

BRÜLL & LÖWENGUTH

Architekten- und Ingenieur-Büro

Siedlungs-, Landschafts-,
Verkehrs- und Gewässerplanung



ORTSGEMEINDE HÖHN

BEBAUUNGSPLAN 'AM SPORTPLATZ'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEGRÜNDUNG

November 2011

Auftraggeber :

Ortsgemeinde Höhn_

Bearbeiter :

Brüll & Löwenguth Architekten- und Ingenieur-Büro
Eschelbacher Straße 33 56410 Montabaur
Tel.: 02602/93200 Fax 932020 info@bruell-loewenguth.eu

Inhalt

I	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
I.	Rechtsgrundlagen	3
II.	Bestandteile	3
III.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
IV.	Übertragung aus dem Plan in die Wirklichkeit	3
V.	Textliche Festsetzungen	3
A	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
A.1	Art der baulichen Nutzung	4
A.2	Maß der baulichen Nutzung	4
A.3	Überbaubare Grundstücksflächen	4
A.4	Verkehrsflächen	5
A.5	Von Bebauung freizuhalten Flächen	5
A.6	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	6
A.7	Stellplätze / Garagen / Carports	6
A.8	Leitungsrecht	6
A.9	Schalltechnische Festsetzungen	6
A.10	Bauen im Bereich der Wasserschutzzone	7
A.11	öffentliche Grünflächen-Flächen m. Maßnahmen zum Schutz, Pflege von Natur u. Landschaft	8
A.12	Öffentliche Grünflächen-Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	9
A.13	Private Grünflächen- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	10
A.14	Öffentl. u. private Grünflächen- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	11
B	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
B.1	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	12
B.2	Dachform und Dachneigung	12
B.3	Einfriedungen	13
B.3.1	Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze	13
B.3.2	Einfriedungen an den übrigen (straßenabseits gelegenen) Grundstücksgrenzen	13
B.3.3	Einfriedungen im Gewerbegebiet - GE	13
B.3.4	Bezugspunkte für die Höhenfeststellung der Einfriedungen	13
II	BEGRÜNDUNG	
1	Grundlagen der verbindlichen Bauleitplanung	14
2	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	14
3	Allgemeine Beschreibung des Plangebietes	14
4	Umweltverträglichkeitsprüfung / Abwägung der Landespflegerischen Belange	16
5	Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen	17
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.1.3	Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	17
5.1.4	durchschnittliche und maximale Grundstücksgröße	18
5.1.5	Verkehrsflächen	18
5.1.6	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	18
5.1.7	Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen	18
5.1.8	Schallschutz	18
5.1.9	Wasserschutzzone	19
5.2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	19
5.2.1	Gestaltung der privaten Zufahrten und Stellplätze	19
5.2.2	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	19
5.2.3	Dachform, Dachneigung und -gestaltung	19
5.2.4	Einfriedungen	20
6	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	20
7	Energieversorgung mit Strom / Gas	20
8	Ver- und Entsorgung (Wasser)	20
9	Telekommunikationstechnische Versorgung	21
10	Zusätzliche Hinweise für die Durchführung von Baumaßnahmen	21

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Rechtsgrundlagen

- (1) Baugesetzbuch (-BauGB-) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- (2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes IWG vom 22.04.1993 (BGBl. S. 479)
- (3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZeichenverordnung 1990 (- PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58), sowie die Anlage zur PlanzV 90
- (4) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (- LBauO -) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105)
- (5) Gemeindeordnung (- GemO -) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl.S.153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
- (6) Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnatuschutzgesetz - LNatSchG -) vom 28.09.2005 GVBl. S.387
- (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

II. Bestandteile

Bestandteil des Bebauungsplanes sind Planurkunde, Textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht, Schalltechnische Untersuchung.

III. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Am Sportplatz' umfasst die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzten Grundstücke.

Als **Kompensationsflächen** werden von der Ortsgemeinde Höhn folgende Flächen/ Teilflächen zur Verfügung gestellt:

Teilflächen des Flurstückes 10, Flur 37, Gemarkung Höhn- Urdorf in einer Flächengröße von 0,6 ha (Waldort 3a);

Teilflächen des Flurstückes 3/1, Flur 34, Gemarkung Höhn- Urdorf in einer Flächengröße von 0,8 ha (Waldort 6 b);

Teilflächen des Flurstückes 5/9, Flur 41, Gemarkung Höhn- Urdorf in einer Flächengröße von 2,1 ha (Waldort 46 a).

IV. Übertragung aus dem Plan in die Wirklichkeit

Die zeichnerischen Darstellungen der Straßenbegrenzungslinien des Bebauungsplanes sind nicht verbindlich. Die Straßenplanung der Erschließung wird Bestandteil des Bebauungsplanes und zeigt die verbindlichen Begrenzungslinien und vorgeschlagenen Grenzen der Baugrundstücke auf.

V. Textliche Festsetzungen

Soweit nicht im Bebauungsplan durch Zeichnung oder Schrift festgesetzt, gelten folgende Textliche Festsetzungen:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A.1 Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB-

Die Flächen des Bebauungsplans werden als Allgemeines Wohngebiet [WA] (gemäß § 4 BauNVO), Mischgebiet [MI] (gemäß § 6 BauNVO) und Gewerbegebiet –eingeschränkt- [GE/E] festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im WA sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gemäß § 4 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

Die Ausnahmen (gemäß § 4 (3) BauNVO) sind nicht zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse (gemäß § 16 (2), Nr. 3 BauNVO) sind auf maximal zwei begrenzt.

Mischgebiet (MI)

Im MI sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (gemäß § 6 (2), Nr. 6, Nr. 7 und Nr.8 BauNVO) nicht zulässig.

Die Ausnahmen (gemäß § 6 (3) BauNVO) sind nicht zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse (gemäß § 16 (2), Nr. 3 BauNVO) wird im MI 1 auf maximal zwei, im MI 2 auf maximal drei begrenzt.

Gewerbegebiet –eingeschränkt- (GE/E)

Im GE/E ist nur die Errichtung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören zugelassen

Die Ausnahmen (gemäß § 8 (3) BauNVO –Vergnügungsstätten- sind nicht zulässig.

