



Ortsgemeinde Höhn

in der Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan „Zeppen“, I. Änderung

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand : 15.04.2024

erstellt durch:

Brüll & Löwenguth – Ingenieurbüro

Koblenzer Straße 32 – 56410 Montabaur

Fon: 02602–93200 – Fax: 02602–932020

Mail: info@bruell-loewenguth.eu

A. Begründung

1. Verfahren und Aufstellungsbeschluss

Aufgrund eines Teilbebauungsplanes aus dem Jahr 1955 hatte sich im Bereich „Zeppenweg“, „Nordstraße“ und „Zum Hochstein“ des Ortsteiles Neuhochstein die Bebauung entlang dieser bestehenden Wege entwickelt.

Um eine Ordnung der Baulinie und des Straßenausbaues und eine Abrundung des Baugebietes zu erreichen hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Höhn in der Verbandsgemeinde Westerburg in seiner Gemeinderatsitzung am 14.06.1982 die Aufstellung des Bebauungsplans „Zeppen“ gefasst. Die vorhandene Wegeführung wurde beibehalten und lediglich entsprechend verbreitert.

Der Bebauungsplan wurde am 25.05.1987 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen und ist mit der Bekanntmachung dieses Beschlusses am 12.02.1994 in Kraft getreten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 entspricht nicht mehr in allen Festsetzungen den Vorstellungen der Ortsgemeinde Höhn und auch den Bedürfnissen der Grundstückseigentümer / Bauwilligen.

In der Gemeinderatssitzung am 05.07.2021 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans „Zeppen“ entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Planbereich befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteiles Neuhochstein und besitzt eine Größe von ca. 4,0 ha. Die Fläche grenzt auf ca. 310 m Länge nördlich an der Ortsdurchfahrt K 65 („Grube-Victoria-Straße“).

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im Vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB erfolgen.

2. Ziele, Anlass, Erforderlichkeit und wesentliche Inhalte der Planung

2.1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und Planungsgrundsätze (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Ortsgemeinde will in der Pflichterfüllung entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB die planerischen Voraussetzungen schaffen, um zukünftiger Bedarfslage gerecht zu werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 entspricht nicht mehr in allen Festsetzungen den Vorstellungen der Ortsgemeinde Höhn und auch den Bedürfnissen der Grundstückseigentümer / Bauwilligen.

Die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Planung beruhen auf öffentlichen Interessen und sind auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde ausgerichtet.

