist auch folglich eine geringere Immission, unter der Annahme von ansonsten gleichen Voraussetzungen, für das Baugebiet verbunden.
- Die Tages- u. Nachorientierungswerte wurden in der gutachterlichen Stellungnahme aus der DIN 18005 herangezogen. Dabei handelt es sich dabei aber nicht um eine demokratisch legitimierte Norm, sondern lediglich um ein Orientierungswerk auf das die unterschiedlichsten Interessenvertretungen Einfluß genommen haben. Als verbindlich wird lediglich die 16. BImSchV angesehen, die in Bezug auf die Tages- u. Nachorientierungswerte höhere Immissionen zuläßt.

Dadurch wird zum einen durch den wesentlich größeren Abstand, von mindestens 70 m zur BAB 48 und 100 m zur BAB 3, von den Emmissionsquellen und zum anderen durch die höheren Immissionswerte keine nennenswerten Überschreitung der Orientierungswerte angenommen, die zu einer Unzumutbarkeit führen würden.

Aufgestellt; 26.10.05

geändert, 09.05.06

Ralph Kaiser  
VG – Verwaltung

Ralph Kaiser  
VG - Verwaltung

# **Bebauungsplan „Steinkaut“**

## **Ortsgemeinde 56428 Dernbach**

### **Verbandsgemeinde 56422 Wirges**

#### **Begründung (Teil B):**

=====

#### **Allgemeines:**

Der Ortsgemeinderat Dernbach beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 30.09.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinkaut“. Daraufhin wurde ein Planentwurf vorgelegt, dieser konnte jedoch nicht realisiert werden, da aufgrund des Neubaus der ICE-Strecke Köln-Frankfurt/Main der Deutschen Bahn AG ein Grossteil des als Gewerbegebiet geplanten Bereiches durch die Überlandleitungen zur Stromversorgung der Bahnstrecke in Anspruch genommen wurden.

Daraufhin beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 14. Juli 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit einem wesentlich verkleinerten Geltungsbereich. Dieser umfasst immer noch die gesamte als Wohngebiet vorgesehene Fläche, jedoch wurde der Bereich des Gewerbegebietes erheblich verkleinert, sowie die Mischgebietsfläche komplett gestrichen. Resultierend aus anschließend geführten Abstimmungsgesprächen wurde das GE-Gebiet letztlich ebenfalls komplett gestrichen.

Zum Bebauungsplan ist ein landespflegerischer Planungsbeitrag gem. § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz aufzustellen, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Der vorliegende Bebauungsplan rundet das Ortsbild ab und stellt 34 weitere Bauplätze kurzfristig einer Wohnbebauung zur Verfügung.

Der Bebauungsplan wurde gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges entwickelt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in seinen zeichnerischen Aussagen auf ein Mindestmaß reduziert, um für unterschiedliche Planungsansätze innerhalb des gesteckten Rahmens Spielraum zu bieten.

Im Entwurf werden grundlegende Aussagen getroffen über:

- das Erschließungssystem
- die bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen
- die maximalen Ausnutzungsziffern
- die maximale Grundflächen- und Geschossflächenzahl
- die maximale Zahl der Vollgeschosse
- die Festlegung der maximalen Firsthöhe
- die Ordnung der öffentlichen und privaten Grünflächen
- den landespflegerischen Planungsbeitrag

#### **Art der baulichen Nutzung:**

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung. Damit die geplante Bebauung und Nutzung sich der in Dernbach vorh. anpasst, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Einzelhaus auf max. 2 und pro Doppelhaushälfte auf max. 1 begrenzt.

#### **Maß der baulichen Nutzung:**

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich insbesondere nach der vorhandenen Bebauung. Die Grund- und Geschossflächenzahlen des allgemeinen Wohngebietes orientieren sich am zulässigen Höchstmaß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO, um eine städtebauliche Einbindung in das eher ländliche Ortsgefüge zu erreichen.

allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ = 0,3 ; GFZ = 0,6

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt, um sowohl die Nachbargrundstücke vor übermäßiger Bebauung als auch das Orts- und Landschaftsbild zu schützen. Aus diesem Grunde sind ebenfalls nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **Verkehrsflächen / Ver- und Entsorgungsanlagen / Versiegelung:**

Dernbach wird überregional durch die Landesstraße 312 erschlossen.

Das Wohngebiet "Steinkaut" wird verkehrsmäßig von der Gemeindestraße „Ransbacher Pfad“ erschlossen.

Die Erschließungsstraßen des allgemeinen Wohngebietes werden in einer Breite von 6,50 m angelegt. Die Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen in verkehrsberuhigter Form ausgebaut. Dies beinhaltet bauliche Maßnahmen wie z.B. Schwellen, Überhöhungen oder Pflanzbeete.

Die Wasserversorgung des zukünftigen WA-Gebietes kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes in Dernbach erfolgen.

Die Entwässerung des WA-Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Abwässer werden dem Geländeverlauf folgend in südlicher Richtung abgeführt und an bestehende Kanalisationsleitungen in der Gemeindestraße „Ransbacher Pfad“ angeschlossen.

Um das Hangwasser westlich des Neubaugebietes abzufangen, wurde eine 1,50 m breite Parzelle zur Herstellung eines Entwässerungsgrabens vorgesehen.

