



Ortsgemeinde Höhn
in der Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan
„Höhn-Mitte“, Ortsgemeinde Höhn
III. Änderung

Begründung

Bearbeitungsstand : 17.12.2019
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 Planänderungsbeschluss vom 20.05.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Höhn-Mitte" im Bereich der Gemarkungen Höhn-Oellingen beschlossen.

Die Gemeinde Höhn beabsichtigt, die Festsetzungen im Bereich der Wohnbauflächen, die von der "Neustraße" im Norden, der "Lindenstraße" / Kreisstraße K55 im Osten, der "Schulstraße" im Süden und vom Fußweg, Flur 37, Flurstück 102 im Westen begrenzt werden, für eine neue Bebauung zu ändern.

Im seit 1981 wirksamen Bebauungsplan "Höhn-Mitte" ist für den betroffenen Bereich eine Wohnbebauung festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr den heutigen Vorstellungen.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit im genannten Bereich eine senioregerechte Wohnanlage mit 8 Stk. Wohneinheiten hergestellt werden kann. Das Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der Verlauf der Baugrenzen sollen dafür geändert werden.

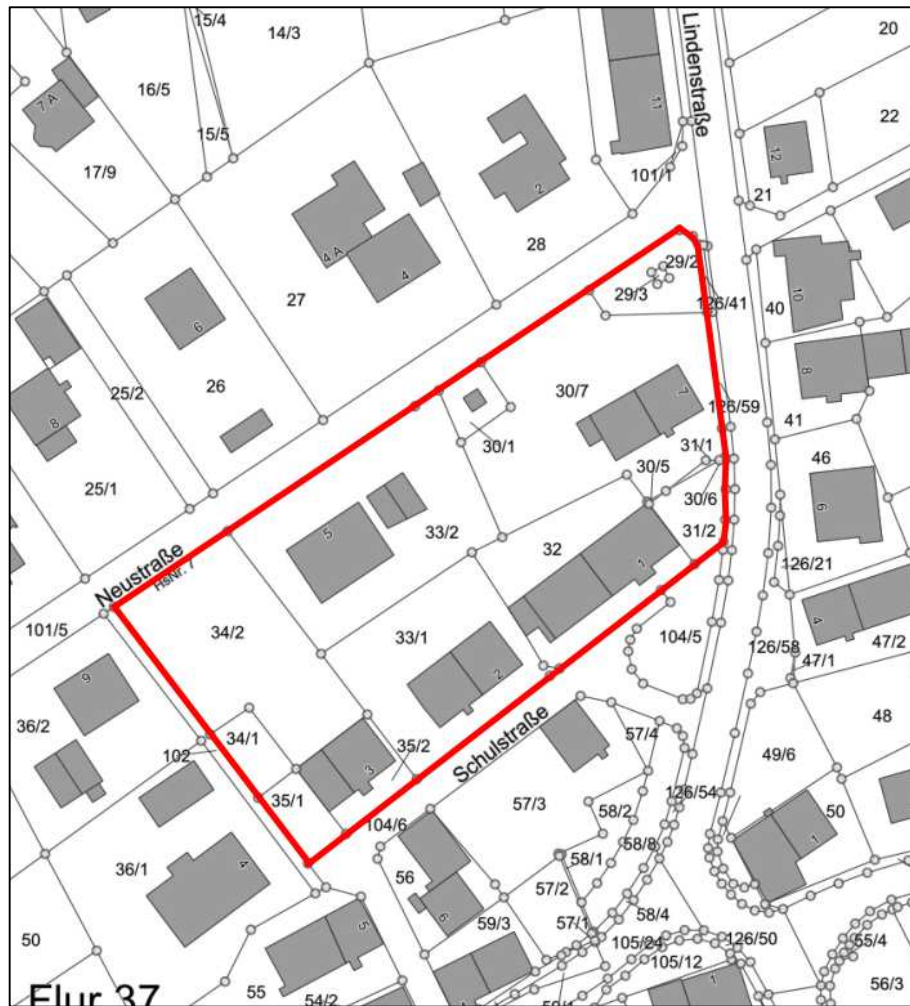


Übersichtsplan : Ortslage Höhn (ohne Maßstab)

Die Planänderung ist entsprechend eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB auszuführen und zu bewerten.

Von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

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.

