

## **B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **INHALTVERZEICHNIS**

- 1. EINFÜHRUNG UND BEGRÜNDUNG**
- 2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**
- 3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
- 4. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG**
- 5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS  
BAUGESETZBUCH**
- 6. GRÜNSTRUKTUREN**
- 7. STÄDTEBAULICHE FLÄCHENBILANZ**
- 8. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- 9. DENKMALPFLEGE**
- 10. VER- UND ENTSORGUNG**
- 11. HINWEISE**

**AUFSTELLER :  
ARCHITEKTURBÜRO SCHÄFER GMBH, SCHÜTZENWEG 3  
56457 WESTERBURG**

## 1. Einführung

Die Ortsgemeinde Rotenhain hat in den vergangenen Jahren mit der Errichtung des Kinder-, Jugend- und Freizeitanlage (Veranstaltungsgelände, Zeltplatz, Jugendzentrum), dem Bau eines Gäste- und Wandertreffs (Angebot von Unterkünften und Gastronomie) und mit dem modellhaften Wiederaufbau einer mittelalterlichen Burganlage konsequent die Voraussetzungen zu Etablieren einer lokalen Tourismus- und Freizeitwirtschaft geschaffen. Hierbei wurden gezielt Synergien zwischen kommunalen und privatwirtschaftlichen Aktivitäten berücksichtigt und genutzt.

Zur weiteren Unterstützung dieser bereits aufgebauten Infrastrukturen sollen nun die noch vor Ort gegebenen kulturhistorischen, brauchumpflegerischen und vor allem kulturellen Potenziale verstärkt in Wert gesetzt werden.

Mit dem geplanten Vorhaben sollen die örtlichen Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe sowie Betreiber der Freizeiteinrichtungen gezielt unterstützt und insgesamt die Bedeutung der Region für Tagesausflügler und vor allem Urlauber erhöht werden.

Die Notwendigkeit einer bauplanungsrechtlichen Initiative ergibt sich einerseits aus der sich ständig steigenden Nachfrage nach Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im nahen Natur belassenen Umfeld der modellhaft wieder aufgebauten "Alten Burg" und dem Gäste- und Wandertreff am nahe gelegenen Westerwaldsteig. Andererseits benötigen die Betreiber (Pächter) zur Zweckerfüllung entsprechende und geeignete Einrichtungen bzw. Flächen, wo sie mit Veranstaltungen, Angeboten u. ä. die Wertigkeit ihrer Angebote umsetzen können.

Diese Entscheidung ist darüber hinaus auch vor dem Hintergrund der als Leader+ -Projekt begonnenen Errichtung eines "Tertiär- und Industrieerlebnisparks Stöffel" in der Nachbargemarkung Enspel, Stockum-Püschchen und Nistertal und dem Westerwaldsteig zu sehen, die für die gesamte Region aufgrund der Attraktivität des gesamten Angebotes zukünftig ein erhöhtes Besucheraufkommen erwarten lässt.

Darüber hinaus liegt die Gemeinde inmitten der landschaftlich attraktiven Region der Westerwälder Seenplatte, Hachenburg/ Kroppacher Schweiz/ Hoher Westerwald.

### **Begründung öffentliches Interesse:**

In der Phase der Erstellung des Leader+ -Konzeptes der Lokalen Aktionsgruppe (LAG) Westerwald wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung von den regionalen Akteuren im Tourismusbereich ein Defizit an Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben und an begleitender attraktivitätssteigernder touristischer Infrastruktur als eine bedeutende Schwäche der Region identifiziert.

Die landschaftlichen und kulturhistorischen Potenziale zum Ausbau eines "sanften", überwiegend landschaftsgebundenen Tourismus sollen auch genutzt werden, um hierdurch die innerörtliche lokale und regionale Wertschöpfung zu verbessern und so gleichzeitig der kulturellen Attraktivität der Region beitragen mit dem weiteren Ziel wohnortnahe Einkommens- und Erwerbmöglichkeiten zu verbessern.

Bei Subsummierung aller Umstände und Tatsachen besteht aus den o. a. genannten Gründen an der Realisierung eines Feriengebietes oberhalb des Gäste- und Wandertreffs ein öffentliches Interesse.

Konkrete Belastungen für die in diesem Bereich rechtskräftige Wasserschutzzone III dürften aufgrund der Geringfügigkeit der beabsichtigten Nutzung nicht zu erwarten sein.

Die Realisierung des Bebauungsplanes liegt ebenso überwiegend im Interesse des Gemeinwohls, wie auch die schutzwürdigen Interessen der Wasserschutzzone.

