Bebauungsplan „Unterm Oberhahn“

1. Der Ortsgemeinderat hat am 15.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterm Oberhahn“ beschlossen.

2. Der Ortsgemeinderat hat in der Sitzung am 29.10.2018 dem vom Planungsbüro „Freiraumplanung Diefenthal“ erstellten Planentwurf zugestimmt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 29.04.2019 bis 17.05.2019 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 17.04.2019 bis 20.05.2019 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

5. Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 öffentlich ausgelegt.

6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 05.03.2020 bis 16.04.2020 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

7. Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2020 bis 10.07.2020 öffentlich ausgelegt.

8. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 28.05.2020 bis 10.07.2020 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Ortsgemeinderat am 30.09.2020 gefasst (§ 10 Abs.1 BauGB).

10. Ausfertigung
    Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für dessen Wirksamkeit maßgebenden Anforderungen in verfahrens- und materiellrechtlicher Hinsicht wurden beachtet.

11. Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes wird hiermit angeordnet.

Ortsgemeinde Brandscheid

Brandscheid, den 05.02.2021

Erhard Meutsch
Ortsbürgermeister

(Siegel)

VG WESTERBURG

Bebauungsplan „Unterm Oberhahn“

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 6.05.2021

Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Verbandsgemeindeverwaltung Westerburg
Bauabteilung

Westerburg, den 6.05.2021

Im Auftrag

Pinkel

Ortsgemeinde
Brandscheid

Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan

im beschleunigten Verfahren gem.
§ 13b BauGB

„Unterm Oberhahn“

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

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

September 2020

Diefenthal
Freiraumplanung

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

Stadt- und
Landschaftsplanung

Rechtsgrundlagen

Bei den nachstehenden Rechtgrundlagen handelt es sich jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

6. Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)

8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert am 26.11.2019 (GVBl. S. 338)

9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

10. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - **DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen

Textfestsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.3 Bauweise
1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
1.5 Grünflächen
1.6 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2.2 Dachgestaltung
2.3 Einfriedungen
2.4 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

3 Hinweise

3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Terrassen
3.2 Versickerung des Oberflächenwassers
3.3 Baugrunduntersuchungen
3.4 Schutz des Mutterbodens
3.5 Denkmalschutz
3.6 Leitungstrassen
3.7 Bodendenkmale
3.8 Artenschutz

4 Pflanzenvorschlagsliste

Textfestsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Gemäß BauNVO zur baulichen Nutzung von Grundstücken werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA):
1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
3. Schank- und Speisewirtschaften
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche uns sportliche Zwecke

ausnahmesweise zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Diesen Ausnahmen kann gem. § 31 BauGB im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde und der Bauaufsichtsbehörde stattgegeben werden.

unzulässig sind:
1. Anlagen für Verwaltung
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte bzw. Einzelhaus begrenzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Soweit die Maße der baulichen Nutzung nicht durch Baugrenzen eingeschränkt werden, geben sie die jeweilige Höchstgrenze an und sind wie folgt festgelegt:

WA Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4 als Höchstgrenze
Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,8 als Höchstgrenze

Die **Gebäudehöhe [GH]** wird für die einzelnen Bereiche gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie § 18 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Teilflächen	Maximale GH	Höhe Bezugspunkt
WA 1	9,0 m	442,00 m ü.NHN
WA 2	9,0 m	439,00 m ü.NHN
WA 3	9,0 m	437,00 m ü.NHN

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Firsthöhe/Oberkante [FH/OK] wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie § 18 BauNVO für die Teilflächen WA 1 dem entsprechend mit 451 Metern, für die Teilfläche WA 2 mit 448 Meter und für die Teilfläche WA 3 mit 446 Meter über NHN [Normalhöhennull] festgesetzt.
Als oberer Bezugspunkt für die (absolute) Gebäudehöhe GH gilt die obere Dachbegrenzungslinie.

Es sind alle Dachformen zulässig.

