



**Ortsgemeinde  
Berzhahn**

**Verbandsgemeinde Westerburg**

**Bebauungsplan im  
vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

# **1. Änderung „Vor dem Kalk“**

**Teil A: Begründung**

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

**Ausfertigung für den Satzungsbeschluss  
gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

30. Januar 2015

**Diefenthal**  
Freiraumplanung

**Stadt- und  
Landschaftsplanung**

**Bernhard Diefenthal**  
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim  
Telefon 0 26 02 / 95 15 88  
Telefax 0 26 02 / 95 15 87  
freiraumplanung@diefenthal-ww.de

**Diplom-Biogeograph**

**Teil A: Begründung**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen.....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges .....	3
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich .....	4
1.3	Verkehrsanbindung.....	4
1.4	Übergeordnete räumliche Planungen.....	5
1.4.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP).....	5
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	6
1.5	Bestandteile .....	6
<b>2</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>7</b>
2.1	Bebaubare Flächen.....	7
2.2	Verkehrerschließung .....	7
2.3	Immissionsschutz .....	7
2.4	Landschaft und Grünordnung .....	8
2.5	Artenschutz.....	8
<b>3</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise .....</b>	<b>9</b>
3.1	Denkmalpflege.....	9
3.2	Niederschlagswasser.....	9
3.3	Altlasten / Bodenkontaminationen.....	9
3.4	Bodenordnung .....	9
3.5	Boden .....	9
3.6	Ver- und Entsorgung.....	10
3.6.1	Wasserversorgung/ Wasserqualität .....	10
3.6.2	Abwasser .....	10
3.6.3	Strom.....	10
3.6.4	Telefon .....	10

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

**Teil C: Planteil**

## **1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen**

### **1.1 Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Berzhahn hat in der Sitzung vom ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 1. Änderung „Vor dem Kalk“ als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst.

Die vorliegende Planung begründet oder bereitet kein Vorhaben vor, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit unterliegt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens sind damit gegeben.

Das Plangebiet umfasste einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Vor dem Kalk“ der Ortsgemeinde Berzhahn mit Rechtskraft vom 13. März 1993, das für den Planbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ und private Grünfläche vorsieht. Die vorliegende Änderung erweitert diese Festsetzungen durch geringfügige Ausdehnung des Geltungsbereiches nach Norden auf das Flurstück 30 in Flur 19. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sollen durch die vorliegende Planung entsprechend den Plandarstellungen erweitert werden und die Baugrenze an die westlich angrenzende Bauflächenausweisung angepasst werden. Zusätzlich wird die restliche Teilfläche des Flurstückes 30 als private Grünfläche ausgewiesen. Der Erweiterungsbereich auf Flurstück 30 hat insgesamt eine Flächengröße von 1.674 m<sup>2</sup>.

Ziel dieses Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung des Flurstückes 31 und Teile des Flurstückes 30 als Wohngebiet im Anschluss an die umgebenden Wohnbauflächen. Hierzu wird die bisherige Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes erweitert. Die Ausweisungen entsprechen den bestehenden Festsetzungen in den umgebenden Bauflächen.

Konkreter Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht des Eigentümers von Flurstück 30 und 31 das vorhandene Gebäude durch einen erweiterten Neubau zu ersetzen, der die bisherigen Baugrenzen überschreitet.

Die Realisierung der Bebauung und Regelung der entsprechenden Bauflächen soll mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen. Der Bebauungsplan wird unter dem Titel 1. Änderung „Vor dem Kalk“ geführt.

Die Darstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Maßstab 1:500.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 30 und 31 in Flur 19 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,2419 ha.

Die Festlegung der baulichen Nutzung orientiert sich an den umgebenden Bauflächen, und greift diese auf.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

## 1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Die zu beplanende Fläche liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Berzhahn an der Wiesenstraße. Sie befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Secker Weiher – Wiesensee“.

Die Höhenlage des Plangebietes beträgt ca. 310 m ü. NN .

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 0,2419 ha und beinhaltet die Flurstücke 30 und 31 in Flur 19 der Gemeinde Berzhahn.