Die schutzwürdigen Belange der Wasserschutzzone sollten mit vertretbaren Auflagen und Bedingungen aufgrund der geringfügigen Nutzung erreicht und kompensiert werden können, um so gleichfalls mit dem beabsichtigten Bebauungsplan dem öffentlichen Interesse Rechnung zu tragen, wie z. B.: innerhalb der Region Arbeitsplätze und Kaufkraft zu schaffen und so gleichzeitig die vorhabensbedingte Förderung der Wirtschaftskraft einer strukturschwachen Region spürbar zu unterstützen.

## **2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

Ist die 7. umfassende Fortschreibung im Flächennutzungsplan (FLNP) der Verbandsgemeinde Westerburg. Dieser setzt im süd-südwestlichen Teil des Planungsgebietes u. a. ein Sondergebiet (SO) fest, in dem Ferienhäuser errichtet werden dürfen.

Der Ortsgemeinderat von Rotenhain hat am 26.10.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „*Feriengebiet Alte Burg und Gäste- und Wandertreff Rotenhain*“ beschlossen.

## **3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Feriengebiet Alte Burg am Gäste- und Wandertreff Rotenhain" umfasst die Grundstücke in der Flur: 23, Nr. 10 und Nr. 24 (teilweise), in Flur 24, Nr. 23 (teilweise) mit ca. 15.000 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Rotenhain.

## **4. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt künftig direkt von westlicher Seite von der K 8 über die Hauptzufahrt des Gäste- und Wandertreffs Rotenhain über die öffentliche Wegparzelle entlang des Sportplatz.

Eine Zufahrt über die K 61 ist nicht vorgesehen.

Der vorhandene Schotterweg zur Alten Burg behält Bestand und darf keine Versiegelung erhalten.

## 5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH

### 5.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ( § 9, Abs. 1; BauGB)

#### 5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG ( § 9, Abs. 1 in Verb. mit § 6 BauNVO)

#### **FESTSETZUNG DES PLANGEBIETS ALS SONDERGEBIET (SO)**

#### **§ 10 Sondergebiet**

(1) Ein Sondergebiet (SO) "Feriengebiet Alte Burg am Gäste- und Wandertreff Rotenhain" dient zu Zwecken der Erholung, dem ferienmäßigen Wohnen als touristisch-gewerbliche Nutzung sowie zur Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung.

(2) Zulässig sind

1. im Teilbereich 1 (Ferien- bzw. Wochenendhausgebiet) je Baugrundstück höchstens ein freistehendes Ferienhaus mit max. 1 Wohneinheit. Die dauerhafte Nutzung der Wohnungen ist nicht zulässig. Sowie einem zentralen Ver- und Entsorgungsgebäude für z.B. Strom, Wasser und technische Einrichtungen (zentrale Pelletsheizung, Druckerhöhungsanlage).

**Die Grundflächenzahl für diesen Bereich wird festgesetzt auf: 0,2**

2. im Teilbereich 2

3. die modellhaft wieder aufgebaute "Alte Burg" mit ca. 240 m<sup>2</sup>

4. der Schau- und Lehrbienenstand mit ca. 10 m<sup>2</sup>

5. ein Geräteschuppen mit ca. 90 m<sup>2</sup>

6. ein überdachtes Lager mit ca. 50 m<sup>2</sup>

7. zwei einfache überdachte Funktionsbauten mit Sitzgelegenheiten in Holzbauweise (Punktfundamente) für witterungsunabhängige Bildungs-, Kultur- und Brauchtumsmaßnahmen/-veranstaltungen mit je ca. 50 m<sup>2</sup>

8. ein Gebäude mit sanitären Einrichtungen für Aktivitäten rund um die "Alte Burg" mit ca. 30 m<sup>2</sup>

9. Backofen und Werkstatt mit 40 m<sup>2</sup>

10. eine Teilfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> aus der Gemeindeviehweide als Spiel- und Erholungsfläche.

**Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes sind die im Teilbereich 2 aufgeführten Gebäude (Bestandsübernahme) katastermäßig zu erfassen und exakt einzumessen.**

**Unter Hinweis auf die Eindeutige Beschlussfassung des Gemeinderates sind weitere Baumaßnahmen innerhalb des B-Planes unzulässig.**

## **Nutzung der Funktionsbauten**

Im Frühjahr/Sommer/Herbst werden sie ausschließlich als überdachte Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten für Wanderer und Besucher genutzt, gelegentlich dienen sie auch als überdachte Aktionsfläche für kulturelle Angebote und Veranstaltungen in der Brauchtumspflege.

