



Ortsgemeinde Guckheim
Verbandsgemeinde Westerburg
Westerwaldkreis

4. Änderung Bebauungsplan
„In den Hollestücker II“
2. Bauabschnitt

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Textfestsetzungen

Schlussfassung
zum Satzungsbeschluss vom 19.04.2016

April 2016

INHALT	SEITE
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.1. Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.2. Eigentumsverhältnisse	6
3. Vorgaben zur Planung	6
3.1. Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg	6
3.3. Gegenwärtiges Planungsrecht	6
3.4. Umweltprüfung und Umweltbericht	6
3.5. Verkehrliche Erschließung	6
3.6. Ver- und Entsorgung.....	7
3.7. Altlasten	7
3.8. Denkmalschutz	7
3.9. Wasserschutzgebiete.....	7
4. Planinhalt und Abwägung	7
4.1. Ziele und Zwecke der Planung.....	7
4.2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	8
4.3. Beschreibung und Begründung der Festsetzungen	8
5. Auswirkungen der Planung	9
6. Verfahren	10
7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung	11

(% - . /* #% 01 2 5 (6 33
5 4 5 4 6 3'%&(%#&3"

#

\$ 7'

: '3! H D5 K)3%3#%#&3(F 4; 2 1 9 C

S 1 N #&&) 0 S C

. O 2 % :

4 B N #&&) 4 ? N

#&33 #&3(#&3 \$ - 4 %

@ 4 E ; 1 - C

% : ? 2

5 4 &#% + #&3" (% - C

. O % : - 4

. = O #% 1

%

: - %% 0 4 1 C

% 0 4

S 4 B 1 0 C

9 R ? * 4

DR 2 ? F 4 %

: S ; 4 6 9 C

6 6 B +; 0 4 - C

% 0 6 - 6 C

+ 4 4 6 % @ C

(% - + 4 4 4 ; :

: 4 % %

: ? 2 -

1 4 ; 4

P 4 4 %

: - 4

1 6 9 8 3) 4 > A 0 C

% 9 4 E H B 8) 0 % 3

8 (0 % 3 1 -

4 % 7 %

: ; ; 4 ;" \$

* #% L

! "# \$ % & #' (!) * + , & #' (!) * #

7KL J L&3)M3"L&3)M L&3)M M&3)M5 L&3)M M5 M&3)M % ,

(% - . O * # % 0 1 2 5 6 33
5 4 5 4 6 3' % & (% # & 3 "

& 6C 7 . C

& \$ 6C

: . O 7 C
2 G C
4 ; 4 4 % : 6 (% - C
= O \$ 4
+) # % : -

B = 6 % # 13 %

1 = ; 1

2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wurde bereits einer Neuordnung unterzogen. Die als Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücke befinden sich teils in Privateigentum, teils im Eigentum der Ortsgemeinde Guckheim. Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie die Fußwege und die Fläche des geplanten Regenrückhaltebeckens befinden sich ebenfalls im Eigentum der Ortsgemeinde.

3. Vorgaben zur Planung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ortsgemeinde Guckheim, in der Verbandsgemeinde Westerburg des Westerwaldkreises gelegen, liegt gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald im Strukturraumtyp 4 nach Landesentwicklungsprogramm (LEP III, dünn besiedelte ländliche Räume) bzw. im Strukturraumtyp 3 nach Regionalem Raumordnungsplan (RROP, ländliche Räume mit Verdichtungsansätzen).

3.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg

Im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg ist für den Änderungsbereich bereits „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich der Änderung liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „In den Hollestücker II“ der Ortsgemeinde Guckheim. Dieser Bebauungsplan hat bereits drei Änderungen erfahren.

3.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Aus der vorgesehenen Planänderung ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Auf die Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt unverändert über die Gemeindestraße „Zur Heide“ und die geplante Straße „Unter der Rotheich“.

7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 23. September 2004,
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009
zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz
(Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015
zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 03. Oktober 2015
7. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler
(Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014
8. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. August 2014

Guckheim,.....

Hachenburg, April 2016

Bürgermeister Kurt Jung
Ortsgemeinde Guckheim

Kerstin Eiteneuer, B.Eng
Planeo Ingenieure GmbH