Folgende Schall-Emmissionspegel der Betriebe sind einzuhalten:

tags < 60 db nachts < 45 db

A.2 Maß der baulichen Nutzung [- § 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB -]

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im WA wird die Grundflächenzahl [GRZ] mit 0,3 (gemäß § 16 (2), Nr.1 BauNVO) und die Geschossflächenzahl [GFZ] mit 0,6 (gemäß § 16 (2), Nr.2 BauNVO) festgesetzt.

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (gemäß § 1 (1), Nr. 6, BauGB) wird auf maximal 2 Wohnungen begrenzt:

Die Firsthöhe [FH] wird mit maximal 9,50 m und die Traufhöhe [TH] auf maximal 6,50 m festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (gemäß § 22 (2) BauNVO) zulässig

Mischgebiet (MI)

Im **MI 1** wird die Grundflächenzahl [GRZ] mit 0,4 (gem. § 16 (2), Nr.1 BauNVO) und die Geschossflächenzahl [GFZ] mit 0,8 (gem. § 16 (2), Nr.2 BauNVO) festgesetzt.

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (gemäß § 1 (1), Nr. 6, BauGB) wird auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

Die Firsthöhe [FH] wird mit maximal 10,00 m und die Traufhöhe [TH] mit maximal 7,00 m festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (gemäß § 22 (2) BauNVO) zulässig

Im **MI 2** (Seniorenheim) wird die Grundflächenzahl [GRZ] mit 0,4 (gem. § 16 (2), Nr.1 BauNVO) und die Geschossflächenzahl [GFZ] mit 1,2(gem. § 16 (2), Nr.2 BauNVO) festgesetzt.

Die Firsthöhe [FH] wird mit maximal 12,50 m und die Traufhöhe [TH] mit maximal 9,50 m festgesetzt.

Gewerbegebiet –eingeschränkt- (GE/E)

Im **GE/E 1** wird die Grundflächenzahl [GRZ] mit 0,6 (gem. § 16 (2), Nr.1 BauNVO) und die Geschossflächenzahl [GFZ] mit 0,8 (gem. § 16 (2), Nr.2 BauNVO) festgesetzt.

Wohnungen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Die Firsthöhe [FH] wird mit max. 10 m und die Traufhöhe [TH] mit maximal 7 m festgesetzt.

Im **GE/E 2** wird die Grundflächenzahl [GRZ] mit 0,6 (gem. § 16 (2), Nr.1 BauNVO) und die Geschossflächenzahl [GFZ] mit 1,2(gem. § 16 (2), Nr.2 BauNVO) festgesetzt.

Wohnungen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Die Firsthöhe [FH] wird mit max. 10 m und die Traufhöhe [TH] mit maximal 7 m festgesetzt.

Hinweis TH und FH:

Als unterer Bezugspunkt der TH und FH gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittpunkt Außenwand / Urgelände). Oberer Bezugspunkt für die TH ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die FH ist die obere Dachbegrenzungslinie.

A. 3 Überbaubare Grundstücksflächen - § 9 Abs.1, Nr. 2 BauGB -

Eine Überschreitung der Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses in Form von einzelnen Gebäudeteilen wie Treppen, Erker, Balkonen, Wintergärten o.ä. ist zulässig, wenn diese nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite ausmachen und ihre Ausladung 1,50 m nicht überschreiten.

A. 4 Verkehrsflächen - § 9 Abs.1, Nr. 11 BauGB -

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die neu herzustellenden, an die Straßen 'Einkaufspark', 'Im Eschelchen' und Weststraße anbindenden Straßen.

Die Herstellung von unmittelbaren Zufahrten und Zugängen an die freie Strecke der B 255 und Zufahrten auf Wirtschaftswege sind nicht zulässig.

A. 5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen - § 9 Abs.1, Nr.10 BauGB-

Die in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder der Erschließungsstraßen sind vom 3-m-Punkt in vorgegebener Richtungen mind. 70,00 m von jeglicher sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Lagerungen und Bepflanzungen dürfen in diesen Bereichen eine maximale Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

A. 6 Flächen für Aufschüttungen + Abgrabungen -§ 9 Abs.1, Nr.26 BauGB-

Die für die Straßenherstellung erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Betonrückenstützen der straßenbegrenzenden Bordsteine sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

In der Planzeichnung sind die Böschungflächen des Bodenauf- und Bodenabtrages dargestellt. Die Lagepläne der Straßenplanung im Maßstab 1 : 250 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

A. 7 Stellplätze / Garagen / Carports - § 9 Abs.1, Nr. 4 BauGB -

Je Wohneinheit sind im WA und MI mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Garagen und Carports gelten insoweit als Stellplatz.

Stellplätze, Garagen und Carports sind straßenseitig auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss bei Garagen 5,0 m und bei Carports 3,0 m betragen.

A. 8 Leitungsrecht -§ 9 Abs.1, Nr. 21 BauGB-

Zur Gewährleistung der Erschließung mit Schmutz-, Oberflächenwasserkanal, Wasserleitung und Stromversorgung sind für diese Anlagen, soweit sie nicht im öffentlichen Straßenbereich verlegt sind bzw. verlegt werden, zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Westenburg und KEVAG (Koblenzer Elektrizitätswerke) Grunddienstbarkeiten für die Ver- und Entsorgungsleitungen eingetragen.

A.9 Schalltechnische Festsetzungen - § 9 Abs.1, Nr. 23 BauGB -

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für das Mischgebiet **MI 2** darf auf dem angrenzenden Sportgelände sonntags nur ein Fußballpunktspiel stattfinden.

In den Gewerbegebieten **GE(E) 1** und **GE(E) 2** sind von den Betrieben die Schall-Emmissionspegel von tags < 60 db und nachts < 45 db einzuhalten.

Die Einhaltung der Schall- Emissionspegel sind durch entsprechende Gutachten mit den Bauanträgen nachzuweisen.

A.10 Bauen im Bereich der Wasserschutzzonen

Der Bebauungsplan liegt in der Schutzzone III des mit Rechtsverordnung der Bezirksregierung Koblenz vom 27.09.83, Az.: 56-61-13-1/81, festgesetzten Wasserschutzgebiets und teilweise in der Schutzzone II, III und III S des am 19. und 20.10.1999 örtlich neu abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Stollen Alexandria“.

