



Ortsgemeinde Siershahn
Verbandsgemeinde Wirges
Westerwaldkreis

1. Änderung Bebauungsplan
„Im Wiesengrund II, Teilabschnitt 1“
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

Schlussfassung

zum Satzungsbeschluss vom 30.01.2017

IMPRESSUM

Bearbeitet im Auftrag der *Ortsgemeinde Siershahn*
Stetzelmann Straße 12
56427 Siershahn

Bearbeitet durch *Planeo Ingenieure GmbH*
Bachweg 5
57627 Hachenburg

Verfasser: *Kerstin Eiteneuer, B.Eng.*

Planunterlagen *Kerstin Eiteneuer, B.Eng*
und Script:

Verfahrensstand: *Schlussfassung zum Satzungsbeschluss vom 30.01.2017*

INHALT	SEITE
1. Allgemeines	4
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
1.2 Wahl des Verfahrens	5
2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.1. Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.2 Eigentumsverhältnisse	6
3. Vorgaben zur Planung	7
3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	7
3.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges.....	7
3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht.....	7
3.4 Umweltprüfung und Umweltbericht	8
3.5 Verkehrliche Erschließung	8
3.6 Ver- und Entsorgung.....	9
3.6.1 Strom- und Gasversorgung.....	9
3.6.2 Fernmeldeanlagen	9
3.6.4 Wasserversorgung.....	9
3.6.5 Abwasserentsorgung	9
3.6.6 Oberflächenwasser	10
3.7 Altlasten	10
3.8 Denkmalschutz	10
3.9 Wasserschutzgebiete.....	10
4. Planinhalt und Abwägung	10
4.1 Ziele und Zwecke der Planänderung	10
4.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	10
4.3 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen	10
4.3.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	11
4.3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
4.4 Besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen [WA3]	13
5. Flächenaufteilung.....	14
6. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung	15

Begründung

1. Allgemeines

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Der Bebauungsplan „Im Wiesengrund II, Teilabschnitt 1“ in der derzeitigen Fassung wurde mit der Bekanntmachung vom 11.09.2014 in Kraft gesetzt. Im Rahmen des durch das Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus durchgeführten Bodenordnungsverfahrens haben sich Umstände ergeben, die es notwendig machen, den Bebauungsplan einer ersten Änderung zu unterziehen.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.10.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Im Wiesengrund II, Teilabschnitt 1“ zu ändern.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um folgende Änderungen bzw. Ergänzungen an der Planzeichnung und den Textfestsetzungen (Punkt I und V):

- Der Spielplatz (Parzelle 710/1, Flur 6) sowie der westlich angrenzende Fußweg entfallen ersatzlos.
- Der Stichweg zur Parzelle 706/2, Flur 6, entfällt.
- Ein Stichweg zur Erschließung von zwei Grundstücken entsteht weiter östlich im Bereich der derzeitigen Grundstücke 4042/1 und 4043/2, Flur 25.
- Der öffentliche Grünstreifen zum westlichen Regenrückhaltebecken (RRB) wird von 3,50 m auf 3,00 m reduziert und die Baugrenzen entsprechend angepasst.
- Der Weg zum östlichen RRB wird statt als Fußweg als Wirtschaftsweg ausgewiesen.
- Der Bereich der nördlich des Plangebietsrandes bereits vorhandenen Bebauung wird als WA1-Bereich ausgewiesen. Hier erfolgt die Anpassung/Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) in Anlehnung an den Bestand und die dort angrenzenden Bebauungspläne auf GRZ 0,4/GFZ 0,8.
- Im östlichen Bereich oberhalb des RRB wurde ein vorhandener Brunnen gefunden, der es notwendig macht, das betroffene zukünftige Baugrundstück entsprechend zu kennzeichnen (WA3). Die übrigen Flächen werden als WA2 ausgewiesen.
- Der nördlich der Zuwegung zum westlichen RRB angedachte 2-m-breite öffentliche Grünstreifen entlang des Wirtschaftsweges entfällt und wird der angrenzenden WA2-Fläche als nicht überbaubare Fläche zugeschlagen.

1.2 Wahl des Verfahrens

Werden durch die Änderungen oder Ergänzungen eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch [BauGB] Anwendung finden.