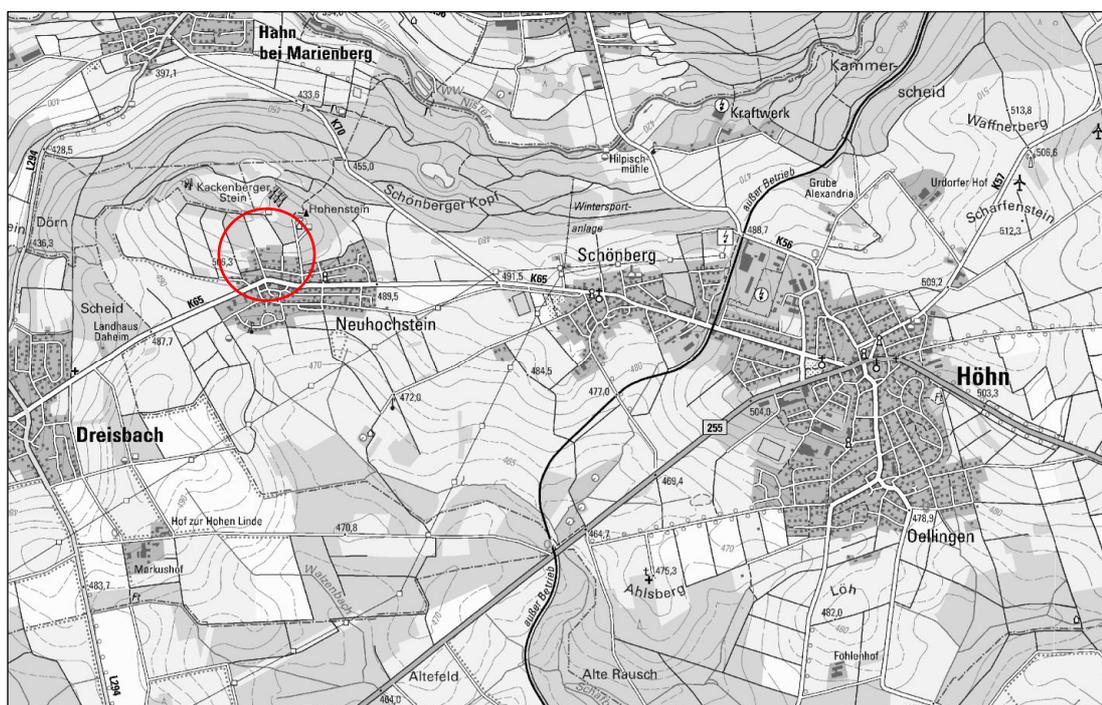
2.2 Planungsziele

- 2.2.1 Entfall der Wendeanlage am nördlichen Ende der Straße „Zeppenweg“. Die Fläche der Wendeanlage wird dem Erschließungsgrundstück Flur 1 Flurstück 139/3 (Zeppenweg Nr. 8) zugeordnet. Änderung der Baugrenze in diesem Bereich.
- 2.2.2 Entfall der Festsetzungen der Gebäudestellung / Firstrichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- 2.2.3 Einbeziehung der Grundstücke Flur 1 Flurstück 130 (Teilfläche), 131/1 und 171 (Teilfläche) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Dorfgebietsfläche.
- 2.2.4 Festsetzung der Wegeparzelle Flur 1 Flurstück 171 als Verkehrsfläche zur Erschließung des Grundstückes Flur 1 Flurstück 131/1.
- 2.2.5 Es sollen alle Dachformen und Eindeckungsmaterialien zugelassen werden.

3. Allgemeine Beschreibung des Plangebietes

3.1 Räumliche Lage

Die Gemeinde Höhn, 500 m ü. NN. als Großgemeinde an der B 255 zwischen den Städten Bad Marienberg, Westerburg und Rennerod gelegen, ist mit rund 3200 Einwohnern in den Ortsteilen Höhn, Neuhochstein, Oellingen und Schönberg die zweitgrößte Gemeinde im Westerburger Land. Die Gemeinde übernimmt auf vielen Gebieten zentralörtliche Funktionen, insbesondere im Bereich des Handels und der Dienstleistungen sowie im Bereich des Schulsektors.



Übersichtsplan : ohne Maßstab

3.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich grenzt auf einer Länge von ca. 310 m nördlich an der Ortsdurchfahrt K65 „Grube-Victoria-Straße“ an. Die westliche Begrenzung des Geltungsbereiches ist die Straße „Zum Hochstein“. Die nördliche Begrenzung sind die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flur 1 Flurstücke 153, 139/2, 140/3, 141/3, 125.

Das Plangebiet beschreibt eine Fläche von ca. 4,0 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zeppen“, 1. Änderung umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Neuhochstein

