



Ortsgemeinde Höhn

in der Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan

„Höhn-Mitte“, Ortsgemeinde Höhn

II. Änderung

Begründung

Bearbeitungsstand : 04.09.2019

Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

erstellt durch:

Brüll & Löwenguth – Ingenieurbüro

Koblenzer Strasse 32 – 56410 Montabaur

Fon: 02602–93200 – Fax: 02602–932020

Mail: info@bruell-loewenguth.eu

Begründung

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Höhn in der Verbandsgemeinde Westerburg hat mit dem Planaufstellungsbeschluss vom 29.10.2018 die Änderung des Bebauungsplanes "Höhn-Mitte" im Bereich der "Zehntgrafstraße", Gemarkungen Höhn-Oellingen und Höhn-Urdorf, beschlossen. Die Gemeinde Höhn beabsichtigt, die "Zehntgrafstraße" von der Anbindung der "Wilhelm-Albrecht-Straße" im Westen und den Anbindungen der "Waldstraße" und der Gemeindestraße "Im Pütschesgarten" im Osten eine Erschließungsmaßnahme durch die erstmalige Herstellung einer Straße durchzuführen.

Im seit 1981 wirksamen Bebauungsplan "Höhn-Mitte" ist für den betroffenen Bereich eine von östlicher Seite kommende Straßenführung vorgesehen, die in einer Wendeanlage mit 12 m Radius mündet. Zusätzlich war eine Bushaldebucht vorgesehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr den heutigen Vorstellungen. Vorgesehen ist die Zehntgrafstraße als Durchgangsstraße mit Bushaldebucht und einer angemessenen Anzahl an PKW-Stellplätzen für die angrenzenden Einrichtungen festzusetzen.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit die "Zehntgrafstraße" im genannten Bereich als Durchgangsstraße hergestellt werden kann.

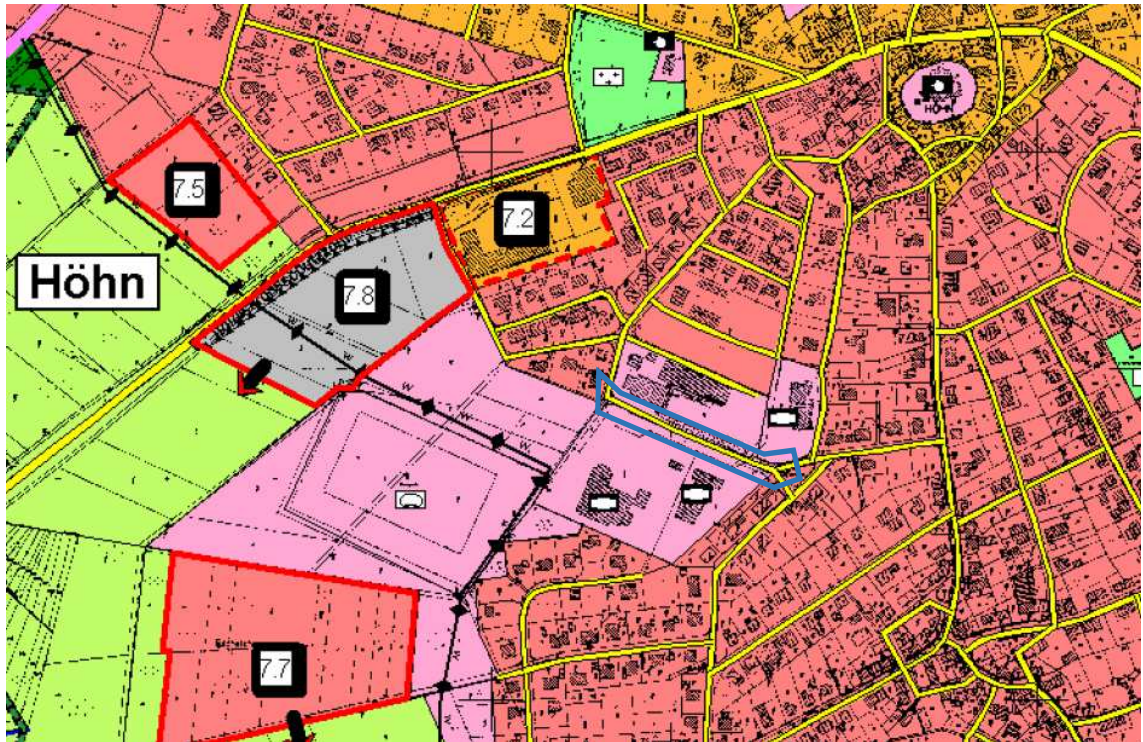


Übersichtsplan : Ortslage Höhn (ohne Maßstab)

