

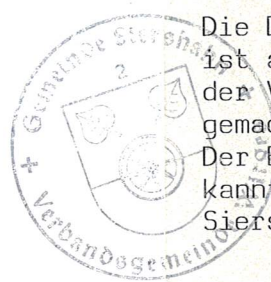
G E M E I N D E S I E R S H A H N

Bebauungsplan : "Im Maifang"
Gemeinde : Siershahn
Verbandsgemeinde : Wirges
Kreis : Westerwald



Ausgefertigt:
Siershahn, 10.12.1992

Böckling
(Böckling)
Ortsbürgermeister



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 16.12.1992 im Amtsblatt-Nr. 51 der VG Wirges gem. § 12 BauGB bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan erlangt mit der Bekanntmachung Rechtskraft.
Siershahn, den 18.12.92

Böckling
(Böckling)
Ortsbürgermeister

Bebauungsplanung :

Graf + Paul, Architekten
Hauptstr. 51, 5434 Dernbach
Tel. 02602/7691, 69808
Fax 02602/8635

Fachtechnische Planung der Umgehungsstraße und der Landespflege nach Grünordnung :

Pfeiffer-Consult GmbH
- Beratende Ingenieure -
Alexanderring 9, 5238 Hachenburg
Tel. 02662/7077
Fax 02662/5390

Seite 2

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

Begründung :

- 1 Notwendigkeit der Planaufstellung
- 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 3 Vorhandene Bauleitplanung
- 4 Darstellung der bestehenden und zukünftigen
Verkehrsverhältnisse
- 4.1 Bestehende Verkehrsverhältnisse
- 4.2 Zukünftige Verkehrsverhältnisse
- 5 Technische Gestaltung der Ortsumgehung im
Geltungsbereich
- 5.1 Trassierung
- 5.2 Querschnitt
- 5.3 Anschlußstellen
- 5.4 Fußweg- und Radwegführung
- 5.5 Baugrund
- 5.6 Entwässerung
- 5.7 Ingenieurbauwerke
- 6 Öffentliche Verkehrsanlagen, Bundesbahn
- 7 Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 7.1 Lärmschutzmaßnahmen
- 7.2 Landespflegerischer Planungsbeitrag

Seite 3

8	Werte der Planung
8.1	Gesamtfläche des Plangebietes
9	Beschreibung mit Begründung und Erschließungskosten
10	Festsetzungen und Rechtsgrundlagen

Seite 4

1 Notwendigkeit der Planaufstellung

Durch diesen Bebauungsplan sollen bisher unverplante Bereiche der Ortslage Siershahn, insbesondere entlang der "Bahnhofstraße" und "Im Maifang" städtebaulich geordnet werden. Dies gilt insbesondere bei der parzellenscharfen Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungszonen, der Geschossigkeiten, Dachformen, überbaubarer Flächen, Grund- und Geschößflächenzahl etc.

Darüberhinaus soll durch diesen Bebauungsplan auch eine bislang als Brachland liegende Fläche im Dreiecksbereich Bahnhofstraße/Im Maifang/DB-Bahnlinie einer Wohnbebauung zugeführt werden, wozu dieser Bebauungsplan die planungs- und bodenrechtliche Voraussetzung schaffen soll.

Dazu kommt, daß die Ortsdurchfahrt von Siershahn auf der L 313 von Mogendorf in Richtung Wirges und auf der L 303 von Helferskirchen in Richtung Ebernhahn stark belastet.

Um eine wesentliche Entlastung der Ortsdurchfahrt zu erreichen, ist eine Ortsumgehung im Zuge der Verlegung der L 313/L 303 geplant.

In der Sitzung am 25.11.1985 und 24.3.1986 des Ortsmeinderates Siershahn wurde der Beschluß gefaßt, die Rechtsgrundlage für die Ortsumgehung Siershahn auch über Bebauungspläne zu schaffen.

