Bebauungsplan:	"Höhn - Nord"
Ortsgemeinde:	Höhn
Verbandsgemeinde:	Westerburg

S A T Z U N G

der Ortsgemeinde Höhn über den Bebauungsplan "Höhn-Nord" vom 4. Feb. 1994

Der Ortsgemeinderat von Höhn hat in seiner Sitzung am 15.2.1993 aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2252) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), in der jeweils geltenden Fassung, den Bebauungsplan "Höhn-Nord" als Satzung beschlossen, die hiermit bekanntgemacht wird:

§ 1

Das Verfahrensgebiet wird begrenzt im Westen von der Eisenbahnlinie, im Norden von der K 56, im Osten von der Grubenstraße bzw. von dem Valentinweg, wobei die Grundstücke östlich dieser beiden genannten Straßenzüge ebenfalls noch im Geltungsbereich liegen, im Süden von der Bahnhofstraße bzw. von der Rheinstraße (B 255); außerdem liegen im Geltungsbereich der alte Sportplatz sowie die nördlich davon gelegenen Grundstücke 46/7 und 48/3.

§ 2

Bestandteil dieser Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit Begründung und Textfestsetzungen, der landespflegerische Planungsbeitrag sowie die Lagepläne im Maßstab 1 : 500 für die Teilverlegung der K 65 / K 56.

§ 3

Diese Satzung wird gemäß § 12 des Baugesetzbuches mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Höhn, den 4. Feb. 1994

Ortsgemeinde

Ortsbürgermeister

Gegen die Satzung werden keine Bedenken erhoben.
13. Jan. 94
Kreisverwaltung des Westerwaldkreises
Abt. 6/60 - 610-13

1. Begründung:

In der Vergangenheit haben sich in Höhn bereits einige Gewerbebetriebe angesiedelt. Um dem weiteren Bedarf an gewerblichen Flächen nachzukommen, ist es deshalb notwendig, in der Gemeinde gewerbliches Baugelände zur Verfügung zu stellen. Da bereits erste Ansätze von Gewerbebebauung im Bereich des Bahnhofs vorhanden sind, bot es sich an, in diesem Gemarkungsteil das notwendige Baugelände zur Verfügung zu stellen. Der Ortsgemeinderat hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan "Höhn-Nord" aufzustellen, um somit die Ansiedlung weiterer Betriebe zu ermöglichen, und zwar in städtebaulich geordneten Bahnen.

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes wird im wesentlichen begrenzt durch die K 56, 57 und 65 sowie die B 255 und das Gelände der Deutschen Bundesbahn.

Die vorhandene Wohnbebauung entlag der Bahnhofstraße sowie die Mischbebauung zwischen dem Albrechtweg, der Bundesstraße und der K 57 wurde in den Plan einbezogen, um auch dieses Gebiet abschließend städtebaulich zu ordnen. Weiterhin wird die verkehrliche Erschließung durch die Planung teilweise neukonzipiert.

Das Gebiet wird zur Zeit durch die bereits genannten klassifizierten Straßen sowie verschiedene gemeindeeigene Straßen teilweise schon erschlossen. Zur Zeit sind die beiden Kreisstraßen Nr. 56 und 65 nicht verkehrssicher an die B 255 angeschlossen. Deshalb ist beabsichtigt, beide Kreisstraßen zu bündeln und neu im Bereich des Friedhofes an die Bundesstraße anzuschließen. Dadurch wird eine Teilverlegung der K 56 (Grubenstraße) notwendig. Für diese Maßnahme ist der Albrechtweg vorgesehen.

Dies hat zur Folge, daß die K 56 nach erfolgter Verlegung bis zur Bundesstraße abgestuft werden wird. Die gewerb-

liche Bebauung soll im übrigen ausgehend von den klassifizierten Straßen sowie dem Albrechtweg über neu anzulegende gemeindliche Verkehrsflächen erschlossen werden. Das GE (E) Gebiet südlich der B 255 wird über eine geplante Linksabbiegespur erschlossen.

Die bauliche Nutzung der vorhandenen und künftigen gewerblichen Bebauung wird als GI bzw. GE-Gebiet und GE (E)-Gebiet festgeschrieben. Aus Gründen des Immissionsschutzes erfolgt in Bereichen, in denen die Wohnbebauung tangiert wird, eine Einschränkung im Sinne des § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung. Im übrigen wird die bereits vorhandene Wohn- und Mischbebauung als Dorfgebiet ausgewiesen. Außerdem sind öffentliche Grünflächen, die ebenfalls den Belangen des Immissionsschutzes dienen, zwischen dem MD Gebiet (Herrenweg) und Gewerbe vorgesehen. Das Wohngebiet "Strauch" wird von der B 255 durch einen Lärmschutzwall geschützt.

Der im Plan teilweise enthaltene Ortskernbereich ist in bestimmten Teilen bereits gestaltet. Dies gilt für den Raum Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehrgerätehaus und Marktplatz. Künftig sollen auch die dieses Gebiet verkehrsmäßig erschließenden Wohnstraßen verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Im Westen und Norden des Gebietes wird die Planung von ehemaligen Abbauflächen (Bergbau) tangiert. Hier werden bei Verwirklichung von Baumaßnahmen im Benehmen mit dem Bergamt besondere bauliche Schutzvorkehrungen erforderlich sein.

