Ortsgemeinde Kaden

Verbandsgemeindeverwaltung Westerburg
Eing.: 06. JULI 2021
1 | 2 | 3 (E) | 4 | 5

Bebauungsplan 2. Änderung „Am Strackeberg"

1. Der Ortsgemeinderat hat am 17.05.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Strackeberg" beschlossen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 19.08.2019 bis 02.09.2019 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 01.07.2019 bis 23.08.2019 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

4. Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2020 bis 23.07.2020 öffentlich ausgelegt.

5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 10.06.2020 bis 23.07.2020 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Ortsgemeinderat am 18.03.2021 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 Kaden

Kaden, den 29.06.2021

Ute Chamski-Mohr
Ortsbürgermeisterin

Ortsgemeinde Kaden 1 Verbandsgemeinde Westerburg
(Siegel)

VG Westerburg

Bebauungsplan 2. Änderung „Am Strackeberg“

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 15.07.2021

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 15.07.2021

Im Auftrag

Pinkel

Ortsgemeinde
Kaden

Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan

2. Änderung „Am Strackeberg“

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Fassung für den Satzungsbeschluss
gem. § 10 Abs. 1

Februar 2021

Diefenthal
Freiraumplanung

Stadt- und
Landschaftsplanung

Bernhard Diefenthal
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim
Telefon 0 26 02 / 95 15 88
Telefax 0 26 02 / 95 15 87
freiraumplanung@diefenthal-ww.de
Diplom-Biogeograph

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel des Gestzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl I S. 1548)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBL. I S. 1509)

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. S. 139)

- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35)

- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163)

- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG), in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen

Textfestsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.3 Bauweise
1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
1.6 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2.2 Dachgestaltung
2.3 Einfriedungen
2.4 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

3 Hinweise

3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Terrassen
3.2 Versickerung des Oberflächenwassers
3.3 Baugrunduntersuchungen
3.4 Schutz des Mutterbodens
3.5 Denkmalschutz
3.6 Leitungstrassen
3.7 Bodendenkmale
3.8 Artenschutz

4 Pflanzenvorschlagsliste

Textfestsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Gemäß BauNVO zur baulichen Nutzung von Grundstücken werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA):
1. Wohngebäude
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche uns sportliche Zwecke
3. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
4. Schank- und Speisewirtschaften

ausnahmsweise zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltung
3. Gartenbaubetriebe

Diesen Ausnahmen kann gem. § 31 BauGB im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde und der Bauaufsichtsbehörde stattgegeben werden.

unzulässig sind:
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Tankstellen

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf sechs Wohnungen je Doppelhaus bzw. Einzelhaus begrenzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Soweit die Maße der baulichen Nutzung nicht durch Baugrenzen eingeschränkt werden, geben sie die jeweilige Höchstgrenze an und sind wie folgt festgelegt:

WA Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl (GRZ) : 0,3 als Höchstgrenze
Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,6 als Höchstgrenze

1.3 Bauweise

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Gebäude und Lagerflächen sind nur auf diesen Flächen zu errichten. Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO).
Im Geltungsbereich mit Ausweisung "WA" sind im nördlichen sowie südlichen Teilbereich des Untersuchungsraumes Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für die Wohnbauflächen (WA) wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 550 m² festgesetzt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Wege und Terrassen sind als Pflasterflächen bzw. mit Natursteinbelägen herzustellen.

Zur Schaffung eines privaten Stellplatzes müssen Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig (Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Von der südlich gelegenen Transformatorenstation verläuft ein 1-kV-Erdkabel bis zum Baugebiet. Dabei verläuft es durch die südlich gelegene Maßnahmenfläche. Entlang des Trassenverlaufs ist ein 1 m breiter streifen von Bepflanzungen freizuhalten.

1.6 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

(§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Pflanzung von Sträuchern / Eingrünung

Entlang der zur freien Landschaft gelegenen Baugebietsgrenze wird eine private Grünfläche von 3,0 Metern Breite im Westen, bzw. 5,0 Metern Breite im Norden ausgewiesen. Im Westen des Plangebiets folgt daran angrenzend eine öffentliche Grünfläche von ebenfalls 3,0 Metern Breite.