1.3 Bauweise

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Gebäude und Lagerflächen sind nur auf diesen Flächen zu errichten. Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO).
Im Geltungsbereich mit Ausweisung "WA" sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Für die Wohnbaufläche (WA) wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 400 m² festgesetzt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Wege und Terrassen sind als Pflasterflächen bzw. mit Natursteinbelägen herzustellen.

Zur Schaffung eines privaten Stellplatzes müssen Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Erschließungsstraße einhalten.

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig (Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

1.5 Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Randeingrünung" als Abstandsfläche zum angrenzenden Waldbestand festgesetzt. Sie dient zur Einbindung der Baufläche in das Landschaftsbild und zur Herstellung einer Pufferzone und eines Mindestabstandes zur angrenzenden Waldfläche.
Im westlichen Geltunsgbereich ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken (RRB)“ zur Anlage eines Rückhaltebeckens für die Oberflächenentwässerung ausgewiesen.

1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im Bereich der Zulaufleitung zum Wassertretbecken westlich des Plangebietes ist entlang der Grundstücksgrenzen eine insgesamt 3,0 m breite Fläche von Bebauung frei zu halten.

1.7 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot
(§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

Pflanzung von Sträuchern / Eingrünung
Entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze zum angrenzenden Waldrand sind auf den privaten Grünflächen 3-reihige Hecken aus Sträuchern der Artenliste A zu setzen.

2. Bauordnugsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO

Material und Farbgebung:
Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Farben und Materialien wie Holz, glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden. Großflächig spiegelnde Fassaden sind unzulässig.

2.2 Dachgestaltung

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO

Dacheindeckung
Zur Eindeckung sind nur anthrazit, rote und braune Farbtöne sowie Zwischenfarbtöne zulässig.
Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Farbtöne zulässig.
Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlicher Wege und Straßen nur mit lebenden Hecken (max. Höhe 2,00 m) oder Zäunen (max. Höhe von 0,80 m) sowie Mauerscheiben (max. Höhe von 0,80 m) zulässig, sofern Sichtfelder in Einmündungsbereichen nicht eingeschränkt sind. Die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind in Form von offenen Zäunen (max. Höhe von 1,80 m) und Hecken (max. Höhe von 2,00 m) bzw. Mauerscheiben (max. Höhe von 0,50 m) erlaubt. Heckenpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der Artenliste A herzustellen. Zur Herstellung der Einfriedung sind bevorzugt Natursteinmauern, Holzzäune oder Hecken zu verwenden.

2.4 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10 % nicht zu überschreiten.
Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

3 Hinweise:

3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Terrassen

Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

3.2 Versickerung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 (5) Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

3.3 Baugrunduntersuchungen

Grundsätzlich werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3.4 Schutz des Mutterbodens

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschieben und fachgerecht zu lagern.

3.5 Denkmalschutz

Vor Durchführung jeglicher Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Funde sind unverzüglich zu melden.

3.6 Leitungstrassen

Auf Leitungstrassen der Versorgungsträger dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Telekomunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Für die Versorgungsträger sind Leitungstrassen vorzuhalten.
Die Versorgungsträger sind über Baumaßnahmen frühzeitig zu informieren, um eine Abstimmung der Bauarbeiten vorzunehmen und die Betroffenheit von bestehenden Versorgungseinrichtungen zu klären.

