



5. Änderung des Bebauungsplanes „Höhn-Mitte“ Bereich „Kath. Kindergarten St. Elisabeth“

1. Der Ortsgemeinderat hat in der Sitzung am 10.10.2022 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Höhn-Mitte“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB, Planaufstellungsbeschluss).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 22.02.2023 bis 10.03.2023 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 20.02.2023 bis 10.03.2023 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2023 bis 12.07.2023 öffentlich ausgelegt.
5. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 31.05.2023 bis 12.07.2023 (§ 4 Abs. 2 BauGB).
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Ortsgemeinderat am 04.09.2023 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 materiellrechtlicher Hinsicht wurden beachtet.
8. Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes wird hiermit angeordnet.

Höhn, den 11. September 2023

Ortsgemeinde Höhn


Karin Mohr
Ortsbürgermeisterin





**5. Änderung des Bebauungsplanes „Höhn-Mitte“
Bereich „Kath. Kindergarten St. Elisabeth“**

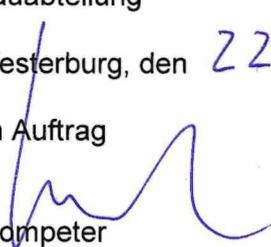
Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 21.09.2023.

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

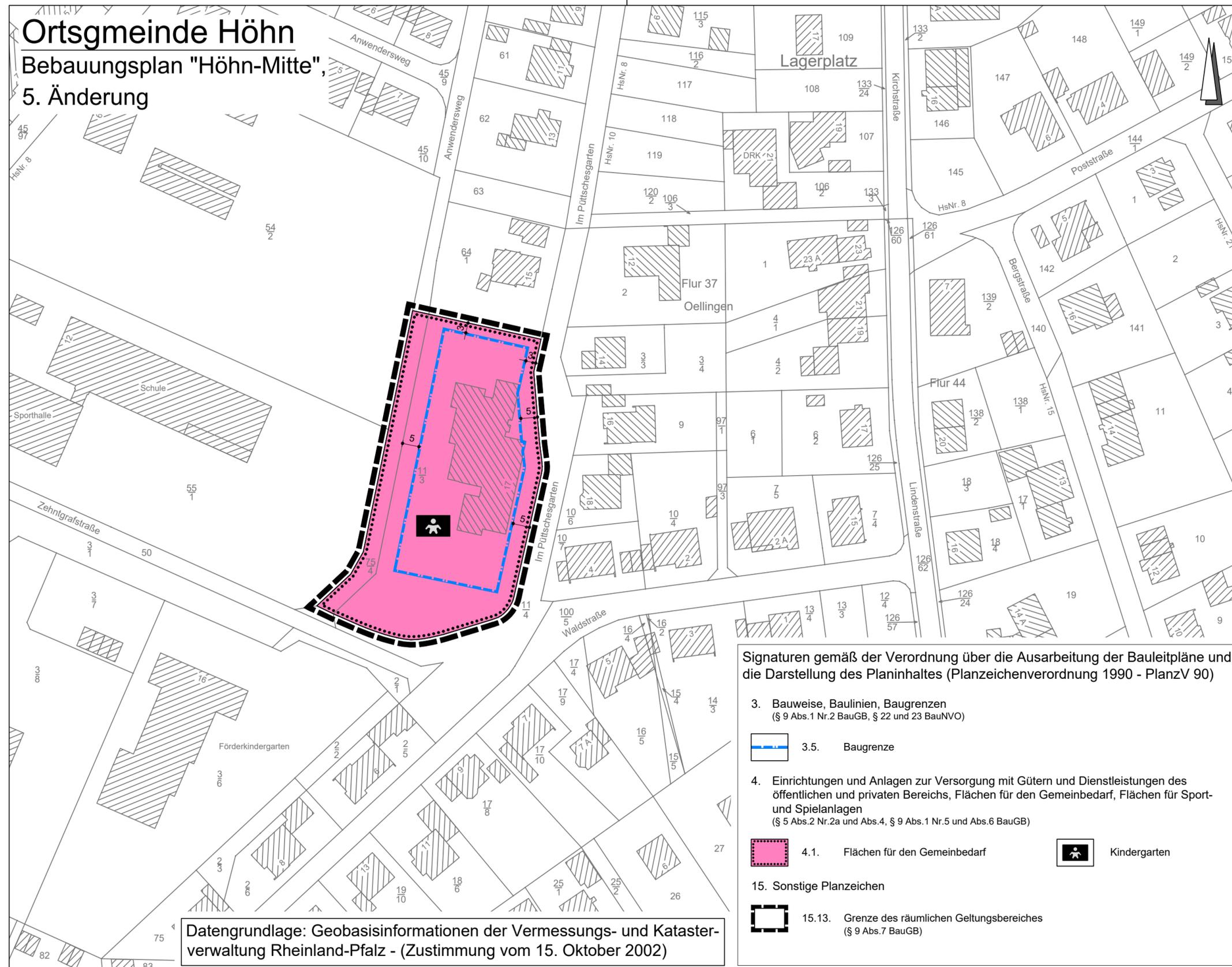
Westerburg, den 22.09.2023

Im Auftrag


Trompeter
VG-Verwaltungsrat

Ortsgemeinde Höhn

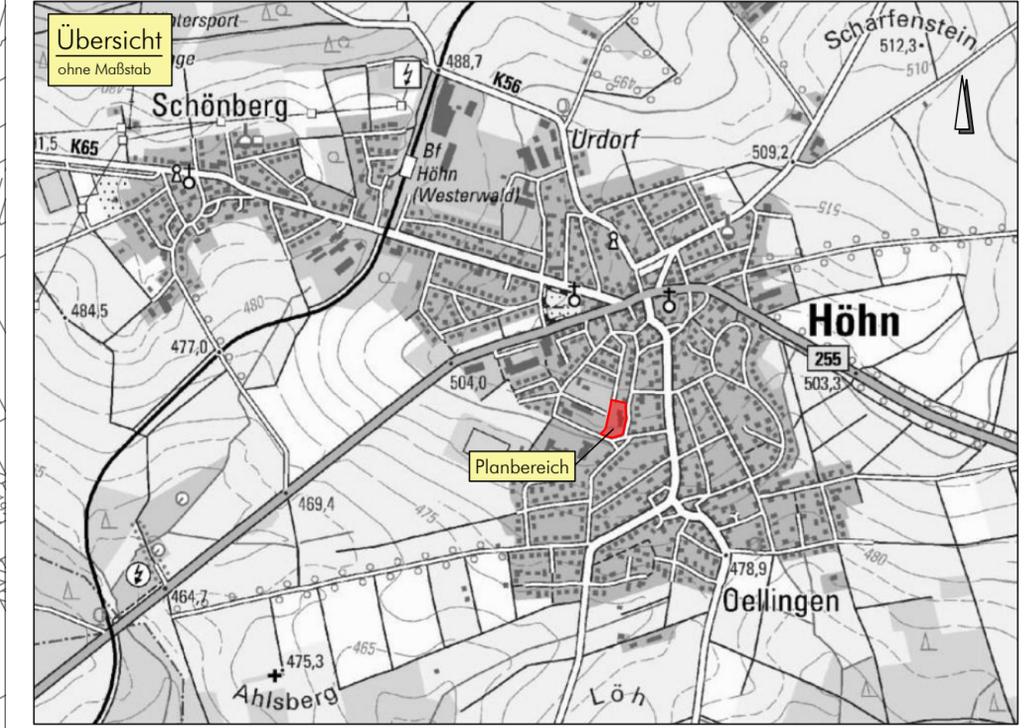
Bebauungsplan "Höhn-Mitte", 5. Änderung



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 -  3.5. Baugrenze
