Satzung
der Stadt Westerburg
über die Änderung des Bebauungsplanes
„Am alten Bahnhof"
im Stadtteil Westerburg/Sainscheid

Der Stadtrat der Stadt Westerburg hat in seiner Sitzung am 09. März 2006 aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2114) i. V. mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) in der derzeit gültigen Fassung, die folgende Satzung zum Bebauungsplan „Am alten Bahnhof" im Stadtteil Sainscheid beschlossen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am alten Bahnhof" im Stadtteil Sainscheid wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine schwarz gestrichelte Linie begrenzt.

§ 2

Bestandteil dieser Satzung ist

1. die Planzeichnung – Teil A – Lageplan mit Text
2. die textlichen Festsetzungen – Teil B – sowie
3. die Begründung – Teil C - .

§ 3

Die Satzung wird gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Westerburg, den 05. April 2006
Stadt Westerburg

(Siegel)

Helmut Schönberger
Stadtbürgermeister

genehmigt:
Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
in Montabaur
Montabaur, den 29. März 2006
Im Auftrage: 37

IMMISSIONSSCHUTZ
STÄDTEBAU
UMWELTPLANUNG

Am Tower 14
54634 Bitburg/Flugplatz

Telefon 06561/944901
Telefax 06561/944902

eMail info-bit@i-s-u.de
internet www.i-s-u.de

STADT WESTERBURG

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM ALTEN BAHNHOF“

Begründung

Stand: August 2005

STADT WESTERBURG

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM ALTEN BAHNHOF"

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS DER PLANUNG 2
1.1 ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN 2
1.2 ANLASS DER 1. ÄNDERUNG 2
2 EINLEITUNG DER PLANUNG 2
2.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 2
2.2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 2
3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES (FNP) 2
4 ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE 3
5 NACHBARSCHAFT DES PLANUNGSRAUMES 3
6 GLIEDERUNG DES BAUGEBIETES UND WICHTIGE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 3
7 GRÜNORDNUNG / SIEDLUNGSÖKOLOGIE 3
8 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG 3
9 FLÄCHENBILANZ 4

1 ANLASS DER PLANUNG

1.1 ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan 'Am alten Bahnhof' wollte der Planungsträger dem Bedarf nach kurz bzw. mittelfristig verfügbaren Wohnraum durch die Schaffung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten Rechnung tragen. Gleichzeitig sollten für die geplanten Umnutzungen des Bereiches um das ehemalige Bahnhofsgebäude die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden. Ziel war es, Einrichtungen des Gemeinbedarfs (zunächst einen Festplatz und eine Jugendeinrichtung im ehemaligen Bahnhofsgebäude) zu errichten.

Die Satzung wurde am 25. April 1996 beschlossen und der Bebauungsplan trat am 10. April1997 in Kraft.

1.2 ANLASS DER 1. ÄNDERUNG

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Am alten Bahnhof' ist das konkrete Interesse des Eigentümers der Parzellen 190 und 191, Flur 21, im Bereich der Parzelle 191, Flur 21, ein Wohngebäude zu errichten. Um die erforderlichen planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu schaffen, soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert werden.

2 EINLEITUNG DER PLANUNG

2.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat von Westerburg hat in seiner Sitzung am 18. März 2004 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am alten Bahnhof" beschlossen.

2.2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Planbereich ist am nördlichen Ortsrand von Sainscheid gelegen. Die Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen haben sich aufgrund einer Flurbereinigung seit dem Satzungsbeschluss zum rechtskräftigen Bebauungsplan verändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst

in Flur 21 die Flurstücke

162/2, 162/3, 162/4, 162/5, 162/6, 162/7, 162/8, 162/9, 190 und 191 ganz;

die Wegeparzellen 163 und 172 teilweise;

in Flur 22 die Flurstücke

51 ganz und 55 teilweise;

die Wegeparzellen 46 und 50 teilweise.