Die unter Nr. 1.1 dieser Begründung aufgeführten geringfügigen Änderungen an der Planzeichnung und den Textfestsetzungen erfüllen die im § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, insbesondere werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege). Zu dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Wiesengrund II, Teilabschnitt 1“ wurden seinerzeit naturschutzfachliche Gutachten erstellt, die die Belange des Umwelt- und Naturschutzes berücksichtigen. Die Gutachten haben weiterhin Bestand. Die daraus resultierenden Maßnahmen wurden als Festsetzungen beibehalten.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da sich die Änderung des Bebauungsplanes auf das Plangebiet bzw. die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

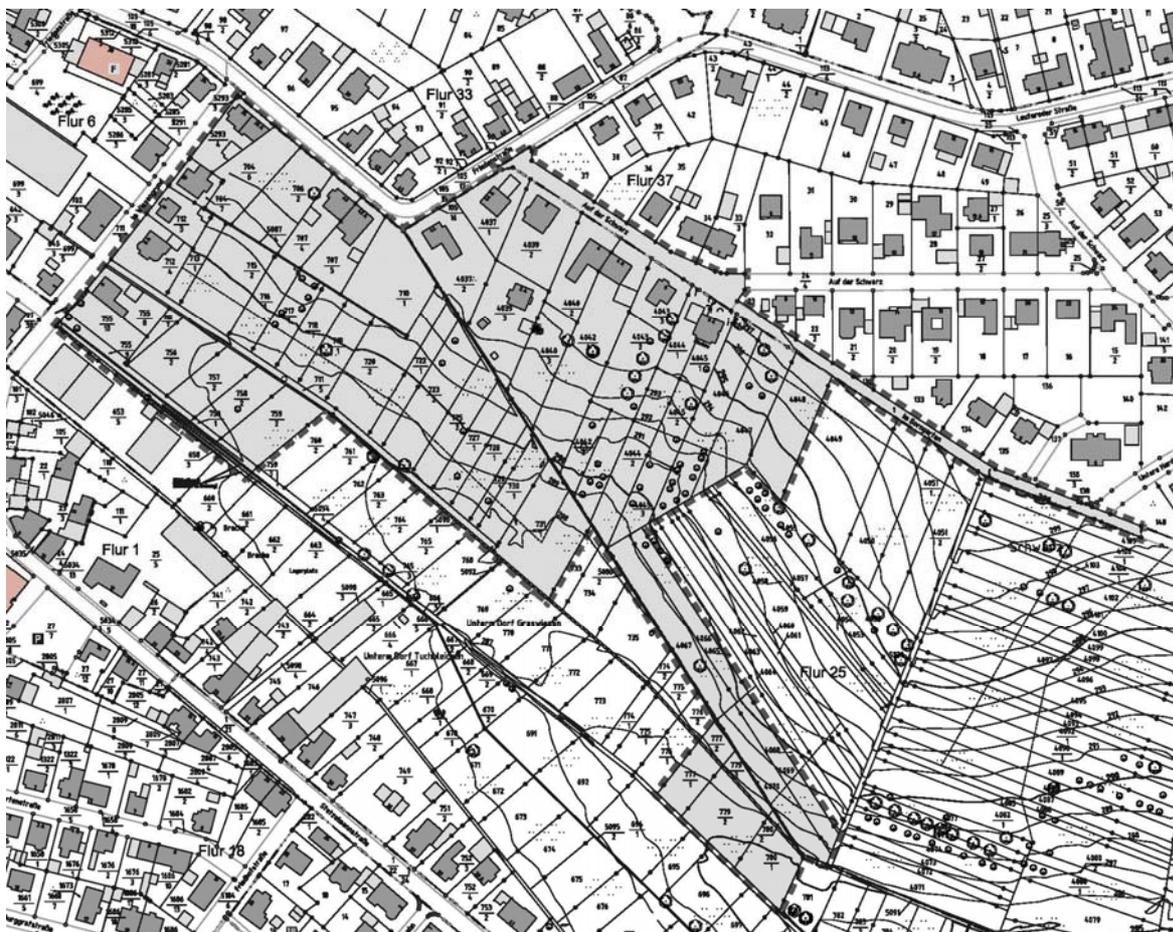
2.1. Räumlicher Geltungsbereich



Auszug aus der Topographischen Karte
1 : 25.000 - LANIS-RLP,
unmaßstäblich, eingenordet;

