Ortsgemeinde
Gemünden

Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan
gem. § 13b BauGB

„Peterswiese“

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

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

Februar 2021

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I. S. 587)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)

- 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)

- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

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

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 08.05.2018 (GVBl. S. 92)

- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163)

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

- 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)

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 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2.2 Dachgestaltung
2.3 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" (A) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem **Allgemeinen Wohngebiet** [WA, § 4 BauNVO] sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke im Sinne des § 4 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO nicht zulässig.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in der Gesamtfläche wird auf maximal zwei Wohneinheiten 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) : 0,3 als Höchstgrenze
Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,6 als Höchstgrenze

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Gebäudehöhe auf maximal 8 Meter begrenzt.
Für den maßgebenden unteren Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird eine Höhe von 304 m über NHN festgesetzt.
Als oberer Bezugspunkt für die (absolute) Gebäudehöhe GH gilt die obere Dachbegrenzungslinie.

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 zulässig. 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.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

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

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 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

(§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Pflanzung von Sträuchern / Eingrünung

Entlang der Grenze des allgemeinen Wohngebietes zum angrenzenden Grünland sind mit Ausnahme der Zufahrt mindestens 2-reihige Hecken aus Sträuchern der Artenliste A (s. Pkt. 4) zu setzen. Je 2 laufende Meter ist ein Gehölz zu pflanzen.

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 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

Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.3 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 für 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 genutzt werden.
Ebenso ist die Anlage von Steingärten, aus z. B. Schotter-, Lava- oder Kiesflächen nicht zulässig.

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 (Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

3.3 Baugrunduntersuchungen

Grundsätzlich werden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es gilt die Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) Bei allen Bodenarbeiten sind die die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

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 und dürfen nicht überbaut werden. Für die Versorgungsträger sind Leitungstrassen vorzuhalten. Arbeiten an den Versorgungseinrichtungen sind mit den Betreibern abzustimmen.

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. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 - 6675 3000 anzuzeigen.
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 125.000 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 vor Veränderungen an Gebäuden die artenschutzrechtlichen Auswirkungen gemäß den Bestimmungen des § 24 Abs. 3 LNatSchG zu untersuchen.

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
Gemünden

Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan

gem. § 13b BauGB

„Peterswiese“

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

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

Februar 2021

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

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 6
1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 6
1.4.2 Flächennutzungsplan 6
1.5 Bestandteile 7
2 Festsetzungen des Bebauungsplans 7
2.1 Bebaubare Flächen 7
2.2 Verkehrserschließung 8
2.3 Immissionsschutz 8
2.4 Landschaft und Grünordnung 8
2.5 Artenschutz 9
3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise 9
3.1 Denkmalpflege 9
3.2 Niederschlagswasser 10
3.3 Altlasten / Bodenkontaminationen 10
3.4 Bodenordnung 10
3.5 Boden 10
3.6 Ver- und Entsorgung 10
3.6.1 Wasserversorgung/ Wasserqualität 10
3.6.2 Abwasser 11
3.6.3 Strom 11
3.6.4 Telefon 11

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gemünden hat in der Sitzung vom 29.11.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Peterswiese“ 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 d BauGB genannten Schutzgüter. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens sind damit gegeben. Da es sich bei dem vorliegenden Projekt um die Ausweisung von Wohnbaufläche im heutigen Außenbereich, angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung, mit weniger als 10.000 m² Fläche handelt, kann das Projekt zudem im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Das am 03. November 2017 erneut geänderte Baugesetzbuch enthielt unter anderem die Neueinführung des § 13b, der die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich ermöglicht, wenn das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet wurde. Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Eine Berücksichtigung der „Schwellenwertvorgaben“ aus der Landesplanung ist aufgrund der bereits bestehenden Nutzung und der Kleinflächigkeit der Wohngebietsausweisung mit ca. 0,10 ha nicht erforderlich. Zusätzliche Bauflächenausweisungen erfolgen nicht.