**Abbildung 1:** Ortslage von Berzhahn mit Abgrenzung des Plangebietes auf Luftbildbasis (rot umrandet; Quelle: LANIS, RLP)

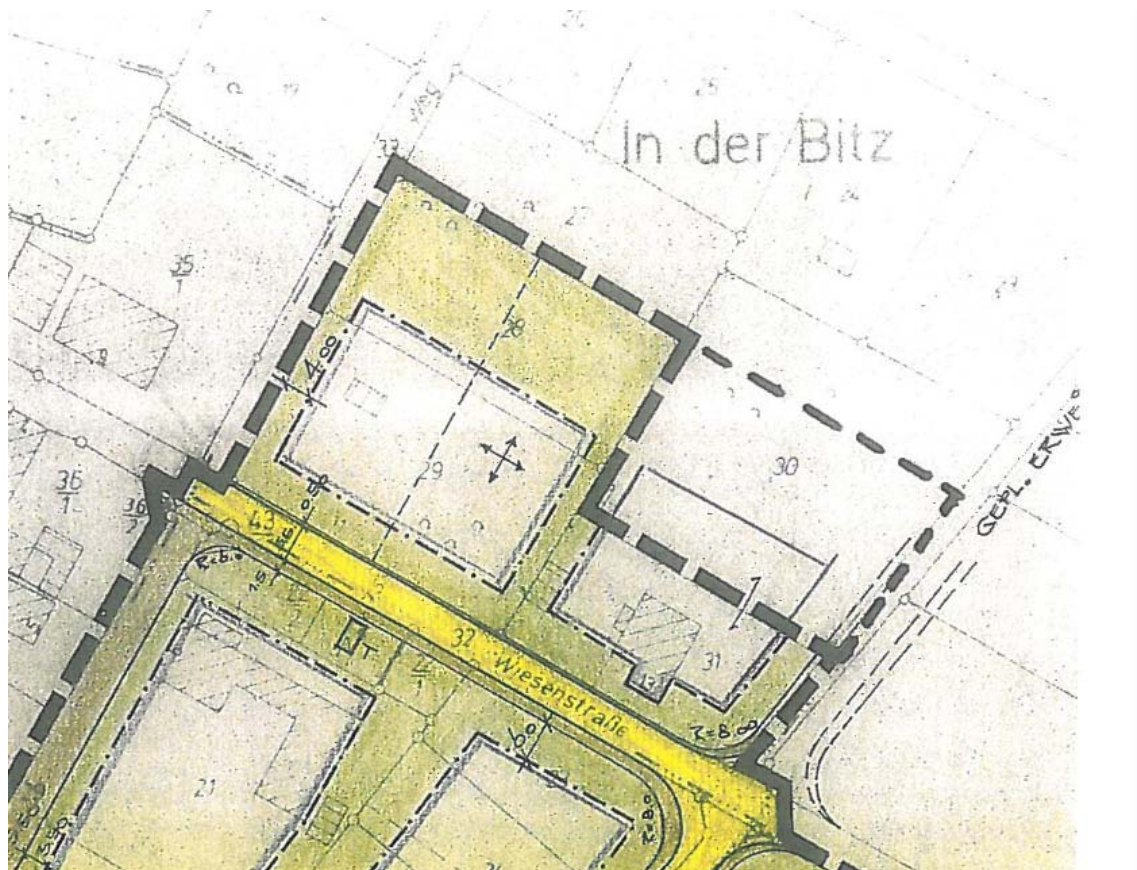
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,1185 ha
private Grünfläche	0,1234 ha

## 1.3 Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Wiesenstraße südlich des Geltungsbereiches.

Die bestehenden Verkehrsanbindungen bleiben durch die Bauleitplanung unberührt.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Kalk“ der Ortsgemeinde Berzhahn mit Andeutung der Änderungsplanung (Abbildung unmaßstäblich)