Da sich das geplante Baugebiet in einem sehr sensiblen Bereich der Trinkwassergewinnungsanlage befindet sind bei den geplanten Bauvorhaben in allen Baugebieten, unter Berücksichtigung des wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhaltes, folgende Auflagen zu berücksichtigen:

- 1.) Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe sind auf ein unabdingbares Maß zu begrenzen (Bodeneingriffe < 2 m)
- 2) Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist untersagt, ausgenommen die breitflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser von Dachflächen über die belebte Bodenzone.
- 3) Für die PKW-Stellplätze sind die Flächen als wasserdichte, nicht versickerungsfähige Flächen auf dem privaten Grundstück auszubilden.
- 4) Das Abwasser und das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Außenanlagen (Hofflächen, Garagenzufahrten, Stellplätze) sind der Ortskanalisation zuzuführen. Hierbei ist zu beachten, dass in der Schutzzone III Dichtheitsprüfungen gem. ATV-Arbeitsblatt A 142 durchzuführen sind.
- 5) Die Abwasserleitungen und die Hausanschlussleitungen müssen hinsichtlich ihrer Dichtigkeit überprüfbar sein, deshalb ist eine doppelwandige Ausführung der Hausanschlussleitung von der Abwasserleitung und eine oberirdische Leitungsverlegung der Abwasserleitung innerhalb des Gebäudes vorzunehmen (siehe ATV- Arbeitsblatt A 142 vom November 2002). Auf die Verlegung doppelwandiger Rohrsysteme kann verzichtet werden, wenn einwandige Rohrsysteme mit erhöhtem Sicherheitsniveau verwendet werden.
Der Hauptsammler ist so zu gestalten, dass selbst bei möglichen Undichtigkeiten keine Grundwasserkontaminationen auftreten können.
- 6) Eine Heizöllagerung ist verboten; eine Umstellung auf andere Energieträger oder nicht wassergefährdende Brennstoffe ist vorzunehmen.

Gem. des Entwurfs des Ver- und Gebotskataloges für das WSG Stollen „Alexandria“ ist eine Einleitung und Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser verboten. Der vorgesehenen Entwässerung über Mulden, die als natürliche Erdbecken ohne künstliche Befestigungen ausgebildet werden, dürfen nur unverschmutzte Niederschlagswässer zugeführt werden.

Niederschlagswässer von Hof- und Verkehrsflächen des Gewerbegebiets sind leitungsgebunden aus dem Wasserschutzgebiet herauszuführen und über die bereits vorhandenen Kanäle mit Anschluss an das Ortsnetz an die bestehende Kläranlage bzw. das neue Regenrückhaltebecken abzuleiten.

A.11 Öffentliche Grünflächen -Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB -

Die öffentlichen Grünflächen werden als „Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Die Flächen südwestlich an die Flächen des Sportplatzes angrenzend, insgesamt ca. **0,44 ha** und die Flächen des Regenrückhaltebeckens, insgesamt ca. **0,65 ha**, sind als extensives Grünland zu nutzen, dauerhaft zu unterhalten und pflegen. Die Flächen unterhalb des Sportplatzes sind zusätzlich mit 10 hochstämmigen Obst- oder Wildobstbäumen zu bepflanzen.

Im Folgenden werden die Entwicklungsziele und die zur Erreichung dieser Ziele auszuführenden landespflegerischen Maßnahmen beschrieben.

Entwicklungsziel:

extensiv genutzte Wiesen / Weiden mit wechselnden Standortverhältnissen

Pflegemaßnahmen:

Die nachfolgend beschriebenen Pflegemaßnahmen werden zur Erhaltung des Wiesencharakters notwendig und sollen eine Sukzession der Flächen, die über Verbuschungsstadien bis zu einer Bewaldung führen würde, vermeiden, sowie die bereits vorhandene landespflegerische Wertigkeit als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erhalten, bzw. optimieren. Das Entwicklungsziel auf diesen Flächen sind extensiv genutzte Wiesen mit mittleren bis frischen und feuchten Standortverhältnissen.

Folgende Faktoren sind bei der Bewirtschaftung der Flächen einzuhalten:

Auf eine Düngung der vorgenannten Flächen oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist vollständig zu verzichten.

Frühester Mahdtermin ist der 10.7. Daran anschließend können die Flächen ggfs. zur Beweidung extensiv genutzt werden.

In der Zeit vom 1.11. bis 10.7. ist die Fläche nicht zu bearbeiten oder zu mähen und in der Zeit vom 15.11. bis 10.7. nicht zu beweiden.

Die Randbereiche der Wiesen zu der vorhandenen Baum- und Strauchhecke, den Wirtschaftswegen, der Einzäunung des Regenrückhaltebeckens und den angrenzenden Grünlandflächen sind zur Entwicklung krautiger Saumbereiche von den Pflegemaßnahmen auszunehmen. Sie sind im Abstand von 3 Jahren, jährlich jedoch nur jeweils 1/3 der Säume, zu mähen und das Mähgut abzufahren. Die landespflegerisch positiv zu wertenden krautigen Altgrassäume übernehmen z.B. während der Mahd und im Winterhalbjahr wertvolle Refugialfunktionen für zahlreiche Insektenarten des Lebensraumes Wiese.

A.12 Öffentliche Grünflächen – Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs.1, Nr. 25 a BauGB –

A. 12.1 Zur Eingrünung und Einbindung des Gewerbegebietes und der Wohnbauflächen in das Landschaftsbild werden innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen zur freien Feldflur als öffentliche Grünfläche in Verbindung mit § 9(1) Nr.25a BauGB - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - festgesetzt und sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen, (siehe Pflanzenliste A. 13) zu bepflanzen.

A. 12.2 Als **Kompensationsflächen** werden von der Ortsgemeinde Höhn folgende Flächen/ Teilflächen zur Verfügung gestellt:

Teilflächen des Flurstückes 10, Flur 37, Gemarkung Höhn- Urdorf in einer Flächengröße von **0,6 ha** (Waldort 3a);

Der Boden der Flächen weist sehr frische Feuchtigkeitsverhältnisse (Pseudovergleyung) und eine mäßige (mesotrophe) Nährstoffversorgung auf. Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) ist der Flattergras-Hainsimsen- Buchenwald.

