000000

~~000000~~

000001

# *Satzung der Ortsgemeinde Höhn über den Bebauungsplan „Hinterm Zaun“*

Der Ortsgemeinderat von Höhn hat in seiner Sitzung am 22. Mai 1995 aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2.253) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der jeweils gültigen Fassung, den Bebauungsplan „Hinterm Zaun“ als Satzung beschlossen:

## *§ 1*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die nachstehend aufgeführten Grundstücke in der Gemarkung Höhn-Urdorf:

***Flur 48,*** *Flurstücke Nr.* *15-17, 26, 27, 38-46, 115 teilweise, 120, 121, 137/37, 37/1, 117 teilweise, 116 teilweise.*

Ausgleichsfläche: Gemarkung Oellingen,

***Flur 45,*** *Flurstück Nr. 29 teilweise*

## *§ 2*

Bestandteil dieser Satzung sind

1. die Bebauungsplanurkunde (Lageplan mit Text),
2. die zur Bebauungsplanurkunde gehörenden Textfestsetzungen und
3. die Begründung sowie
4. der Maßnahmenkatalog aufgrund des landespflegerischen Planungsbeitrages.

## *§ 3*

Die Satzung wird gemäß § 12 Baugesetzbuch mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Höhn, den 29. SEP. 1995

Ortsgemeinde Höhn

Bresser, Ortsbürgermeister

Gegen die Satzung werden keine Bedenken erhoben.
Montabaur, den 22. Sep. 95
Kreisverwaltung des Westerwaldkreises
Abt. 6/60 - 610-13

Kreisverwaltung Westerwaldkreis 29

Gemeinde Höhn 1 Verbandsgemeinde Wirges

# B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Hinterm Zaun"
der Ortsgemeinde 56462 Höhn

## Inhaltsübersicht

A. Beschlußlage
B. Begründung
C. Planungsrechtliche Voraussetzungen
D. Planungsrechtliche Festsetzungen
E. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

## A. Beschlußlage

Am 11.10.1993 hat die Gemeindevertretung der Ortsgemeinde Höhn beschlossen, für den Bereich Hinterm Zaun in der Gemeinde Höhn Gemarkung Höhn und Schönberg einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich in der Flur 48 die Flurstücke Nr. 12-17,26,27,29-32,38-46,132/28,133/28,115 teilweise 118,120,121,137/37,37/1,117 teilweise,116 teilweise umfassen.

In der Sitzung vom 25.04.1994 hat der Gemeinderat beschlossen, die Flurstücke Nr. 12-14, 29-32, 132/28, 133/28, 118 aus dem Bebauungsplan herauszunehmen (Anregung aufgrund der Anhörung der Träger öffentlicher Belange).

## 8. Begründung

1) Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg entwickelt.

2) Die Ortsgemeinde plant im Rahmen der Ortsentwicklung die Ausweisung und Erschließung weiterer Wohnbauflächen.
Damit soll dem steigenden Wohnraumbedarf in der Ortsgemeinde Rechnung getragen werden.

Das geplante Gebiet liegt noch innerhalb der bebauten Ortslage, bzw. stellt eine Abrundung dar und führt durch die Planung zu einer Verdichtung und zum Zusammenwachsen der Ortsteile Schönberg/Urdorf und Höhn.

Das beplante Gebiet ist eines der wenigen Gebiete im Bereich der Gemeinde Höhn, Ortsteil Schönberg, die eine Bebauung noch zulassen, da dieser Bereich vom Bergbau weitestgehend unberührt ist.

Da das Gebiet in der Wasserschutzzone III liegt, werden die Auflagen daraus als Satzung im Bebauungsplan festgeschrieben.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt von der Bahnhofsstraße aus.

Die innere Verkehrserschließung ist auf ein Mindestmaß begrenzt, der Ausbau soll, auch in Anbetracht der geringen Straßenbreiten, verkehrsberuhigt erfolgen.
Die Straßenbreiten betragen 5,50 m.

Die Versiegelung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Hofbefestigungen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken, d.h. diese Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

Beeinträchtigungen durch das vorhandene Bahngelände und das GI Gebiet (ca. 75 m Entfernung) sind nicht zu erwarten.

Die Baugrenzen sind so festgelegt, daß die Schutzzonen für den genehmigten Wald (Beeinträchtigung der Bebaubarkeit der westlich legenen Baugrundstücke) und die vorhandenen Versorgungsleitungen (KEVAG und RWE) eingehalten werden.