Die nicht zur Bebauung ausgewiesenen Flächen eines jeden Baugrundstückes sind zu mindestens 60% grünordnerisch zu gestalten. Darauf sind pro angefangene 250 m² Baugrundstücksgröße Gehölze mit Arten der Pflanzenvorschlagsliste (s. Pkt. 4) zu pflanzen:

1. Pflanzung von mindestens drei Sträuchern sowie eines Baumes I.-II. Ordnung oder eines Obstbaumes.

2. alternativ die Pflanzung von zwei Bäumen I.-II. Ordnung oder von zwei Obst bäumen

In den "privaten Grünflachen" ist pro angefangene 15,0 m Grundstücksgrenze mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Baum II. Ordnung zu pflanzen. Alternativ können jeweils 2 Sträucher aus der Pflanzenliste des Landespflegerischen Planungsbeitrages verwendet werden.

Die öffentliche Grünfläche im Westen des Bebbaungsplans dient der Gestaltung des Übergangs zur offenen Landschaft. Im Bereich der südlich angrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gelten folgende Entwicklungsziele:

Entwicklung von Braunkehlchen- und Neuntöterhabitaten;
Nutzung der Fläche als Grünland mittlerer Standorte mit extensiver Bewirtschaftung
Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung landschaft- und ortsbildgliedernde Gehölzstrukturen

Es sind zwei Mahden, nicht vor dem 15. Juli bzw. nicht vor dem 15. September, durchzuführen. Der Offenland-Charakter ist zu erhalten. Im Bereich der Flurstücke 37/4, 28/3 und 40/4 sind die Gehölzpflanzungen bis auf 7 Gruppen mit jeweils 2-3 Laubbäumen zurückzunehmen. Eine Beweidung ist nicht zulässig. Entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze sind als Ausgleich für die reduzierte Durchgrünung des Plangebiets zusätzlich 20 Einzelbäume und 20 Strauchgruppen (Mindestfläche je 15 m²) zu pflanzen.

2. Bauordnugsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO

Großflächig spiegelnde Fassaden sind unzulässig.

2.2 Dachgestaltung

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO

Es sind alle Dachformen zulässig.

2.3 Einfriedungen

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlicher Wege und Straßen nur mit lebenden Hecken oder Zäunen (max. Höhe von 1,80 m) sowie Mauerscheiben (max. Höhe von 0,50 m) zulässig, sofern Sichtfelder in Einmündungsbereichen nicht eingeschränkt sind. Die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind in Form von offenen Zäunen (max. Höhe von 1,80 m) und Hecken (max. Höhe von 2,00 m) bzw. Mauerscheiben (max. Höhe von 0,50 m) erlaubt.

2.4 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10% nicht zu überschreiten.
Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

3 Hinweise:

3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Terrassen

Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

3.2 Versickerung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 (5) Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

3.3 Baugrunduntersuchungen

Grundsätzlich werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3.4 Schutz des Mutterbodens

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschieben und fachgerecht zu lagern. Die hierfür benötigte Fläche ist in ihrer Breite auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dabei darf er nicht befahren oder durch anderweitige Masnahmen verdichtet werden.
Oberbodenlager sind möglichst gegen Vernässung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei einer längeren Lagerzeit ist auf eine Zwischenbegrünung zu verzichten. Der aufkommende Wildwuchs bietet einen ausreichenden Bodenschutz und ist landespflegerisch sinnvoller als eine Einsaat mit einer Wiesenmischung. Die Oberfläche der Miete soll allseitig geneigt sein, damit Oberflachenwasser abfließen kann. Der Oberboden ist nach Abschlus der Bauarbeiten als Pflanzsubstrat wieder aufzubringen.

3.5 Denkmalschutz

Vor Durchführung jeglicher Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Funde sind unverzüglich zu melden.

