Satzung
der Ortsgemeinde Langenhahn
über den Bebauungsplan „Hölzenhausen“

vom 11. AUG. 1997

Der Ortsgemeinderat von Langenhahn hat in seiner Sitzung am 05. Mai 1997 aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung den Bebauungsplan „Hölzenhausen“ als Satzung beschlossen:

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die nachstehend aufgeführten Grundstücke in der Gemarkung Hölzenhausen:

Flur 5
Flurstücke 441/3, 441/4, 441/5, 442, 443, 444/4 teilweise, 444/3, 445/2, 446/2, 943 teilweise

Ausgleichs- und Ersatzfläche:

Flur 7
Flurstücke 502/4, 503/4, 504/4, 505/4, 506/4, 507/4, 508/4, 509/4, 510/4, 511/4 (alle jeweils teilweise)

§ 2

Bestandteil dieser Satzung ist

1. die Bebauungsplanurkunde (Lageplan mit Text),
2. die zur Bebauungsplanurkunde gehörenden Textfestsetzungen sowie
3. die Begründung.

Gegen die Satzung werden keine Bedenken erhoben.
Montabaur, den - 5. Aug. 97
Kreisverwaltung des Westerwaldkreises Abt. 6/60 - 610-13

Kreisverwaltung 37 Westerwaldkreis

§ 3

Die Satzung wird gemäß § 12 Baugesetzbuch mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates übereinstimmt, und daß die für dessen Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Langenhahn, den 11. AUG. 1997

Ortsgemeinde Langenhahn

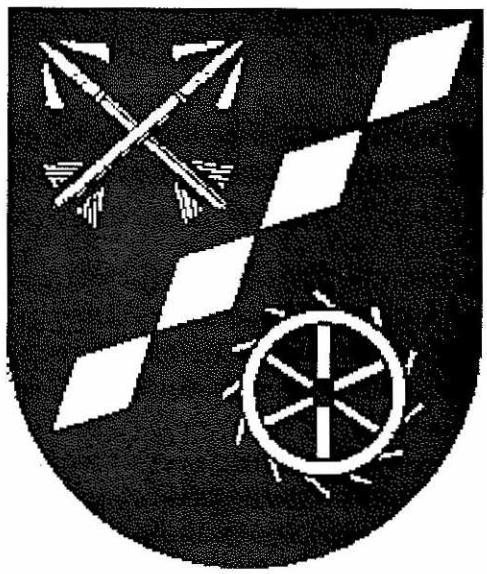
(Siegel)

Ortsgemeinde Langenhahn

Schäfer, Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Langenhahn

Westerwaldkreis



BEBAUUNGSPLAN

HÖLZENHAUSEN

Begründung

In der Ortsgemeinde Langenhahn besteht ein dringender Wohnbedarf.

Im Ortsteil Hölzenhausen sind fast alle Baulücken geschlossen. Es bietet sich an, daß im Hinblick auf Arrondierung des Ortsteils die Ringstraße verlängert wird.

Der Ort erfährt mit dieser Planung und mit dem Anwesen Nr. 33 und 40 seinen städtebaulichen Abschluß in Richtung Osten.
Durch die Verlegung der B 255, südlich an Hölzenhausen vorbei, ist eine weitere Entwicklung nicht möglich. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die Ringstraße und endet in einer T-förmigen Wendemöglichkeit. Der Ausbau selbst erfolgt verkehrsberuhigt.

Der vorhandene Baumbestand (erhaltenswert) ist im Plan aufgenommen und entsprechend festgesetzt. Die Wasserschutzzone III tangiert das Baugebiet im Nordosten.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend des landespflegerischen Planungsbeitrages auf den Flurstücken 502/4, 503/4, 504/4, 505/4, 506/4, 507/4, 508/4, 509/4, 510/4, 511/4 (jeweils teilweise) in der Flur 7 der Gemarkung Hölzenhausen ausgewiesen.

Die Verlegung der Zwergstrauchheide auf die Parzellen 510/4 u. 511/4 (jeweils teilweise) wird erforderlich, da ansonsten in Folge deren Beseitigung durch die Errichtung baulicher Anlagen der Lebensraum für hochspezialisierte Tier- und Pflanzenarten verloren geht.

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen wird der Versiegelungsgrad verringert und eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht.

Die Begrünung der Grundstücke dient dem mikroklimatischen Ausgleich (Transpiration, Staubbindung, Beschattung), trägt zur Einbindung des Baugebietes in den umgebenen Landschaftsraum bei, sichert die Lebensverhältnisse der heimischen Tier- und Pflanzenwelt und dient auch einer Verbesserung des Kleinklimas.

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg. Dieser weist im dortigen Bereich ein allgemeines Wohngebiet auf.

Plangebietsgröße

Die Plangebietsgröße beträgt 0,8 ha.

Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt im Rahmen des z.Zt. laufenden Flurbereinigungsverfahrens durch das Kulturamt Westerburg.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die KEVAG gewährleistet. Die entsprechenden Anlagen können erst hergestellt werden, wenn die erschließungsmäßigen Voraussetzungen gegeben sind.

Die Versorgung mit Brauchwasser und die Entsorgung der Abwässer wird durch die Verbandsgemeindewerke Westerburg sichergestellt.

Die Kosten für Straßenbau, Kanal, Wasser, Beleuchtung und Grüngestaltung betragen ca. 200.000,-- DM.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Parzellen 502/4, 503/4, 504/4, 505/4, 506/4, 507/4, 508/4, 509/4, 510/4, 511/4 (jeweils teilweise) in der Flur 7 der Gemarkung Hölzenhausen werden als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die obere Boden- und Vegetationsschicht im Bereich der Zwergstrauchheide ist abzutragen und als Artenresservoir für die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstükken 510/4 teilw. und 511/4 teilw. in der Flur 7 der Gemarkung Hölzenhausen zu verwenden.

Um eine nachhaltige und kostengünstige Entwicklung und Erhaltung der Heideflächen zu gewährleisten, sollte nach der ungestörten ca. 2-jährigen Anwuchsphase möglichst eine Beweidung mit Schafen erfolgen. In Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde kann auch eine andere, zweckmäßige Pflegemethode zur Entwicklung der Zwergstrauchheide gewählt werden. Um den Erhalt von Rohbodenflächen zu sichern, sollen regelmäßige Bodenverwundungen auf kleineren Teilflächen durchgeführt werden.

Aufgrund des mit der Beseitigung einer mageren Grünlandbrache mittlerer Standorte im übrigen Bereich des Plangebietes einhergehenden Lebensraumverlustes für die Flora und Fauna ist auf den Parzellen 502/4 - 510/4 (jeweils teilweise) Magergrünland zu entwickeln.

In den ersten zwei Jahren der Flächenübernahme sollen jährlich zwei Schnitte durchgeführt werden. Das Mähgut ist abzuräumen. Düngung und Beweidung sollen unterbleiben. Ab dem dritten Jahr soll lediglich eine Mahd jährlich (frühestens ab 01. Juli) oder eine extensive Beweidung (eine Großvieheinheit je Hektar und Jahr) erfolgen. Düngemaßnahmen und Biozideinsatz sind untersagt.

Am östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes ist eine lockere Bepflanzung mit bodenständigen Laubgehölzen (heimische Bäume und Sträucher, auch bewährte Blütengehölze) vorzunehmen, um eine landschaftsgemäße Siedlungseinbindung zu gewährleisten.

Erhaltung des Baumbestandes

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Eichen sind zu erhalten und zu sichern.

Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der B 255 ist die gesamte innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegende Bebauung durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes wie Doppelfenster bzw. Schallschutzfenster und die imissionshemmende Ausführung von Außenwänden des Gebäudes zu sichern.

Bauordnungsrechtiche Festsetzungen

Gestaltung der privaten Zufahrten und Stellplätze

Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, sog. Ökopflaster, Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.

Nur Fußwege dürfen versiegelt werden; das hier abzuleitende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern.

Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf jedem Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Alle Böschungen über 0,75 m Geländehöhe sind mit ortstypischen Laubgehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu gestalten.

Hinweise für die Durchführung von Baumaßnahmen

Behandlung des Oberbodens

Gemäß DIN 18915 ist der Oberboden während der Bauarbeiten getrennt vom Unterboden zu entnehmen und abseits vom Baubetrieb zu lagern; dabei darf er nicht befahren oder durch anderweitige Maßnahmen verdichtet werden. Oberbodenlager sind möglichst gegen Vernässung, Verunkrautung und sonstigen 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 die Einsaat einer Wiesenmischung. Die Oberfläche der Miete soll allseitig geneigt sein, damit Oberflächenwasser abfließen kann.

Der Oberboden ist nach Abschluß der Bauarbeiten als Pflanzsubstrat wieder aufzubringen. Die Verbringung des Bauaushubs ist bis zur Einreichung des Bauantrages zu regeln und in schriftlicher Form darzulegen.

Schutz des Trinkwassers

Bei Grundstücksteilen innerhalb der Wasserschutzzone III sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der „ Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete 1. Teil, Schutzgebiete für Grundwasser (DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1975) zu beachten.

Baugrunduntersuchungen

Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen ratsam. Dabei sind die Vorgaben der DIN 1054 zu beachten.

Einrichtung von Zisternen

Die Dachabwässer sollen nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern sind vielmehr in Zisternen zu sammeln und zu verwenden (z.B.: Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschinenbetrieb).

Die Größe soll je Wohneinheit einen Kubikmeter betragen.