Die Festsetzung von gestalterischen Maßnahmen sowie Begrenzung auf 3 Wohneinheiten dient der Erhaltung und Entwicklung des dörflichen Charakters.

3) Ver- und Entsorgungseinrichtungen
Die Versorgung des Gebietes ist gewährleistet.

Darüber hinaus werden, bedingt durch die Wasserschutzzone III, folgende Festsetzungen getroffen:

-Heizenergie: Gas oder Strom, keine Ölheizungen
-An die Schmutzwasserleitungen und Schächte werden besondere Anforderungen an die Dichtigkeit gestellt.
-Dezentrale Sammlung der anfallenden Dachentwässerung bzw. gedrosselte Abgaben in die Kanalisation.

## C. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg ist der Geltungsbereich als als Mischgebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als Mischgebiet (Mi) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vor.

## D. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Unter Bezugnahme auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), wird das Gebiet des Bebauungsplanes als Mischgebeit, gemäß § 6, Bau NVO, ausgewiesen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 17 Bau NVO unter Anwendung der für Mischgebiete (Mi) zulässigen Grenzwerte festgesetzt auf GRZ o,3 und GFZ 0,6.

2.2. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Grundstück wird auf 3 (WE) begrenzt.

3. Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 Bau NVO)

3.1 Die im Bebauungsplan zulässige Geschoßflächenzahl wird als Höchstgrenze festgeschrieben.

3.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

4. Bauweise (§ 22 Bau NVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

5.2. Eine Überschreitung der Baugrenzen ab 2,50 m über Geländehöhe durch einzelne Bauelemente in Form von Erkern, Balkonen o.ä. ist zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer Summe der Einzelementbreiten 25 % der dazugehörigen Gesamtfassadenbreite nicht überschreiten.

5.3. Die Ausladung der nach 5.2. zur Überschreitung zugelassenen Bauelemente darf das Maß von 1,50 m zur Straßenseite nicht überschreiten.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Offene Gemeinschaftsstellplätze (GST) sind sowohl innerhalb wie außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Abstandsfläche der Garage bis zur Grenze der Straße wird auf 5,00 m festgesetzt.

7. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Festsetzungen unter Pkt. 10 (Flächen mit Festsetzungen für landespflegerische Belange)

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1.) Die Erschließungsstraßen für das Plangebiet werden entsprechend der Plandarstellung festgesetzt.

Eine Festsetzung für die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt nicht.
Die Aufteilung der Verkehrsflächen bzw. die Querschnitte der einzelnen Fahrspuren und die Einmündungsradien erfolgen auf der Grundlage der "Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-Q) Ausgabe 82"
Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße "Am Bahnhof".
Der Ausbau der Wohnstraßen soll verkehrsberuhigt, nach noch zu erstellendem Ausbauplan erfolgen.

9. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen werden als Festsetzung nicht ausgewiesen, entstehen jedoch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

10.1. Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind nach Maßgabe des Landespflegerischen Planungbeitrages gem. § 17 LpflG. zum Bebauungsplan mit zugehöriger Pflanzenliste und Pflanzschemen zu behandeln und zu erhalten. (Aufgestellt vom Büro Redlin)

10.2. Entsprechend sind als weitergehend erforderliche Ausgleichsflächen die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan der Gemeinde Höhn ausgewiesenen Ausgleichsflächen zusätzlich zu bepflanzen und zu erhalten.

11. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser, sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 Bau NVO zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die Ausführungsart und Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen hat bei Durchführung der Bebauung im Einvernehmen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern zu erfolgen.
Die Entsorgung des Schmutzwassers und Oberflächenwassers erfolgt getrennt. "Trennsystem wird festgesetzt".
Leitungen und Schächte nach DIN 4033 herstellen.

12. Bodenordnung

Die Ordnung von Grund und Boden erfolgt in einem Umlegungsverfahren.

D. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 28. November 1986 (GVBL. S 307) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden gemäß § 86 LBauO Rheinland-Pfalz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen.

Die Gebäudehöhe zwischen Gelände und Dachtraufe darf, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante, an keiner Stelle der Gebäude mehr als 7,00 m betragen.

1. Dachform und Dachneigung

1.1. Im Geltungsbereich sind lediglich Sattel- und Walmdächer zulässig.
Für Garagen sind Flach- oder Pultdächer zugelassen.

