

S a t z u n g
der Ortsgemeinde Höhn
zum Bebauungsplan
„ Änderung Höhn-Nord“
-Weitere Erschließung des
Industriegebietes an der K 56

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Höhn hat in seiner Sitzung am 29. September 2003 aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2114) i. V. mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) in der derzeit gültigen Fassung, die folgende Satzung zum Bebauungsplan „Änderung Höhn-Nord“ - Weitere Erschließung des Industriegebietes an der K 56 - beschlossen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Änderung Höhn-Nord“ - Weitere Erschließung des Industriegebietes an der K 56 - wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine schwarz gestrichelte Linie begrenzt.

§ 2

Bestandteil dieser Satzung ist

1. die Planzeichnung - Teil A - Lageplan mit Text und Festsetzungen -
sowie
2. die Begründung - Teil B -.

§ 3

Der Satzung ist die Eingriffs- / Ausgleichsplanung als Anlage beigelegt.

§ 4

Die Satzung wird gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Höhn, den 10. November 2003
Ortsgemeinde Höhn



Norbert Bresser
Ortsbürgermeister



Bebauungsplan :

„ Änderung Höhn-Nord“

Ortsgemeinde:

Höhn

Verbandsgemeinde:

Westerburg

Begründung

Der Bebauungsplan „Höhn-Nord“ trat im Jahre 1994 in Kraft. Um eine bessere innere Erschließung und Ausnutzbarkeit des Industriegebietes entlang der K 56 zu erreichen, hat der Ortsgemeinderat von Höhn für diesen Bereich eine Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes beschlossen.

Die geplante Erschließungsstraße mit einer Wendemöglichkeit soll eine Gesamtbreite von 7,50 m betragen.

Durch diese Stichstraße wird eine optimale und vollständige Ausnutzbarkeit des Industriegebietes gewährleistet.

Von der Wendemöglichkeit der geplanten Straße ist ein 3 m breiter Fußweg bis zum Albrechtsweg geplant. Dieser Fußweg wird auch für die Ver- und Entsorgungsleitungen benötigt.

Die Anbindung der geplanten Erschließungsstraße an die Kreisstraße K 56 ist mit dem Straßen- und Verkehrsamt in Diez abgestimmt.

Die vorhandene Gehölzgruppe – wie im Plan dargestellt – ist zu erhalten. Der landespflegerische Planungsbeitrag für die vorgenannten Änderungen wird durch ein geeignetes Büro erarbeitet.

Die Stromversorgung erfolgt durch die KEVAG im Bebauungsplangebiet. Die entsprechenden Anlagen können erst hergestellt werden, wenn die erschließungsmäßigen Voraussetzungen vorliegen. Die Stromversorgung erfolgt nach Angaben des Energieträgers. Wegen eines evtl. Anschlusses wird den Bauinteressenten empfohlen, sich rechtzeitig mit der KEVAG ins Benehmen zu setzen. Für die anzusiedelnden Betriebe ist/sind je nach Leistungsanforderungen entweder eine gemeinsame abnehmereigene oder mehrere abnehmereigene Transformatorenstation/en einzuplanen.

Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser

(-§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB -)

Zur Minimierung der Wirkungen der Versiegelung darf das Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücken nicht direkt oder ungedrosselt der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

Für die dezentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wird die flächenhafte Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers in flachen Mulden empfohlen. Hierbei sollte auch das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser einbezogen werden. Die Mulde sollte eine zügige Niederschlagswasserversickerung auf einer begrenzten Teilfläche des Grundstückes ermöglichen.

Anmerkung:

Die Ermittlung der erforderlichen Muldenfläche (bei einer Muldentiefe von 30 cm) hat nach dem Leitfaden „Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung“, Bericht 208/98 des Landesamtes für Wasserwirtschaft (LFW), Am Zollhafen 9, 55118 Mainz zu erfolgen. Für den Bemessungsnachweis werden von den VG-Verken Bemessungshilfen zur Verfügung gestellt.

Das Oberflächenwasser aus Betriebsflächen, bei denen mit Verlusten an Betriebsmitteln zu rechnen ist, muss über entsprechende dimensionierte Leichtstoffabscheider nach DIN 1999 mit Koaleszenzstufe geleitet werden. Dieses Niederschlagswasser ist dann an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Daher sind Flächen, bei denen mit Verlusten an Betriebsmitteln etc. zu rechnen ist, von den Flächen, bei denen nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser anfällt, zu trennen.

Festsetzungen

Die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes gelten weiter soweit sie von den Änderungen nicht berührt werden.

Aufgestellt:
Montabaur, im Oktober 2003

Kreisverwaltung des Westerwaldkreises
- Kreisplanungsstelle -

Eingriffs- / Ausgleichsplanung

zur Bebauungsplanänderung „Höhn-Nord“
der Ortsgemeinde Höhn

Inhalt

1. Darstellung des Eingriffs
2. Beschreibung des Ausgleichs
3. Flächenbilanz
4. Maßnahmenbeschreibung
5. Fazit

1. Darstellung des Eingriffs

Durch die Bebauungsplanänderung „Höhn-Nord“, soll eine bessere Erschließung und Ausnutzbarkeit des Industriegebietes erreicht werden.

Hierfür ist eine 7,50 m breite Erschließungsstraße einschließlich einer Wendemöglichkeit, sowie ein 3,00 m breiter Fußweg geplant.