3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES (FNP)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich größtenteils als Mischbaufläche dargestellt; lediglich der östliche Abschnitt ist als Wohnbaufläche im FNP enthalten. Der nördlich der ehemaligen Bahntrasse gelegene Abschnitt wird im FNP als Fläche für Land- oder Forstwirtschaft dargestellt. Die für diesen Bereich vorgesehene extensive Grünlandbewirtschaftung und Pflanzung von Obstgehölzen ste-

hen einer solchen Darstellung der allgemeinen Nutzung dieser Flächen nicht entgegen, sodass keine Änderung des FNP erforderlich wird.

4 ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE

Mit dem Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Am alten Bahnhof' möchte der Planungsträger, aufgrund der zuvor beschriebenen konkreten Nachfrage, durch Erweiterung des Geltungsbereiches ein weiteres Grundstück erschließen. Damit eine Bebauung der Parzelle möglich ist wird sie nach Norden erweitert. Für die Bebauung spricht die vorhandene Erschließung über die Bahnhofstraße.

5 NACHBARSCHAFT DES PLANUNGSRAUMES

Der Planbereich grenzt im Süden an Wohn- und Mischbauflächen mit überwiegender wohnbaulicher Nutzung (als freistehende Einfamilienhäuser); im Norden schließen sich landwirtschaftlich genutzte und z. T. ökologisch wertvolle Flächen an. Westlich und östlich des Planungsraums setzt sich die überörtliche Radwegeverbindung auf der ehemaligen Bahntrasse Westerburg - Montabaur fort.

6 GLIEDERUNG DES BAUGEBIETES UND WICHTIGE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden übernommen.

Für das neue Grundstück gelten die Festsetzungen des direkt westlich angrenzenden Grundstückes (Parz. 190, Flur 21). Daher ist in diesem Bereich 'Allgemeines Wohngebiet' (gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung mittels Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen werden aufgrund der neuen Parzellengrenzen angepasst. Um eine Bebauung auf der neuen Parzelle zu ermöglichen werden die Baugrenzen erweitert.

7 GRÜNORDNUNG / SIEDLUNGSÖKOLOGIE

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu kompensieren sind. Als Kompensationsmaßnahmen sind die Pflanzung von Obstgehölzen und die Extensivierung von Wiesenflächen (eingeschränkte Mahd, Verzicht auf den Einsatz von Düngemitteln) nördlich der alten Bahntrasse vorgesehen. Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches werden anstatt 12 neuen Obstbäumen 17 Obstbäume gepflanzt. Diese Maßnahme wurde mit der unteren Landespflegebehörde abgestimmt.

8 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließungsstraße „Am alten Bahnhof" wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am alten Bahnhof" zur Erschließung der Parzelle 191, Flur 21, erweitert und zu den gegenüberliegenden Grundstücken Parz. 871/8 und 871/9, Flur 8, durch eine Verkehrsgrünfläche abgegrenzt. Über die Verkehrsgrünfläche ist eine rückwärtige Erschließung dieser Parzellen (z. B. eine Zufahrt für den landwirtschaftlichen Betrieb und eine Treppe zum Grundstück) zulässig.

Für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Radwanderweg" und „Wirtschaftsweg" ergeben sich keine Änderungen.

9 FLÄCHENBILANZ

Mischgebiet		0.27 ha
Allgemeines Wohngebiet		0.11 ha
Flächen für Gemeinbedarf		0.62 ha
Mehrzweckplatz	0.24 ha	
Jugendwerkstatt	0.38 ha	
Verkehrsflächen		0.43 ha
Straßenverkehrsfläche incl. Verkehrsgrünfläche	0.18 ha	
Radwanderweg	0.20 ha	
(davon Flächen nach § 9 (1) Nr.20 BauGB 0.11 ha)		
Wirtschaftsweg	0.05 ha	
Öffentliche Grünflächen		0.54 ha
Öffentliche Grünflächen	0.02 ha	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0.01 ha	
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (ohne priv. Flächen im Allg. Wohngebiet: 0.02 ha)	0.07 ha	
Flächen nach § 9 (1) Nr.20 BauGB	0.44 ha	
Gesamtfläche		**1.97 ha**