3.6 Leitungstrassen

Auf Leitungstrassen der Versorgungsträger dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Telekomunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen und dürfen nicht überbaut werden. Für die Versorgungsträger sind Leitungstrassen vorzuhalten. Arbeiten an den Versorgungseinrichtungen sind mit den Betreibern abzustimmen.
In dem eingetragenen Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung ist die Errichtung von Bauwerken inkl. Nebenanlagen im Allgemeinen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den EN-DIN-VDE-Bestimmungen festgelegten Sicherheitsabstände und Maßnahmen eingehalten werden. Dies bedarf im Einzelfall unserer Überprüfung und Zustimmung im Rahmen der Planung des Bauherrn. Im Schutzstreifen dürfen Bäume und Sträucher die 20-kV-Netzanlage nicht gefährden, auch Montage und Unterhaltungsarbeiten nicht behindern.

3.7 Bodendenkmale

Archäologische Funde müssen unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Mainz gemeldet werden.

3.8 Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Vor Veränderungen an Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu untersuchen.

4 Pflanzenvorschlagsliste

Die Pflanzenauswahl erfolgt nach folgender Pflanzenliste

Bäume I.Ordnung:
Heister 2 x v., o.B. 250-300

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume II.Ordnung:
Heister 2 x verschult., ohne Ballen 150-200

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Sträucher:
2 x v., o.B. 600-100

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

Obstbaumliste des Naturparks Nassau
Äpfel, Hochstamm, regionaltypische Sorten z.B.:
Adersleber Kalvill, Apfel von Cronceless, Boikenapfel, Baumanns Rennette, Boskopp, Carpentin, Renette, Champagner Renette, Charakter Renette, Danziger Kantapfel, Doppelter Bohnapfel, Dietzer Goldrenette, Finkenwerder Prinzenapfel, Cascoynes Scharlachroter, Geflammter, Kardinal, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gelber Bellefleur, Gelber Edelapfel, Goldgelbe Sommerrenette, Goldparmäne, Goldrenette von Bienheim, Goldrenette von Peasgood, Gravensteiner, Graue Herbstrenette, Gr. Rheinischer Bohnapfel, Harperts Renette, Haux Apfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kleiner Bohnapfel, Landsberger Renette, Minister v. Hammerstein, Ontario, Prinz Albrecht von Preußen, Purpuroter Cousinrot, Ribston Pepping, Roter Bellefleur, Roter Berlepsch, Roter Eiserapfel, Rote Rheinische Sternrenette, Roter Winter-Kronenapfel, Schafsnase, Schöner von Boskopp, Signe Tillisch, Von Zuccalmaglio Renette, Winterrambour, Winterstettiner, Birnen,

Hochstamm:
Alexander Lucas, Bergamotte, Betzeisbirne, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Großer Katzenkopf, Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise von Avranches, Köstliche von Charnen, Madame Verte, Pastorenbirne, Poiteau, Wasserbirne

Ortsgemeinde
Kaden

Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan

2. Änderung „Am Strackeberg“

Teil A:	**Begründung**
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

Fassung für den Satzungsbeschluss
gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Februar 2021
Bearbeitet durch:

Diefenthal
Freiraumplanung
Bernhard Diefenthal
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim
Telefon 0 26 02 / 95 15 88
Telefax 0 26 02 / 95 15 87
freiraumplanung@diefenthal-ww.de
Stadt- und Landschaftsplanung
Diplom-Biogeograph

Teil A: Begründung

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen 3
1.1 Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges 3
1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich 4
1.3 Verkehrsanbindung 5
1.4 Übergeordnete räumliche Planungen 5
1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 5
1.4.2 Flächennutzungsplan 6
1.5 Bestandteile 7
2 Festsetzungen des Bebauungsplans 7
2.1 Bebaubare Flächen 7
2.2 Verkehrserschließung 7
2.3 Immissionsschutz 8
2.4 Landschaft und Grünordnung 8
2.5 Artenschutz 8
3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise 9
3.1 Denkmalpflege 9
3.2 Niederschlagswasser 9
3.3 Altlasten / Bodenkontaminationen 9
3.4 Bodenordnung 9
3.5 Boden 9
3.6 Ver- und Entsorgung 10
3.6.1 Wasserversorgung/ Wasserqualität 10
3.6.2 Abwasser 10
3.6.3 Strom 10
3.6.4 Telefon 10

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges

Der Ortsgemeinderat Kaden hat in seiner Sitzung am 05.06.2020 den Beschluss über die Einleitung eines Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Strackeberg“ sowie die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB und die Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurde vom 22.06.2020 bis 23.07.2020 durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde als Satzung vom Ortsgemeinderat am …… beschlossen.

