Ortsgemeinde Höhn

Bebauungsplan 4. Änderung „Am Sportplatz“

1. Der Ortsgemeinderat hat am 03.02.2020 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ beschlossen.

2. Der Ortsgemeinderat hat in der Sitzung am 11.05.2020, dem vom Planungs- und Ingenieurbüros Dr. Siekmann und Partner mbH abgegebenen Angebot, zugestimmt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 21.07.2020 bis 20.08.2020 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

4. Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2021 bis 08.07.2021 öffentlich ausgelegt.

5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 31.05.2021 bis 08.07.2021 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Ortsgemeinderat am 27.09.2021 gefasst (§ 10 Abs.1 BauGB).

7. Ausfertigung
   Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für dessen Wirksamkeit maßgebenden Anforderungen in verfahrens- und materiell rechtlicher Hinsicht wurden beachtet.

8. Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes wird hiermit angeordnet.

Ortsgemeinde Höhn

Höhn, den 13.10.2021

Karin Mohr
Ortsbürgermeisterin

Gemeinde Höhn 2 Verbandsgemeinde Welterberg

(Siegel)

VG WESTERBURG

Bebauungsplan 4. Änderung „Am Sprotplatz“

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 11. 11. 2021

Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Verbandsgemeindeverwaltung Westerburg
Bauabteilung

Westerburg, den 29.11.2021

Im Auftrag

Pinkel

BAULEITPLANUNG

der Ortsgemeinde Höhn
(Verbandsgemeinde Westerburg)

Bebauungsplan „Am Sportplatz – 4. Änderung“

Verfahren gemäß § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)

Datum: September 2021

Projekt-Nr.: 20 062

Ingenieurgesellschaft Dr. Siekmann + Partner mbH · An der Hofwiese 13 · 56457 Westerburg
Tel.: 026663 9422 0 · www.siekmann-ingenieure.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"Am Sportplatz – 4. Änderung", Ortsgemeinde Höhn

Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

September 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)	3
1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)	4
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1,3 und 5 BauNVO)	5
1.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	5
1.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)	5
1.7	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)	5
1.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	6
1.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)	6
1.10	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	6
1.11	Flächen unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)	6
2.	Landespflegerische Festsetzungen und Empfehlungen	7
2.1	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20	7
2.2	Öffentliche Grünflächen – Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25a	10
2.3	Private Grünflächen – Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25a	10
3.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)	11
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)	11
3.2	Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	11
4.	Hinweise	13

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO):

Als Art der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilbereiche als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden zulässigen Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Ebenso sind die im WA ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Mischgebiete (MI1 und MI2) (§ 6 BauNVO):

Als Art der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilbereiche als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Abweichend hiervon sind die gemäß § 6 Abs. 2 zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Ebenso sind die im MI ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u>
Die GRZ wird nach § 19 BauNVO ermittelt. Es gelten die jeweiligen in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte:

WA:	0,3
MI1:	0,4
MI2:	0,4

<u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u>
Die GFZ wird nach § 20 BauNVO ermittelt. Es gelten die in der jeweiligen Nutzungsschablone eingetragenen Werte:

WA:	0,6
MI1:	0,8
MI2:	1,2

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Geltungsbereich folgendermaßen begrenzt:

WA:	max. II
MI1:	max. II
MI2:	max. III

beträgt im WA II. Der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses ist möglich, wenn die zuvor festgelegte Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse nicht überschritten wird und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes beachtet werden.

Gebäudehöhe (GH)

Die max. zulässige Gebäudehöhe (obere Dachbegrenzungslinie) bezogen auf die Oberkante der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Fertigausbau) lotrecht in der der Straße zugewandten Fassadenmitte darf folgende Höhen nicht übersteigen:

WA:	9,5 m
MI1:	10,0 m
MI2:	12,5 m

Bei Grundstücken, die an zwei Seiten an Straßen grenzen (Eckgrundstücke), ist als Bezugspunkt die höher gelegene Straße heranzuziehen.

Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (bspw. Schornsteine) einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen sind um bis zu 1,0 m zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Im WA und im MI1 wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

Im MI2 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; die Länge der Baukörper darf 50 m überschreiten. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

Hinweis:

Doppelhäuser sind aus planungsrechtlicher Sicht Gebäude, deren Hälften jeweils auf einem selbständigen Grundstück stehen.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1,3 und 5 BauNVO)

Baugrenzen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt, deren genaue Lage ergibt sich aus der Planzeichnung.

Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Lagerflächen, Fahrgassen, Garagen und Stützmauern zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen in Form von einzelnen Gebäudeteilen wie Treppen, Erkern, Balkonen, Wintergärten o.ä. ist zulässig, wenn diese nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite ausmachen und ihre Ausladung 1,5 m nicht überschreitet.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßen) sind jedoch von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder der Erschließungsstraßen im Einmündungsbereich der Bundesstraße B 255, sind vom 3-m-Punkt in vorgegebener Richtung mind. 70 m bzw. ortsausgangs 200 m von jeglicher sichtbehindernder Nutzung freizuhalten.
Bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen in diesen Bereichen eine maximale Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante (Fertigausbau) nicht überschreiten.

1.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss bei Garagen 5 m und bei Carports 3 m betragen.

1.7 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte mit maximal zwei Wohnungen festgesetzt.

Im Mischgebiet (MI1) wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte mit maximal zwei Wohnungen festgesetzt.

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Verbandsgemeinde Westerburg mit einer Breite von 2 m, für die Sicherung des vorhandenen Mischwasserkanals (Flur 50, Flurstück 31, entlang des Flurstücks 65/2).

Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Verbandsgemeinde Westerburg mit einer Breite von 3 m, für die Sicherung der geplanten Regen- und Schmutzwasseranschlussleitungen (Flur 50, Flurstück 10/8, 11/1 und 11/6 zwischen den Teilflächen der Mischgebiete (MI1 und MI2) parallel zur Haupterschließungsstraße).

Die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen nicht mit hochbaulichen Anlagen überbaut werden. Nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten und Hofflächen sind in diesem Bereich jedoch zulässig. Weiterhin sollen Bereiche von geplanten Leitungstrassen zum Schutz vor Leitungsschäden nur flachwurzelnde Gehölze verwendet werden.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die Teilflächen MI1 und MI2 grenzen in südwestlicher Richtung an ein vorhandenes Sport- und Freizeitgelände. Als Ergebnis der „Schalltechnischen Untersuchung“ zum Bebauungsplan wurde zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Einhaltung der Immissionswerte in den angrenzenden Mischgebieten festgelegt, dass auf dem angrenzenden Sportgelände sonntags nur ein Fussballpunktspiel stattfinden darf.

1.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungsflächen) werden in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Veränderungen an den Böschungen sind nur zulässig, wenn die Standfestigkeit des Straßenkörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Die Lagepläne der Erschließungsplanung/Straßenplanung im Maßstab 1:250 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. Im gesamten Geltungsbereich ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

2. Landespflegerische Festsetzungen und Empfehlungen

2.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20

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

Auf den mit (A) gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (südwestlich, an die Flächen des Sportplatzes angrenzend mit insgesamt ca. 0,44 ha Fläche), sind als extensives Grünland zu nutzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Im Folgenden werden die Entwicklungsziele und die zur Erreichung dieser Ausgleichsziele 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 ist eine extensiv genutzte Wiese 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 Mahdbeginn ist der 10. Juli. Daran anschließend können die Flächen ggfls.zur Beweidung extensiv genutzt werden.
- In der Zeit vom 01. November bis 10. Juli ist die Fläche nicht zu bearbeiten oder zu mähen und in der Zeit vom 15. November bis 10. Juli nicht zu beweiden.