3.7 Bodendenkmale

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft diese den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumßanhamen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-21 Abs. 2 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten.
Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

3.8 Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Die gilt auch für die Verlegung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

4 Pflanzenvorschlagsliste

Artenliste A

Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Traubenkirsche	Prunus padus
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Gem. Schneeball	Viburnum opulus

Ortsgemeinde
Brandscheid

Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan

im beschleunigten Verfahren gem.
§ 13b BauGB

„Unterm Oberhahn“

Teil A:	**Begründung**
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

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

September 2020

Diefenthal
Freiraumplanung

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

Stadt- und
Landschaftsplanung

Teil A: Begründung

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen 3
1.1 Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges 3
1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich 4
1.3 Verkehrsanbindung 5
1.4 Übergeordnete räumliche Planungen 5
1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 5
1.4.2 Flächennutzungsplan 7
1.5 Bestandteile 8
1.6 Verfahren 8
2 Festsetzungen des Bebauungsplans 9
2.1 Bebaubare Flächen 9
2.2 Verkehrserschließung 9
2.3 Immissionsschutz 10
2.4 Landschaft und Grünordnung 10
2.5 Artenschutz 11
3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise 12
3.1 Denkmalpflege 12
3.2 Niederschlagswasser 12
3.3 Altlasten / Bodenkontaminationen 12
3.4 Bodenordnung 12
3.5 Boden 12
3.6 Ver- und Entsorgung 13
3.6.1 Wasserversorgung/ Wasserqualität 13
3.6.2 Abwasser 13
3.6.3 Strom 13
3.6.4 Telefon 14

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Brandscheid hat in der Sitzung vom 15.11.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Unterm Oberhahn“ im Anschluss an den Bebauungsplan "Flur 17" als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b 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 beschleunigten Verfahrens sind damit gegeben.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan „Flur 17“ der Ortsgemeinde Brandscheid mit Rechtskraft von 1966 an, der durch die 1. Änderung und Ergänzung vom 6. Oktober 1966 erstmalig geändert wurde und setzt die durch den Bebauungsplan bereits vorgesehene und vorbereitete Erweiterung des Baugebietes nach Westen um. Der vorliegende Bebauungsplan "Unterm Oberhahn" ist daher als Erweiterung des Bebauungsplans "Flur 17" zu betrachten und sieht eine Neuausweisung von Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ vor. Zudem erfolgt eine Verlängerung der „Waldstraße“ und des „Mühlenweges“ zur Erschließung der Grundstücke. Die Festsetzungen des südlich angrenzenden, bestehenden Bebauungsplanes sollen in der vorliegende Planung übernommen werden. Die südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Der Erweiterungsbereich auf den Flurstücken 137, 136 und Teile der Flurstücke 135 und 132 in Flur 21 haben insgesamt eine Flächengröße von 14.527 m².

Ziel dieses Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung des Flurstückes 137 in Flur 21 als Allgemeines Wohngebiet im Anschluss an die südöstlich angrenzende Bebauung. Hierzu wird der bereits bestehende und unmittelbar angrenzende Bebauungsplan "Flur 17" in nördliche Richtung erweitert. Die vorgesehene Nutzung orientiert sich an den bestehenden Festsetzungen in der angrenzenden Baufläche. Für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens wird eine öffentliche Grünfläche mit einer Gesamtflächen von 822 m² auf dem Flurstück 135 und 132 in Flur 21 ausgewiesen.

Konkreter Anlass zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Ortsgemeinde, neue Bauflächen, angrenzend an das bestehende Baugebiet "Flur 17", aufgrund des konkreten Bedarfs zu schaffen. Es gibt eine hohe Nachfrage nach Bauland.

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

Die Darstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Maßstab 1:500.

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

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

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Die zu beplanende Fläche liegt am nördlichen Rand der Ortslage von Brandscheid an der Gemeindestraße „Waldstraße“.

Die Höhenlage des Plangebietes beträgt ca. 440 m ü. NN .

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 1,4527 ha und beinhaltet die Flurstücke 135 und 132 (teilw.), 136 und 137 in Flur 21 der Gemarkung Brandscheid.

Abbildung 1: *Ortslage von Brandscheid mit Plangebiet auf Luftbildbasis (rot umrandet, schematische Darstellung; Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002))*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,0060 ha
Private Grünfläche	0,1803 ha
Öffentliche Grünfläche	0,0822 ha
Verkehrsfläche	0,1842 ha
Gesamtfläche:	1,4527 ha

1.3 Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Verlängerung der bestehenden Gemeindestraße „Waldstraße“ südlich des Geltungsbereiches mit abschließendem Wendehammer. Die südwestlichen Grundstücke sind über den „Mühlenweg“ erschlossen.