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage von Gemünden und schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Es umfasst das Gebäude einer ehemaligen Schreinerei aus dem Jahre 1973 mit den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen auf dem Flurstück 286 in Flur 1. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche der alten Schreinerei vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. In der Flächennutzungsdarstellung des Geoportals Rheinland-Pfalz ist die Fläche bereits aus bebaute Ortslage dargestellt.

Ziel dieses Bebauungsplans ist die Bestandsdarstellung der vorhandenen Bebauung und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Gebäudes von Gewerbe in Wohngebäude am südlichen Ortsrand der Ortslage von Gemünden, angrenzend an die umgebende Bebauung der Ortslage, durch die Darstellung einer Baugrenze und Ausweisung des Gebäudestandortes als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Diese Ausweisung als allgemeines Wohngebiet greift die umgebende Nutzung der bebauten Ortslage auf, die ebenfalls im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Zur Ermöglichung einer Wohnnutzung des vorhandenen Schreinereigebäudes wird die bisherige Flächennutzung von „landwirtschaftlicher Fläche“ in „Allgemeines Wohnge-

biet“ auf Teilflächen des Flurstücks 286 in Flur 1 der Gem. Gemünden geändert. Die Ausweisung des Wohngebietes umfasst das alte Gebäude der Schreinerei und den unmittelbar angrenzenden Bereich. Durch die Ausweisung einer Baugrenze, die sich am bestehenden Gebäude orientiert, soll die zukünftige Bauentwicklung auf dem Grundstück geregelt werden.

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

Die Darstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Maßstab 1:500.

Die Festlegung der baulichen Nutzung orientiert sich an den umgebenden Bauflächen, die durch die Lage innerhalb der Ortslage vorgegeben ist.

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

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Die zu beplanende Fläche liegt innerhalb des südlichen Bereiches der Ortslage von Gemünden, östlich der Hauptstraße und südlich des Kindergartens.

Die Höhenlage des Plangebietes erstreckt sich von 305 bis 300 m ü. NHN.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,7547 ha.

Abbildung 1: *Ortslage von Gemünden mit Plangebiet auf Luftbildbasis (rot umrandet; Quelle: LANIS, RLP)*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,1026 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,5949 ha
Verkehrsflächen	0,0572 ha

1.3 Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Kindergarten“. Diese Gemeindestraße mündet in die Hauptstraße, die als L 302 ausgewiesen ist. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist damit gegeben. Eine wesentliche Veränderung der Verkehrsmenge in der Gemeindestraße „Am Kindergarten“ wird durch die Ausweisung des Bebauungsplanes mit einem Wohngebäude bzw. Doppelhaus nicht verursacht. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Anschluss an die Gemeindestraße über das Privatgrundstück 286, auf dem sich auch das Baugebiet befindet. Eine zusätzliche Erschließungseinrichtung ist daher nicht erforderlich.

1.4 Übergeordnete räumliche Planungen

1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP, 2017)

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan im Bereich der alten Schreinerei bereits als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Die umgebenden Flächen sind als Vorbehaltsgebiet Biotopverbund sowie als Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz dargestellt. Der gesamte Planungsraum befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus.

Die Inhalte des Bebauungsplanes leiten sich daher aus den Zielvorgaben der Raumordnung ab und sind daher mit 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 „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Die Flächen westlich und südlich des vorhandenen Gebäudes stellen potentielle Kompensationsflächen dar. Diese sind jedoch noch nicht für ein konkretes Projekt als Kompensationsfläche zugeordnet.

