

Gemeinde Ötzingen
Verbandsgemeinde Wirges

Bebauungsplan
"Weyling"

Oktober 1996

Ausgefertigt:

Ötzingen, den 07. 05. 1998

Ortsgemeinde Ötzingen

(Hübinger) Ortsbürgermeister



MANNS Ingenieure
Südstraße 14
56422 Wirges

Bebauungsplan "Weyling"

Verbandsgemeinde Wirges

Gemeinde Ötzingen

Begründung

Planungsgrundlagen

Verfahrensstand

Der bisherige Verfahrensstand ist dem anliegenden Formblatt zu entnehmen.

Ausgangslage

Das Plangebiet liegt in der Verbandsgemeinde Wirges, im nördlichen Bereich der Ortsgemeinde Ötzingen, zwischen der Landesstraße L 267 und der Hauptstraße. Es bildet ein Verbindungsstück zwischen dem Neubaugebiet entlang der Dammstraße im Südosten und der älteren Ortskernlage an der Hauptstraße im Westen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges ist dieser Bereich bereits für eine künftige Wohnnutzung vorgesehen.

Die Topographie des Planbereiches zeigt ein leichtes Gefälle in südlicher Richtung. Eine ca. 1,0 m tiefe Böschung im direkten Anschluß an die L 267 weist ein etwas stärkeres Gefälle von ca. 5 - 10 % aus.

Geltungsbereich

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Begrenzung des Kindergartens bzw. Spielplatzgeländes sowie die südliche Begrenzung der L 267 vom westlichen Eckpunkt des Flurstückes 496/3, Flur 1 bis zum östlichen Eckpunkt des Flurstückes 2506/1, Flur 12
- im Osten und Südosten durch die östliche Begrenzung der Flurstücke 2506/1, Flur 12, und 1343/6 mit Querung der Wegeparzelle 3147/1, Flur 12, bis zum südlichen Eckpunkt des Flurstückes 87/2, Flur 12 an
- im Südwesten entlang der Hauptstraße bis zum Eckpunkt des Flurstückes 115/8, Flur 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt mit der Ausweisung der Ersatzflächen eine Fläche von 3,776 ha. Die Nutzungen sind aufgeteilt in:

- Allgemeines Wohngebiet: (davon 0,455 ha im Bestand)	2,145 ha	56,81 %
- Sonderbaufläche Kindergarten: (Bestand)	0,560 ha	14,83 %
- Fläche für Schallschutz (Erdwall) bzw. öffentliche Grünfläche: (Ersatzfläche für die Versiegelung durch Verkehrsfläche)	0,175 ha	4,63 %
- öffentliche Verkehrsfläche:	0,220 ha	5,83 %
- Ersatzfläche für die Versiegelung durch Wohnbebauung:	0,676 ha	17,90 %

Folgende Flurstücke liegen ganz oder teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Flur 1 "Weyling"

16/5, 115/4, 115/7, 115/8, 485/1, 491, 492, 493/2, 494/2, 495/2, 496/2, 496/3, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 532, 536, 537, 538/1, 538/2, 538/3

Flur 3 "Unter dem Dorf"

Weg

2879/2

Flur 12 "Breitstruthfeld"

86, 87/1, 87/2, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94/1, 1343/6, 1343/7, 2506/1, 2507/2, 2508/2, 2509/2, 2510/2, 2511/2, 2512, 2513

Graben

85/2, 3171, 3172 (teilweise), 3173/3

Weg

3147/1 (teilweise)

Flur 14

2/2 (teilweise)

Nutzung der angrenzenden Flächen

Der Planbereich ist als Lückenschluß zwischen dem bestehenden alten Ortskernbereich entlang der Hauptstraße und dem neu entstandenen Baugebiet im Osten der Ortslage anzusehen. Die nördliche Begrenzung des Bebauungsplanes bildet die L 267. Die nordöstlich gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Eine weitere bauliche Entwicklung in diese Richtung ist nicht geplant.

Geschützte Freiflächen

Direkt im Planbereich sind lt. Angaben des gültigen Flächennutzungsplanes keine geschützten Freiflächen ausgewiesen.

Struktur der Grünflächen

Der Planbereich umfaßt größtenteils kleinparzellierte Gartengrundstücke mit Obstbaumbestand, weitere Angaben sind der Bestandsaufnahme des landespflegerischen Planungsbeitrages zu entnehmen.

Eine intensive Begrünung des Plangebietes, im öffentlichen sowie im privaten Bereich wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und der integrierten landespflegerischen Begleitplanung geregelt. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Planbereiches zu überprüfen und auszuweisen.

Eine landschaftstypische Gestaltung der Grünflächen wird im Planbereich angestrebt. Pflanzvorschläge von Einzelbäumen und Sträuchern sowie Pflanzvorschriften im privaten Grundstücksbereich sollen hierzu beitragen.

Altlasten

Im Altlastenkataster der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises sind im Planbereich keine Altlasten ausgewiesen.

Entwurfsplanung

Allgemeines

Der Entwurf für den vorliegenden Bebauungsplan orientiert sich im wesentlichen an den vorgegebenen Erschließungsmöglichkeiten über den Ahornweg bzw. über einen Wirtschaftsweg südlich des Kindergartens. Zufahrtsmöglichkeiten der 6,50 m breiten Anliegerstraße bestehen über die Hauptstraße sowie über Dammstraße bzw. Ahornweg. Gemäß den Empfehlungen des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens wird südlich der L 267 ein 10,00 m breiter Grünstreifen zur Anlage eines ca. 2,00 m hohen Lärmschutzwalles vorgesehen. Die Richtwerte gemäß DIN 18 005 im allgemeinen Wohngebiet für die Außenwohnbereiche als auch für die Wohnbereiche werden bei einer Bebauung innerhalb der durch die Baugrenzen ausgewiesenen bebaubaren Flächen eingehalten (55 dB(A) am Tag, 45 dB(A) in der Nacht). Gleichzeitig wird dieser als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Streifen als Ersatzfläche für die Versiegelung für die Verkehrsflächen innerhalb des Planbereiches im landespflegerischen Begleitplan herangezogen.