Im Winter werden sie nur als Unterstellmöglichkeit (Witterungsschutz) für diverse landwirtschaftliche Geräte, wie z.B. Leiterwagen, Tische und Bänke, genutzt.

Nicht gestattet ist das Unterstellen von Geräten oder Maschinen von denen eine Gefährdung (auslaufende Öle oder Benzin) ausgehen kann, wie z.B. Maschinen oder Fahrzeuge.

## **WC-Anlage**

Im Zuge des Wiederaufbaus der Alten Burg wurde eine weitere WC- Anlage außerhalb der Burg erstellt.

Durch die gesteigerte Attraktivität mit der Burg sind mehr Besucher zu erwarten, einerseits wird damit mehr Kapazität geschaffen und andererseits auch die gemeinschaftliche Nutzung der Sanitäreinrichtungen in der Burg als Behindertentoilette entzerrt. Weiterhin liegt die Einrichtung als Bedürfnisanstalt im öffentlichen Interesse insbesondere damit eine geordnete und geregelte Fäkalienentsorgung in die bereits vorhandene Abwasserleitung Richtung Kläranlage Hornister sicherzustellen ist, wodurch gleichzeitig Verunreinigungen im nahen Umfeld der Burg vermieden werden. Bereits mit der Platzierung des Westerwald-Steiges mit offizieller Zuwegung wurde aufgrund des zu erwartenden Publikumsverkehrs (Wanderer, Besichtigungen, Besucher, usw.) seitens Leader+ eine öffentliche Toilettenanlage in diesem Bereich gewünscht.

## **5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

( § 9 , Abs. 1 , BauGB in Verb. mit §§ 16 bis 19 BauNVO )

### **Maß der Baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Planzeichnung über die Grundflächenzahl ( GRZ ) gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

Sondergebiet Feriengebiet	GRZ = 0,2
Sondergebiet Teilbereich 2	nur eingetragener Bestand zulässig

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 17 BauNVO mit max. 1 Vollgeschoß festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl ( GFZ ) wird gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

Sondergebiet Feriengebiet	GFZ = 0,2
Sondergebiet Teilbereich 2	nur eingetragener Bestand zulässig

Nach § 20 BauNVO werden Aufenthaltsflächen in Nicht-Vollgeschossen ausnahmsweise nicht mitgerechnet.

**Festsetzung der Anzahl von Wohnungen je Gebäude :**  
Je freistehendem Haus sind max. 1 Wohneinheit zulässig;

Die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO wird auf die max. Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt.  
Bezugspunkt : angrenzende Strassenhöhe in der Mitte des Grundstücks.

### **5.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** ( § 23 BauNVO )

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO sind durch Baugrenzen festgesetzt.  
Fehlen Baugrenzen, so richtet sich die überbaubare Grundstücksfläche nach der LBauO in der gültigen Fassung.  
Überbauungen der Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses in Form untergeordneter Bauteile wie Treppen, Erker, Balkone, Wintergärten o. ä. sind zulässig, jedoch in der Summe nur bis zu 1/3 der Fassadenbreite.

### **5.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN** ( § 12 BauNVO )

Erlaubt ist max. 1 überdachter Stellplatz.

## **6. GRÜNSTRUKTUREN**

Siehe Anlage Fachbeitrag Naturschutz

## **7. STÄDTEBAULICHE FLÄCHENBILANZ**

Siehe Anlage Fachbeitrag Naturschutz

## 8. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

### **Ersatzmaßnahme E 1:**

(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umwandlung einer Mager- Fettweide in einen artenreichen, standortgerechten Laubmischwald auf 3.500 m<sup>2</sup> (Flur 23, Flurstück Nr. 19, Gemarkung Rotenhain).

Hierzu wird die bereits erfolgte forstrechtliche Ersatzpflanzung von insgesamt 250 Stück Erlen, 800 Stück Bergahorn und 600 Stück Kirsche als gleichzeitige naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Die Gehölzpflanzung dient als Ersatzmaßnahme zur Aufwertung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes.

### **Ersatzmaßnahme E2:**

(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umwandlung eines Fichtenforst in einen standortangepassten Laubmischwald auf 4.264 m<sup>2</sup> (Flur 24, Flurstück Nr. 10, Gemarkung Rotenhain, Teilfläche).

Sukzessive Entnahme der Altfichten, Belassung von Laubbäumen und Sträuchern, Pflanzung von Erlen und Bergahorn als Mischbestand.

### **Ersatzmaßnahme E3:**

(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Unterhaltung von naturnahen Gräben und Teich mit Flachwasserzonen und standortangepasster Krautvegetation auf 664 m<sup>2</sup> (Flur 24, Flurstück Nr. 10, Gemarkung Rotenhain, Teilfläche).