Diese ingenieurmäßige Fachplanung (RE-Entwurf) bildet als Anlage zum Bebauungsplan gleichzeitig eine Ergänzung der Begründung. Alle im Zusammenhang mit dieser Straßenplanung sich ergebenden Notwendigkeiten und Details, wie z.B. Höhenlage, Breite, Böschungen, Lärmschutzwall- oder wand, Grünordnung, erfolgt nach dieser Fachplanung. Die notwendigen Untersuchungen, Berechnungen, Nachweise usw. sind dabei zu führen.

2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Abgrenzung des Plangebietes Im Maifang erfolgt

a) Süd-Westen	Eisenbahn (55) Siershahn-Limburg
Osten	Straße : Im Maifang
Norden	Bahnhofstraße

Seite 5

- b) Nördlich der Bahnhofstraße und Bahnhofsgelände
- | | |
|--------|---|
| Süden | Bahnhofstraße |
| Osten | Ringstraße, Adolfstraße |
| Norden | L 313 - Bunzlauer Str.,
Brücke in Richtung Mogendorf |
| Westen | Bahnhofstraße, in Richtung Brücke L 313 |

Soweit Gebäude- und Grunderwerb erforderlich wird, erfolgt dies nach gutachterlichen Untersuchungen und möglichst im freiwilligen Verfahren.

Inwieweit aktiver oder passiver Lärmschutz erfolgen muß, wird ebenfalls im Rahmen der Fachplanung untersucht und auf Kosten des Baulastträgers ausgeführt. Durch entsprechende und geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, daß auf die Wohnbebauung von der geplanten Landesstraße aus keine höheren Belastungen als 45 dBA/Nacht bzw. 55 dBA/Tag im WA-Gebiet erfährt.

3 Vorhandene Bauleitplanung

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt ein Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges, genehmigt am 17.2.1983, zugrunde.

Weiterhin liegen für den angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes folgende Pläne vor :

- Bebauungsplan "Im Halsschlag"
(2. Teil der Ortsumgehung Siershahn)
- Bebauungsplan "Bahnhofsviertel"
- Rahmenbetriebsplan "Grimmel" der Plangemeinschaft der Tongruben

Der Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan "Im Maifang" Teil 1, erfolgte am 25.11.1985 bzw. am 24.3.1986 in einer Sitzung des Ortsgemeinderates Siershahn.

Seite 6

4 Darstellung der unzureichenden Verkehrsverhältnisse

4.1 Bestehende Verkehrsverhältnisse

Eine Verkehrsuntersuchung von 1981 für den Raum Ransbach-Baumbach, Siershahn und Wirges ergab für die Ortsdurchfahrt Siershahn folgende Querschnittsmengen :

L 313 : 8.078 Kfz/24 h (02.06.1981) nördl. der L 303
L 313 : 7.855 Kfz/24 h (02.06.1981) südl. der L 303
L 303 : 4.601 Kfz/24 h (02.06.1981) nördl. der L 313
L 303 : 3.958 Kfz/24 h (02.06.1981) südl. der L 313

Die hohe Verkehrsbelastung, sowie die teilweise beengten Straßenverhältnisse im Ortskernbereich stellen eine erhebliche Umweltbeeinträchtigung (z.B. Lärm- und Schadstoffemissionen) und Verkehrsgefährdung für die Anwohner dar.

Die bestehende Verkehrssituation wirkt sich ebenfalls negativ auf die Verkehrssicherheit von Kraftfahrzeug- und Fußgängerverkehr aus.

4.2 Zukünftige Verkehrsverhältnisse

Eine Verkehrsprognose für das Jahr 2000 (Grundlage, Verkehrsuntersuchung im Raum Ransbach-Baumbach, Siershahn und Wirges im Oktober 1985) ergab für die Ortsumgehung Siershahn folgende Verkehrsbelastung :

Im nördlichen Bereich der L 303 wird die Umgehung mit ca. 4.500 Kfz/24 h belastet und südlich der L 303 ergibt sich eine Belastung von ca. 3.500 Kfz/24 h; dies führt zu einer wesentlichen Entlastung für die Ortsdurchfahrt Siershahn.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung konnten nur die überörtlichen Verkehre im Detail berücksichtigt werden.