Teilflächen des Flurstückes 3/1, Flur 34, Gemarkung Höhn- Urdorf in einer Flächengröße von **0,8 ha** (Waldort 6 b);

Der Boden der Flächen weist sehr frische Feuchtigkeitsverhältnisse (Pseudovergleyung) und eine sehr gute (eutrophe) Nährstoffversorgung auf. HpnV ist der Perlgras- bzw. Waldmeister- Buchenwald.

Teilflächen des Flurstückes 5/9, Flur 41, Gemarkung Höhn- Urdorf in einer Flächengröße von **2,1 ha** (Waldort 46 a).

Der Boden der Flächen weist sehr frische Feuchtigkeitsverhältnisse (Pseudovergleyung) und eine sehr gute (eutrophe) Nährstoffversorgung auf. HpnV ist der Flattergras- Hainsimsen- Buchenwald.

Entwicklungsziele und landespflegerische Maßnahmen der Kompensationsflächen:

Auf den vorgenannten Forst-Teilflächen sind die ehemaligen Fichtenbestände durch Windwurf entfernt worden und stehen als Blößen zur naturschutzfachlichen Aufwertung zur Verfügung. In Abstimmung der Forstbehörde mit der Unteren Naturschutzbehörde sind auf diesen Flächen insgesamt 180 Klumpenpflanzungen mit jeweils 40 Pflanzen folgender Baumarten aufzuforsten:

Berg- Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Buche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Wildkirsche	(Prunus avium)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)

Auf den nicht bepflanzten Flächen erfolgt die natürliche Sukzession mit Eberesche, Birke, Weide u. a. Aufkommende Fichtennaturverjüngung ist aktiv zurückzudrängen. Durch die Klumpenpflanzungen (Initialpflanzung) und folgende Sukzession auf den verbliebenen Blößen wird sich ein natürlicher Laubwald entwickeln.

A.13 Private Grünflächen – Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs.1, Nr. 25 a BauGB -

Zur Eingrünung und Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild werden die ausgewiesenen Flächen zur Bundesstraße 255 als private Grünflächen in Verbindung mit § 9(1) Nr.25a BauGB - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - festgesetzt und sind mit einer mindestens 5-reihigen Baum- und Strauchhecke mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen entsprechend folgender Pflanzenliste zu bepflanzen.

Der Pflanzabstand der Reihenpflanzungen beträgt untereinander ca. 1,25m, der Abstand der 1. Reihe zur Grenze mindestens 3,00 m. Der Pflanzabstand in den Reihen beträgt 1,50 bis 2,00 m und ist von Reihe zu Reihe um den halben Abstand zu versetzen. Die Sträucher sind in Gruppen von jeweils 2 – 7 Stück je Art zu pflanzen. Je 20 lfm Pflanzung sind mindestens ein Baum I. Ordnung und zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen.

Im Bereich des Gewerbegebietes und dem MI 1 nördlich des Sportplatzes sind entlang der Erschließungsstraßen zur weiteren Kompensation und Einbindung in das Ortsbild hochstämmige Bäume I. oder II. Ordnung wie in nachfolgender Pflanzenliste aufgeführt und entsprechend Platzierung des Bebauungsplans auf den privaten Flächen zu pflanzen. Der Stammumfang bei Bäumen I. Ordnung muss mindestens 16 – 18 cm, bei Bäumen II. Ordnung mindestens 14 - 16 cm betragen.

Für die Bepflanzungen sind die Gehölze aus folgender Artenliste auszuwählen :

BÄUME	I. ORDNUNG	MINDESTGRÖSSE	Heister 2 x v, o.B. 200-250
-------	------------	---------------	-----------------------------

Bergahorn.....			Acer pseudoplatanus
Spitzahorn.....			Acer platanoides
Esche			Fraxinus excelsior
Stieleiche			Quercus robur
Sommerlinde.....			Tilia platyphyllos

BÄUME	II. ORDNUNG	MINDESTGRÖSSE	Heister 2 x v, o.B. 100-150
-------	-------------	---------------	-----------------------------

Feldahorn.....			Acer campestre
Hängebirke			Betula pendula
Hainbuche			Carpinus betulus
.Wildapfel			Malus communis

Vogelkirsche	Prunus avium
Stadtbirne	Pyrus calleryana Chanticleer
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

STRÄUCHER	MINDESTGRÖSSE	2 x v, o.B. 60-100
-----------	---------------	--------------------

Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

A.14 Öffentliche und private Grünflächen –Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs.1, Nr. 25 b BauGB –

Die im Plan festgesetzten, vorhandenen Bäume und Baum- und Strauchhecken auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Über die Gestaltung der baulichen Anlagen werden - gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz - für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Festsetzungen getroffen:

B.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Vorgärten im **WA** und **MI 1** dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die nicht bebauten oder befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 400 qm Grundstücksgröße sind folgende Gehölze entsprechend Pflanzenliste zu A.14 zu pflanzen:

- (a) mind. 3 Sträucher sowie ein Baum I. oder II. Ordnung
oder ein hochstämmiger Obstbaum
- (b) alternativ 2 Bäume I. oder II. Ordnung
oder zwei hochstämmige Obstbäume

Bei Bauvorhaben im Gewerbegebiet **GE** sind mindestens 20%, bei Vorhaben im Mischgebiet **MI 2** mindestens 40% der Grundstücksfläche als Grünfläche mit Baum-/Strauchpflanzung anzulegen. Mit den Bauantragsunterlagen sind vorgesehene Nutzung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan [- im Maßstab 1: 200 oder 1: 100 -] darzustellen.

Fenster- und öffnungslose Fassaden mit einer Länge von über 10 m sind mit Rank- bzw. Kletterpflanzen oder mit Gehölzgruppen entsprechend der Pflanzenliste so zu begrünen, dass mindestens 40 % dieser Wandflächen überdeckt sind.

Bei der Anlage von PKW- Stellplätzen sind je 10 Stellplätze ein Baum 1. Ordnung, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, entsprechend Pflanzenliste A. 14 zu pflanzen. Die Vegetationsfläche für die Baumpflanzung ist entsprechend der Größe der Stellplätze anzulegen.

B. 2 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind auf Haupt- und Nebengebäuden grundsätzlich nur geneigte Dächer als Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen betragen 15-45°.

Bauliche Nebenanlagen und Garagen dürfen mit flach geneigten Dächern oder mit Flachdächern ausgeführt werden.