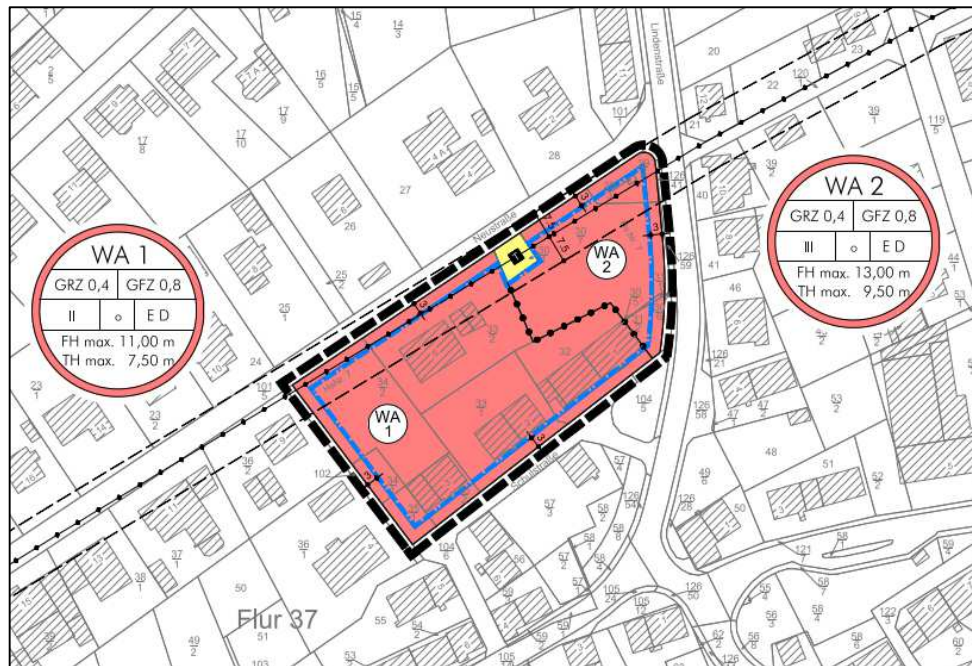


Übersichtsplan : Ausschnitt Ortsteil Oellingen (ohne Maßstab)



Planausschnitt : Ausschnitt Bebauungsplan Höhn-Mitte, 1981 (ohne Maßstab)

2. Bauliche Gestaltung



Planzeichnung zum Bebauungsplan "Höhn-Mitte", 3. Änderung (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes liegt mittig im Ortsteil "Höhn-Oellingen" der Gemeinde Höhn.



Luftbild (ohne Maßstab)

Im Verfahrensgebiet liegen die nachstehend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung Höhn-Oellingen:

Flur 37, Flurstücke : 29/2, 29/3, 30/1, 30/5, 30/6, 30/7, 31/1, 31/2, 32, 33/1, 33/2,
34/1, 34/2, 35/1, 35/2

Die maßgebliche Abgrenzung ist der Planzeichnung dieses Bebauungsplanes zu entnehmen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4.930 qm auf.

Folgende Flächennutzungen werden vorgesehen:

Allgemeine Wohngebiete WA1 ca. 3.473 qm

Allgemeine Wohngebiete WA2 ca. 1.375 qm

Flächen für Versorgungsanlagen ca. 82 qm

Gesamtfläche ca. 4.930 qm

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Ziele der Planung sollen insbesondere durch folgende Festsetzungen umgesetzt werden:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes
(gemäß § 4 BauNVO);
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung;
- Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen;
- Gestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

3.1 Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -

In Anpassung an die angrenzende Bebauung der Ortslage Höhn ist es vorgesehen, die geplante südliche Siedlungserweiterung als ein allgemeines Wohngebiet - WA - entsprechend § 4 BauNVO zu entwickeln. Die Festsetzungen entsprechen den vorgesehenen städtebaulichen Entwicklungen.

Im allgemeinen Wohngebiet - WA - sind Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke (z. B. Sozialstation, medizinische Fußpflege, Krankengymnastik etc.) allgemein zulässig. Zu den zulässigen Wohngebäuden sollen auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise zugelassen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet - WA - sind Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig, da sie dem angestrebten Wohngebietscharakter im Plangebiet widersprechen und der mit ihnen verbundenen Auswirkungen (u.a. Verkehr, Lärm) städtebaulich mit den geplanten und in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen nicht verträglich sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse, sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

3.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

In den Teilgebieten - WA 1 - und - WA 2 - wird die Grundflächenzahl GRZ unverändert mit **0,4** festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) trägt damit den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung, in dem die mögliche Versiegelung minimiert wird. Den künftigen Bauherren wird jedoch weiterhin ein ausreichender Gestaltungsspielraum gegeben und eine Ausnutzung der Grundstücke analog, der bereits in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung ermöglicht und damit ein Einfügen in das Umfeld erreicht wird.