Durch eine entsprechende Gestaltung der Ortsdurchfahrt bzw. des Ortskernbereiches und der gesamten innerörtlichen Verkehrsführung können später zusätzlich Binnenverkehre auf die Umgehung geleitet werden, so daß die Gesamtentlastung des Ortskernes noch höher sein wird.

Seite 7

5 Technische Gestaltung der Ortsumgehung im Geltungsbereich

5.1 Trassierung

Der Trassenverlauf der Umgehung im Plangebiet wird im Höhen- sowie im Lageplan durch Zwangspunkte wie z.B. Brückenbauwerke und Tonabbaugebiete bestimmt.

Eine zunächst weiter vom Ortsrand und der vorhandenen Wohnbebauung liegende Trasse mußte aufgegeben und wie jetzt geplant, verlegt werden, weil nach Feststellungen des Geologischen Baugrundinstituts Dr. Trischler und Partner, Darmstadt, aus Gründen der Standsicherheit ein zu großes Risiko in der Alttrasse bestand. Es wurde festgestellt, daß sich in Tiefen von 9 m und 20 m Gleitfugen gebildet hatten, die ein Abgleiten der geplanten Straße riskierten. Die jetzige Trasse wurde von dem Gutachter in der Linienführung festgelegt. Sie macht ein Abbruch mehrerer Gebäude erforderlich. Der notwendige Grunderwerb und eine Entschädigung erfolgt in einem gesonderten Verfahren. Die OG Siershahn leistet auch einen Beitrag dazu und stellt kostenlos erschlossene Neubaugrundstücke zur Verfügung.

Die max. Längsneigung der Trasse im Geltungsbereich beträgt ca. 5,3 % .

5.2 Querschnitt

Als Ausbauquerschnitt für die neue L 313 wurde ein RO 10 der RASO Ausgabe 1981 gewählt.

Fahrbahnbreite : 2 x 3,50 m

Bankettbreite im Damm
und im Einschnitt : 2 x 1,50 m

5.3 Anschlußstellen

5.3.1 Anschluß Keram-Chemie

Die Zufahrt von der L 303 zur Keram-Chemie ist aus verkehrstechnischen Gründen neu gestaltet. Der Anschluß bleibt wie bisher höhengleich.

Seite 8

5.3.2 Anschluß der L 303 an die neue L 313

Über einen Rechtsversatz für Knotenpunkttyp II der RAL-K-1, Ausgabe 1976 wird die L 303 aus Richtung Siershahn kommend, sowie die L 303 aus Richtung Ebernhahn an die neue L 313 angeschlossen.

5.4 Fußweg- und Radwegführung

An der bestehenden L 303 entlang verläuft zur Zeit, in Richtung Keram-Chemie und Ebernhahn, ein Fußweg. Dieser muß im Zuge der Baumaßnahme Ortsumgehung Siershahn verlegt werden.

Die neue Fußweg- bzw. Radwegführung sieht folgendermaßen aus :

Verlauf entlang der neuen Anbindung L 303/L 313 aus dem Ort heraus, dann über einen Teilbereich der alten L 303, weiterer Verlauf über das Überführungsbauwerk der Bundesbahn und wird im Bereich Anschluß Keram-chemie an den dortigen Gehweg angeschlossen.

5.5 Baugrund

Die Umgehung tangiert im Planungsgebiet über einen größeren Bereich die Tonabbaugebiete. Um eine ausreichende Stand-sicherheit der Trasse zu gewährleisten wurde von der Straßenverwaltung Rheinland-Pfalz bzw. Straßenbauamt Diez ein Auftrag für eine umfangreiche Bodenuntersuchung im betroffenen Gebiet vergeben.

Die Untersuchungsergebnisse wurden der Planung zugrunde gelegt.