1.2. Die zulässige Dachneigung wird auf mind. 15 Grad und max. 45 Grad festgesetzt.

1.3 Dachaufbauten sind zulässig.

1.4 Die unter Punkt 1.1. und 1.2. getroffenen Festsetzungen gelten nicht für Dachgauben.

1.5. Die Länge der Gauben wird auf 2/3 der Gebäudelänge begrenzt. Seitlicher Gebäudeabstand zur Giebelwand mindestens 2,00 m.

1.6 Für die Herstellung der Bodenplatten der einzelnen Gebäude wird eine "armierte Bodenplatte" festgesetzt.

1.7 Für die Beheizung der Gebäude werden nur gasbefeuerte Heizungsanlagen bzw. Elektroheizungen zugelassen.

1.8 a) Für die Grundstücksentwässerung wird Trennsystem mit dezentraler Versickerung bzw. Sammlung von Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken festgesetzt.

b) Die befestigten öffentlichen und privaten Flächen müssen durchsickerungsfähig ausgebildet werden.

## 2. Einfriedungen

2.1. Einfriedungen dürfen entlang der Straßengrenze nur eine max. Höhe von 0,80 m haben.

3. Material und Farben für Fassaden

Als Fassadenmaterialien sind solche mit reflektierender Oberfläche nicht zulässig. Grelle und fluorreszierende Farben oder Bauelemente werden ausgeschlossen.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und Blinklicht oder sonstigen Stufen- und Intervallschaltungen sind unzulässig.
Werbeanlagen dürfen die Höhe von 7,00 m bezogen auf das Grundstücksniveau (natürliches Gelände) nicht überschreiten.

Westerburg, den 16.03.1994 + 30.03.1995
Aufgestellt :

Der Bürgermeister der
Ortsgemeinde Höhn

(Bresser)
Bürgermeister

Gemeinde Höhn 1 Verbandsgemeinde Westerburg

Architekturbüro
Thomas u. Rudolf Schäfer
56457 Westerburg

Architekten - Dipl.-Ing.
Thomas & Rudolf Schäfer
Schützenweg 3
Telefon 02663/99090, Telefax 990930
56457 Westerburg

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
SCHÄFER THOMAS
FREIER ARCHITEKT
MITGLIED 3887

(3) Zone III (Weitere Schutzzone)

Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten.

Deshalb sind alle damit nicht zu vereinbarenden Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt, und zwar vor allem:

a) Versenkung oder Versickerung von Abwasser einschließlich des von Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wassers, Abwasserlandbehandlung, Abwasserverregnung, Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben, Abwassergruben

b) Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Gewerbebetriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird

c) Massentierhaltung

d) Betriebe mit Verwendung oder Abstoß radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe, Kernreaktoren

e) offene Lagerung von Pflanzenschutzmitteln sowie die Anwendung solcher Pflanzenschutzmittel, die nach der Verordnung über Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmittel (Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) - in der jeweils gültigen Fassung - in Wasserschutzgebieten verboten sind

f) Lagern, Ablagern, Aufhalden oder Beseitigung durch Einbringung in den Untergrund von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen, z.B. von Giften, auswaschbaren beständigen Chemikalien, Öl, Teer, Phenolen, Pflanzenbehandlungsmitteln, Rückständen von Erdölbohrungen; ausgenommen Lagern von Heizöl für den Hausgebrauch und von Dieselöl für landwirtschaftlichen Betrieb, wenn die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen für Bau, Antransport, Füllung, Lagerung und Betrieb getroffen und eingehalten werden

g) Fernleitungen für wassergefährdende Stoffe

h) Umschlags- und Vertriebsstellen für Heizöl, Dieselöl, für alle übrigen wassergefährdenden Stoffe und für radioaktive Stoffe

i) Start-, Lande- und Sicherheitsflächen sowie Anflugsektoren und Notabwurfplätze des Luftverkehrs

j) Manöver und Übungen von Streitkräften und anderen Organisationen; militärische Anlagen

k) Errichtung und Betrieb von Abfallentsorgungsanlagen im Sinne des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz) - in der jeweils gültigen Fassung -



000012

l) Abwasserreinigungsanlagen (Kläranlagen)

m) Entleerung von Wagen der Fäkalienabfuhr

n) Versenkung oder Versickerung von Kühlwasser

o) Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem, wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann

p) Neuanlage von Friedhöfen

q) Rangierbahnhöfe

r) Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau (z.B. Teer, phenolhaltige Bitumina und Schlacken)

s) Bohrungen zum Aufsuchen oder Gewinnen von Erdöl, Erdgas, Kohlensäure, Mineralwasser, Salz, radioaktiven Stoffen sowie zur Herstellung von Kavernen

§ 4

**Duldungspflichten**

(1) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Schutzgebietes haben zu dulden:

a) das Betreten ihrer Grundstücke durch Personen, die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Wassergewinnungsanlagen beauftragt sind,

b) das Aufstellen von Hinweisschildern.