Da es notwendig ist, neben der Gestaltung von öffentlichen Grünflächen das Baugebiet in die freie Landschaft einzubinden und eine Durchgrünung des Gebietes vorzunehmen, wird ein Grünordnungsplan erstellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg bzw. dessen Novellierung.
Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Höhn-Nord" wird ein Teilbereich (GE [E] Gebiet südlich der B 255) des Bebauungsplanes "Höhn-Mitte" erfaßt. Dieser Teilbereich wird gleichzeitig aufgehoben und durch den neuen Plan ersetzt.

2. Plangebietsgröße:

Die Plangebietsgröße beträgt 28,6 ha.

3. Bodenordnung:

Sofern freiwillige Regelungen zur Ordnung des Grund und Bodens nicht den gewünschten Erfolg bringen, soll, sobald und soweit erforderlich, ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren nach dem vierten Teil des Bundesbaugesetzes eingeleitet werden.

4. Ver- und Entsorgung:

Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage zugeleitet.

Die Wasserversorgung stellen die Verbandsgemeindewerke sicher.

Die Stromversorgung wird durch die KEVAG im Plangebiet gewährleistet, wobei die entsprechenden Anlagen erst hergestellt werden können, wenn die erschließungsmäßigen Voraussetzungen vorliegen. Die Stromversorgung erfolgt nach Angaben des Energieträgers. Wegen eines evtl. Anschlusses wird

den Bauinteressenten im Bereich der gewerblichen Nutzung empfohlen, sich rechtzeitig mit der KEVAG ins Benehmen zu setzen. Für die anzusiedelnden Betriebe sind je nach Leistungsanforderungen entweder eine gemeinsame abnehmereigene oder mehrere abnehmereigene Transformatorenstationen einzuplanen.

5. Geschätzte Erschließungskosten:
(ohne klassifizierte Straßen sowie Erschließungsanlagen, die bereits teilweise vorhanden sind)

a) Straßenbau	480.000,-- DM
b) Kanal	100.000,-- DM
c) Wasser	75.000,-- DM
d) Beleuchtung	30.000,-- DM
e) Grüngestaltung	125.000,-- DM
Gesamtkosten	810.000,-- DM

Aufgestellt,

Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
in Montabaur
-kreisplanungsstelle-

Festsetzungen:

1. Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet wird begrenzt im Westen von der Eisenbahnlinie, im Norden von der K 56, im Osten von der Grubenstraße bzw. von dem Valentinweg, wobei die Grundstücke östlich dieser beiden genannten Straßenzüge ebenfalls noch im Geltungsbereich liegen, im Süden von der Bahnhofstraße bzw. von der Rheinstraße (B 255); außerdem liegen im Geltungsbereich der alte Sportplatz sowie die nördlich davon gelegenen Grundstücke 46/7 und 48/3.

2. Landespflegerische Maßnahmen

a) Die vorhandenen Gehölze im ausgewiesenen Gewerbegebiet sind zu erhalten und vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

b) Nichtgenutzte Flächen innerhalb der Betriebsgelände sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, als extensive Grünflächen (Blumenwiese, 1-2-schürige Mahd) anzulegen oder als Ruderalstandort zu erhalten.

c) Die Park- und Stellplätze im Bereich der Gewerbeflächen sind durch Bäume zu gestalten. Für jeweils 8 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

d) Eine Bebauung in der Wasserschutzzone III ist nur dann zulässig, wenn die anfallenden Abwässer vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet hinausgeleitet werden.
Dies trifft auch für die Abwässer von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen zu.

e) Das Regenwasser von Dachflächen ist nicht in die Kanalisation, sondern in Sickerschächte abzuleiten (Ausnahme Buchstabe d).

Für die Sickerschächte ist pro 100 m² Dachfläche eine Grubengröße von mindestens 1 m³ vorzusehen. Regenmengen, die das Fassungsvermögen der Grube übersteigen, werden durch einen Überlauf der Vorflut zugeführt.

Zu den genannten Maßnahmen ist aufgrund der Lage in Wasserschutzzone III die Genehmigung der Bezirksregierung einzuholen.

Die Planunterlagen zur Anlage der Sickergrube sind mit dem Bauantrag einzureichen.

f) Evtl. notwendige Einfriedigungen sind innerhalb der Plfanzungen oder zum Betriebsgebäude hin anzubringen.

g) Zur freien Landschaft hin sind die Gewerbegrundstücke 3-5 reihig zu umpflanzen, entsprechend dem beiliegenden Pflanzschema.
Dies bezieht sich auch auf bereits vorhandene Gewerbebetriebe.

h) Innerhalb des Gewerbegebietes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grundstücksgrenzen mit Gehölzgruppen aus einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

i) Entlang der Erschließungsstraßen für das Gewerbegebiet sind Baumreihen anzulegen. Die Abstände der Bäume sind zwischen 10 und 20 m zu wählen.

j) Für alle Bauvorhaben im Bereich des Gewerbegebietes sind den Bauantragsunterlagen Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne beizulegen, die mit der unteren Landespflegebehörde abzustimmen sind.