Das Plangebiet umfasst den Bebauungsplanes „Am Strackeberg“ der Ortsgemeinde Kaden mit Rechtskraft vom 26. Februar 1996, der für den Planbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ im Westen der Ortslage vorsieht. Der zu Grunde liegende Bebauungsplan wurde am 21.11.1997 in seinen Festsetzungen zur Firsthöhe und Dachhöhe geändert sowie Teilflächen in private Grünflächen umgewidmet. Durch die vorliegende Planung sollen die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes im überplanten Bereich teilweise aufgehoben und geändert werden.

Ziel dieses Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur zukünftigen und weiteren Nutzung der Grundstücke als Wohnbaufläche im Westen der Ortslage von Kaden.

Die aktuelle Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ bleibt weiterhin bestehen. Dachform sowie Höhenbegrenzungen, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden angepasst bzw. entfallen.

Die Realisierung der Bebauung und Regelung der entsprechenden Bauflächen soll mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen. Der Bebauungsplan wird unter dem Titel 2. Änderung „Am Strackeberg“ geführt.

Die vorliegende Planung begründet oder bereitet kein Vorhaben vor, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit unterliegt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe d BauGB genannten Schutzgüter. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens sind damit gegeben.

Die Darstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Maßstab 1:1.000.

Die Festlegung der baulichen Nutzung orientiert sich an den umgebenden Bauflächen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Die zu beplanende Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Kaden und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,3024 ha.

Das Plangebiet steigt von Osten nach Westen von 385 m ü. NN bis ca. 395 m ü. NN an.

Abbildung 1 zeigt das Plangebiet welches sich zu beiden Seiten der „Bergstraße„ sowie entlang der Straße „ Auf der Langheck“ erstreckt.