Auf dieser öffentlichen Grünfläche sind zusätzlich 10 hochstämmige Obst- oder Wildobstbäume zu pflanzen. Entlang der Haupterschließungsstraße sind zur weiteren Kompensation und Einbindung in das Ortsbild hochstämmige Bäume I. oder II. Ordnung wie in der nachfolgenden Pflanzenliste aufgeführt und entsprechend der Platzierung im Bebauungsplan auf der öffentlichen Grünfläche zu pflanzen. Der Stammumfang bei Bäumen I. Ordnung muss mindestens 16-18 cm, bei Bäumen II. Ordnung mindestens 14-16 cm betragen.

Für die Bepflanzung sind die Gehölze aus folgender Artenliste auszuwählen:

Bäume, I. Ordnung
Mindestgröße: Heister 2xv, o.B. 200-250

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Erle	Alnus
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume, II. Ordnung
Mindestgröße: Heister 2xv, 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: 2xv, 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

Kompensationsflächen außerhalb des Planbereichs (Ausgleichsflächen)

Als Kompensationsflächen werden von der Ortsgemeinde Höhn Teilflächen des Flurstückes 5/9, Flur 41, Gemarkung Höhn- Urdorf in einer Flächengröße von 2,1 ha (Waldort 46 a) bereitgestellt.
Der Boden der Flächen weist sehr frische Feuchtigkeitsverhältnisse (Pseudovergleyung) und eine sehr gute (eutrophe) Nährstoffversorgung auf. Die heutige potentielle natürliche Vegetation (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 und 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, und Weide.
Aufkommende Fichtennaturverjüngung ist aktiv zurückzudrängen. Durch die Klumpenpflanzungen (Initialpflanzung) und folgende Sukzession auf den verbliebenen Blößen wird sich ein natürlicher Laubwald entwickeln.

Zuordnung der Landespflegerischen Maßnahmen (§ 135 a-c BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für die

- öffentliche Grünflächen innerhalb des Plangebietes;
- auf den mit (A) gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen (südwestlich, an die Flächen des Sportplatzes angrenzend mit insgesamt ca. 0,44 ha Fläche);
- Kompensationsflächen außerhalb des Planbereiches, Teilflächen der Flurstücke 1/2, 5 und 9, Flur 41, Gemarkung Höhn – Urdorf (im Plan / Planausschnitt mit B gekennzeichnet) in einer Flächengröße von 2,1 ha (Waldort 46 a)

werden im Sinne des § 135 a-c BauGB allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, entsprechend zugeordnet.

65 % der festgesetzten Ausgleichsflächen werden den geplanten Baumaßnahmen, 35 % den geplanten Erschließungsanlagen zugeordnet.

2.2 Öffentliche Grünflächen – Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25a

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

2.3 Private Grünflächen – Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25a

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche im allgemeinen Wohngebiet (WA) in der Verlängerung der „Weststraße“, oberhalb des Wirtschaftsweges Flur 50, Flurstück 55, ist die vorhandene Baumreihe zu erhalten.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

3.1.1 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind auf Haupt- und Nebengebäuden grundsätzlich nur geneigte Dächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen betragen 10-45°.
Bauliche Nebenanlagen und Garagen dürfen mit flach geneigten Dächern oder mit Flachdächern ausgeführt werden.
Dachflächen können 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 maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

3.1.2 Dacheindeckung

Bei der Gestaltung der Dachflächen der Gebäude sind hochglänzende Bauteile wie z. B. glasierte Tonziegel unzulässig.

Solarkollektoren und Solarzellenmodule sind grundsätzlich zulässig.

3.2 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.2.1 Einfriedungen

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

3.2.2 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke

Vorgärten in den Teilgebieten (WA) und (MI1) 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 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

Im Teilgebiet (MI2) sind 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 (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 6.2.15 zu pflanzen. Die Vegetationsfläche für die Baumpflanzung ist entsprechend der Größe der Stellplätze anzulegen.