Datengrundlage: Geobasisinformationen der
Vermessungs- und Katasterverwaltung
Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Das ca. 5,0 ha große Plangebiet wird begrenzt durch die Straßen „Im Wiesengrund“, „Friedenstraße“ und „Auf der Schwarz“ sowie durch die südlich an das Plangebiet angrenzende Bachaue und umfasst die in der nachfolgenden Karte grau hinterlegten Flurstücke der Gemarkung Siershahn, Flur 6 und 25:



Planbereich, unmaßstäblich, genordet (Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz; Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich teils in Gemeindebesitz, teils in Privatbesitz.

Zurzeit wird ein Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch [BauGB] durchgeführt, um eine Neuordnung der Baugrundstücke herbeizuführen.

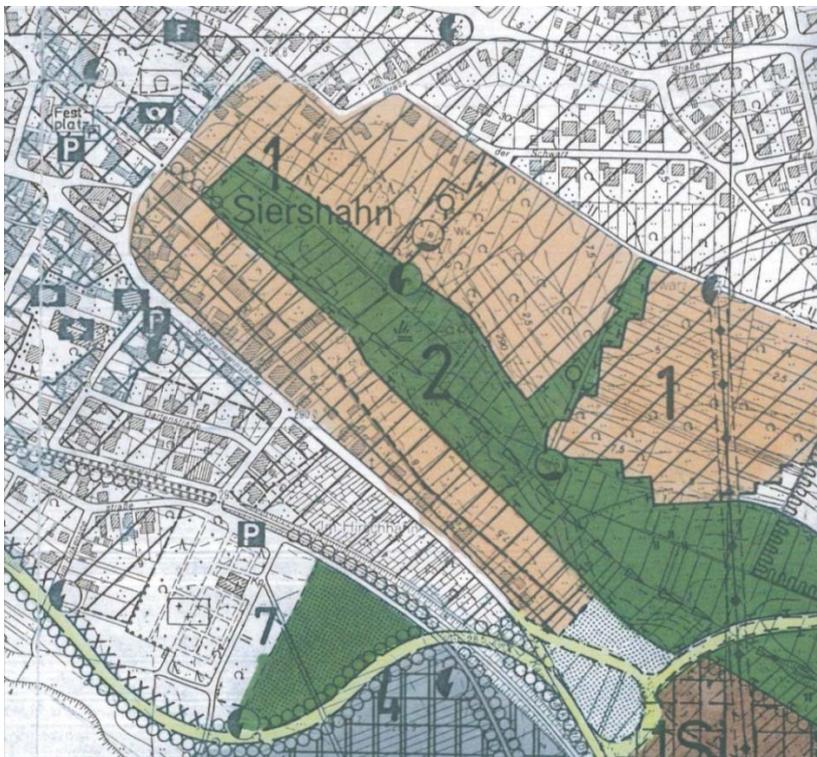
3. Vorgaben zur Planung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ortsgemeinde Siershahn, in der Verbandsgemeinde Wirges gelegen, liegt gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald im Strukturraumtyp 2 (verdichtete Räume) und hat die Funktionszuweisung „Gewerbe“ (G).

3.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges

Im derzeit für die Ortsgemeinde Siershahn aktuellen Flächennutzungsplan (2. Änderung) sind für den Planbereich des Bebauungsplanes „Im Wiesengrund II, Teilabschnitt 1“ Wohnbauflächen dargestellt.



Auszug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wirges unmaßstäblich, eingeordnet;

3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Im Wiesengrund II, Teilabschnitt 1“ wurde mit der Bekanntmachung vom 11.09.2014 in Kraft gesetzt.

Die Planzeichnung und die Textfestsetzungen zum Ursprungsplan werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Wiesengrund II, Teilabschnitt 1“ ersetzt, wobei in den Textfestsetzungen die Punkte II. „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“, III. „Landschaftsplanerische Festsetzungen“ und IV. „Zuordnungsfestsetzungen“ unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen wurden.