- 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)
 -  4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
 -  Kindergarten
- 15. Sonstige Planzeichen
 -  15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)




BRÜLL & LÖWENGUTH
Planungs- und Ingenieurbüro

Siedlungs-, Bauleit- und Freiraumplanung
Gewässerplanung, Hochwasserschutz
Natur- und Umwelt, Ver- und Entsorgung
Straßen-, Verkehrs- und Tiefbauplanung

Koblenzer Straße 32 - 56410 Montabaur
Tel.: 02602 - 93200 Fax: 02602 - 932020
info@bruell-loewenguth.eu / www.bruell-loewenguth.eu

Projekt:

Bebauungsplan "Höhn-Mitte",
5. Änderung

Ortsgemeinde Höhn

Planstand:

Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

	Datum :	Bearbeiter :	Blatt-Größe :	Maßstab :
Planfassung	04.09.2023	A. Brüll / Schmidt	580 / 297 mm	
Planfassung			Blatt-Nr.:	
Planfassung			Index	
Planfassung			CAD-Name :	
Planfassung			0317 Höhn - BPlan Höhn-Mitte 5. Änderung - Sat...	



Ortsgemeinde Höhn
in der Verbandsgemeinde Westerburg

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

Begründung

Bearbeitungsstand: 04.09.2023
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 10.10.2022 die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Höhn-Mitte" im Bereich der Gemarkungen Höhn-Urdorf und Oellingen beschlossen und mit dem Beschluss vom 21.11.2022 weiter konkretisiert.

Die Gemeinde Höhn beabsichtigt, die Festsetzungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche, die im Süden von der „Zehntgrafstraße“ und im Osten von der Straße „Im Pütchesgarten“ begrenzt wird, für eine neue Bebauung zu ändern.