(2) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten der in der Zone I gelegenen Grundstücke haben die Durchführung aller Maßnahmen, die den Wassergewinnungsanlagen und ihrem Schutz dienen, insbesondere die Einzäunung des Fassungsbereiches, das Aufbringen einwandfreien, gut reinigenden oder abdichtenden Materials zur Verstärkung der Deckschichten, das Aufbringen einer zusammenhängenden Grasdecke sowie die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern zu dulden.

**a. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Ziff. 1 Die in der Planurkunde gekennzeichnete Fläche (Gemeindeviehweide Aspern; Flur 45, Flurstück 29 teilw.), ist durch 2-schürige Mahd (erste Mahd nicht vor Ende Juni), Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf Biozideinsatz und mineralische bzw. organische Düngung zu extensivieren. Eine Beweidung mit Rindern oder Schafen ist zulässig, dabei ist eine Besatzstärke von maximal einer Großvieheinheit/ha nicht zu überschreiten. Weiterhin sind entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze 20 Einzelsträucher (Arten: Weißdorn - *Crataegus monogyna* und Hundsrose - *Rosa canina* / Mindestgröße 2xv, 100 - 150 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Maßnahme ist spätestens bei Beginn der Erschließungsarbeiten von der Gemeinde auszuführen.

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

Ziff. 1 Die nördliche Geltungsbereichsgrenze ist gemäß Eintrag in der Planurkunde mit 15 Bäumen zu begrünen. Hierbei sind wahlweise Laubbäume 2. Ordnung (Arten: Eberesche - *Sorbus aucuparia* oder Hainbuche - *Carpinus betulus* / mindestens 12-14 cm Stammumfang) oder hochstämmige Obstbäume (Arten gemäß Anlage 3 / mindestens 10-12 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Ziff. 2 Private Grundstücksflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht bereits mit einem Pflanzgebot belegt sind. Dabei sind auf den von der Bebauung freibleibenden Grundstücksflächen wahlweise 1 Baum (mindestens 12-14 cm Stammumfang) und 2 Sträucher (3xV, Mindestgröße von 150-200 cm) oder 2 hochstämmige Obstbäume mit mindestens 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzenauswahl ist im wesentlichen an den Arten aus Anlage 2 und 3 zu orientieren.

Ziff. 3 Auf den Straßenverkehrsflächen sind gemäß gemäß Eintrag in der Planurkunde 2 Laubbäume (Mindeststammumfang: 14-16 cm / Arten gemäß Anlage 2) zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 7 $m^2$ offenzuhalten. Die Maßnahmen sind im Rahmen des Straßenendausbaues von der Gemeinde auszuführen.

**Anlage 2:** Liste geeigneter Gehölze zur Verwendung im Plangebiet

Die Auswahl geeigneter Gehölze[3] im Plangebiet orientiert sich an den Standortverhältnissen, die im Plangebiet dem Perlgras-Buchenwaldwald entspricht.

**Bäume:**

| | |
|---|---|
| Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Birke | (Betula pendula) |
| Buche | (Fagus sylvatica) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| Espe | (Populus tremula) |
| Stieleiche | (Quercus robur) |
| Traubeneiche | (Quercus petraea) |
| Winterlinde | (Tilia cordata) |

**Sträucher:**

| | |
|---|---|
| Eingriffliger Weißdorn | (Crataegus monogyna) |
| Zweigriffliger Weißdorn | (Crataegus laevigata) |
| Hundsrose | (Rosa canina) |
| Salweide | (Salix capraea) |
| Schlehe | (Prunus spinosa) |
| Hasel | (Corylus avellana) |
| Hartriegel | (Cornus sanguinea) |

**Anlage 3:** Liste geeigneter Obstbäume zur zur Verwendung im Plangebiet

**Apfelsorten**

Boiken
Danziger Kantapfel
Französische Sternrenette
Geflammter Kardinal
Roter Eiserapfel
Kaiser Wilhelm
Rheinische Sternrenette
Großer Rheinischer Bohnapfel
Schafsnase
Winterrambour

**Birnensorten**

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Großer Katzenkopf
Madame Verte

[3] Schlüter U., Pflanze als Baustoff