



Ortsgemeinde Höhn

in der Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan

„Am Sportplatz“, Ortsgemeinde Höhn

5. Änderung

Begründung

Bearbeitungsstand : Januar 2022
Satzungsfassung 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 31.05.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sportplatz" beschlossen. Die Gemeinde Höhn beabsichtigt, die Festsetzungen im Bereich der Gewerbebauflächen für eine neue Bebauung zu ändern.

Im seit 2012 wirksamen Bebauungsplan "Am Sportplatz" ist für den betroffenen Bereich eine Gewerbebebauung, private Grünflächen und Parkflächen festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr den heutigen Vorstellungen.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sportplatz" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit im genannten Bereich Gebäude für den Einzelhandel hergestellt werden können. Dafür sollen im Geltungsbereich der 5. Änderung die Parkflächen sowie teilweise private Grünflächen entfallen und die Baugrenzen geändert werden.

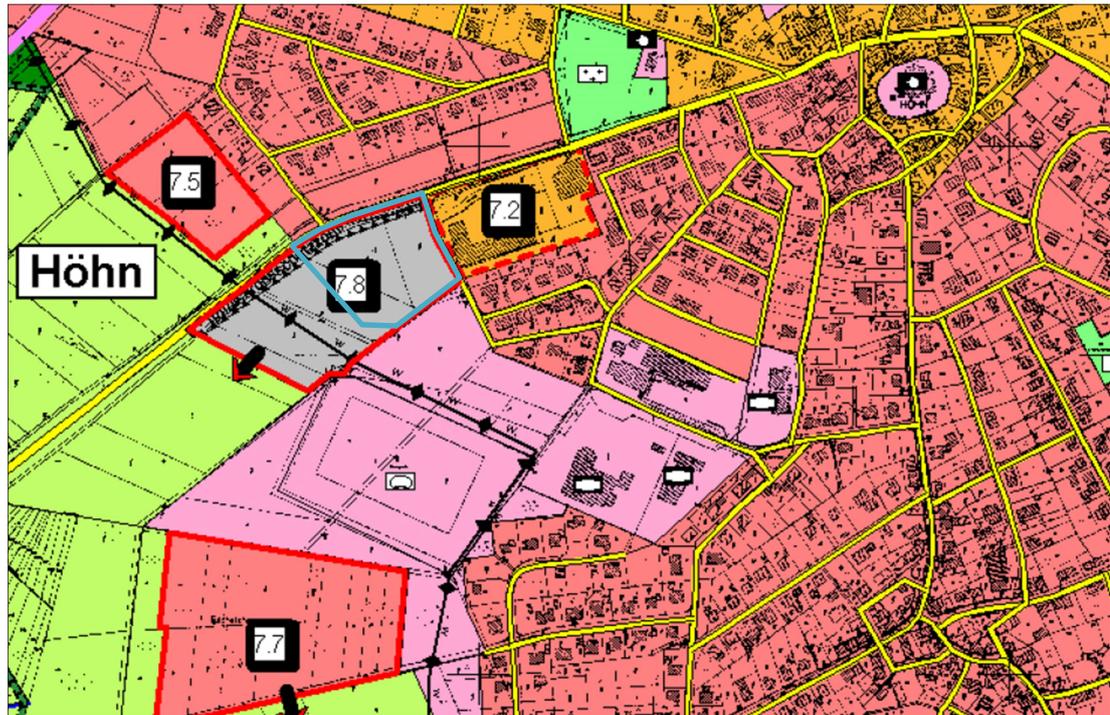


Übersichtsplan : Ortslage Höhn (ohne Maßstab)