Es ist eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den durch die Planung berührten Trägern öffentlicher Belange/Behörden wird Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Westerburg, Landkreis Westerwald, Blatt 1 / 2, vom Juli 2005 ist das Plangebiet des Bebauungsplanes "Höhn-Mitte", 2. Änderung, bereits als Gemeindestraßen und Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.



Planausschnitt des zum Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Westerburg (ohne Maßstab); das Plangebiet ist blau markiert



Übersichtsplan : Ausschnitt Ortsteile Oellingen und Urdorf (ohne Maßstab)

Die nun vorgesehene Durchgangsstraße dient der Erschließung der nördlich angrenzenden Grundschule St. Barbara mit Schwimm-/Sporthalle, des Kindergartens (Flurstück 11/3), der südlich angrenzenden Wilhelm-Albrecht-Schule (Sonderschule) und des Förderkindergartens des Ww. e.V..



Planausschnitt : Ausschnitt Bebauungsplan Höhn-Mitte aus dem Jahr 1981 (ohne Maßstab)

Im Verfahrensgebiet liegen die nachstehend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung Höhn-Oellingen:

Flur 36, Flurstücke : 2/1, 3/1 und 50

Flur 37, Flurstücke : 11/4 (teilweise)

Gemarkung Höhn-Urdorf:

Flur 50, Flurstücke : 76/4, teilweise 45/97, 55/1 und 75/4

Die maßgebliche Abgrenzung ist der Planzeichnung dieser Satzung zu entnehmen.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4.135 qm auf.

Folgende Flächennutzungen werden vorgesehen:

Straßenverkehrsflächen	ca.	1.800 qm
Verkehrsflächen, Fußwege	ca.	989 qm
Verkehrsflächen, Parkplätze	ca.	829 qm
Öffentliche Grünflächen	ca.	517 qm

Gesamtfläche ca. 4.135 qm

Die Verkehrsflächen der Zehntgrafstraße wurden auf Grundlage der vorliegenden Straßen-Erschließungsplanung, Stand Entwurfsplanung vom 15.05.2018 (aktualisiert 03.09.2018) in den Planzeichnung übernommen.

Weitere Textfestsetzungen des Bebauungsplanes "Höhn-Sportplatz" werden nicht verändert.

3. Bauen im Bereich von Wasserschutzzonen

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Bereich, für den ein Verfahren zum Erlass einer Rechtsverordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes durchgeführt wird ("Stollen Alexandria").

4. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen Bergbaus. Sollten bei geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau angetroffen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

5. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandenen kommunalen Ortsstraßen "Zehntgrafstraße" in nordwestlicher Richtung und der "Waldstraße" und der Straße "Im Pütschergarten" im Osten.

Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Versorgungsträger sind im Geltungsbereich vorhanden. Mit Durchführung der Erschließungsmaßnahme sind etwaige Leitungsnetzenerneuerungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen. Die Verbandsgemeindewerke Westerburg werden dabei das Kanal- und das Wasserleitungsnetz erneuern.

6. Hinweise und Empfehlungen

Bodendenkmäler

Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden. Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 02 61 / 66 75 - 30 00.

Bei Antreffen von Relikten des Bergbaus, ist im Gefahrenfall das Landesamt für Geologie und Bergbau, in Mainz unter der Telefonnummer 0 61 31/9 25 40 unverzüglich zu unterrichten.

Ausfertigungsvermerk:

Höhn, den

Ortsgemeinde Höhn

Karin Mohr
Ortsbürgermeisterin