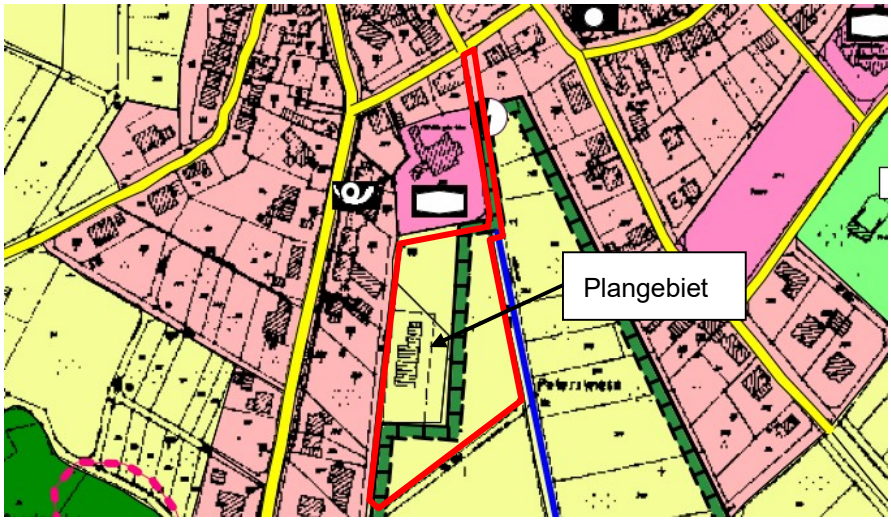

Abbildung 2: *Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebietes (rot umrandet)*

Gemäß den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (…)“. Die geordnete städte-

bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die vorliegende Änderung daher nicht beeinträchtigt. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird in einem folgenden Verfahren durchgeführt.

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 Grundstückes der ehemaligen Schreinerei vorzugeben. Dabei ist die besondere standörtliche Gegebenheit mit der umgebenden Bebauung zu berücksichtigen sowie das bereits vorhandene und derzeit ungenutzte Gebäude der ehemaligen Schreinerei.

Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden in Anlehnung an die bestehende Bebauung in der Ortslage ausgerichtet. Die bisher für das vorhandene Gebäude nicht vorliegenden Festsetzungen werden hiermit definiert.

2.1 Bebaubare Flächen

Auf dem Flurstück 286 in Flur 1 wird auf einer Teilfläche von 0,1026 ha Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Anpassung an die geplante Nutzung sowie angrenzend an bestehende Wohnbauflächen der Ortslage von Gemünden ausgewiesen. Der überwiegende Flächenanteil des Flurstückes mit einer Fläche von 0,5949 ha bleibt Fläche für die Landwirtschaft.

Es sind Aussagen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 6 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 und maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Die Festsetzungen regeln die Nutzung des Grundstückes, schränkt aber auch gleichzeitig eine unkontrollierte Entwicklung in diesem Bereich maßgeblich ein.

2.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Kindergarten“. Von hieraus verläuft eine öffentliche Gemeindestraße im Bereich des Flurstücks 283 in Flur 1. Durch die Erweiterung des Kindergartens wurde das Wege-Flurstück 288 in Flur 1 südlich des Kindergartens, dem Kindergarten zugeschlagen, so dass diese Wegeparzelle nicht mehr zur Erschließung zur Verfügung steht. Die Gemeindestraße wird daher um ca. 5 m auf die Flurstücke 285 und 284 verlängert, um das Plangebiet vollständig zu erschließen. Der Straßenabschnitt im Bereich des Kindergartens ist bereits als Schotterweg hergestellt. Die weitere Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über das Flurstück 286 im Anschluss an das Flurstück 283 der öffentlichen Gemeindestraße. Eine erhebliche Zunahme der Verkehrsmenge in der Gemeindestraße ist durch die Erschließung des Wohnhauses mit einzelnen Zu- und Abfahrten nicht zu erwarten.

2.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Randbereich der Ortslage von Gemünden mit angrenzenden Wohnbauflächen sowie dem Kindergarten. 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, die einer Wohnnutzung entgegenständen. Zusätzliche Emissionen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verursacht. Festsetzungen hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes sind daher nicht erforderlich. Durch die Änderung der bestehenden gewerblichen Nutzung des Grundstückes in Allg. Wohngebiet ist eher von einer Reduzierung der Immissionsbelastung angrenzender Gebiete auszugehen.