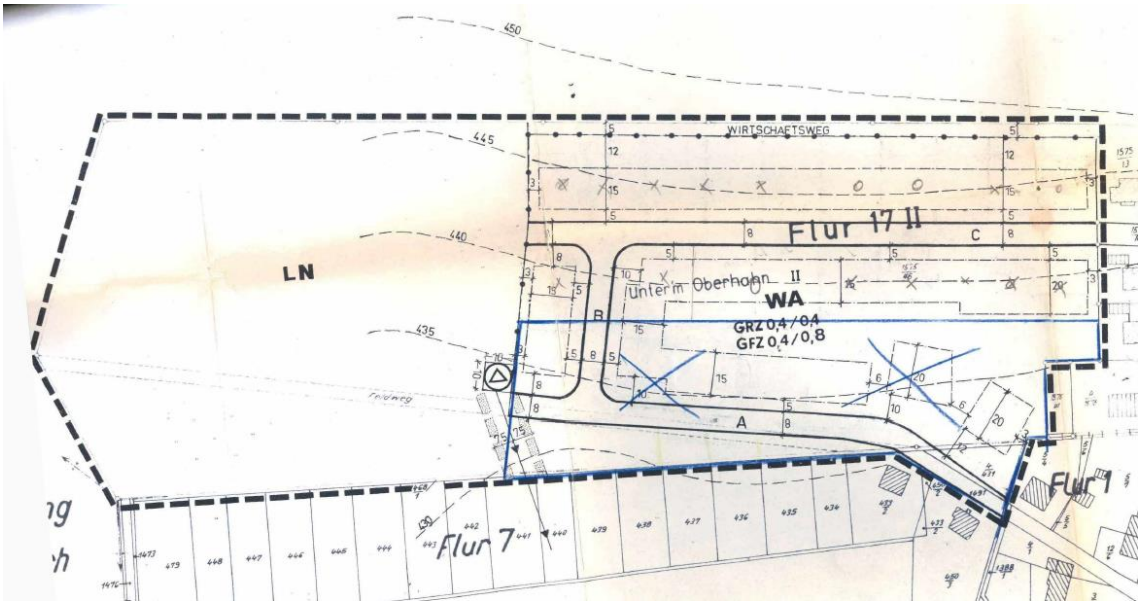

Abbildung 2: *Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Flur 17“ der Ortsgemeinde Brandscheid (Abbildung unmaßstäblich)*

1.4 Übergeordnete räumliche Planungen

1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Die Ortsgemeinde Brandscheid mit 512 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2018), liegt gemäß den Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (2017) im Bereich eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus sowie am Rande eines Vorbehaltsgebiet für Ressourcenschutz.

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes werden neue Wohnbauflächen erschlossen und als Baugrundstücke ausgewiesen.

Auf Grund der derzeitigen Nutzung als Intensivgrünland in Ortsrandlage greift die Erweiterung nicht in die Zielvorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes ein.

Beachtung der Schwellenwerte als Ziel der Raumordnung

Laut Regionalem Raumordnungsplan gilt es die weitere Flächeninanspruchnahmen durch einen bestimmten Schwellenwert, der eine Obergrenze der weiteren Wohnbauflächenentwicklung in Abhängigkeit von der demographischen Entwicklung vorgibt, zu

reduzieren. Dieser Schwellenwert berechnet sich aus den vorhandenen unbebauten Flächenpotenzialen der Ortsgemeinde sowie einem unter Berücksichtigung des demographischen Wandels ermittelten Bedarfswertes.