3.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Auf die Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB für die erste Änderung des Bebauungsplanes „Im Wiesengrund II, Teilabschnitt 1“ wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen, da die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Zur Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft (einschließlich Landschaftsbild) wurde im vorangegangenen Bauleitplanverfahren bereits ein Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag [LPB] erstellt, der weiterhin Bestand hat. Aus den anstehenden Änderungen ergeben sich keine neuen Eingriffe oder Mehrversiegelungen. Die Anhebung der Grundflächenzahl beschränkt sich lediglich auf den bereits bebauten Teil des Plangebietes.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehenden Gemeindestraßen „Im Wiesengrund“ und über die Straßen „Auf der Schwarz“ und „Im Borngarten“.

In Abstimmung mit der Ortsgemeinde Siershahn wurde eine „Ringverbindung“ zwischen der Straße „Im Wiesengrund“ und „Im Borngarten“ favorisiert, die eine Lösung mit Wendehammer entbehrlich macht.

In Richtung Parzelle 4055, Flur 25, ist ein Anschluss in östlicher Richtung vorgesehen, der eine Verknüpfung mit einem zukünftigen zweiten Teilabschnitt ermöglicht.

Die innere Erschließung wird durch eine 6,50 m breite Erschließungsstraße mit einem einseitigen Gehweg sichergestellt. Es ist vorgesehen, neben einem 1,50 m breiten gepflasterten Mehrzweckstreifen eine 0,50 m breite gepflasterte Muldenrinne anzulegen, an die die 4,50 m breite, bituminös zu befestigende Fahrgasse anschließt.

Bei der Planung von Straßen im dörflichen Bereich sind Entwurfs Elemente von untergeordneter Bedeutung. In Anliegerstraßen sollen Kraftfahrer zu langsamem und rücksichtsvollem Fahrverhalten veranlasst werden.

Neben der Erschließungsfunktion ist die gestalterische Qualität des Straßenraumes von vorrangiger Bedeutung für die Verbesserung der Lebens- und Wohnverhältnisse. Dabei kommt der Pflanzung von Einzelbäumen eine wichtige raumgestalterische Funktion zu, wobei nur standortgerechte, einheimische Gehölze in Frage kommen.

Es wird vorgeschlagen, die Baumbepflanzungen generell nicht innerhalb der Verkehrsfläche unterzubringen sondern auf den dahinterliegenden privaten Grundstücksflächen als sogenannte „Haus- bzw. Hofbäume“ (siehe auch Gestaltungsmaßnahme G1, LPB).

3.6 Ver- und Entsorgung

3.6.1 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung wird durch die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG [ENM] sichergestellt.

Der Aufbau des Stromnetzes im Baugebiet erfolgt ausgehend vom Kurvenbereich der „Friedenstraße“ in Richtung Erschließungsstraße über private Bauplätze. Hierzu wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 1 m zugunsten des Stromversorgers nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Von der Ersatzmaßnahme E2 (Flur 34, Nr. 159/6 und 161/2 tlw., Bereich Overbergschule) sind erdverlegte Netzanlagen der ENM, Koblenz, betroffen (Strom). Um diese Leitungen zu sichern, wird eine Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Energienetze Mittelrhein GmbH eingetragen.

Bei der Umsetzung der Maßnahme E2 dürfen die Leitungen nicht beschädigt werden. Die ENM ist frühzeitig über die Arbeiten in Kenntnis zu setzen.

3.6.2 Fernmeldeanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH. Zur Versorgung des Neubaugebietes müssen Fernmeldekabel neu verlegt werden. Die Ortsgemeinde strebt, auch aus städtebaulichen Gründen, eine unterirdische Bauweise bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung an.

Im Rahmen der technischen Straßenplanung – zur Umsetzung / Realisierung des Bebauungsplans – erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern und damit der Deutschen Telekom Technik GmbH. Hierbei wird im Detail abgestimmt und endgültig festgelegt, in welchem Umfang die vorhandenen Leitungen gesichert und verlegt werden müssen.

3.6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch die Verbandsgemeindewerke Wirges sichergestellt.

3.6.5 Abwasserentsorgung

Es erfolgt eine Entwässerung im Trennsystem.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird über neu zu bauende SW-Kanäle an das vorhandene Kanalnetz von Siershahn angeschlossen und der Kläranlage zugeführt.