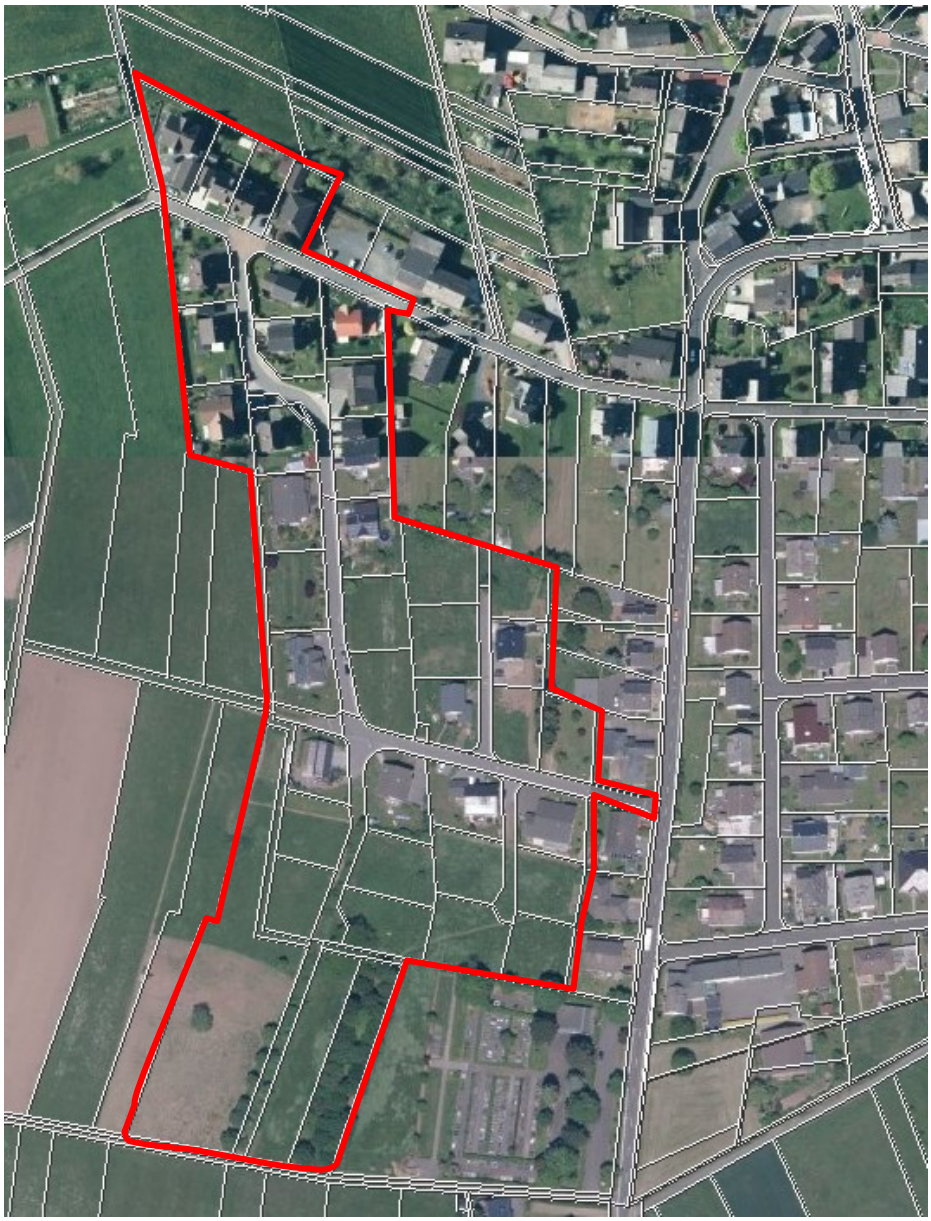

Abbildung 1: *Ortslage von Kaden mit Plangebiet auf Luftbildbasis (rot umrandet; Quelle: LANIS, RLP)*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,5959 ha
Private Grünflächen	0,2506 ha
Öffentliche Grünflächen	0,9910 ha
Straßenverkehrsflächen	0,4617 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung	0,0034 ha

1.3 Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bergstraße im Norden und die Härtlinger Straße (K 86) im Osten des Geltungsbereiches.

Die bestehenden Verkehrsanbindungen bleiben durch die Bauleitplanung unberührt.

1.4 Übergeordnete räumliche Planungen

1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Die Ortsgemeinde Kaden mit 578 Einwohnern (Stand 31.12.2016), liegt gemäß den Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (2017) innerhalb eines Erholungs- und Tourismusraums.

„Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern. Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.“[1]

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen lediglich kleinflächige Änderungen im Rahmen des Bebauungsplans „Am Strackeberg“ durchgeführt werden. Die Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ bleibt weiterhin erhalten, es erfolgen hauptschlich Veränderungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Die Inhalte des Bebauungsplanes sind im Sinne der Zielvorgaben der Raumordnung und daher mit der übergeordneten Bauleitplanung vereinbar.

[1] *aus RROP 2017*

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg weist in der rechtskräftigen Fassung von 2006 den Bereich des Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ aus.