Die im vorliegenden Bebauungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind in einer zukünftigen Änderung des Flächennutzungsplanes darzustellen. Hierbei sind die Vorgaben des Schwellenwertes nach der Landesplanung zu berücksichtigen. Daher sind im Gegenzug der Neuausweisung an anderer Stelle Bauflächenausweisungen zu streichen. Im Rahmen einer nachfolgenden Änderung des Flächennutzungsplanes sind daher folgende Flächen im Austausch gegen die Neuausweisung zurückzunehmen:

Flur	**Parzelle**	**Fläche m²**
6	31	814
6	12/1	421
6	13/1	770
6	14/1	829
6	10/1	316
17	1575/90	80
17	1575/43	195
17	1575/44	230
17	1575/45	230
21	191	352
21	192	1.061
21	239	1.015
21	241	616
21	242	630
22	45/3	1.843
22	45/2	381
22	45/3 (Teilfläche)	277
Gesamtfläche der Bauflächenrücknahme:		**10.060 m²**
Gesamtfläche der Bauflächenneuausweisung:		**10.060 m²**

Durch die Rücknahme der oben aufgeführten Bauflächen im Flächennutzungsplan wird die Neuausweisung von Wohnbauflächen im vorliegenden Bebauungsplan vollständig ausgeglichen.

Die Neuausweisung des Baugebietes ergibt sich aus der Notwendigkeit, Bauland für junge Familien aus dem Ort zur Verfügung zu stellen, da keine Baugrundstücke auf dem freien Grundstücksmarkt in der Ortschaft zur Verfügung stehen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg weist den Bereich des Bebauungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus und entspricht damit den Darstellungen aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, der ebenfalls für den Erweiterungsbereich landwirtschaftliche Nutzfläche ausweist.