3.6.6 Oberflächenwasser

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den Privatgrundstücken (Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen) innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser wird über neu zu bauende Regenwasserkanäle abgeleitet und zwei geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet, deren Überläufe in Richtung „Mittelbach“ verrieseln können.

3.7 Altlasten

Flächen mit Altlasten sind gemäß Bodenschutzkatasster im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verzeichnet.

3.8 Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz stehende Bauten sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

3.9 Wasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete sind im Änderungsbereich nicht verzeichnet.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Ziele und Zwecke der Planänderung

Ziel und Zweck der Planänderung ist, wie bereits eingangs erwähnt, die Anpassung der Bauleitplanung an die sich aus dem Umlegungsverfahren zwangsläufig ergebenden Änderungen.

4.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges sind für den Planbereich bereits Wohnbauflächen dargestellt. Insofern ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

4.3 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll weiterhin vorwiegend dem Wohnen dienen, wobei jedoch neben der Hauptnutzungsart „Wohngebäude, weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten“ zulässig sind.

Unter dieser Prämisse wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Allgemeines Wohngebiet**“ [WA1, WA2, WA3] gemäß § 4 Baunutzungsverordnung [BauNVO] festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 2 (*die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*) und Nr. 3 (*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*) genannten Arten von Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 1 (*Betriebe des Beherbergungsgewerbes*), Nr. 2 (*sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*) und Nr. 3 (*Anlagen für Verwaltungen*) genannten Arten von Nutzungen können ebenfalls nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 4 (*Gartenbaubetriebe*) und Nr. 5 (*Tankstellen*) genannten Ausnahmen werden aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil kein Bedarf gegeben ist und außerdem Immissionskonflikte bezüglich der Wohnungsnutzung zu erwarten wären. Besonders der Ziel- und Quellverkehr der oben aufgeführten Nutzungen führt zu nicht gewünschten Belastungen.

Des Weiteren passt sich das neue Baugebiet durch eine derartige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dem bestehenden Ortsbild sowie den angrenzenden Wohngebieten an.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden im Wesentlichen durch die vorhandene und benachbarte Bebauung bestimmt.

Unter Ausnutzung der maximalen baulichen Nutzung der Gebäude könnten starke Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Bauwerken entstehen, die ein ausgewogenes Orts- und Landschaftsbild stören würden.

a) Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

In den Wohnbaubereichen **WA2** und **WA3** wird die **maximale Grundflächenzahl [GRZ]** mit **0,3** und die **maximale Geschossflächenzahl (GFZ)** mit **0,6** festgesetzt. Damit soll ein schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden, um den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen.

Im überwiegend bereits bebauten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes **WA1** wird die maximale **GRZ** auf **0,4** und die maximale **GFZ** auf **0,8** festgesetzt. Dies erfolgt in Anlehnung an die bestehende Bebauung und die nördlich der „Friedenstraße“ und der Straße „Auf der Schwarz“ angrenzenden Baugebiete.

b) Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet auf maximal zwei begrenzt.

c) Höhe der baulichen Anlagen

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung darf die **maximal zulässige Firsthöhe (FH) 9,50 m** nicht überschreiten. Damit soll unabhängig von der Anzahl der Vollgeschosse die absolute Höhenentwicklung der neuen Gebäude im Plangebiet gesteuert werden. Weiterhin soll eine Beschränkung dafür Sorge tragen, dass sich ein Nachbar nicht einer erdrückenden Bebauung gegenüber sieht bzw. einer erheblichen Verschattung seines Grundstücks ausgesetzt wird. Dieser Festsetzung soll insgesamt nachbarschützende Wirkung zukommen.

Als unterer Bezugspunkt der Firsthöhe gilt die Höhe der Achse der fertigen Erschießungsstraße gegenüber der Grundstücksmittelpunkt. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungslinie.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen soll die Entstehung einer massiven und verdichteten Bebauung unterbunden und der weitgehend dörfliche Charakter unterstrichen werden.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauwilligen im Wohngebiet einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf Ihren Grundstücken. Die Festlegung von Firstrichtungen ist aus dem gleichen Grund nicht vorgeschrieben.

d) Bauweise

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes liegt darin, den Wohnstandort weiter zu entwickeln. Siershahn ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Diese Struktur soll beibehalten werden, wobei im Plangebiet jedoch nicht nur Einfamilienhäuser sondern auch Doppelhäuser aus Gründen des in § 1a Abs. 1 BauGB verankerten Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zugelassen werden sollen.