Bei einer Dachneigung von mehr als 30° kann die Dachfläche durch Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäuser gegliedert werden. Dabei ist von der Hauskante ein Abstand von jeweils mindestens 1,00 m einzuhalten. Die Breite von Dachgauben darf in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 60 % der zugehörigen Gebäudelänge betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche

müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Dachgauben dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

B.3 Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke sind Mauern, Holz-, Maschendraht-, Stabgitterzäune und Hecken zulässig. Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

B. 3.1 Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen im WA und MI

Freistehende Mauern im Verlauf der Erschließungsstraße dürfen eine Höhe von maximal 0,60 m nicht überschreiten. Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,00 m zulässig.

B.3.2 Einfriedungen der straßenabseits gelegenen Grundstücksgrenzen im WA und MI

Einfriedungen an den übrigen, straßenabseits gelegenen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

Freistehende Mauern sind nur in Verbindung mit Zaunanlagen zulässig und dürfen eine Höhe von maximal 0,50 m nicht überschreiten, dabei darf die Gesamthöhe der Einfriedung maximal 1,25 m betragen.

Darüber hinaus sind an die Gebäude anschließende Mauern bis maximal 2,0 m Höhe und 5,0 m Länge als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz zulässig.

B 3.3 Einfriedungen im Gewerbegebiet – GE-

Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen bis 2,00m Höhe zulässig.

Entlang der freien Strecke der B 255 sind die Grundstücke lückenlos einzufrieden.

B.3.4 Bezugspunkte für die Höhenfeststellung der Einfriedungen

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsanlagen ist die Oberkante der fertigen Verkehrsanlage, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung. Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen, die nicht an öffentlichen Verkehrsanlagen errichtet werden, ist die von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzte, im übrigen die natürliche Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung.

II BEGRÜNDUNG

1 Grundlagen der verbindlichen Bauleitplanung

Der Ortsgemeinderat Höhn hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die am südwestlichen Siedlungsrand gelegene Flächen beschlossen und diesen Beschluss gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde auf der Grundlage der amtlichen Katasterkarte (im Maßstab 1: 1.000) erarbeitet.

2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die in Höhn vorhandenen Wohnbauflächen sind weitestgehend bebaut. Noch unbebaute Grundstücke werden für Familienangehörige vorgehalten und sind somit für Bauwillige nicht erwerbbar. Da die Ortsgemeinde nicht im Besitz von Wohnbauflächen ist, kann sie die Nachfragen der Bürger nach solchen Flächen nicht befrieden. Weiterhin bestehen bei der Ortsgemeinde Höhn konkrete Anfragen für Grundstücke zum Bau eines Lebensmittelmarktes im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, sowie für ein Seniorenheim nördlich des bestehenden Sportplatzes.

Zur Befriedung der Nachfrage nach Wohnbau- und Gewerbegrundstücken und zur Stärkung der Eigenentwicklung ist die Ortsgemeinde gewillt, neue Flächen als Bauland auszuweisen.

3 Allgemeine Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich grenzt auf einer Länge von ca. 650 m an den südlichen, bebauten Ortsrand, bis ca. 100 m über die Verlängerung der Weststraße, an. Nordwestlich begrenzt die Bundesstraße 255 den Planbereich auf einer Länge von ca. 380 m. Östlich grenzt die Fläche an das Schulzentrum an. Westlich davon befindet sich der bestehende Sportplatz, der durch Baum- und Strauchpflanzungen allseitig begrünt ist. Am nördlichen Planungsrand ist ein Gewerbebetrieb, sowie ein Einkaufspark vorhanden. Von Osten führen die Anliegerstraßen 'Im Eschelchen' und 'Weststraße' bis an die Plangebietsgrenze heran. An den sonstigen Grenzen zur freien Landschaft schließt landwirtschaftlich genutztes Grünland an. Das Plangebiet besitzt ohne Kompensationsflächen eine Größe von ca. 14,6 ha.

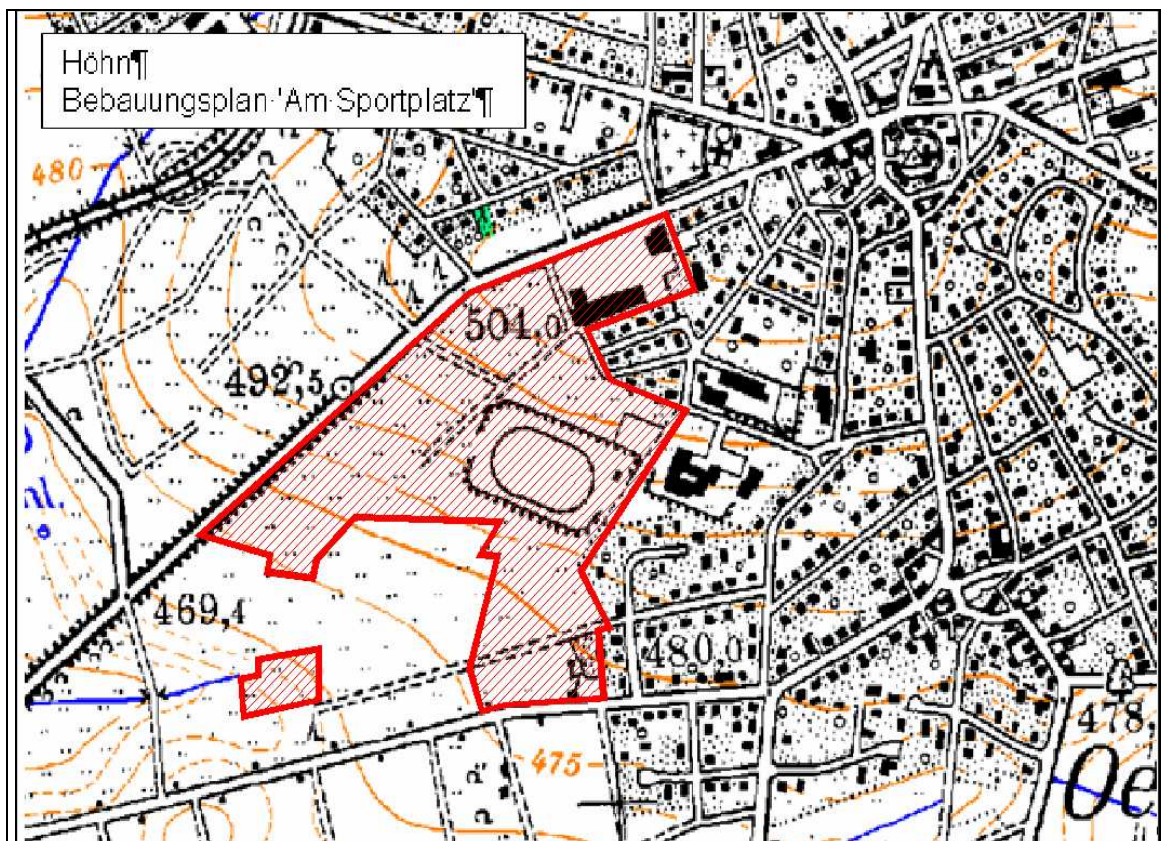
Die Fläche besteht zum größten Teil aus mäßig intensiv genutzten Wiesen mittlerer Standorte, zum Teil auch aus Feuchtwiesen. Hinzu kommen Gebüsche, Baumreihen, Einzelgehölze, Gräben und Raine. Das Baugebiet liegt in den Wasserschutzzonen II und III.