Flur 1

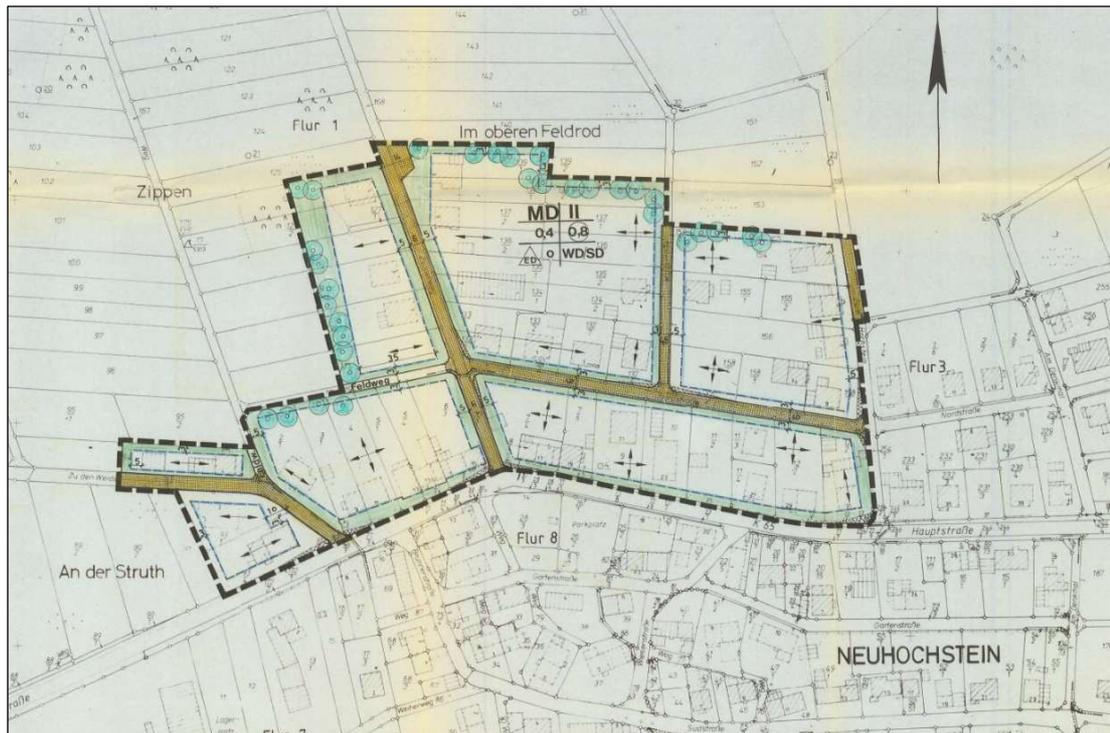
Flurstücke: 93/1, 93/4, 94 (teilweise), 126/1 (teilweise), 127/1, 128 (teilweise), 129 (teilweise), 130, 131/1, 131/2, 132/8, 132/9, 132/10, 132/11, 134/5, 134/6, 135/4, 136/2, 136/3, 137/2, 138/2, 139/3, 154/2, 154/3, 155/2, 155/3, 156/1, 158/5, 158/6, 158/7, 159/3, 165/5 (teilweise), 167 (teilweise), 168 (teilweise), 169 (teilweise), 170/1, 171

Flur 8

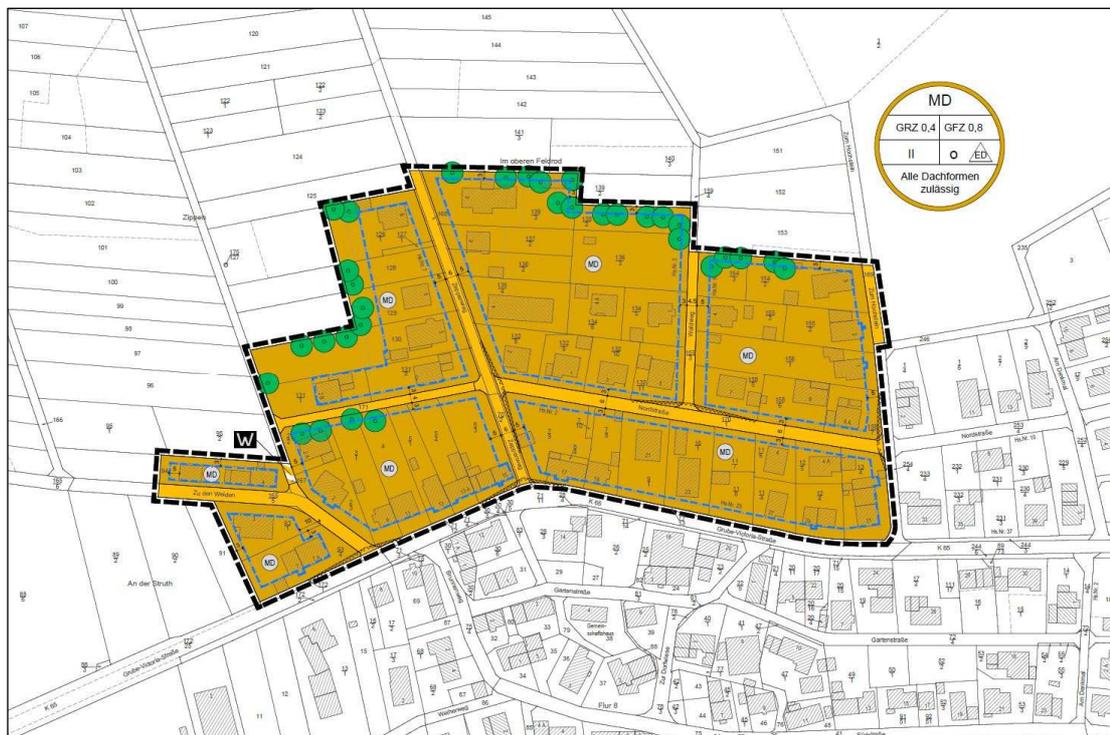
Flurstücke: 2/2, 2/3, 3/1, 4, 5/1, 5/4, 6/3, 7/8, 7/9, 7/10, 8/4, 9/1, 10/1, 11/4, 11/6, 11/7, 11/8, 12/4, 12/5, 13/4, 70/2 (teilweise)