4. Hinweise

Denkmalschutz

Im Planungsbereich können Funde auftreten, die zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen sind.
Es wird empfohlen im Vorfeld detaillierter Planungen und konkreter Bauvorhaben Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz aufzunehmen. Die Direktion ist unter landesarchäologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 zu erreichen.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen.
Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden (§ 33, Abs. 2 DSchG RLP).

Schutz des Wasserhaushalts

Ergänzend wird den Bauherren dringend angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren. Unbelastete Oberflächen (z.B. Stellplätze) sollen offenporig befestigt werden (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.).

Befestigung von Wegen und Zufahrten etc.

Die Befestigung von Zufahrten und Wegen sollen zu mind. 20 % der zulässigen Gesamtbefestigungshöhe wasserdurchlässig gestaltet werden. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Decken.
Öffentliche Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen. Versiegelte Wirtschaftswege bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes haben Bestandsschutz.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.
Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.
Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Bauen im Bereich der Wasserschutzzonen

Der Bebauungsplan liegt in der Schutzzone III des mit *„Rechtsverordnung über den Erlass einer vorläufigen Anordnung im Verfahren zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wassergewinnungsgebiet „Stollen Alexandria“ in den Gemarkungen Bach, Pfuhl, Hof, Stockhausen-Illfurth, Eichenstruth, Fehl-Ritzhausen, Großseifen, Hahn, Neuhochstein, Schönberg, Höhn-Urdorf, Oellingen, Ailertchen, Pottum und Hellenhahn“* der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Koblenz vom 08.12.2014, veröffentlicht im Staatsanzeiger am 22.12.2014, neu abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Stollen Alexandria“.
Bei den geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich sind alle Auflagen, Beschränkungen, Verbote und Gebote dieser Rechtsverordnung einzuhalten.

DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften auf die sich Festsetzungen beziehen (DIN 4109 und DIN 45691) stehen in der Verwaltung bereit und können dort eingesehen werden.

Höhn, den..... .....
(Ortsbürgermeisterin Karin Mohr)

- BEBAUUNGSPLAN -

"Am Sportplatz – 4. Änderung", Ortsgemeinde Höhn

Begründung

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

September 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erforderlichkeit der Planung/ Historie/ Aufstellungsbeschluss.....3

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....3

3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung 4

4. Verfahrensart.....5

5. Bestehendes Planrecht.....5

6. Änderungsinhalte und -bereiche 7

7. Umweltauswirkungen 7

8. Ver- und Entsorgung 8

9. Bodenordnung.....8

10. Flächenbilanz 8

1. Erforderlichkeit der Planung/ Historie/ Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Am Sportplatz“ beinhaltet die Ausweisung von Mischgebietsflächen und allgemeinen Wohngebietsflächen und wurde im Jahre 2016 rechtskräftig. Das Plangebiet befindet sich aktuell in der baulichen Umsetzung.

Der Anlass der angestrebten Bebauungsplanänderung basiert auf mehreren Punkten:

- Wunsch der Kaufinteressenten/Nachfrage nach abweichenden Dachformen und Dachneigungen zur Errichtung heute üblicher Bauformen
- Anpassung der Festsetzungen zu Einfriedungen an die Wünsche kaufinteressierter und die tatsächlichen Gegebenheiten

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wurde am __.__.20__ **der Aufstellungsbeschluss** zur vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ durch den Ortsgemeinderat Höhn gefasst.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