2.4 Landschaft und Grünordnung

Zur Eingrünung der Bauflächen sind Festsetzungen zur Einfriedung der Grundstücke mit lebenden Hecken aus einheimischen Sträuchern getroffen. 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. Aufgrund der Biotoptypenausprägung sind im Planungsraum mit den vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen und vereinzelten Gehölzbeständen die nachfolgend aufgeführten typischen siedlungsbewohnenden Arten zu erwarten:

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

Vorkommen von Fledermausquartieren sind derzeit nicht bekannt. Das Plangebiet wird potentiell als Nahrungshabitat durch die Zwergfledermaus genutzt. Eine Nutzung des Gebäudes als Quartierstandort für Fledermäuse ist aber potentiell möglich.

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

- Kontrolle des Gebäudes vor Umbaumaßnahmen auf artenschutzrechtlich bedeutsame Vorkommen im Sinne des § 24 Abs. 3 LNatSchG

Die vorhandenen Obstbäume im Westen des Plangebietes sind zum Erhalt festgesetzt und bleiben daher als Brutstandort erhalten.

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.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

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 nahe liegenden Vorfluter eingeleitet werden. Zudem besteht ein Anschluss an das Kanalnetz der Ortsgemeinde im westlich angrenzenden Flurstück 288.

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

Es wird keine Neuregelung der Bodenordnung notwendig.

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 ist bereits durch Anschluss an das vorhandene örtliche Netz sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht sichergestellt. Die derzeitige Trinkwasserversorgung erfolgt über das Flurstück 294 durch einen Anschluss an das Versorgungsnetzes der Ortsgemeinde Gemünden. Die Wasserversorgung ist ggf. durch einen Gestattungsvertrag über das Privatgrundstück zu sichern.

3.6.2 Abwasser

Die Entwässerung der Baufläche erfolgt über das örtliche Kanalnetz mit einem Anschluss an den Schmutzwasserkanal der Ortsgemeinde in der Wegeparzelle 288. Da keine zusätzlichen Bebauungen neben der alten Schreinerei ausgewiesen werden, ist der Anschluss an das bereits bestehende Leitungsnetz ausreichend und gewährleistet eine fachgerechte Ableitung der anfallenden Abwässer in die Kläranlage. Eine Absicherung der Wasserversorgung wird ggf. durch einen Gestattungsvertrag geregelt.

3.6.3 Strom

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

3.6.4 Telefon

Anschlüsse für Fernmelde- und Telefoneinrichtungen sind im Bereich der Plangebietes vorhanden, bzw. über vorhandene Versorgungseinrichtungen möglich. Neue Anschlüsse sind nicht erforderlich. Sollten Arbeiten am Leitungsnetz erforderlich werden, sind diese mit dem Versorgungsträger (derzeit Telekom Deutschland GmbH) frühzeitig abzustimmen.

Gemünden, 19.02. 2021

Ortsgemeinde Gemünden

Bebauungsplan „Peterswiese“

1. Der Ortsgemeinderat hat am 29.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Peterswiese“ beschlossen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 29.06.2020 bis 17.07.2020 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 07.07.2020 bis 25.07.2020 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

4. Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2020 bis 08.02.2021 öffentlich ausgelegt.

5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 11.12.2020 bis 31.01.2021 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Ortsgemeinderat am 05.03.2021 gefasst (§ 10 Abs.1 BauGB).

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

8. Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes wird hiermit angeordnet.

Ortsgemeinde Gemünden

Gemünden, den 25.03.2021

Dietmar Wolf
Ortsbürgermeister

Gemeinde Gemünden Verbandsgemeinde Westerburg

(Siegel)

VG Westerburg

Bebauungsplan „Peterswiese“

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 10.06.2021

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 10.06.2021

Im Auftrag

Pinkel