Übersichtsplan / Luftbild : ohne Maßstab



Bebauungsplan „Zeppen“ von 1994, rechtskräftig, ohne Maßstab



Bebauungsplan „Zeppen“, Entwurf 1. Änderung, von 2022, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zeppen“ wird in der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zeppen“ von 1994 mit ca. 4,0 ha angegeben.

Der Geltungsbereich vergrößert sich durch die Einbeziehung der Grundstücke Flur 1 Flurstück 130 (Teilfläche), 131/1 und 171 (Teilfläche) um etwa 1.825 qm. Das Grundstück Flur 1, Flurstück 131/1 ist bereits bebaut.

Von der Vergrößerung des Geltungsbereiches entfallen 191 qm auf die Erschließungsstraße (Flurstück 171) und 1.634 qm auf die Dorfgebietsfläche (Flurstücke 130 (Teilfläche) und 131/1).

Der Geltungsbereich gliedert sich folgendermaßen:

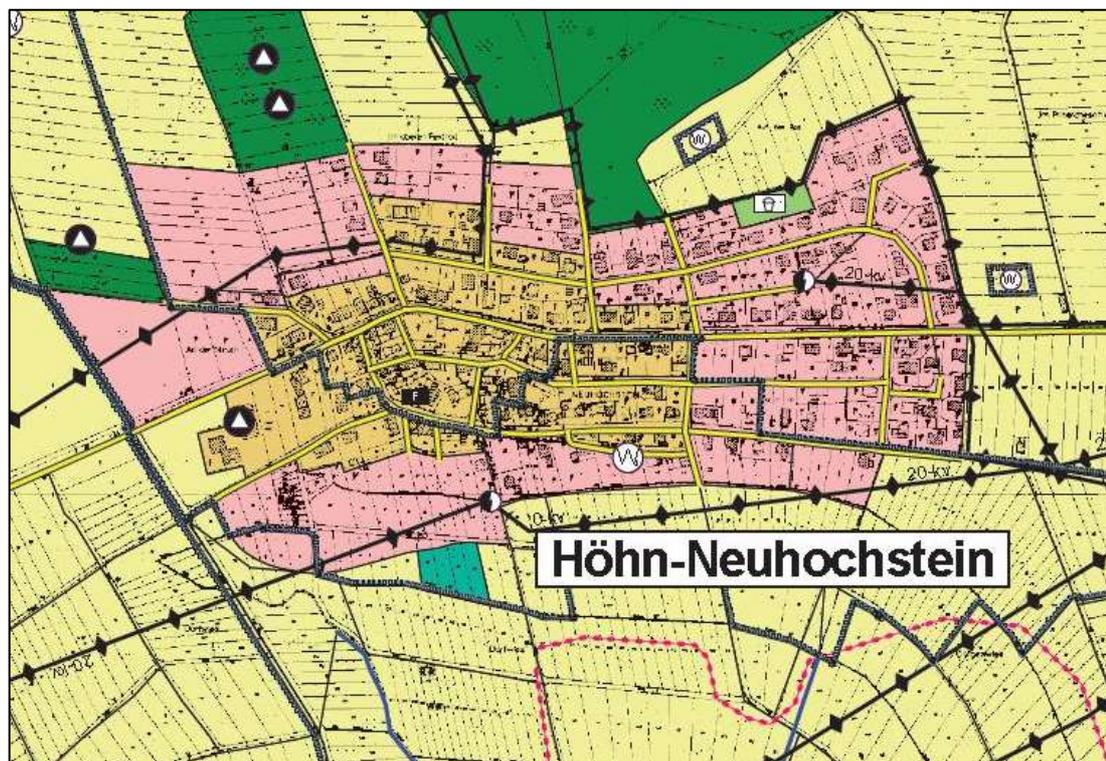
Dorfgebiet (MD)	ca. 36.625 qm
Verkehrsflächen, Straßen	ca. 3.614 qm
Verkehrsflächen, Feldweg	ca. 39 qm