Im seit 1981 wirksamen Bebauungsplan "Höhn-Mitte" ist der betroffene Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesem Bereich entsprechen nicht mehr den heutigen Vorstellungen.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit im genannten Bereich die Erweiterung des Kindergartens realisiert werden kann. Der Verlauf der Baugrenzen soll dafür geändert werden.



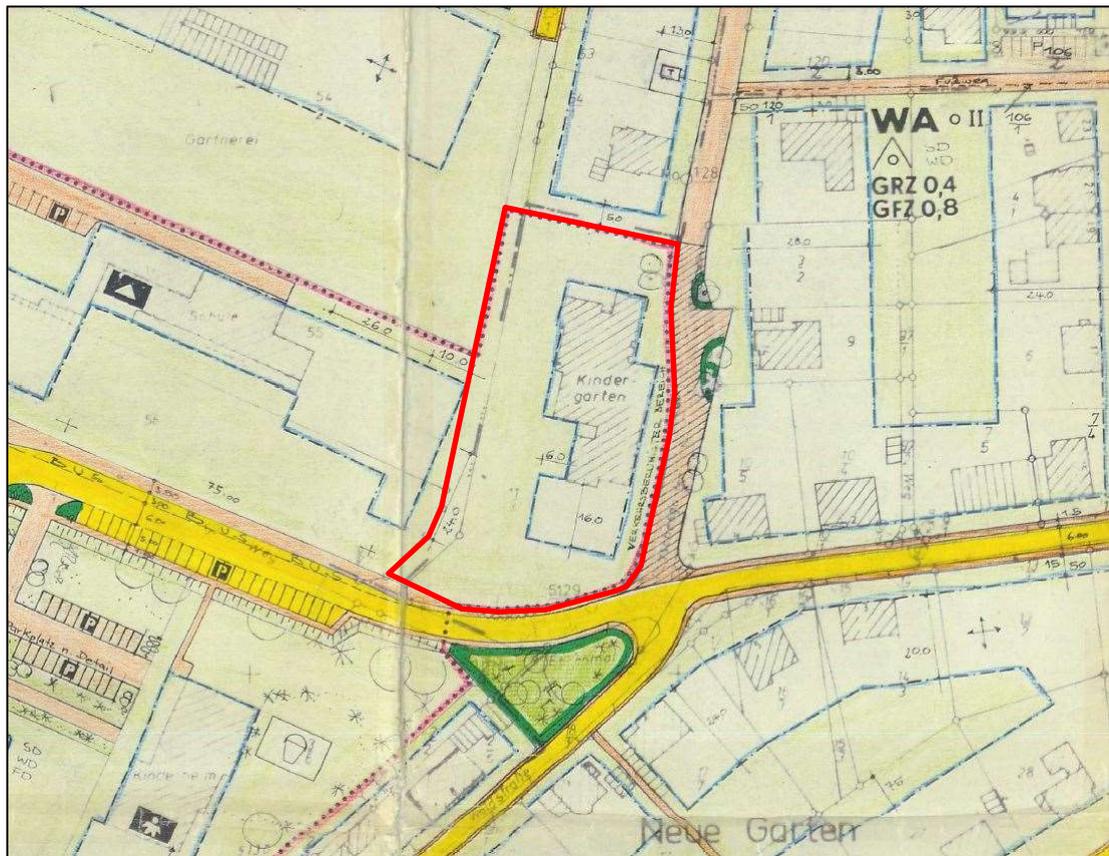
Übersichtsplan: Ortslage Höhn (ohne Maßstab)

Die Planänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Von der frühzeitigen 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.