Die Erschließungsstraße soll bituminös ausgebildet werden.

Der Fußweg soll mittels einer wassergebundenen Wegedecke befestigt werden.

Die Erschließungsstraße, wie auch der Fußweg befinden sich nach dem seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplans, auf Bauflächen.

Der Biotopverlust wurde bereits bei der Erstellung des Bebauungsplans kompensiert.

Daher handelt es sich bei dem Eingriff um eine Flächenversiegelung von Bauflächen.

2. Beschreibung des Ausgleichs

A 1

Als Ausgleich bietet die Gemeinde zwei Flächen westlich des Ortsteils Höhn-Schönberg in der Nähe des Sportplatzes an.

Bei den beiden Flächen handelt es sich um:

1. Die Parzelle 888, Flur 6, in der Gemarkung Höhn-Schönberg, mit einer Größe von 834 m².
2. Die Parzelle 887, Flur 6, in der Gemarkung Höhn-Schönberg, mit einer Größe von 9.470 m².

Da diese Parzelle teilweise für den Sportplatz benötigt wurde, bleibt nur eine Restfläche von ca. 6.000 m², die als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen werden kann.

Ursprünglich wurde die Fläche Nr. 1 als Ackerfläche genutzt.

Diese Fläche sollte als Ausgleichsfläche für das Neubaugebiet in Neuhochstein dienen, wurde jedoch nicht benötigt.

Seit ca. zwei Jahren wird diese Fläche als intensives Grünland genutzt.

Die gleiche Nutzung erfährt zur Zeit die daneben liegende Fläche Nr. 2.

Als Ausgleich für den o.g. Eingriff sollen die Flächen nur noch als extensive Mähwiese genutzt werden.

Durch die Extensivierung soll die Artenvielfalt in Flora und Fauna erhöht, sowie die Bodenqualität verbessert werden.

Flächenbilanz

Eingriff:

Erschließungsstraße einschließlich Wendehammer: 768,00 m²

Fußweg 450,00 m²

Versiegelungsfläche gesamt: 1.218,00 m²

Die Eingriffsflächen befinden sich auf Bauflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Der Biotopverlust ist daher bereits mit dem Faktor 0,8 berechnet.

Da eine Flächenversiegelung mit dem Faktor 1,0 gerechnet wird, bleibt als Differenz der Multiplikator 0,2 zur Ermittlung des Eingriffs.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung zur Ermittlung des Eingriffs.

Versiegelungsfläche	X	0,2	=	Eingriffsfläche gesamt
1.218,00 m ²	X	0,2	=	243,60 m ²

Ausgleich:

Grünlandextensivierungsfläche X 0,5 = Ausgleichsfläche gesamt

(Parz. 887 teilw.) + (Parz. Nr. 888)
6.000,00 m² + 834,00 m² X 0,5 = 3.417,00 m²

3. Maßnahmenbeschreibung

A1

Um das Ziel der Dauergrünlandextensivierung zu erreichen, darf maximal zweimal jährlich gemäht werden.

Die erste Mahd darf nicht vor dem 1. Juli erfolgen.

Eine mögliche, zweite Mahd darf erst nach dem 1. September stattfinden.

Bei einer Beweidung ist eine Begrenzung der Beweidungsdichte auf 1,0 RGV/ha festgelegt.

Im Jahresdurchschnitt darf ein max. Tierbesatz pro Weidegang von 3,0 RGV/ha nicht überschritten werden.

Beweidung nicht vor dem 15. Juni.

Auf eine Düngung ist grundsätzlich zu verzichten.

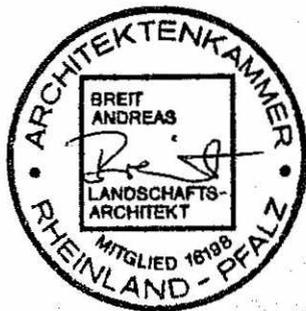
4. Fazit

Der Eingriff in Natur und Landschaft, der aus der Flächenversiegelung resultiert, kann durch die Extensivierung von Dauergrünland auf den o.g. Flächen ausgeglichen werden.

Durch die Extensivierung von Parzelle Nr. 888 würde einen solcher Ausgleich in ausreichender Form geschaffen. Es handelt sich hierbei jedoch um eine sehr schmale Parzelle. Bei der Umsetzung der Maßnahme wäre also ein schmaler, extensiv genutzter Grünstreifen von intensiv genutzten Grünflächen umgeben. Die praktische Umsetzung und der tatsächliche Nutzen für die Natur wäre daher fraglich.

Aus diesem Grund gehen 6.000 m² der Parzelle Nr. 887 zusätzlich in die Ausgleichsfläche ein. Der ökologische Nutzen der Ausgleichsmaßnahme wird erheblich erhöht, da das extensiv zu nutzende Gebiet nicht nur vergrößert wird, sondern auch nicht mehr isoliert inmitten intensiv genutzter Mähwiesen liegt. Der Ausgleich übersteigt damit das geforderte Maß für die Flächenversiegelung. Die 6.000 m² sind daher dem Ökokonto der Gemeinde gutzuschreiben.

Aufgestellt:
Höhn, den 30.07.2003



Antragsteller:
Für die Ortsgemeinde Höhn
Der Ortsbürgermeister