Gesamtfläche	ca. 40.278 qm

3.3 Planungsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan (FNP) trifft rechtsverbindliche Aussagen bezüglich der Funktionszuweisung im Bereich der Ortsgemeinden.

Im FNP der Verbandsgemeinde Westerburg ist die Plangebietsfläche als Wohnbauflächen und gemischte Flächen ausgewiesen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan: ohne Maßstab

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Ziele der Planung sollen insbesondere durch folgende Festsetzungen umgesetzt werden:

- Festsetzung eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO.
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen.
- Festsetzung von Verkehrsflächen.
- Gestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

4.1 Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

In Anpassung an die angrenzende Bebauung der Ortslage Höhn ist es vorgesehen, die geplante Siedlungserweiterung als ein Dorfgebiet (MD) entsprechend § 5 BauNVO zu entwickeln.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse, sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

4.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Im Dorfgebiet (MD) wird die Grundflächenzahl GRZ unverändert mit 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) trägt damit den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung, in dem die mögliche Versiegelung minimiert wird. Den künftigen Bauherren wird jedoch weiterhin ein ausreichender Gestaltungsspielraum gegeben und eine Ausnutzung der Grundstücke analog der bereits in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung ermöglicht, damit ein Einfügen in das Umfeld erreicht wird.

4.2.2 Geschossflächenzahl

(§ 16 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

Im Dorfgebiet (MD) wird die Geschossflächenzahl GFZ unverändert mit 0,8 festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) im Dorfgebiet (MD) auf 0,8 begrenzt und orientiert sich damit an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zeppen“ und der auf dieser Rechtsgrundlage errichteten Wohnbebauung.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

Im Dorfgebiet (MD) wird die Zahl der Vollgeschosse unverändert auf max. zwei begrenzt.

In den angrenzenden Baugebieten / Ortslage wurden fast ausschließlich Gebäude mit „normalen“ Geschosshöhen errichtet. Die Höhenentwicklung und eine mögliche Ausuferung der Gebäudekubatur im Plangebiet soll über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zuverlässig gesteuert werden.

4.2.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Im Dorfgebiet (MD) wird unverändert eine offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Verträglichkeit mit der vorhandenen Umgebungsbebauung sind im Dorfgebiet (MD) unverändert nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind planungsrechtlich Gebäude, deren Hälften jeweils auf einem selbstständigen Grundstück stehen.

4.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)

Gemäß Planeintrag werden im Dorfgebiet (MD) die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich mit Baugrenzen entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.