Eine Abstimmung der Flächenausweisung als 'Allgemeines Wohngebiet', 'Mischgebiet' und 'Gewerbegebiet' hat mit der Unteren Landespflegebehörde bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans stattgefunden.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes und Schaffung von zweckmäßig zugeschnittener Baugrundstücke und deren Erschließung ist die Anordnung und Einleitung eines Umlegungsverfahrens erforderlich, um zu einer Neuordnung der jetzigen Eigentumsverhältnisse zu gelangen.

Das Landschaftsbild wird in Anbetracht der Topographie und exponierten Lage am Ortsrand durch die Bebauung beeinträchtigt. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind von Norden mit einem Gefälle von im Mittel ca. 5 % nach Süden hin geneigt. Die größte Höhendifferenz innerhalb der Bauflächen beträgt (bei einer Länge von ca. 600,00 m) rund 34,00 m.

Lageplan - ohne Maßstab -



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine **Gesamtfläche von ca. 146.000 qm**. Hiervon entfallen auf:

- | | |
|---------------------------------------|---------------|
| • Allgemeines Wohngebiet WA | ca. 16.600 qm |
| • Mischgebiet MI 1 | ca. 12.000 qm |
| • Mischgebiet MI 2 | ca. 6.200 qm |
| • Gewerbegebiet GE | ca. 47.300 qm |
| • Verkehrsflächen | ca. 12.700 qm |
| • Flächen für Gemeinbedarf | ca. 27.000 qm |
| • Öffentliche Grünflächen/Verkehrsrün | ca. 17.500 qm |
| • Private Grünflächen | ca. 6.700 qm |

Das Plangebiet soll in 3 Bauabschnitten erschlossen.

Als erster Erschließungsabschnitt ist MI 1 und MI 2 nördlich des Sportplatzes sowie das Gewerbegebiet GE 2 entlang der Bundesstraße 255 vorgesehen. Die Flächen südlich des Sportplatzes MI 1 und WA sollen in 2 weiteren Bauabschnitten erschlossen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Neubebauung des Bereiches geschaffen und die Flächen in eine sinnvolle städtebauliche Ordnung gebracht werden.

4 Umweltverträglichkeitsprüfung/Abwägung der Landespflegerischen Belange

Im **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** [UVPG] sind in der Anlage 1 zum § 3 UVPG diejenigen Vorhaben aufgeführt, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Hierzu gehören auch Städtebauprojekte mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von 100.000 qm. Wird der Wert von 20.000 qm überbaubare Grundfläche erreicht oder überschritten, hat eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c (1), Satz 1 UVPG zu erfolgen. Nach § 1a II Nr.3 BauGB ist im Bebauungsplanverfahren eine **Umweltverträglichkeitsprüfung** durchzuführen, soweit für das Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Verpflichtung dazu besteht.

Die Wohnbauflächen im Plangebiet 'Am Sportplatz' umfassen eine Gesamtfläche von ca. 16.600 qm. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine maximal überbaubare Grundfläche von insgesamt ca. 4.980 qm. Die Flächen für die Mischgebiete 1 und 2 betragen ca. 18.200 qm. Bei der Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine maximal überbaubare Grundfläche von insgesamt ca. 7.280 qm. Die Flächen für die Gewerbegebiete 1 und 2 betragen ca. 47.300 qm, die Grundflächenzahl von 0,6 ergeben eine maximal überbaubare Grundfläche von insgesamt ca. 28.380 qm.

Somit werden bei der vorliegenden Planung die oben genannten Maximalwerte weder erreicht noch überschritten. Eine UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens besteht nicht.

Die landespflegerischen Belange werden im **Umweltbericht** dargestellt. Dieser beschreibt die Auswirkungen der Wohnbebauung, formuliert die landespflegerischen Zielvorstellungen sowie die Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen und ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Umweltbericht beinhaltet bereits die Eingriffe durch zusätzliche Versiegelungen des Kreisverkehrsplatzes und der Anbindung der K 65.

5 Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

In Anpassung an die angrenzende Bebauung 'Ortslage' ist vorgesehen, ein allgemeines Wohngebiet, die Mischgebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete zu entwickeln.

Für die Realisierung des Bebauungsplans ist aufgrund der jetzigen Eigentümerstruktur ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff BauGB erforderlich.

Um den Wohncharakter des allgemeinen Wohngebiets zu festigen bzw. nicht zu gefährden und damit Konfliktsituationen im Voraus zu vermeiden, sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Dies insbesondere auch deshalb, da die Ortsgemeinde in erster Linie den vorherrschenden, dringenden Wohnbedarf decken möchte.

Gleichzeitig soll jedoch in Höhn auch die Möglichkeit bestehen, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke und auch (im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Fremdenverkehrs notwendige) Betriebe des Beherbergungsgewerbes anzusiedeln.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Begrenzung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl wurde vorgenommen, um die Masse der Baukörper zu verringern und das Gesamterscheinungsbild der Ortslage zu erhalten. Aus diesem Grund wurde auch die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt, die maximale First- und Traufhöhe der Gebäude verbindlich festgesetzt. Aus Gründen des sparsamen Umganges mit Flächen und Energie wird auch eine verdichtete Bebauung ermöglicht und die Errichtung von Doppelhäusern zugelassen. Im allgemeinen Wohngebiet sind Doppelhäuser nur auf zwei benachbarten Grundstücken zulässig.