## 1.4 Übergeordnete räumliche Planungen

### 1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

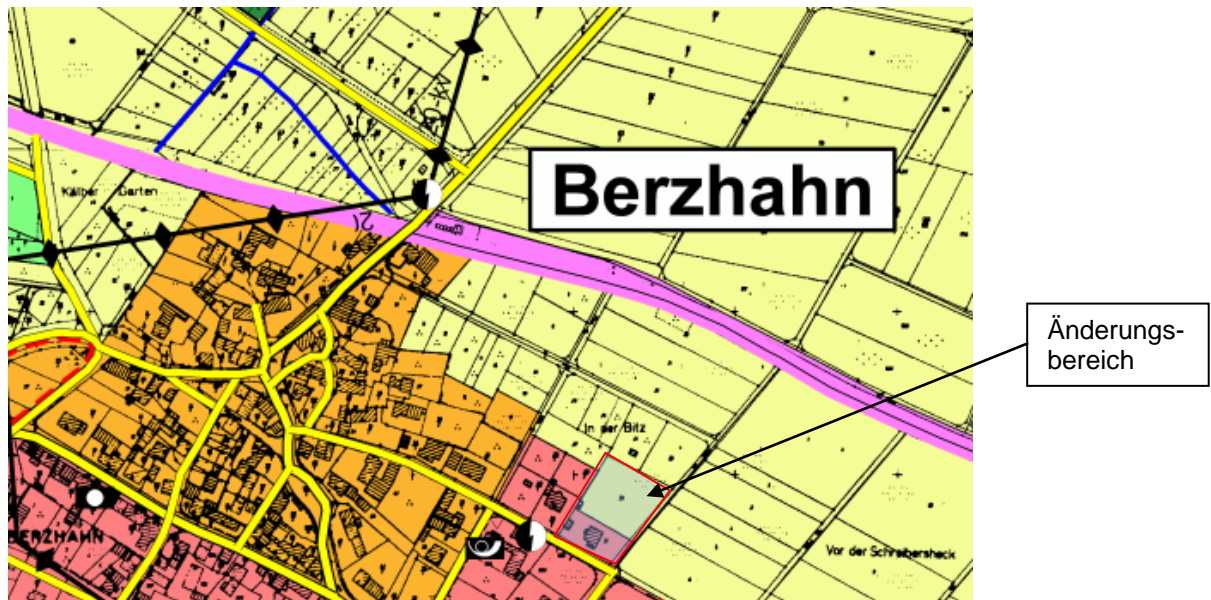
Die Ortsgemeinde Berzhahn mit 483 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2013), liegt gemäß den Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (2006) im Bereich des Strukturtyps 3 (ländlich mit Verdichtungsansätzen).

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Nutzung nur geringfügig erweitert.

Die Inhalte des Bebauungsplanes sind daher im Sinne der Zielvorgaben mit der Raumordnung und der übergeordneten Bauleitplanung vereinbar.

#### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg weist in der rechtskräftigen Fassung von 2006 den Bereich des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.



**Abbildung 3:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, der grundsätzlich die Bauflächenausweisung nicht parzelscharf wiedergibt. Die Ausweisung der privaten Grünfläche nimmt die derzeitige Nutzung als Garten- und Rasenfläche mit Ziergehölzen auf. Es erfolgt daher keine grundlegende Änderung der Flächennutzung.

#### 1.5 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planurkunde im Maßstab 1 : 500, den Textfestsetzungen und der vorliegenden Begründung.

## **2 Festsetzungen des Bebauungsplans**

Aufgabe des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Regelung für die bauliche Nutzung des südlichen Teilbereiches des Flurstückes 30 mit einer Fläche von ca. 439 m<sup>2</sup> vorzugeben. Dabei ist die besondere standörtliche Gegebenheit mit der umgebenden Bebauung und angrenzenden Grünflächen zu berücksichtigen.

Für den nachfolgend aufgeführten Bereich werden diese in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Kalk“ in den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen definiert. Die bisher für den neu abgegrenzten Geltungsbereich gültigen Festsetzungen werden hiermit ersetzt.

### **2.1 Bebaubare Flächen**

Im Planbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Anschluss an die vorhandene Ortsbebauung zur Anpassung an die zukünftig geplante Nutzung ausgewiesen. Westlich und südlich grenzen allgemeine Wohngebiete an den Standort an.

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Form greifen die Bauformen der angrenzenden Baugrundstücke sowie die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Kalk“ auf und entsprechen in Art und Maß der baulichen Nutzung den umgebenden Festsetzungen.