Im Dorfgebiet (MD) werden die Baugrenzen zu der Straße „Zeppenweg“ (beidseitig) und in östlicher Richtung zur Straße „Waldweg“ mit 5,0 m festgelegt. Die Baugrenzen zur „Nordstraße“ und in westlicher Richtung zur Straße „Waldweg“ werden mit 3,0 m festgelegt. Nach Norden zu den angrenzenden Grundstücken Flur 1 Flurstücke 139/2, 141/3 und 153 sowie zum Feldweg werden die Baugrenzen ebenfalls mit 3,0 m festgelegt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zugelassen.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich innerhalb der verkehrstechnischen Erschließungsanlagen (Straßenflächen) durch Abstand der Baugrenzen zum Rand der öffentlichen Erschließung.

4.2.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Dorfgebiet (MD) erfolgt die Erschließung der Flächen über die vorhandenen Gemeindestraßen. Die Verkehrsflächenbreite wird für die Straßen „Zeppenweg“ und „Nordstraße“ mit einer Gesamtbreite von 6,00 m festgelegt, die der Straße „Waldweg“ mit 4,50 m.

4.2.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder der Erschließungsstraßen in Einmündungsbereichen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Lagerungen und Bepflanzungen dürfen in diesen Bereichen eine maximale Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

4.2.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufgrund der Geländetopographie ist beim Ausbau der Erschließungsstraßen in Teilbereichen mit Aufschüttungen und Abgrabungen zu rechnen. Erforderliche Böschungen werden in einer Neigung von 1:1,5 auf den angrenzenden Baugrundstücken angelegt.

4.2.9 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zeppen“ wird von den Bergwerksfeldern „Victoria“ und „Steinberg I“ überdeckt. Im Bergwerk „Victoria“ erfolgte ehemals umfangreicher untertägiger Abbau von Braunkohle. Grubenbaue und Abbaubereiche mit einer Teufe von ca. 40 bis 55 m sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in unmittelbarer Nähe verzeichnet.

Für das Bergwerksfeld „Steinberg I“ ist kein Altbergbau im Planbereich verzeichnet.

Negative Auswirkungen des ehemaligen Bergbaus (Bodensetzungen, Sackungen, Tagesbrüche) können nicht ausgeschlossen werden

Laut der Gutachterlichen Stellungnahme zum Altbergbau, erstellt von Daniel Wehler GmbH, Rennerod, vom 25.03.2024, geht von den ehemaligen bergbaulichen Hohlräumen unter dem Untersuchungsgebiet Bebauungsplan „Zeppen“ keine Gefahr für die Tagesoberfläche aus. Sofern es zu einem Versagen der Abbauhohlräume oder Strecken kommt, laufen sich solche Hochbrüche in den überlagernden Basaltschichten tot und gelangen nicht an die Tagesoberfläche.

Sollten bei geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau angetroffen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

5. Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zeppen“ befindet sich in der Schutzzone II B des Wasserschutzgebietes „Stollen Alexandria“. Die Vorgaben der Rechtsverordnung „Stollen Alexandria“ (derzeit im Entwurf) sind zu beachten. Die Errichtung baulicher Anlagen ist in der Schutzzone II verboten. Lediglich in einer Lückenbebauung werden Ausnahmen unter bestimmten Auflagen und Bedingungen zugelassen.

6. Boden und Baugrund

Für geplante Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 1973 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

7. Bodendenkmäler / Archäologische Verdachtsflächen

Der Geltungsbereich ist aus geographischen Gesichtspunkten eine archäologische Verdachtsfläche. Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannt archäologische Bodendenkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch eine Baumaßnahme fachgerecht untersucht werden müssen.

Der Vorhabenträger wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Ein Baubeginn einer Erdbaumaßnahme ist mindestens 2 Wochen vor Beginn über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder unter der 0261 / 6675 3000 anzuzeigen. Ungenehmigte und nicht unangemeldete Erdbauarbeiten sind nach §33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP eine Ordnungswidrigkeit.

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO)

8.1 Dachform und Dachneigung

(§ 88 Abs. Nr. 1 LBauO)

Im Dorfgebiet (MD) werden alle Dachformen und Eindeckungsmaterialien zugelassen.

9. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Versorgungsträger sind im Geltungsbereich vorhanden.

10. Rechtsvorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - (Planzeichenverordnung–PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 | S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landesnaturschutzgesetz – (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeswassergesetz für Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).