Durch die vorgesehene Erschließung und Bebauung werden Landflächen versiegelt, so dass Niederschlagswasser nicht mehr in dem Maße wie bisher versickern kann. Dies führt zu mehr oberirdischem Abfluss (Verschärfung der Hochwasserwelle) bzw. vermindert Grundwasserneubildung. Die Rückhaltung von Regenwasser auf den Grundstücken ist ökologisch daher sehr sinnvoll (s. Abschnitt I, Pkt. 5.3 der textlichen Festsetzungen).

Durch diese Maßnahme kann die Beeinträchtigung des Landschaftswasserhaushaltes gemindert und mit dem Naturgut Wasser sparsam umgegangen werden.

Der Bebauungsplan enthält aber auch verbindliche Regelungen zur Einschränkung der Versiegelung im Baugebiet.

Stellplätze und nicht überbaubare Flächen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Die Erfordernisse einer Minimierung des durch die Versiegelung bedingten Eingriffes in den Landschaftswasserhaushalt ergibt sich aus den Forderungen des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landeswassergesetzes (§ 61 LWG).

### **Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen:**

Für die Grundstücksfreiflächen werden Mindestflächen festgesetzt, die gärtnerisch anzulegen sind.

Von den festgesetzten Grünflächenanteilen ist wiederum eine Mindestfläche zu bepflanzen.

Für die Einfriedung wird ein Gestaltungsrahmen entsprechend der ländlichen Lage des Neubaugebietes festgesetzt, der in Art und Höhe der jeweiligen Funktion entsprechend einen Spielraum zulässt, darüber hinaus jedoch verhindert, dass durch vielerlei Nebeneinander das Ortsbild negativ beeinflusst wird.

### **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern; Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern:**

Für den Innenbereich werden zusätzlich zu den potentiellen, natürlichen Pflanzengesellschaften standortgerechte nicht einheimische Gehölze zugelassen.

Vorhandene, wertvolle Einzelbäume und Strauchgruppen werden zur Erhaltung festgesetzt und sind bei Überalterung bzw. Absterben langfristig zu ersetzen.

Exakte Regelungen werden im landespflegerischen Begleitplan getroffen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird.

### **Ausgleichsmaßnahmen:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus einer verbuschten Brachlandfläche mit Einzelbaumbestand. Eine nennenswerte Versiegelung des Gebiets liegt nicht vor. Der vorhandenen ländlichen Struktur angepasst werden die Ausnutzungsziffern festgesetzt. Dabei wurde auf geringstmögliche Oberflächenversiegelung geachtet. Ein Ausgleich für die unumgängliche Versiegelung wird durch den landespflegerischen Planungsbeitrag geleistet.

### **Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes:**

Zur Neuordnung von Grund und Boden und zur Schaffung von Baugrundstücken ist ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren nach dem 4. Teil (Bodenordnung §§ 45-79 BauGB) durchzuführen.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes werden Mittel für die Wohnstraße, das Verkehrsbegleitgrün, die Kanalisation und die Wasserversorgung erforderlich, die durch Haushaltsmittel abgedeckt werden sollen. Die Erschließungsmaßnahmen werden zu gegebener Zeit nach der jeweils geltenden Satzung in Form von Erschließungsbeitragskosten abgerechnet.



### Hinweise und Empfehlungen

Die das Plangebiet im Bereich des allgemeinen Wohngebietes überspannende 20 kV-Hochspannungs-Freileitung der KEVAG, Koblenz beeinträchtigt teilweise die bauliche Ausnutzbarkeit der neu zu schaffenden Baugrundstücke. Daher ist eine Verkabelung vorgesehen, wodurch der Wohnwert innerhalb des Neubaugebietes wesentlich gesteigert werden kann.

### Beurteilung der Lärmsituation

Das Neubaugebiet „Steinkaut“ grenzt lediglich an innerörtliche Straßen die hauptsächlich durch Anliegerverkehr frequentiert werden. Insofern ist keine lärmmäßige Beeinträchtigung durch stark aufkommenden Straßenverkehr zu erwarten.

### Flächenaufteilung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan „Steinkaut“ wurde folgende Flächenaufteilung ermittelt :

---

Fläche Geltungsbereich

23.413,49 m<sup>2</sup> ⇒ 2,341 ha

---

Fläche allgemeines Wohngebiet (WA)

18.781,87 m<sup>2</sup> ⇒ 1,878 ha

---

private Grünflächen

1.774,75 m<sup>2</sup> ⇒ 0,177 ha

---

öffentliche Grünfläche (Entwässerungsgraben)

255,54 m<sup>2</sup> ⇒ 0,026 ha

---

öffentliche Verkehrsflächen

2.601,33 m<sup>2</sup> ⇒ 0,260 ha

---

nachrichtlich:

---

Ausgleichsflächen (Ersatzmaßnahmen) gem. landespflegerischem Planungsbeitrag  
16740 m<sup>2</sup> ⇒ 1,674 ha

---

### **Kosten der Maßnahme**

Für die Erschließung des Neubaugebietes „Steinkaut“ in der Ortsgemeinde Dernbach wurden folgende Kosten ermittelt :

Herstellung einer Baustraße	300.000,00 €	
Verlegung der Entsorgungsleitungen	158.000,00 €	
Verlegung der Versorgungsleitungen	46.000,00 €	
Landespflegerische Maßnahmen	20.250,00 €	(zzgl. MwSt.)

56422 Wirges, im Januar 2006

*gez. A. Hübinger*

Alexander Hübinger  
Diplom-Ingenieur