Es werden daher gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO **nur Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zugelassen.

Hinweis:

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entsteht ein Doppelhaus, wenn zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen soll zur Wahrung des Wohnfriedens pro Gebäude nicht mehr als **2 Wohnungen (2 Wo)** betragen. Nach der einschlägigen Rechtsprechung kann die Festsetzung nur in Bezug auf das jeweilige Gebäude, nicht auf das Baugrundstück, erfolgen. Für eine solche Festsetzung ist deren

Zweckmäßigkeit aus den spezifischen städtebaulichen Gegebenheiten abzuleiten. Es sollen lediglich Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 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. Dadurch entstünde auch ungeordnetes Parken, da nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Daneben bringt der verstärkte Bau von Mehrfamilienhäusern häufig auch einen deutlichen Anstieg der Grundstückspreise mit sich, wodurch das Ziel einer sozial gerechten Bodennutzung gefährdet wird. Der Festsetzung der höchstzulässigen Wohnungen soll darüber hinaus auch nachbarschützender Charakter zukommen.

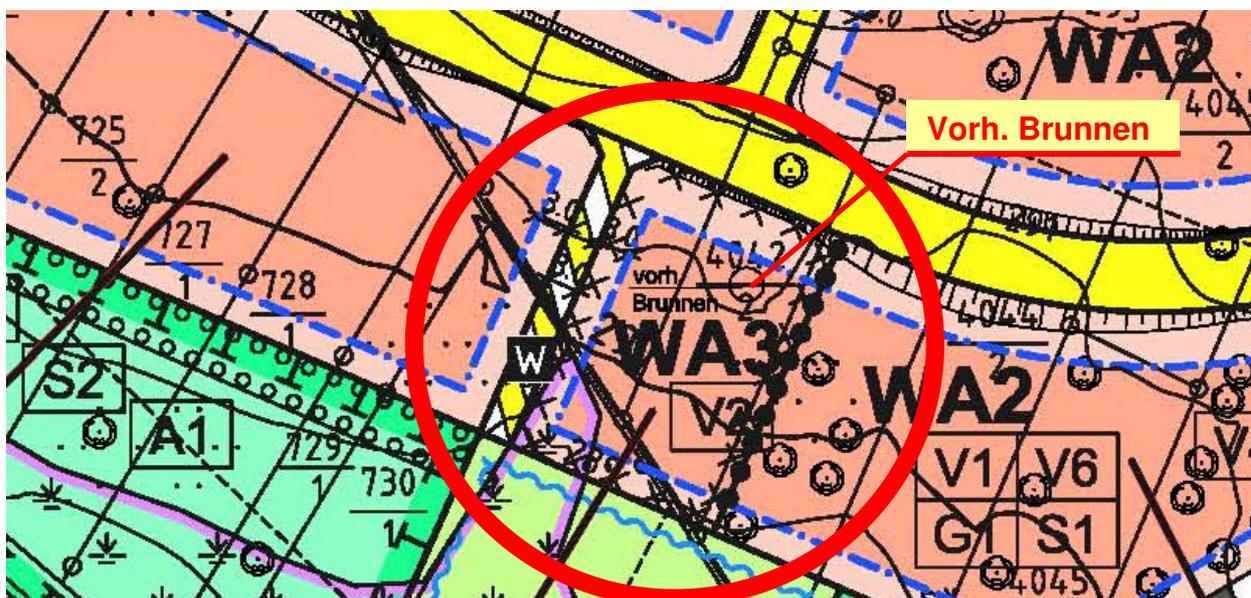
Im gesamten Plangebiet ist die **offene Bauweise (o)** nach § 22 BauNVO festgesetzt.

4.3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dem Trend zu neuen geometrischen Architekturformen, Bauweisen und Materialien sowie der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung tragend, werden im Neubaugebiet keine Einschränkungen bezüglich der Gebäude- und Dachgestaltung vorgenommen.