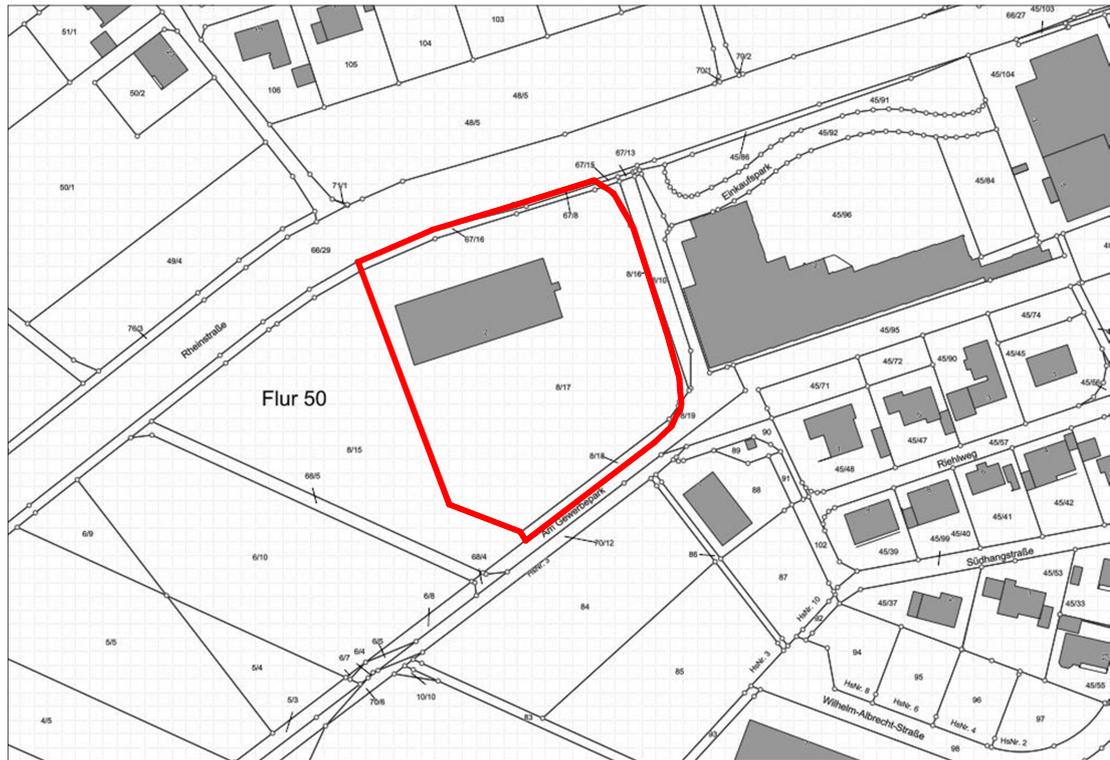
Es ist eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den durch die Planung berührten Trägern öffentlicher Belange/Behörden wird Gelegenheit 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 "Am Sportplatz", bereits als Gewerbebaufläche ausgewiesen.



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



Übersichtsplan : Ausschnitt Ortsteil Urdorf (ohne Maßstab)



Ausschnitt Planzeichnung zum Bebauungsplan "Am Sportplatz", 2012

2. Bauliche Gestaltung



Planzeichnung zum Bebauungsplan "Am Sportplatz", 5. Änderung (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes liegt zwischen der "Rheinstraße"/B255 und der Straße "Am Gewerbepark".



Luftbild (ohne Maßstab)

Im Verfahrensgebiet liegen die nachstehend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung Höhn-Urdorf:

Flur 50, Flurstücke : 8/17, 8/18, 67/16 und 67/8 (teilweise)

Die maßgebliche Abgrenzung ist der Planzeichnung dieser Satzung zu entnehmen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 7.753 qm auf.

Folgende Flächennutzungen werden vorgesehen:

Gewerbebauflächen ca. 7.085 qm

Private Grünflächen ca. 668 qm

Gesamtfläche ca. 7.753 qm

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Sportplatz" aus dem Jahr 2012 erhöht sich die Gewerbebaufläche um ca. 1.530 qm. Die private Grünfläche reduziert sich um ca. 1.160 qm. Die Parkfläche reduziert sich um ca. 370 qm.