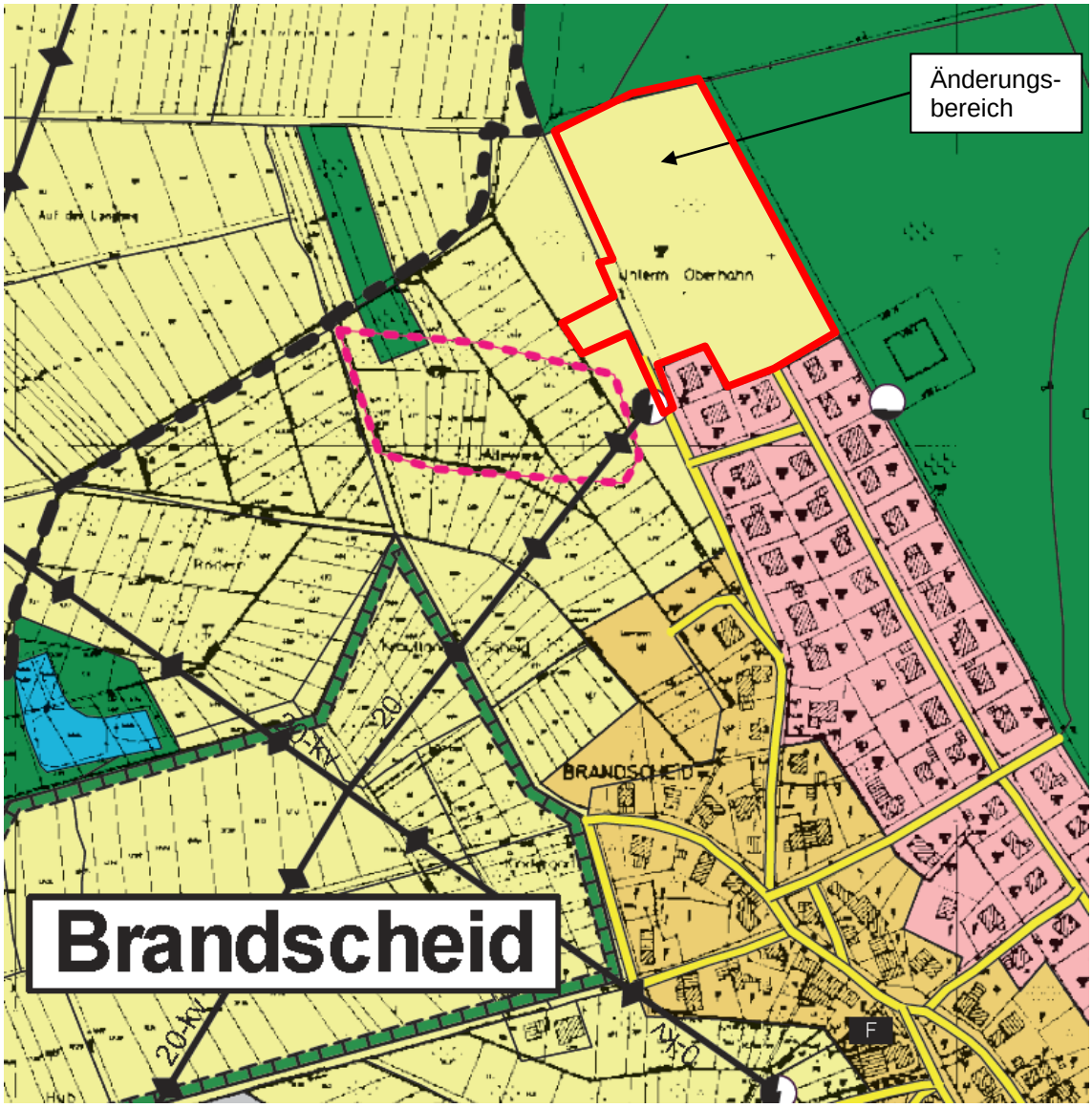

Abbildung 3: *Auszug aus dem Flächennutzungsplan*

Gemäß den Bestimmungen des § 13b BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (…)“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die vorliegende Änderung nicht beeinträchtigt. Die vorgesehene Änderung stellt keine grundlegende Änderung der Flächennutzung innerhalb der Ortslage dar, sondern erweitert eine bestehende Wohnbaufläche kleinräumig in Richtung Norden.

In einer anstehenden Fortschreibung erfolgt gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB, der ebenfalls auf Bebauungsplanverfahren nach § 13b anzuwenden ist, eine Anpassung des Flächennutzungsplans.

1.5 Bestandteile

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

1.6 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde in der Gemeinderatsitzung am 15.11.2017 gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.04.2019 bis zum 17.05.2019 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.04.2019 bis zum 20.05.2019 durchgeführt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.03.2020 bis zum 17.04.2020.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.03.2020 bis zum 16.04.2020 durchgeführt.

Die erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.06.2020 bis zum 10.07.2020.

Die erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 28.05.2020 bis zum 10.07.2020 durchgeführt.

Die Termine wurden jeweils ortsüblich bekanntgemacht und die eingegangenen Anregungen wurden in den Ortsgemeinderatsitzungen behandelt.

2 Festsetzungen des Bebauungsplans

Aufgabe des Bebauungsplanes ist die planungsrechtlichen Regelung für die bauliche Nutzung der angrenzenden Freiflächen vorzugeben. Dabei ist die besondere standörtliche Gegebenheit mit der angrenzenden Bebauung im südlichen Bereich und den angrenzenden Waldflächen im Osten zu berücksichtigen.
Für den nachfolgend aufgeführten Bereich werden diese in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Flur 17“ in den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen definiert.

2.1 Bebaubare Flächen

Im Planbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Anschluss an die südlich bereits vorhandene Ortsbebauung ausgewiesen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Form greifen die Bauformen der angrenzenden Baugrundstücke sowie teilweise die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Flur 17“ auf. Die Geschossflächenzahl wird von 0,4 auf 0,8 angepasst, um eine 2-geschossige Bauweise zu ermöglichen.