3.2.2 Geschossflächenzahl

(§ 16 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

In den Teilgebieten - WA 1 - und - WA 2 - wird die Geschossflächenzahl GFZ unverändert mit **0,8** festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 0,8 begrenzt. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) orientieren sich damit die Festsetzungen an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Höhn-Mitte" und der auf dieser Rechtsgrundlage errichteten Wohnbebauung.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

In den angrenzenden, bebauten allgemeinen Wohngebieten und im allgemeinen Wohngebiet - **WA1** - sind **maximal 2 (zwei)** Vollgeschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet - **WA2** - wird die Zahl der Vollgeschosse auf **maximal 3 (drei)** begrenzt.

Die Höhenentwicklung und eine mögliche Ausuferung der Gebäudekubatur im Plangebiet soll über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zuverlässig gesteuert werden.

3.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

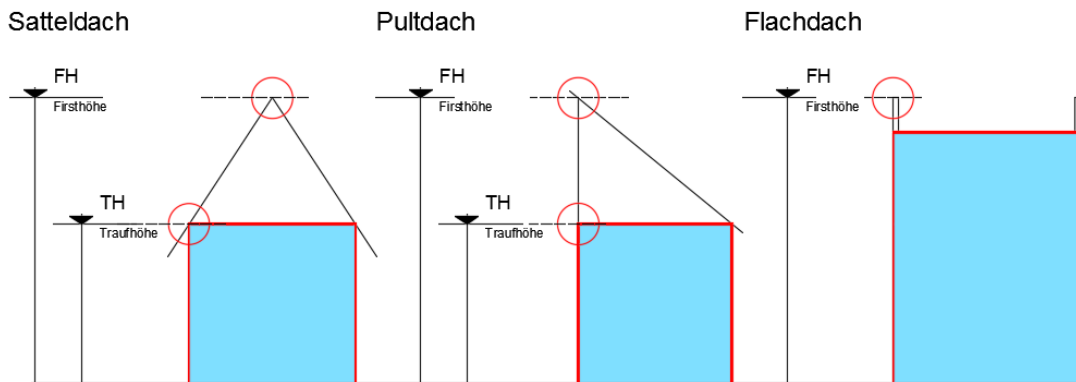
(§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird für die Teilgebiete - WA 1 - und WA 2 - gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen als Höchstmaß über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet - WA 1 - max. Firsthöhe (FH) = 11,00 m
 max. Traufhöhe (TH) = 7,50 m

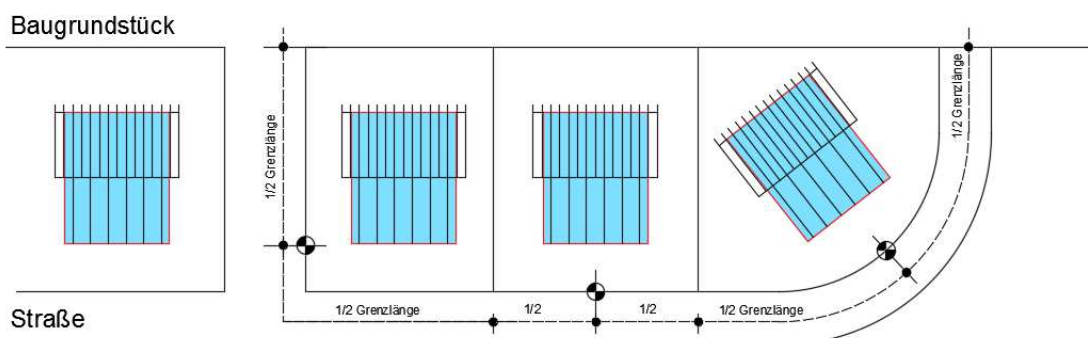
Allgemeines Wohngebiet - WA 2 - max. Firsthöhe (FH) = 13,00 m
 max. Traufhöhe (TH) = 9,50 m

Skizze : maßgebende obere Bezugspunkte Firsthöhe (obere Begrenzung) und Traufhöhe



Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die obere Dachbegrenzungslinie.

Skizze : maßgebende untere Bezugspunkte (Höhe Straßenoberbau)



Für den maßgebenden unteren Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wurde die Straßenoberkante in der Straßenachse, in der Mitte der Grenze des Baugrundstückes definiert.

Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine und Antennen sind um bis zu 1,50 m zulässig. Die vorgenannten Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 1,50 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen. Dies gilt auch für an die Außenwand angebauten Kamine / Schornsteine (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen, einschl. Photovoltaik- / Solaranlagen, sind bis zu 1,00 m zulässig. Die vorgenannten Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 1,00 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen.