5.1.3 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelgebäude und je Doppelhaushälfte auf maximal 2 begrenzt. Dies dient insbesondere dazu, die „ländliche“ Prägung der Ortsgemeinde durch maßstäbliche Gebäude zu erhalten und das vorhandene Orts- und Landschaftsbild nicht negativ zu beeinflussen.

Es sollen Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen und keine Wohnhäuser mit einer größeren Anzahl von Mietwohnungen. Dieser Vorschrift kommt insbesondere nachbarschützer Charakter zu, damit diese sich auf die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude berufen können. Daneben aber soll auch Familien die Möglichkeit zum Wohnen mit zwei Generationen in einem Wohnhaus geboten werden.

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen nicht zulässig.

5.1.4 Durchschnittliche und maximale Grundstücksgröße

Aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden (gemäß § 1 Abs. 5 BauGB) und in Anpassung an die bestehende Bebauung der angrenzenden Wohngebiete beträgt die Durchschnittsgröße der Grundstücke im WA ca. 600 qm , im MI 1 ca. 800 – 1000 qm. Die Grundstücke des Gewerbegebietes und MI 2 sollen entsprechend Bedarf der Interessenten zugeschnitten werden.

5.1.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen, die im Zuge der Gebietsausweisung gebaut werden, sind entsprechend der Nutzung zu dimensionieren. Die nördliche Erschließung des Plangebiets erfolgt mit Anbindung an die bestehende Straße 'Einkaufspark'. Mittelfristig ist, entsprechend der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Darstellung, die jetzige Anbindung des Plangebiets und der K 65 durch den Bau eines Kreisverkehrsplatzes zu optimieren. Bei Planreife wird für diese Maßnahmen ein weiteres Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Für die neue Erschließungsstraße mit Wendehammer des Gewerbegebietes GE/E 2 ist eine Verkehrsflächenbreite von 8,50 m, bei einer Fahrbahnbreite von 6,50 m, geplant. Der Wendehammer ist für LKW mit Anhänger geeignet. Die erforderlichen Flächen für den Ausbau der Straße und des Wendehammers sind über eine Fortführungsmessung zu trennen und an die Ortsgemeinde Höhn zu übertragen. Die Breite der Straße zwischen den Gewerbegebieten 1 und 2 sowie der Mischgebiete 1 und 2 bis zum Buswendeplatz beträgt 9,00 m. Die Erschließungsstraßen des Mischgebiets und allgemeinen Wohngebiets unterhalb des Sportplatzes sind 6.50 m breit.

5.1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der Geländesituation ist beim Ausbau der Erschließungsstraßen in Teilbereichen mit Aufschüttungen und Abgrabungen zu rechnen. Die Grundstücke sind jedoch auch im Bereich dieser Aufschüttungen und Abgrabungen noch ausreichend nutzbar, so dass auf die Festsetzung der betroffenen Flächen als öffentliche Verkehrsflächen verzichtet wird. Im Bebauungsplan sind die Böschungflächen des Bodenauf- und Bodenabtrages dargestellt. Zur besseren Lesbarkeit sind die Lagepläne der Straßenplanung im Maßstab 1 : 250 Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.1.7 Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen

Mit der Einrichtung eines Stauraumes soll der allgemein üblichen Praxis, Kraftfahrzeuge auch vor dem Garagenraum abzustellen, Rechnung getragen werden.

5.1.8 Schallschutz

Das Schalltechnische Gutachten des Büro Pies ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Schallschutz der unterschiedlichen Nutzungen untereinander beruht auf den Abstandsflächen.

5.1.9 Wasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich in den Schutzzonen II und III des zukünftigen Wasserschutzgebiets 'Alexanderstollen'. Bei Maßnahmen in den einzelnen Schutzzonen ist der Entwurf des Verbotskatalogs der SGD Nord-Regionalstelle Montabaur zu berücksichtigen und die Maßnahmen mit den beteiligten Behörden abzustimmen. Die Auflagen zum Wasserschutzgebiet innerhalb des Plangebiets werden beachtet und die eventuelle Notwendigkeit der Abdichtung des Regenrückhaltebeckens mit den Fachbehörden abgestimmt.

Zur Bebauung der teilweise in der Wasserschutzzone II liegenden zwei Baugrundstücke zur Weststraße sind frühzeitig Ausnahmegenehmigungen bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Montabaur zu beantragen.

5.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind bewusst auf ein Minimum reduziert worden, um die gewünschte Vielfalt von architektonischen Möglichkeiten bei der Objektplanung nicht über Gebühr einzuschränken.

5.2.1 Gestaltung der privaten Zufahrten und Stellplätze

Flächenversiegelungen sind auf das „notwendige Maß“ zu beschränken. Zufahrten und Stellplätze sind in Bezug auf die Wasserschutzzonen als wasserdichte, nicht versickerungsfähige Flächen auszubilden.

5.2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen trägt zur Einbindung der Siedlungsflächen in das umgebende Landschaftsbild bei, sichert die Lebensverhältnisse der heimischen Tier- und Pflanzenwelt und dient auch einer Verbesserung des Kleinklimas.

5.2.3 Dachform, Dachneigung und –gestaltung

Hinsichtlich der Dachneigung ist im alten Ortskern das Satteldach mit eher steiler Dachneigung ortstypisch. Bei den bereits vorhandenen Neubauten sind jedoch auch wesentlich flachere Dachneigungen zu finden. Es wurde deshalb festgesetzt, dass die Hauptdächer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Dachneigung von 15-45° aufweisen müssen.

Einzelgauben, Zwerchhäuser, Schleppgauben und sonstige Dachflächen-Gliederungselemente werden nur bei einer Dachneigung von mehr als 30° zugelassen, da sie bei einer geringeren Dachneigung in der Regel unförmig wirken. Durch die Beschränkung der Summe der Einzelelementbreiten sollen die Proportionen der Gebäude gewahrt und das Gesamterscheinungsbild des Ortsbildes erhalten werden.