2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

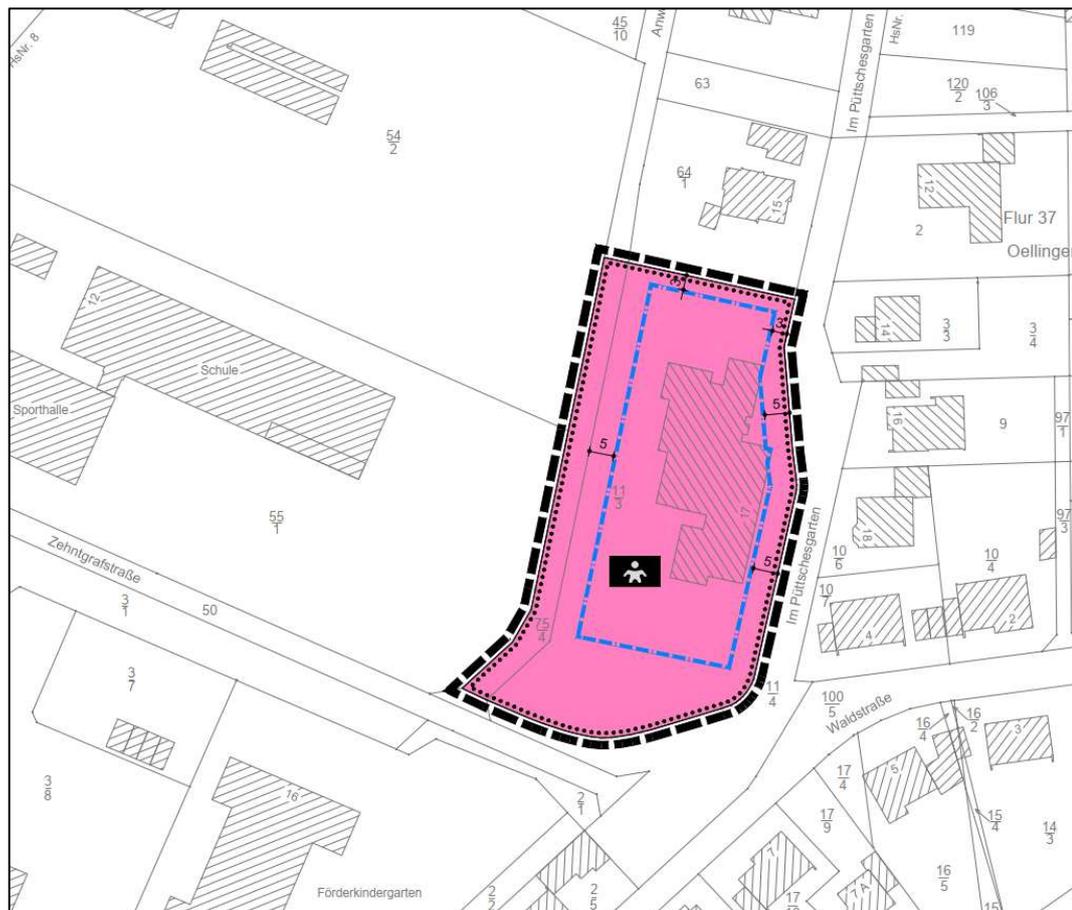


Planausschnitt : Ausschnitt Bebauungsplan Höhn-Mitte, 1981 (ohne Maßstab)



Luftbild (ohne Maßstab)

Bauliche Gestaltung



Planzeichnung zum Bebauungsplan "Höhn-Mitte", 5. Änderung (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil "Höhn-Oellingen" sowie „Höhn-Urdorf“ der Gemeinde Höhn.

Im Verfahrensgebiet liegen die nachstehend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung Höhn-Oellingen:

Flur 37, Flurstück :11/3

Gemarkung Höhn-Urdorf

Flur 50, Flurstück 75/4 (teilweise)

Die maßgebliche Abgrenzung ist der Planzeichnung dieses Bebauungsplanes zu entnehmen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4.223 qm auf.

Folgende Flächennutzungen werden vorgesehen:

Flächen für den Gemeinbedarf ca. 4.223 qm

Gesamtfläche ca. 4.223 qm

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB);
- Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen;

3.1 Art der Baulichen Nutzung

3.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Der Geltungsbereich wird unverändert als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs 1 Nr. 5 festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“. Die Festsetzungen entsprechen den vorgesehenen städtebaulichen Entwicklungen.

3.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)

Gemäß Planeintrag werden innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich mit Baugrenzen entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.

Im Gemeinbedarf werden die Baugrenzen in einem Abstand von 5,00 m zur Straße „Im Pütschergarten“ sowie zum Grundstück Flur 50 Flurstück 75/4 festgesetzt. Die Baugrenze zur nördlichen Bebauung wird mit 3,00 m festgesetzt.

3.2 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.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Nach den Vorgaben des Geologiedatengesetzes sind alle geologischen Untersuchungen und Bohrungen dem Landesbetrieb für Geologie und Bergbau (LGB) als Staatlich Geologischer Dienst rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen und die Ergebnisse nach Abschluss über das Anzeige-Portal <https://geoldg-igd-rlp.de> zu übermitteln.

4. Baugrund

Für Neubauten oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. Die Baugrunduntersuchungen sind dem LGB anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) sind mitzuteilen (siehe 3.2).

5. Grundwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Bereich, für den ein Verfahren zum Erlass einer Rechtsverordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes durchgeführt wird ("Stollen Alexandria"). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Wasserschutzzone III. Die Vorgaben der Rechtsverordnung „Stollen Alexandria“ (derzeit im Entwurf) sind zu beachten.

Ein entsprechendes, ausreichendes Schutzniveau ist unter Heranziehung der zuvor geltenden Rechtsverordnung „Stollen Alexandria“ (RVO) für das Grundwasser bereits jetzt sicherzustellen.

6. Rechtsvorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - (Planzeichenverordnung–PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. 2015, S. 477).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz – LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 728).
- Landeswassergesetz für Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Ausfertigungsvermerk:

Ortsgemeinde Höhn, den

Karin Mohr, Ortsbürgermeister / -in