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 sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen bauplanungsrechtlich zu treffen. Zusätzlich werden bauordnungsrechtliche Regelungen zur Baugestaltung festgesetzt. Die Festsetzungen dienen zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Grundstücke als Wohnbaufläche.

Im Bebauungsplan ist der Bereich der unterirdischen Zulaufleitung für die Wasserspeisung des Kneipbeckens der Ortsgemeinde als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dargestellt. Der Grundstückszuschnitt ist in diesem Bereich so gewählt, dass die Leitungstrasse entlang der Grundstücksgrenzen verläuft. Eine Überbauung ist in diesem Bereich nicht zulässig.

2.2 Verkehrserschließung

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die Gemeindestraßen „Waldstraße“ und „Mühlenweg“ an. Die Waldstraße wird verlängert und mit einem für Müllfahrzeuge ausreichendem Wendehammer ausgestattet, was eine Erschließung der neu ausgewiesenen Baugrundstücke ermöglicht. Drei Grundstücke im südwestlichen Planbereich sind über den „Mühlenweg“ erschlossen. Eine weitere Anbindung ist nicht erforderlich.

Die sich im Zuge des Ausbaus der Erschließungsstraße ergebenden Auf- und Abtragsflächen (Böschungen) sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

2.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Ortslage von Brandscheid 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 Festsetzungen hinsichtlich Nutzungsregelungen und zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt.

Die Gehölze im Plangebiet sind außerhalb der Brutzeit zu entfernen (zwischen Oktober bis Februar).

Der Abstand zum östlich angrenzenden Wald ist durch Beseitigung des heutigen Waldbestandes und Entwicklung eines gestuften Waldsaumes auf 21,5 Meter Tiefe herzustellen, da der Baumbestand in den nächsten Jahren das Mindestalter für eine flächige Nutzung erreicht hat. Der Mindestabstand von 32 m zwischen baulichen Anlagen und den Hochwaldflächen, der laut Forstamt für nötig erachtet wird, um zumindest mögliche Gefahren durch umstürzende Bäume nach Windwurf, Schneebruch oder sonstigen Naturereignissen auszuschließen, wird damit gewährleistet. Im Plangebiet ist hierzu bereits eine Abstandsfläche (zwischen 10 und 15 m) als private Grünfläche dargestellt.

Der Abstand zum nördlich angrenzenden Waldbestand in der Gemarkung Brandscheid mit heute noch nicht hiebreifen Fichten und Buchen kann derzeit noch nicht in einen abgestuften Waldsaum umgewandelt werden. Es ist daher erforderlich, für die Baugrundstücke im Bereich bis zu 32 m zum angrenzenden Wald eine Haftungsausschlusserklärung mit dem Waldeigentümer abzuschließen und diese durch eine Eintragung im Grundbuch dinglich zu sichern.

2.5 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde keine gesonderte Erfassung der gem. § 7 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten durchgeführt. Aufgrund der Biotoptypenausprägung sind im Planungsraum mit den vorhandenen landwirtschaftlichen genutzten Grünflächen und Gehölzbeständen (einzelstehende Salweide) die nachfolgenden aufgeführten typischen siedlungsbewohnenden Arten zu erwarten:

Brutvögel:	***Nahrungsgäste***
Amsel	Bachstelze
Buchfink	Blaumeise
Elster	Haussperling
Grünfink	Hausrotschwanz
	Kohlmeise
	Mäusebussard
	Mauersegler
	Mehlschwalbe
	Rabenkrähe
	Rauchschwalbe
	Rotmilan
	Singdrossel
	Star
	Stieglitz
	Turmfalke
	Wacholderdrossel

An der im Gebiet vorkommenden Salweide sind keine Baumhöhlen vorhanden. Eine Nutzung durch Höhlenbrüter als Nistplatz oder durch Fledermäuse als Quartierstandort kann daher ausgeschlossen werden.