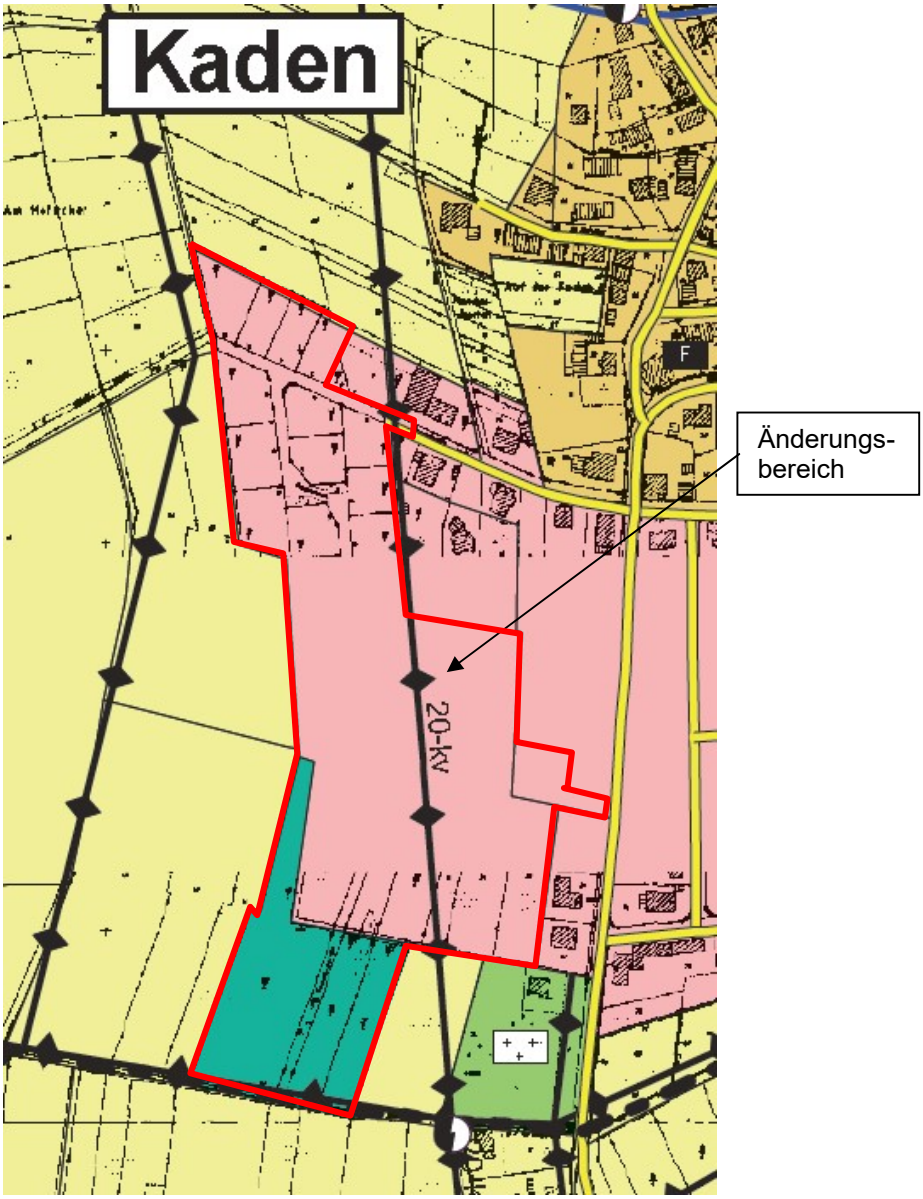

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Änderungsbereich rot umrandet

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, der grundsätzlich die Bauflächenausweisung nicht parzellenscharf wiedergibt.

1.5 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planurkunde im Maßstab 1 : 1.000, den Textfestsetzungen und der vorliegenden Begründung.

2 Festsetzungen des Bebauungsplans

Aufgabe des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Regelung für die bauliche Nutzung der Grundstücke vorzugeben, die westlich der Ortsgemeinde von Kaden liegen.
Für den nachfolgend aufgeführten Bereich werden diese in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Strackeberg“ in den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen definiert. Die bisher für den abgegrenzten Geltungsbereich gültigen Festsetzungen werden hiermit ersetzt.

2.1 Bebaubare Flächen

Im Planbereich des Bebauungsplanes wird weiterhin allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO im Anschluss an die vorhandene Ortsbebauung ausgewiesen. Die Private Grünfläche entlang der westlichen Bebauung zur besseren Einpassung in das Landschaftsbild wird auf eine Breite von 3 Metern angepasst und zur Bepflanzung festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Form greifen die Bauformen der angrenzenden Baugrundstücke auf sowie die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Stackeberg“. Es entfällt die Vorgabe zur Dachform und mit dieser auch die angegebenen Höhenangaben zur maximalen First- und Wandhöhe.