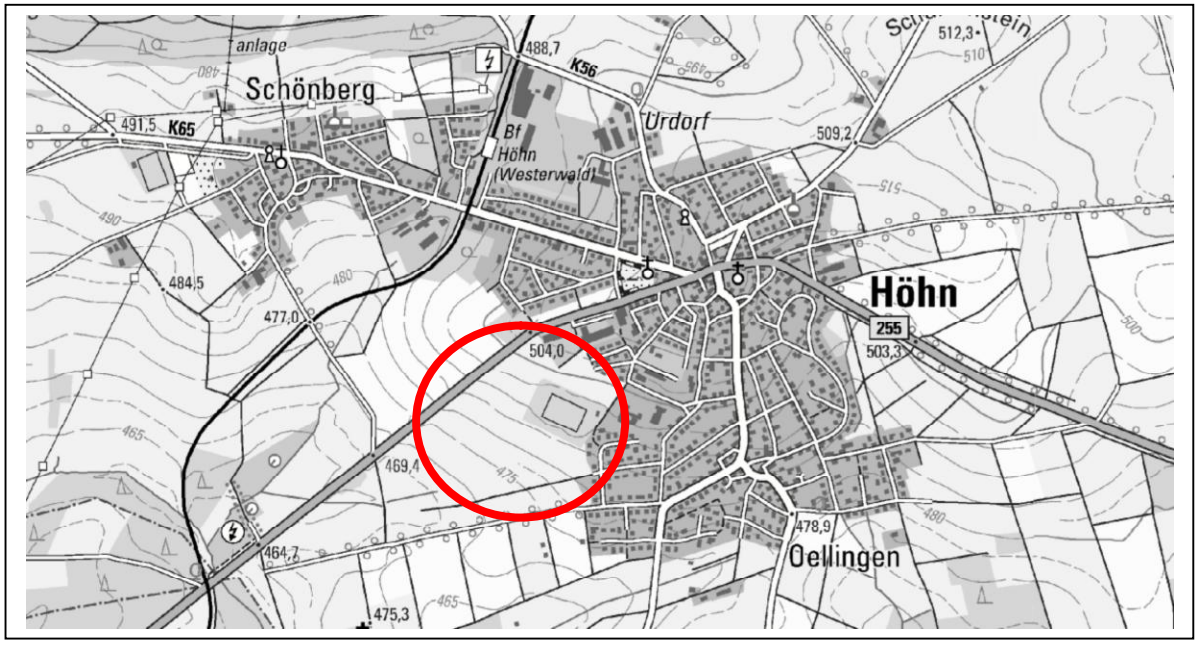

Abb. 1: Lage des Plangebietes (Auszug aus google maps) - unmaßstäblich

Das Plangebiet befindet sich im Süden der vorhandenen Ortslage und umschließt den bestehenden Sportplatz.

Abb. 2: Lage des Plangebietes und Geltungsbereich der 4. Änderung (Auszug aus LANIS RLP) unmaßstäblich

Es umfasst eine Größe von ca. 8,25 ha. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind bebaut und als Wohngebiet ausgewiesen.
Die größtenteils zwei- und dreigeschossigen Gebäude sind fast ausschließlich mit dunklen Satteldächern versehen.
Südlich und Westlich des Plangebietes finden sich Ackerflächen.
Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000.

3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Westerburg, ist der Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Plan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt.

4. Verfahrensart

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ wird auf Basis des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Hierbei sind die genannten Tatbestände zu erfüllen.

Aufgrund des Vorliegens eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt es sich nachweislich um eine Innenentwicklung/Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Auch die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 und 2 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.
Die Grundfläche umfasst weniger als 20.000 m² und die Änderung verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen.
Des Weiteren werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzrichtlinie vor (§13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB).

Die angestrebten Änderungen führen zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung und auch zu keiner Neuaufteilung des Plangebietes, die diesbezüglichen Festsetzungen bleiben unverändert.

Demzufolge kann nach § 13a Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. sowie der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind kann daher abgesehen werden.

Auch wird keine zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB erstellt.

Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig“.