5.6 Entwässerung

Die Entwässerung der Ortsumgehung Siershahn erfolgt im Geltungsbereich des Plangebietes im Einschnittsbereich über seitlich angelegte Mulden, Entwässerungsgräben oder Rohrleitungen, die dann dem Vorfluter zugeleitet werden.

Im Dammbereich wird das Oberflächenwasser über die Dämm-schulter ins offene Gelände oder bei entgegengesetztem Gefälle des Geländes über eine Mulde oder Graben entwässert.

Seite 9

Detaillierte entwässerungstechnische Angaben werden im Rahmen eines RE-Bauentwurfes aufgestellt.

Oberflächen- und Schmutzwasser über Kanäle, Im Maifang, Bahnhofstraße, Ringstr, Adolfstraße.

5.7 Ingenieurbauwerke

Im Plangebiet wird im Zuge der Straßenneubaumaßnahme ein Brückenbauwerk erforderlich :

Unterführung der Bundesbahn
lichte Höhe > = 5,50 m
Brückenfläche ca. 350 qm

Im Anschlußbereich der L 303/L 313 neu (Kirchstraße) der Ortsumgehung wird die Eisenbahn tangiert. Um die Bahnanlagen hier nicht in Anspruch zu nehmen, wird eine Stützmauer entlang des Fuß- und Radweges angelegt.

6 Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Bundesbahngelände wird im Plangebiet durch die Bau-
maßnahme der Ortsumgehung zum Teil in Anspruch genommen.

7 Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

7.1 Lärmschutzmaßnahmen

Im Rahmen eines RE-Entwurfes wird eine lärmtechnische Untersuchung hinsichtlich erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen (passiver oder aktiver Lärmschutz) an vorhandenen Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt.

7.2. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf Natur und Landschaft sind im "Landespflegerischen Planungsbeitrag zu den Bebauungsplänen Im Maifang und Halsschlag der Ortsgemeinde Siershahn" eingehend untersucht worden.

Seite 10

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege im Sinne des Landespflegegesetzes, wurden im Landespflegerischen Planungsbeitrag ausgearbeitet und im dazugehörigen Maßnahmenplan dargestellt.

Um den Belangen der Landespflege unter Aufsicht der Unteren Landespflegebehörde ausreichend Rechnung zu tragen, wurde in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgesetzt, daß die Ausführungsplanungen zu den Flächen für die landespflegerischen Maßnahmen mit der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Untere Landespflegebehörde, abzustimmen sind.

8 Werte der Planung

8.1 Gesamtfläche des Planungsgebietes

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt 11,83 ha.

Nr.	Nutzungsart	Gebietsfläche HA	Ant. im Gesamtgebiet HA	%
1.	WA-Gebiet	2,27	2,27	19,19
2.	MI-Gebiet	2,78	2,78	23,50
3.	Verkehrsfläche L 313 und Umgehung mit Böschung	1,19	1,19	10,06
4.	Bahnfläche	4,13	4,13	34,91
5.	Grünfläche (private)	1,46	1,46	12,34