Die Maßnahme wurde zum Ersatz der Eingriffe durch den Bau der Alten Burg festgesetzt.

### **Gestaltungsmaßnahme G 1:**

(§ 9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Pflanzung und Unterhaltung einer Laubbaumreihe aus 7 Winterlinden und Pflege der Fläche als Extensivwiese mit 2 Pflegedurchgängen pro Jahr auf 624 m<sup>2</sup> (Flur 24, Flurstück Nr. 10, Gemarkung Rotenhain, Teilfläche).

Die Gestaltungsmaßnahme dient der Neugestaltung des Landschaftsbildes.

## 9. DENKMALPFLEGE

Alle Erdarbeiten sind der Generaldirektion kulturelles Erbe 14 Tage im Voraus anzuzeigen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege in Koblenz anzuzeigen.

## 10. VER- UND ENTSORGUNG

### Abwasser:

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden **Schmutzwassers** erfolgt über einen bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal mit Anschluss an die Kläranlage Hornister.

Die Einleitung von überschüssigem "**nicht schädlichen Niederschlagswasser**" (Oberflächenwasser) erfolgt über einen vorhandenen Entwässerungsgraben zur anschl. großflächigen Versickerung und Verdunstung Richtung Lochumer Bach außerhalb der Wasserschutzzone.

**Hinweis:** Versickerungsbeschleunigte Anlagen sind aus Gründen des Wasserschutzes nicht gestattet und ausgeschlossen.

### Oberflächenwasserbewirtschaftung:

Das auf den privaten Flächen anfallende nicht schädliche verunreinigte Oberflächenwasser ist zunächst auf diesen Grundstücksflächen zu gebrauchen. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist in den vorhandenen Entwässerungsgraben einzuleiten.

Die Einleitung von überschüssigem "**nicht schädlichen Niederschlagswasser**" (Oberflächenwasser) erfolgt über einen vorhandenen Entwässerungsgraben zur anschl. großflächigen Versickerung und Verdunstung Richtung Lochumer Bach außerhalb der Wasserschutzzone.

**Hinweis:** Versickerungsbeschleunigte Anlagen sind aus Gründen des Wasserschutzes nicht gestattet und ausgeschlossen.

### Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz. Träger der Trinkwasserversorgung sind die Verbandsgemeindewerke Westerbeurg.

Die Löschwasserversorgung erfolgt zunächst aus dem nahe gelegenen Feuerlöschteich (Forstwirtschaft) oder aus dem Hydranten der vorhandenen Verbundleitung zum Hochbehälter Rotenhain.

### Energieversorgung:

Die Energieversorgung des Plangebietes soll vorwiegend über regenerative Energien (Pellets, Festbrennstoffe, Solarenergie, Wärmetauscher, etc...) erfolgen.

Ölheizungen, bzw. Bevorratung von Heizöl sind nicht gestattet.

Das Baugebiet wird jedoch an die Stromversorgung angeschlossen, um eine Einspeisung eigenerzeugter Energie in das Stromnetz zu ermöglichen und zugleich eine Stromversorgung in Zeiten mit geringer Eigenproduktion



sicherzustellen. Notwendige Erweiterungen des Leitungsnetzes werden durch den Träger der Stromversorgung durchgeführt. Versorgungsunternehmen ist in diesem Falle die EVM.

Weiterhin soll als Letzteres jedoch als Alternative und kostenergänzende Ausweichmöglichkeit u. U. eine zentrale Erdgasversorgung vorgesehen werden.

## 11. HINWEISE

### **Auflagen seitens SGD Nord**

Für den Teich bzw. den Burggraben wird ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach §68 WHG gemacht.

Die Zuleitung zum Graben muss unterbrochen werden. der Graben darf nur Einmal im Jahr aus einer Quelle gespeist werden.

Weiterhin ist eine Befischung ausgeschlossen.

Die Funktionsbauten dürfen ausschließlich nur von Wanderern und Besucher der Burg genutzt werden.

Großveranstaltungen im Wasserschutzgebiet sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich verboten.

### **Auflagen seitens des Forstamtes Rennerod**

Generell wird ein Haftungsverzicht als Dienstbarkeit in das jeweilige Grundbuch der zukünftigen Ferien-/Wochenendhausgrundstücke eingetragen werden.

### **Auflagen seitens Landesbetrieb Mobilität Diez**

Für bauliche Anlagen im Zuge der freien Strecke der K 8 ist zwingend der vorgeschriebene Abstand von mindestens 15,00 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstrasse einzuhalten.