5. Bestehendes Planrecht

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ umfasst den kompletten Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Dieser enthält folgende Festsetzungen:

- Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI)
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, 0,8 und 1,2
- Zahl der Vollgeschosse maximal II und maximal III
- Vorgabe geneigter Dächer in Form von Satteldach, Walmdach und Pultdach
- Dachneigung 15º - 45 º
- Firsthöhe (9,5 m, 10 m und 12 m) und Traufhöhe (6,5 m, 7 m und 9,5 m)
- Offene und abweichende Bauweise
- Umfängliche Festsetzungen zu Einfriedungen
- Urgelände als unterer Bezugspunkt

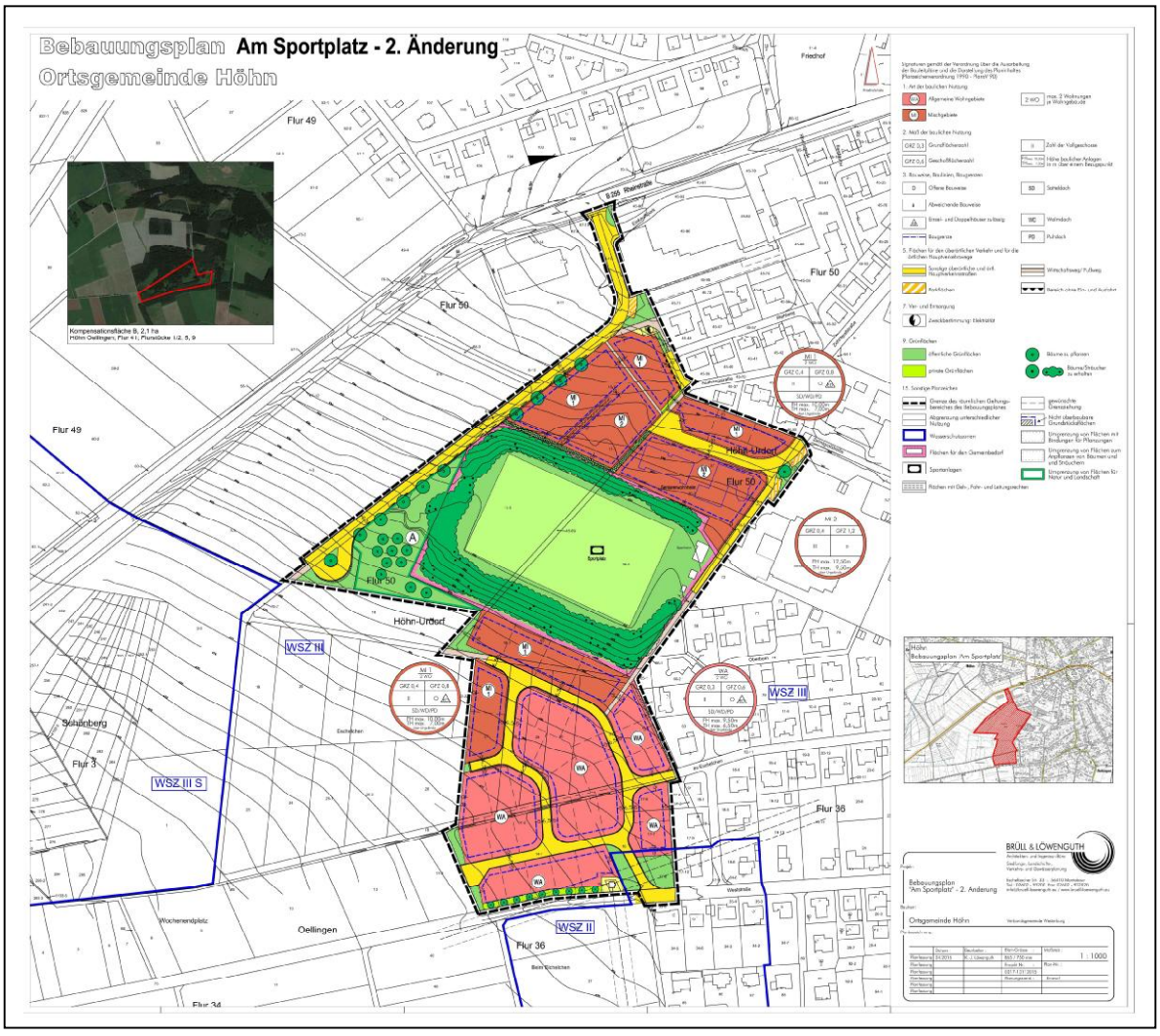

Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Sportplatz“, Höhn - unmaßstäblich