	Summe	11,83	11,83	100,00
=====				

Seite 11

9 Beschreibung mit Begründung und Erschließungskosten

1. Um den Bereich "Maifang", welcher im Ortskern Siershahn liegt, der städtebaulichen Nutzung zugänglich zu machen, um damit zum einen der hohen Baulandnachfrage in dieser Industriegemeinde mit zweithöchster Einwohnerzahl des Westerwaldkreises gerecht zu werden und zum anderen dem ungeordneten Bild der Gegend, die gekennzeichnet ist, mit Sozialbranche, eine Verbesserung zu schaffen, hat der Ortsgemeinderat Siershahn die Aufstellung dieses Bebauungsplanes "Im Maifang" beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet wird umgrenzt von der Bahnhofstr., der Straße Im Maifang und der Bundesbahnlinie Siershahn-Limburg, der Ringstraße, L 313, Bunzlauer Str., der Brücke und der Bahnhofstraße. Da von der Bahnhofstraße aus keine Möglichkeit besteht eine Erschließungsstraße anzubinden ohne vorhandene bauliche Substanz mit hohem Kostenaufwand zu beseitigen, bestand nur noch die einzige Möglichkeit die verkehrsmäßige Anbindung an das innerörtliche Straßennetz von der Straße "Im Maifang" aus vorzunehmen. Sollte auch hier durch private Grundstückseigentümer versucht werden die vorhandenen Baulücken, die zur Straßenanbindung benötigt werden, zwischenzeitlich zu bebauen und damit die Gesamtplanung und Durchführung zu sprengen, so müßte die Gemeinde zur Sicherung der Planung gegebenenfalls eine Veränderungssperre gemäß § 14 BBauG erlassen und Bauanträge nach § 15 BBauG aussetzen.

In dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges ist das Gebiet "Maifang" als Wohnbauflächen ausgewiesen. Dadurch ist eine Abstimmung mit den Planungen der Verbandsgemeinde gegeben und der gesetzlichen Verpflichtung des Bundesbaugesetzes entsprochen, wonach Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind.

2. Der Bereich "Im Maifang" liegt im Westen, direkt an den eigentlichen Ortskern anschließend. Das Gelände ist ziemlich eben. Die Erschließung, in jeglicher Hinsicht, bringt daher keine Probleme mit sich. Die Entwässerung erfolgt ebenso, wie die Bewässerung, durch Anschluß an das vorhandene Rohr- bzw. Leitungsnetz. Die straßenmäßige Anbindung erfolgt von der Straße Im Maifang aus. Die Breite der Verkehrsflächen entspricht den Anforderungen der "Richtlinien zur Anlegung von Stadtstraßen" (Rast). Es erfolgt ein verkehrsberuhigender Ausbau.

Seite 12

3. Die bauliche Nutzung ist im Grundsatz allgemeines Wohngebiet (WA). Im Bereich der vorhandenen Bebauung mußten durch die Gegebenheiten Mischgebietsflächen (MI) festgesetzt werden. In den Mischgebietsflächen soll keine Verfestigung von belästigenden und störenden Betrieben und Anlagen erfolgen. Bauhöfe etc. sollten möglichst im GE-Gebiet angesiedelt werden. Gleiches gilt für das Tonmahlwerk.

Auch sollen keine Vergnügungsstätten, barähnliche Betriebe, Spielbetriebe jeglicher Art (Spielhalle, Spielothek, Billard-Cafe etc.) wegen der von ihnen direkt oder indirekt ausgehenden Belästigungen (Kundenverkehr) zugelassen werden.

4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ist entsprechend der Planzeichenverordnung zeichnerisch festgesetzt.
5. Die Bodenordnung erfolgt, soweit noch erforderlich, als gesetzliche Umlegung auf der Grundlage der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG).
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Dieser Spielplatz ist bereits vorhanden und mustergültig eingerichtet. Dieser Spielplatz ist Eigentum der Gemeinde Siershahn und wird auch von ihr unterhalten.
7. Falls bei Erdarbeiten Fundstellen aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden, ist das Staatl. Amt f. Vor- und Frühgeschichte in 54 Koblenz unverzüglich zu benachrichtigen.

Seite 13

8. Voraussichtliche Erschließungskosten : (ohne Umgehungs-
straße)

- a) Straßenbau einschl. Gehwege
in fertiger Arbeit
ca. 3 032 qm x 100,00 DM/qm = ca. DM 303 200,00
- b) Bewässerung in fertiger Arbeit
ca. 570 lfdm x 200,00 DM/lfdm = ca. DM 114 000,00
- c) Entwässerung einschl. Schächte
ca. 570 lfdm x 350,00 DM/lfdm = ca. DM 199 500,00
- d) Beleuchtung = ca. DM 45 000,00

Gesamterschließungskosten, ohne
Energieversorgung, Grunderwerb

DM 661 700,00
=====