Im Entwurf werden grundlegende Aussagen getroffen über:

- Bebaubare und nicht bebaubare Flächen
- Maximale Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen
- Maximale Zahl der Vollgeschosse
- Festlegungen der maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen
- Ordnung der öffentlichen und privaten Grünflächen
- Landespflegerische Begleitplanung (wird nachgereicht)

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist in seiner vorliegenden Planung zwei verschiedene Teilnutzungen mit unterschiedlichen Festsetzungen auf. Im Nordwesten wird der bestehende Kindergarten mit dem vorhandenen Spielplatz als Sonderbaufläche mit der Nutzung "Kindergarten" festgesetzt. Hierfür werden im Bebauungsplan keine detaillierten baulichen und gestalterischen Festsetzungen getroffen, da es sich hauptsächlich um die Übernahme des baulichen Bestands handelt.

Der größte Teilbereich des Bebauungsplanes, ca. 2/3 der Gesamtfläche, wird in seiner Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) definiert. Bauliche bzw. gestalterische Festsetzungen werden hier nachfolgend festgelegt.

Maß der baulichen Nutzung

Für die im Planbereich "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen bebaubaren Flächen werden die üblichen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Aus der maximalen Zahl der Vollgeschosse ergibt sich die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ).

Bau- und Gestaltungssatzung

Die Festsetzungen der Bau- und Gestaltungssatzung beziehen sich im wesentlichen auf die Dachgestaltung und sind auf ein notwendiges Maß beschränkt.

Besondere Regelungen

Von der in § 23 (5) BauNVO geregelten Möglichkeit der Zulassung von Nebenanlagen und Anlagen, die nach Landesbaurecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, wird nicht Gebrauch gemacht. Zum Schutz der nicht überbaubaren Flächen im Planungsgebiet sind solche Anlagen, mit Angabe einer Ausnahme, nicht zulässig.

Verkehr, Bestand und Planung

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches ist als Einhang- oder Rucksacklösung mit Anschluß an die Hauptstraße und den Ahornweg bzw. Dammstraße geplant. Der Regelquerschnitt der Anliegerstraße beträgt 6,50 m und ist als verkehrsberuhigter Bereich zu gestalten.

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze sind hierbei im Straßenraum vorzusehen. Ihre genaue planerische Festlegung ist der detaillierten Straßenplanung vorbehalten. Die überplante Verbindung des Wirtschaftsweges "Ahornweg" zur L 267 wird durch einen neu zu schaffenden Verbindungsweg im Norden des Planbereiches berücksichtigt. Desweiteren wird ein kurzer Fußweg zwischen Anliegerstraße und dem Spielplatzgelände eingeplant. Gleichzeitig wird hierdurch eine verkehrsberuhigte Verbindung des östlich gelegenen Neubaugebietes zum Eingangsbereich des kommunalen Kindergartens geschaffen.

Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Die ausgewiesenen privaten und öffentlichen Grünflächen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die angegebenen Flächen gelten als Mindestflächen. Die Befestigung der bebaubaren Fläche ist im Sinne der Landespflege und des Wasserhaushaltes auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Weitere Festsetzungen sind dem landespflegerischen Begleitplanung zu entnehmen.

Die Einfriedungen sind in ortstypischen Materialien auszuführen. Höhe und Ausführung sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind lt. Pflanzplan anzulegen und zu unterhalten.

Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Die Pflanzvorschläge für das Verkehrsgrün sowie die öffentlichen und privaten Grünflächen sind der dem landespflegerischen Begleitplan beiliegenden Pflanzliste zu entnehmen und der natürlichen Vegetation anzupassen.

Für die festgesetzten Baumpflanzungen auf öffentlichen, als auch auf den privaten Grünflächen sind ausschließlich Laubbäume nach den Vorschlägen der Pflanzliste erlaubt. Überalterte bzw. absterbende Bäume sind zu ersetzen, vorhandene Bäume, Einzelbäume und Baumgruppen langfristig zu erhalten und zu pflegen.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für den bearbeiteten Planbereich sind der landespflegerischen Begleitplanung zu entnehmen.

Hinweise:

Versickerung von Oberflächenwasser:

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Zisterne oder eine andere Rückhalteanlage zu leiten, sofern eine Versickerung nicht oder nur teilweise möglich ist. Von einer Rückhalteanlage darf das Regenwasser nur gedrosselt, max. 1 cbm/Std., an die öffentliche Entsorgung abgegeben werden. Das Fassungsvermögen (Zisterne oder Rückhalteanlage) muß mindestens 20 Liter/qm der überbauten Grundstücksfläche betragen.

Der Überlauf der Rückhalteanlagen ist an das öffentliche Entsorgungsnetz anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser zur Gartenbewässerung und für den Haushalt ist zulässig und erwünscht.

20 kV-Freileitung

Die Errichtung von Bauwerken im Bereich des Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung ist bezüglich ihren Mindestsicherheitsabständen zu den Leiterseilen im Einzelfall mit dem zuständigen Versorgungsträger (KEVAG) zu überprüfen.