Wie bereits angesprochen befindet sich die Fläche aktuell in der baulichen Umsetzung. Das Gelände wurde bereits entsprechend hergerichtet und die festgesetzten Verkehrsflächen sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen errichtet.

6. Änderungsinhalte und -bereiche

Die Festsetzungen hinsichtlich der Baugebietsausweisung, der Bauweisen, der Grund- und Geschossflächenzahlen sowie der Zahl der Vollgeschosse bleiben unverändert.

Um eine zeitgemäße nachfragegerechte Bebauung zu ermöglichen, sollen die folgenden Festsetzungen angepasst werden:

- Änderung der Festsetzung zu den Dachformen
  Weiterhin festgesetzt bleiben geneigte Dächer. Die zwingende Ausgestaltung als Satteldach, Walmdach oder Pultdach entfällt, damit künftig auch andere zeitgemäße Dachformen umgesetzt werden können (bspw. Zeltdächer)

- Höhe der baulichen Anlagen
  Die bisherige Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe ersetzt.
  Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Fertigausbau) lotrecht in der der Straße zugewandten Fassadenmitte festgesetzt. Das Urgelände als Bezugspunkt entfällt

- Dachneigung
  Die Mindestdachneigung wird von 15° auf 10° herabgesetzt

- Einfriedungen
  Der ursprüngliche Bebauungsplan enthält differenzierte und umfangreiche Festsetzungen zum Thema Höhen von Einfriedungen. Diese werden aufgehoben. Lediglich einige wenige Vorgaben hinsichtlich der Materialwahl bleiben bestehen

7. Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.
Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits vor der Planung erfolgt.
Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft weiterhin zu berücksichtigen.

Für den ursprünglichen Plan wurden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und Ausgleichsflächen bereitgestellt. Diese bleiben unverändert bestehen.

Durch die angestrebte Änderung wird kein zusätzlicher Eingriff verursacht. Es handelt sich lediglich um eine Anpassung gestalterischer Festsetzungen.

Darüber hinaus sind (im Rahmen einer Vorabschätzung) die artenschutzrechtlichen Belange zu bewerten und zu beurteilen.

Auf eine solche wird im vorliegenden Fall verzichtet.

Begründung:
Das Plangebiet wurde im Vorfeld der aktuell laufenden baulichen Umsetzung geräumt, so dass keine wertvollen Grünflächen, Gehölzstrukturen o.ä. mehr vorhanden sind.
Durch den mit den laufenden Baumaßnahmen verbundenen Lärm sowie die Bewegungen auf dem Gelände (Baumaschinen, Handwerker etc.) sind neue Nutzungen/Inanspruchnahmen durch jegliche Arten ausgeschlossen.

8. Ver- und Entsorgung

Die ver- und entsorgungsrechtlichen Belange wurden im Rahmen der ursprünglichen Planung geprüft und eingearbeitet. Im Zuge der gerade stattfindenden baulichen Umsetzung wurden diese bereits umgesetzt. Durch die vorliegende Änderung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

9. Bodenordnung

Für den Ursprungsplan wurde ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Da sich keine diesbezüglichen Änderungen ergeben, ist kein erneutes Verfahren durchzuführen.

10. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des ursprünglichen Planes bleibt unverändert.

Höhn, den..... .....
(Ortsbürgermeisterin Karin Mohr)