3.2.5 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Im Plangebiet mit den Teilgebieten - WA1 - und - WA2 - wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Entsprechend der städtebaulichen Verträglichkeit mit der vorhandenen Umgebungsbebauung sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind planungsrechtlich Gebäude, deren Hälften jeweils auf einem selbstständigen Grundstück stehen.

3.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Aufgrund der angrenzenden städtebaulichen Situation wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude für das allgemeine Wohngebiet - WA 1 - auf maximal 2 begrenzt.

Für das allgemeine Wohngebiet - WA 2 - wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 10 begrenzt.

Dimension und Nutzung der Gebäude sollen das vorh. Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinflussen. Die Beschränkung der maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude soll zu einer Verbesserung der Wohnqualität beitragen.

3.2.7 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)

Gemäß Planeintrag werden im allgemeinen Wohngebietes - WA - die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich mit Baugrenzen entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.

Im Teilgebiet des allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen festgelegt.

Eine Bebauung im festgesetzten Schutzstreifen der oberirdischen Versorgungsleitung ist grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden und bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Versorgungsunternehmens / Netzbetreibers. Maßgeblich hierbei ist, dass die in den EN-DIN-VDE-Bestimmungen geforderten Bedingungen und Mindestsicherheitsabstände zu den Leiterseilen der 20-kV-Freileitung eingehalten werden. Den Bauherren wird empfohlen, sich bereits im Rahmen der Gebäude- und Objektplanung mit dem Netzbetreiber in Verbindung zu setzen. Wird die oberirdische Versorgungsleitung zurückgebaut entfällt diese Regelung.

Nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten und Hofflächen sind in diesem Bereich jedoch zulässig. Weiterhin sollen im Bereich von geplanten Leitungstrassen zum Schutz vor Leitungsschäden nur flachwurzelnde Gehölze verwendet werden.

3.2.8 Flächen für Versorgungsanlagen

[- § 9 Abs.1, Nr.12 BauGB -]

Am nördlichen Plangebietsrand wird das Grundstück, Flur 7, Flurstück 30/1 mit einer Fläche von 82 qm für Versorgungsanlagen - mit der Zweckbestimmung "Strom" / "Trafostation" - ausgewiesen, um die vorhandene Trafostation der Energieversorgung Mittelrhein (ENM) zu sichern.

3.2.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Die Wohnbauflächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der der Energienetze Mittelrhein (ENM) Koblenz belastet.

Am nördlichen Rand der Wohnbauflächen des - WA1 - und - WA2 -, entlang der "Neustraße" verläuft eine oberirdische Hauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen. Diese wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Energienetze Mittelrhein (ENM) mit einer Breite von beidseitig je 7,50 m, insgesamt 15,00 m, gesichert.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst auch die Befugnis des Versorgungsunternehmens / Netzbetreibers, unterirdische und oberirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten.

3.2.10 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.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlage werden gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO)

4.1.1 Dachform und Dachneigung

(§ 88 Abs. Nr. 1 LBauO)

Für die allgemeinen Wohngebiete - WA 1 - und - WA 2 - sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig. Im Plangebiet können alle handelsüblichen Dacheindeckungen verwendet werden.

4.1.2 Hecken, Mauern und Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Hecken, Einfriedungen aus Holz, Schmiedeeisen oder Maschendraht angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe (Abstand zur Straße) von 3,00 m, entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen, sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Hecken, Einfriedungen aus Holz, Schmiedeeisen oder Maschendraht an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,75 m zulässig.

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Hecke oder der Einfriedung an den öffentlichen Straßen- und Verkehrsflächen ist die Straßenoberkante nach der Herstellung des endgültigen Straßenoberbaus. Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Hecken oder der Einfriedung, die nicht an öffentlichen Straßen- und Verkehrsflächen gelegene Grundstücksgrenzen errichtet werden, ist die natürliche Geländeoberfläche.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Hecken oder Einfriedung.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung im Plangebiet wird durch die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG (ENM) gewährleistet.

Die Versorgung der geplanten Seniorenwohnanlage kann durch Herstellung von Netzanschlüssen an die vorhandenen Ortsnetze der Sparten Gas und Strom erfolgen.

6. Hinweise

6.1 Grundwasserschutz

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

7. Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

Ausfertigungsvermerk:

Ortsgemeinde Höhn, den

Karin Mohr, Ortsbürgermeister / -in