Weitere Textfestsetzungen des Bebauungsplanes "Am Sportplatz" werden nicht verändert.

3. Schutz vorhandener Leitungen der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG

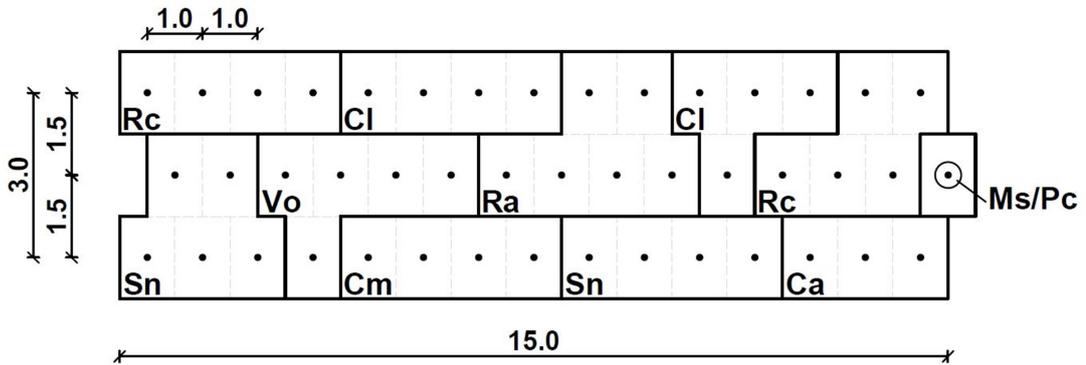
Der Bestand und die Betriebssicherheit der vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen durch die vorgesehenen Pflanzungen und das künftige Wurzelwachstum nicht beeinträchtigt werden. Es ist daher erforderlich, dass Schutzvorkehrungen vor Ausführung der Pflanzmaßnahmen mit den Energienetzen Mittelrhein GmbH und Co. KG, Schützenstraße 80-82, Koblenz, entsprechend der DVGW Richtlinie GW 125 abgestimmt werden.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die Vergrößerung der Gewerbegebietsfläche und der Reduzierung der privaten Grünfläche gehen ca. 1.160 qm Gehölzfläche und 5 Laubbaumhochstämme verloren.

Als Ausgleichsmaßnahme ist auf den Flurstücken Gemarkung Oellingen, Flur 47, Flurstücke 13 (tlw.), 14 (tlw.) und 15/1 (tlw.) die Pflanzung von 10 Laubbaumhochstämmen sowie die Anlage einer dreireihigen Strauchpflanzung auf ca. 140 m Länge um die Freifläche der "Aspenhütte" gemäß folgendem Pflanzschema vorgesehen.

Beispielhaftes Pflanzschema für dreireihige Hecke



Anzahl der Arten je 15 m Hecke:

0,5	Ms	Malus sylvestris (Wildapfel)	H 3 m v m DB
0,5	Pc	Pyrus communis (Wildbirne)	H 3 m v m DB
3,0	Ca	Corylus avellana (Hasel)	verpfl. Str. 4 Tr., o.B. 60/100
4,0	Cm	Cornus mas (Kornelkirsche)	verpfl. Str. 4 Tr., o.B. 60/100
8,0	Cl	Crataegus laevigata (Zweigrif. Weißdorn)	verpfl. Str. 3 Tr., o.B. 60/100
6,0	Ra	Rosa arvensis (Feldrose)	verpfl. Str. 3 Tr., o.B. 60/100
9,0	Rc	Rosa canina (Hundsrose)	verpfl. Str. 3 Tr., o.B. 60/100
9,0	Sn	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	verpfl. Str. 3 Tr., o.B. 60/100
5,0	Vo	Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	verpfl. Str. 4 Tr., o.B. 60/100

5. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße "Am Gewerbepark".

Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Versorgungsträger sind im Geltungsbereich vorhanden.

Ausfertigungsvermerk:

Höhn, den

Ortsgemeinde Höhn

Karin Mohr
Ortsbürgermeisterin