Das gesamte Plangebiet wird von einer intensiv genutzten Grünlandfläche eingenommen. Aufgrund der Waldnähe sind hier keine Offenlandbewohner wie z. B. Feldlerche oder Wiesenpieper verbreitet. Eine Nutzung der Grünlandfläche als Niststandort durch Vogelarten ist daher nicht vorhanden.

Es fehlt auch die Wirtspflanze Gr. Wiesenknopf, um ein Vorkommen der Moorbläulingarten (Maculinea nausithous und M. teleius) zu begründen.

Gehölzbestände, die als Lebensraum für die Haselmaus geeignet wären, sind ebenfalls nicht im Plangebiet vorhanden.

In der Salweide können potentiell Vogelarten einen Nistplatz errichten (z. B. Amsel). Derzeit sind keine Nistplätze vorhanden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sollte daher folgende Maßnahme umgesetzt werden:

- Rodung aller Gehölze außerhalb der Brutzeit und nur innerhalb des gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeitraumes vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.

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

Zur Neuregelung der Bodenordnung wird eine Grundstücksteilung des Flurstückes 137 in Flur 21 durchgeführt.

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 aktuell vorhandene Wasserversorgung geht vom Hochbehälter "Brandscheid" aus, über die Ortsleitung (DN 100) entlang der "Waldstraße" zur geplanten Erschließungsstraße bzw. für die tiefergelegenen Grundstücke weiter über den "Mühlenweg".

Aufgrund des geringen Höhenunterschiedes zum Wasserspeigel im Hochbehälter (482,0 m) ist der hydrostatische Druck gering (3,9 bar), jedoch erfüllt dieser den erforderlichen Mindestwert von 3 bar für die Bebauung mit 2 Obergeschossen. Die bestehende Bebauung des "Mühlenwegs" wird unter ähnlichen Bedingungen versorgt (fast gleiche Höhenlage). Sowohl in der Erschließungsstraße als auch im "Mühlenweg" wird eine Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitung für die neu entstehenden Baugrundstücke notwendig.

3.6.2 Abwasser

Die Entwässerung der Baufläche mit Schmutzwasser erfolgt über das örtliche Kanalnetz. Für das geplante Bauvorhaben erfolgt ein Anschluss an bestehende Leitungen. Die neuen Bauflächen werden hierzu an das bestehende Netz der "Waldstraße" bzw. des "Mühlenweges" angeschlossen. Im Mühlenweg ist der neue Schmutzwasserkanal zudem aus Höhengründen bis zu dem Schacht zwischen den Flurstücken 20 in Flur 21 und 18 in Flur 17 herzustellen.

Die anfallenden Oberflächenwässer werden durch ein Trennsystem in ein geplantes Regenrückhaltecken westlich des Plangebiets eingeleitet und gedrosselt in die Vorflut abgegeben. Hierzu wurde eine gesonderte Planung erstellt und eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt und zwischenzeitlich bereits genehmigt (s. Genehmigungsbescheid vom 17.01.2020). Die Rückhaltung eines 5-jährlichen Ereignisses kann durch ein Speichervolumen von rund 170 m³ und die Abmessungen von ca. 20 m x 30 m erreicht werden.

Zur Außengebietsableitung werden am östlichen Baugebietsrand zwei insgesamt rd. 115 m lange Gräben hergestellt, die zu der zwischen den Bauplätzen hindurch verlaufenden öffentlichen Parzelle führen. Dort ist der Anschluss an eine rd. 90 m lange neue Fremdwasserleitung DN 200 geplant, die in westlicher Richtung zum Wassertretbecken führt und die vorhandene Drainageleitung ersetzt. Im Bereich der Erschließungsstraße können bestehende Drainageleitungen, die im Rahmen der Erschließung gefunden werden, an einen neuen Schacht angeschlossen werden.

3.6.3 Strom

Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie wird der Aufbau eines Erdkabelnetzes ausgehend von der Transformatorenstation am Mühlenweg erforderlich.

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.

Brandscheid, September 2020