Es sind Aussagen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO sowie für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit den Angaben zur maximal bebaubaren Grundfläche und der Anzahl der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bauplanungsrechtlich zu treffen. Zusätzlich werden bauordnungsrechtliche Regelungen zur Baugestaltung festgesetzt. Die Festsetzungen dienen zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnbaufläche.

### **2.2 Verkehrserschließung**

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die Wiesenstraße an. Alle Bauflächen sind über diese Gemeindestraße ausreichend erschlossen. Eine weitere Anbindung ist nicht erforderlich, da kein neues Baugrundstück ausgewiesen wird, sondern ein bereits vorhandenes Baugrundstück (Wiesenstraße 13) erweitert wird.

### **2.3 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Berzhahn mit angrenzenden Wohnbauflächen. Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes werden keine wesentlichen Änderungen an der vorhandenen Emissionssituation verursacht. Auch ist nicht zu erkennen, dass aus den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes Beeinträchtigungen des Plangebietes verursacht werden. Festsetzungen hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes sind daher nicht erforderlich.

## **2.4 Landschaft und Grünordnung**

Im Planbereich werden auf den privaten Grünflächen in einer 10 m breiten nördlichen und 5 m breiten östlichen Grünfläche Festsetzungen hinsichtlich Nutzungsregelungen und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Die randliche Eingrünung des Baugebietes zu den angrenzenden Offenlandflächen im Norden und Osten dient der Einbindung des Siedlungsrandes in das Landschaftsbild unter besonderer Berücksichtigung der Lage des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Secker Weiher - Wiesensee“.

Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **2.5 Artenschutz**

Für das Plangebiet wurde keine gesonderte Erfassung der gem. § 7 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten durchgeführt. Es ist beabsichtigt, durch eine Ortsbegehung in unbelaubtem Zustand die artenschutzrechtlichen Strukturen an den vorhandenen Gehölzen zu erfassen und zu bewerten. Darauf basierend werden, soweit erforderlich, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen abgeleitet.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sollten folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Rodung aller Gehölzstrukturen außerhalb der Brutzeit und nur innerhalb des gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeitraumes vom 1. Oktober bis 01. März.
- Vor Beseitigung des vorhandenen Gebäudes ist das Gebäude auf Quartierstandorte von Fledermäusen zu überprüfen um ggf. den Zeitpunkt zum Abriss des Gebäudes auf die Quartiernutzung abzustimmen und soweit erforderlich weitere Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.



### **3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**

#### **3.1 Denkmalpflege**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen, Gefäße oder Scherben, Münzen usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz und sind unverzüglich zu melden.

#### **3.2 Niederschlagswasser**

Gemäß Landeswassergesetz (LWG) soll Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert bzw. in den nächstliegenden Vorfluter eingeleitet werden.

#### **3.3 Altlasten / Bodenkontaminationen**

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die zuständige fachtechnische Behörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Westerwaldkreises zu benachrichtigen.

#### **3.4 Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

#### **3.5 Boden**

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Ergeben Untersuchungen, dass der angefallene Boden unbelastet ist, schreiben das Abfallwirtschafts- und das Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 vor, dass der Boden als Recyclinggut an anderem Ort wieder verwendet wird.

## **3.6 Ver- und Entsorgung**

### **3.6.1 Wasserversorgung/ Wasserqualität**

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt in Trägerschaft der Werke der Verbandsgemeinde Westerburg und kann durch Anschluss an das vorhandene örtliche Netz sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht sichergestellt werden.

### **3.6.2 Abwasser**

Die Entwässerung der Baufläche erfolgt über das örtliche Kanalnetz. Für das geplante Bauvorhaben ist der Anschluss an das bereits bestehende Leitungsnetz vorhanden und gewährleistet eine fachgerechte Ableitung der anfallenden Abwässer in die Kläranlage.

### **3.6.3 Strom**

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Freileitungsnetz des regionalen Versorgers sichergestellt.

### **3.6.4 Telefon**

Fernmelde- und Telefoneinrichtungen sind im Bereich der Plangebietes vorhanden und können für den Anschluss der Baufläche verwendet werden. Arbeiten am Leitungsnetz sind mit dem Versorgungsträger frühzeitig abzustimmen.

Berzhahn, Januar 2015