5.2.4 Einfriedungen

Mauern, Hecken, Holz- und Maschendrahtzäune prägen das „ländliche“ Erscheinungsbild des alten Ortskernes; deshalb sind diese Einfriedungen im gesamten Plangebiet zugelassen. Durch die Höhenbegrenzung der Mauern und Zäune soll eine fernwirksam unerwünschte Ausbildung von „wandähnlichen“ Strukturen vermieden werden.

6 Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Baulandumlegungsverfahren nach §§ 45-79 BauGB empfohlen. Grundsätzlich ist jedoch auch eine freiwillige Bodenordnung möglich.

7 Energieversorgung mit Strom / Gas

Die Versorgung der neuen Gebäude kann von der KEVAG durch Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt werden. Im Geltungsbereich befinden sich zwei Transformatorenstationen, 20-KV-Freileitungen und –Erdkabel, 1-KV-Freileitung und –Erdkabel.

Die, das Baugebiet querende 20 –KV- Freileitung wird zu Gunsten einer uneingeschränkten Bebauung erdverkabelt. Bis zur erfolgten Verkabelung und Demontage der 20 kV- Leitung ist die Freileitung zu dulden und eine Bebauung im Schutzstreifen der 20 kV- Leitung nicht möglich.

Die 20 kV- Kabeltrassen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Die Versorgung der MI- und GE- Flächen nördlich und westlich des Sportplatzes erfolgt je nach Leistungsbedarf aus der Station 'Höhn Sportplatz'

Die Versorgung der Bauflächen südlich des Sportplatzes erfolgt nach Aufbau des Kabelnetzes aus der Station 'Öllingen SSt'.

Eine uneingeschränkte Bebauung der MI 2 Flächen ist erst nach erfolgter Verlegung des 1 kV Anschlußkabels in den öffentlichen Verkehrsflächenbereich möglich.

Die Gasversorgung Westerwald plant ihr Gasnetz zu erweitern, um die Versorgung der neu ausgewiesenen Bauflächen zu gewährleisten.

Das Plangebiet befindet sich in den Schutzzonen II und III des Wasserschutzgebiets 'Alexanderstollen'. Entsprechend Verbotskatalog der SGD Nord -Regionalstelle Montabaur- ist eine Heizöllagerung im gesamten Baugebiet verboten.

8 Ver- und Entsorgung (Wasser)

Die **Wasserversorgung** erfolgt über das vorh. Rohrnetz der VG-Werke Westerburg. Dabei ist vom Maßnahmenträger der Nachweis zu führen, dass für das Gebiet des Bebauungsplanes das Wasserdargebot für Trink-, Brauch- und Löschwasser noch ausreichend und ein genügender Wasserdruck vorhanden ist.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Die anfallenden **Schmutzwässer** werden durch Anschluss an die Ortskanalisation abgeführt und in die Kläranlage geleitet. Dabei ist vom Maßnahmenträger ein hydraulischer Nachweis zu führen, dass die vorh. Kanalleitungen in der Lage sind, die zusätzlich anfallenden Abwässer aus dem Baugebiet schadlos aufzunehmen. Fremd- und Hangwasser darf dem Kanalsystem der VG-Werke Westerborg nicht zugeleitet werden.

Das auf den privaten Grundstücksflächen (Dachflächen und befestigte Freiflächen) und auf den neu anzulegenden Erschließungsstraßen anfallende **Niederschlagswasser** wird in den herzustellenden Oberflächenwasserkanal geleitet. Ausnahme: Breitflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser von Dachflächen über die belebte Bodenzonen des jeweiligen Grundstückes.

Für die Herstellung der Anlagen und die Ableitung des Oberflächenwassers in das Regenrückhaltebecken ist von den Verbandsgemeindewerken Westerborg eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG in Verbindung mit § 54 LWG, in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der SGDN Außenstelle Montabaur, zu beantragen. Die bautechnische Umsetzung, Unterhaltung und Pflege der Anlagen obliegen den VG-Werken Westerborg.

9 Telekommunikationstechnische Versorgung

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen in den Straßen und Wegen durch die Deutsche Telekom AG erforderlich. Die Trassen in einer Breite von ca. 30 cm werden von der OG bereitgestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung der Baumaßnahmen mit anderen Versorgungsträgern werden Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich den Versorgungsträgern frühzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mitgeteilt. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Netzplanung GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte, PUB-L, Herrn Gediga, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83308).

10 Zusätzliche Hinweise für die Durchführung von Baumaßnahmen

- Das Plangebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Die Gebäudeentwässerung ist nach DIN 1986, 19800 und 19850 durchzuführen. Die Rückstauenebene ist mit der Oberkante Straße festgeschrieben. Auf den privaten Grundstücken ist in Grenznähe der Bau eines Kontrollschachtes vorgeschrieben.
- Zur Einsparung von wertvollen Trinkwasserressourcen und zur Verringerung des Oberflächenabflusses, wird die Sammlung und Wiederverwendung des Regenwassers in Zisternen (- z.B. für die Gartenbewässerung oder als

Brauchwasser im Gebäude -) empfohlen. Die Kosten für den Bau der Anlagen sind vom Bauherrn zu tragen.

- Bei allen Bodenarbeiten (- auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen -) und gegebenenfalls bei Ausgleichsmaßnahmen sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke, u.a. der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und 1997-2 und DIN 1054 zu beachten. Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen ratsam. Dabei sind die Vorgaben der DIN 1054 einzuhalten.
- Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Leitungen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der DVGW zu beachten.
- Bei Neuanpflanzungen von Bäumen entlang der freien Strecke der B 255 muß bei nicht vorhandenen passiven Schutzmaßnahmen ein Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand der B 255 eingehalten werden.
- Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone von 20,00 m Breite zum Fahrbahnrand der B 255 sind mit Planunterlagen dem Landesbetrieb Mobilität Diez zur Genehmigung vorzulegen.
- Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten archäologische Befunde und Funde (z.B. Mauern / Erdverfärbungen, Knochen / Skeletteile, Gefäße / Scherben, Münzen / Eisengegenstände etc.) zutage treten. Solche Funde und Befunde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht.

Der Beginn der öffentlichen Baumaßnahmen zur Erschließung sind den zuständigen Versorgungsträgern und dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege in Koblenz (Tel: 0261 / 579400) frühzeitig schriftlich anzuzeigen.