4.4 Besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen [WA3]

Aufgrund eines im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Brunnen-schachtes (Schachtbauwerk mit einem Durchmesser von ca. 3 m) sollte bei anstehen-den Bauvorhaben auf dem in der Planzeichnung als „Allgemeines Wohngebiet WA3“ ausgewiesenen Baugrundstücks auf eine Unterkellerung verzichtet. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Bauanzeige zu berücksichtigen. Die betroffene Fläche wurde gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Fläche mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen“ gekennzeichnet.



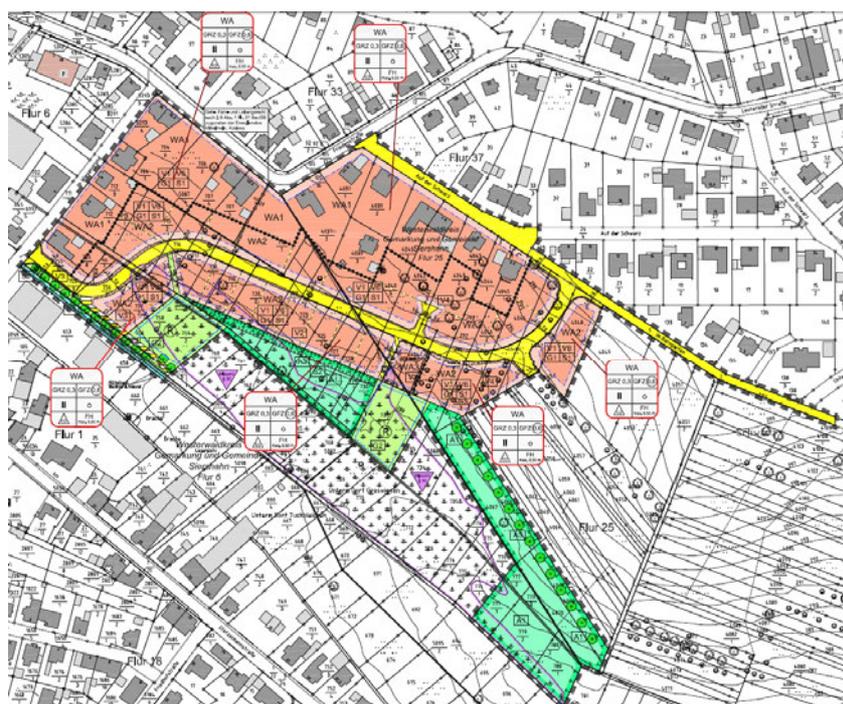
Die Brunnenanlage soll im Zuge der Herstellung der Erschließungsstraße bis ca. 2 m unter Geländeoberkante zurückgebaut und bis zur Oberkante des verbleibenden Ziegelmauerwerks mit geeignetem Material verfüllt sowie mit einer ca. 1 m mächtigen mineralischen Abdichtung aus Ton versehen werden.

5. Flächenaufteilung

Stand: Januar 2017

Nutzungsart	Fläche in m ²	%-Anteil an der Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet (WA1), Bestand	13.850 m ²	27,57%
Allgemeines Wohngebiet (WA2)	17.420 m ²	34,67%
Allgemeines Wohngebiet (WA3)	590 m ²	1,17%
Verkehrsflächen (neue, innere Erschließung)	3.010 m ²	5,99%
Verkehrsflächen "Auf der Schwarz" (Bestand)	1.115 m ²	2,22%
Verkehrsflächen "Im Borngarten"	1.125 m ²	2,24%
Wirtschaftsweg	360 m ²	0,72%
Öffentliche Grünflächen	485 m ²	0,97%
Wasserflächen ("Mittelbach")	415 m ²	0,83%
Flächen für die Regenrückhaltung	2.980 m ²	5,93%
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8.890 m ²	17,70%
Bebauungsplangebiet	50.240 m²	100,00%

Externe Ersatzmaßnahme E1	17.980 m²
Externe Ersatzmaßnahme E2	7.980 m²
Externe Ersatzmaßnahme E3	11.000 m²
Gesamtfläche	87.200 m²



6. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 23. September 2004,
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009
zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz
(Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015
zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 03. Oktober 2015
7. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen,
Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014
8. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990
zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014
9. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler
(Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014
10. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977
11. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 06. August 1953
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015

Hachenburg, Januar 2017



Kerstin Eiteneuer, B.Eng
Planeo Ingenieure GmbH