



Ortsgemeinde Pottum

Bebauungsplan 1. Änderung „Flur 2“

1. Der Ortsgemeinderat hat in der Sitzung am 16.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 21.08.2014 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2014 bis einschl. 13.11.2014 öffentlich ausgelegt.
3. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belangen zu dem Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 21.08.2014 erfolgte in der Zeit vom 06.10.2014 bis 27.10.2014 (§ 4 Abs. 2 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 14.11.2014 wurde vom Ortsgemeinderat am 12.12.2014 gefasst (§ 10 Abs.1 BauGB).
5. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgte gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren.
6. 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.
7. Die öffentliche Bekanntmachung wird des Bebauungsplanes wird hiermit angeordnet.

Ortsgemeinde Pottum

Pottum, den 15.01.2015

Klaus Weil
Ortsbürgermeister



INHALTSVERZEICHNIS

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	6
2	Festsetzungen des Bebauungsplans	7
2.1	Bebaubare Flächen.....	7
2.2	Verkehrerschließung	7
2.3	Immissionsschutz	7
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

2 Festsetzungen des Bebauungsplans

Aufgabe des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Regelung für die bauliche Nutzung im Bereich der alten Schule in der Ortsgemeinde Pottum vorzugeben. Dabei ist die besondere standörtliche Gegebenheit mit der umgebenden Bebauung und dem südlich angrenzenden Kindergarten zu berücksichtigen.

Für den nachfolgend aufgeführten Bereich werden diese in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Flur 2“ in den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen definiert. Die bisher für den neu abgegrenzten Geltungsbereich gültigen Festsetzungen werden hiermit ersetzt. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Flur 2“ bleiben hiervon unberührt.

2.1 Bebaubare Flächen

Im Planbereich des Bebauungsplanes wird allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO im Anschluss an die vorhandene Ortsbebauung zur Anpassung an die zukünftig geplante Nutzung ausgewiesen. Westlich, nördlich und östlich grenzen weitere allgemeine Wohngebiete an den Standort an.

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Form greifen die Bauformen der angrenzenden Baugrundstücke sowie die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Flur 2“ für die angrenzenden Wohngebiete auf und orientieren sich an der vorhandenen Bebauung.

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 geplante Folgenutzung der ehemaligen Schule innerhalb der Ortslage, schränkt aber auch gleichzeitig eine unkontrollierte Entwicklung in diesem Bereich maßgeblich ein.

2.2 Verkehrserschließung

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die Schulstraße an. Alle Bauflächen sind über diese Gemeindestraße ausreichend erschlossen. Eine weitere Anbindung ist nicht erforderlich.

2.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Pottum 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.

9 G# C 7 8 : &' (!) * ~~~~~

\$ 6 !) !) !) 7) 8 9

\$8 0 " .

? 6 # 6 (\$ "(## " % 1\$ @
C ? & (C A#" C , () # " C @9 \$2
** ; 6 " ; ;! > ;G @ ! "
, 6 # A ? C 6 # "(## C) A#
& 9 "
? " &# " > &
6 .

\$ 6 !)

, () N \$ 1N:2 # P " \$ 1 " ("
\$ 2 & \$ \$ C \$ \$ \$ " " "
" 6 \$ P " \$ # 9 %(
& "6 \$ 7# \$

\$\$ ' B "

\$ # 6# # " "
A G " 6 " " & :
> #) C # " ") G C
&# # # 6# # # # (" 6. C C
(" " " " . C (" G# #
\$ " : \$ 6 " "

\$?

- P # # \$, 9"6 % 9"6
+ D0 % " 9

\$@

) # # " @. "6 ?
7 \$ 1? "2 ? B " C
C " \$ " ; #
" &# 0 + ' &# C # > "W"
\$ & \$ \$

9 G# C 7 ! 4 : S% T 1 " 2 WWWWWW

\$ C 1 <

+ : & # D: Q (/ 6; N." \$ & # # / (" : 6 7 P # \$ # Q & " Q & < " " . " \$

+ \$? \$(" # 9 . " A %9 (" ! &# " " N \$(A (" "

+ + # # & # " " % # 7 # " "

+ / # % ; / # " " \$ \$ G &# 6. 9 " (" \$ \$ N 7 # (9

G# C H 3

G# C7 :

!) !) 4

A % !)'
()* 12 , 7 *' 12 N

@ % E

- ,) 9 " # W! " @ \$
<# C G C P \$ 6 " & \$,#) (" !
% (

0!)
()* 12 , 7 *' 12 N

0!).
- ((" C : ; A 9!! \$ (" G (" #
" # " (%9 , , (" " % "
" (

0!)
" "# < ! (8 3[
\$ "# < ! (8 + [(#
, (" P 6 " &# \$ " "
" (

0!) !" !"
- ? "6 C # % . # \$ - \$ " .
(
" # , (" % . (# D "
& \$ \$ @ " "6 (

\$ < .
()* 12 , 7 *' 12 N

5 , " ! ? , 9"6
" :) <"6 # -(1 8
<. &# C' 2 # \$ @ " 1 8 <. &# C3 2 (C #
" ? 9 " " " (6 9"6\$(
" ? %# &# # -(1 8 <. &# C' 2
<"6 1 8C <. &# C 2 \$ @ " 1 8 <. &# C3 2
<"6 ! ! " 7# G 1
G6 2

? %) !) - =!) % -H
!"
()* 12 , 7 *' 12 N

" % (" , 9"6 C # " ! C
- C , (") # 9 (P . \$
C " (" # P ! &#
, P # &# \ " 9 "
7# (9 " ;# N (" \$

/8

I & (!) *

0

G# C7 :

\$ 9 ,

\$ 3 9 .. =!) 8 + " \$ " ("6 "2
%)\$ C ! (- C "# C \$
1 G C R6#! C

\$!" . =!) * 132 - 0 , \$!#
- " : C /# !9 2 & \$
C 1, \$(> \$

\$\$!)
, (" \$ " !#

\$? (!) 4 E
? " " "

\$@ 0 " !) 4
7# " 9 I " ? N 9 6 !
% & 9 "

\$C 2 N 7 # (9 6 ! &#
\$ / 6# 6 # " & 9
" 9 \$ %9 7 # (N &#
7 # "

\$5 " (# # " % 9 & 9 " N 9 6 !
@ \$

\$J - P # , 9"6 (" \$, 9"6 " 9

\$: ' !) 4
- 7 # &# # " 9 () *
P " , . # () * + 3
P " ,) " 9 7# 7 (, (
" " " \$ 6 "