Es sind Aussagen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO sowie für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit den Angaben zur maximal bebaubaren Grundfläche und der Anzahl der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bauplanungsrechtlich zu treffen. Zusätzlich werden bauordnungsrechtliche Regelungen zur Baugestaltung festgesetzt. Die Festsetzungen dienen zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Grundstücke innerhalb der Ortslage, schränkt aber auch gleichzeitig eine unkontrollierte Entwicklung in diesem Bereich maßgeblich ein. Sowohl die GRZ mit 0,3 als auch die GFZ mit 0,6 bleiben weiterhin erhalten.

2.2 Verkehrserschließung

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die Bergstraße an. Alle Bauflächen sind über diese Gemeindestraße sowie die Straße „Auf der Langheck“ und der „Härtlinger Straße“ ausreichend erschlossen. Eine weitere Anbindung ist nicht erforderlich.

2.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Kaden mit angrenzenden Wohngebieten. Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes werden keine wesentlichen Änderungen an der vorhandenen Emissionssituation verursacht. Auch ist nicht zu erkennen, dass aus den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes Beeinträchtigungen des Plangebietes verursacht werden. Festsetzungen hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes sind daher nicht erforderlich.

2.4 Landschaft und Grünordnung

Zur Eingrünung der Bauflächen sind Festsetzungen zur Einfriedung der Grundstücke mit lebenden Hecken aus einheimischen Sträuchern getroffen. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.5 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde keine gesonderte Erfassung der gem. § 7 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten durchgeführt. Im Rahmen einer Ortsbegehungen im Sommer 2018 wurde aber der Brutvogelbestand erfasst. Dabei konnten die nachfolgend aufgeführten typischen siedlungsbewohnenden Arten festgestellt werden:

Brutvögel:
Amsel
Bachstelze
Blaumeise
Buchfink
Elster
Grünfink
Hausrotschwanz
Haussperling
Kohlmeise
Stieglitz

Nahrungsgäste
Mauersegler
Mehlschwalbe
Rabenkrähe
Rauchschwalbe
Rotmilan
Singdrossel
Star

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sollten folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Rodung aller Gehölzstrukturen außerhalb der Brutzeit und nur innerhalb des gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeitraumes vom 1. Oktober bis 01. März.

3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

3.1 Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen, Gefäße oder Scherben, Münzen usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und –pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz und sind unverzüglich zu melden.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

3.2 Niederschlagswasser

Gemäß Landeswassergesetz (LWG) soll Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert bzw. in den nahe liegenden Vorfluter eingeleitet werden.

3.3 Altlasten / Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die zuständige fachtechnische Behörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Westerwaldkreises zu benachrichtigen.

3.4 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

3.5 Boden

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Ergeben Untersuchungen, dass der angefallene Boden unbelastet ist, schreiben das Abfallwirtschafts- und das Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 vor, dass der Boden als Recyclinggut an anderem Ort wieder verwendet wird.

3.6 Ver- und Entsorgung

3.6.1 Wasserversorgung/ Wasserqualität

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt in Trägerschaft der Werke der Verbandsgemeinde Westerburg und kann durch Anschluss an das vorhandene örtliche Netz sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht sichergestellt werden.

3.6.2 Abwasser

Die Entwässerung der Bauflächen erfolgt über das örtliche Kanalnetz. Für die zusätzlichen geplanten Bauvorhaben ist der Anschluss an das bereits bestehende Leitungsnetz ausreichend und gewährleistet eine fachgerechte Ableitung der anfallenden Abwässer in die Kläranlage.

3.6.3 Strom

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Erdkabel-Ortsnetz des regionalen Versorgers sichergestellt.

3.6.4 Telefon

Fernmelde- und Telefoneinrichtungen sind im Bereich der Plangebietes vorhanden und können für den Anschluss der Bauflächen erweitert werden. Arbeiten am Leitungsnetz sind mit dem Versorgungsträger frühzeitig abzustimmen.

Moschheim, 17. Februar 2021