IMMISSIONSSCHUTZ
STÄDTEBAU
UMWELTPLANUNG

Am Tower 14
54634 Bitburg/Flugplatz

Telefon 06561/944901
Telefax 06561/944902

eMail info-bit@i-s-u.de
internet www.i-s-u.de

STADT WESTERBURG

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM ALTEN BAHNHOF“

Textliche Festsetzungen

Stand: August 2005

STADT WESTERBURG

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM ALTEN BAHNHOF"

Textliche Festsetzungen

INHALTSVERZEICHNIS

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2
2. BAUWEISE 2
3. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 2
4. EINFRIEDUNGEN 2
5. FASSADEN- UND DACHGESTALTUNG 3
6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT 3
6.1 GRUNDWASSERNEUBILDUNG 3
6.2 ZISTERNEN 3
6.3 FASSADEN-/DACHBEGRÜNUNG 3
6.4 ANPFLANZEN VON BÄUMEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN 3
6.5 ANPFLANZEN VON BÄUMEN AUF DEN GEMEINBEDARFSFLÄCHEN 3
6.6 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN 3
6.7 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN 4
6.8 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT 4
6.9 ZUORDNUNG DER KOMPENSATIONSMAßNAHMEN ZU DEN EINGRIFFEN (IN VERBINDUNG MIT § 8A BNATSCHG) 4
7. LISTE DER EMPFOHLENEN GEHÖLZE 4

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanzVO), der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO Rh-Pf), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem rheinland-pfälzischen Landespflegegesetz (LPfG) in der jeweils geltenden Fassung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ‚Am alten Bahnhof' der Stadt Westerburg im Stadtteil Sainscheid nachfolgende Festsetzungen getroffen.

Die Erläuterungen zu den Textlichen Festsetzungen bleiben weitestgehend unverändert. Änderungen gibt es lediglich in den Bereichen:

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

Die Änderungen sind *kursiv* dargestellt.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4 und 6 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Nicht zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

Im Mischgebiet sind lediglich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen und kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

2. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Länge der zulässigen Hausformen (Einzel- Doppelhäuser, Hausgruppen) im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet darf höchstens 25 m betragen.

3. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO)

Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet der bebauten Grundstücke sind als Grün- oder Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen müssen ca. 30 % Baum- und Gehölzpflanzen einschließen (1 Baum entspricht 25 qm, 1 Strauch 3 qm), Die Bepflanzung soll mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen; empfohlen wird die Verwendung von Gehölzarten der Pflanzliste.

4. EINFRIEDUNGEN

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO

Einfriedungen dürfen keine geschlossene Wandfläche bilden und eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Empfohlen werden Holz-Staketenzäune und Hecken. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparishecken sowie Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind,

sofern sie nicht in Hecken verlaufen, alle 3 m mit Schling- oder Kletterpflanzen zu bepflanzen und müssen mindestens 15 cm Bodenfreiheit haben.

5. FASSADEN- UND DACHGESTALTUNG

§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO

Eine anthrazitfarbene Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist vorzusehen. Dachüberstände dürfen max. 50 cm betragen (gemessen im rechten Winkel zur Außenwand).

Für die Fassadengestaltung sind weder grelle Farbtöne noch glänzendes Oberflächenmaterial zulässig.

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Grundwasserneubildung

Die Bodenversiegelungen sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind mit wassergebundenen Baustoffen, Schotterrasen oder Rasenkammersteinen, öffentliche Fußwege als unversiegelte Graswege herzustellen.

6.2 Zisternen

Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln (mit einem Fassungsvermögen von mind. 25 l/ qm Dachfläche) und als Brauchwasser zu nutzen.

6.3 Fassaden-/Dachbegrünung

Bei Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (bis 10 Grad) bei Nebengebäuden sind die Dachflächen dauerhaft zu begrünen. Fassadenflächen von Nebengebäuden sind mit Schling - oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen (Pflanzabstand ca. 3 m).

6.4 Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

6.5 Anpflanzen von Bäumen auf den Gemeinbedarfsflächen

Entlang der nördlichen Begrenzung der Flächen für den Gemeinbedarf sind 11 großkronige Laubbäume (Mindestgröße STU 25-30) aus der Liste der empfohlenen Gehölze zu pflanzen.

6.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche sind geschlossene Baum-/ Strauchhecken mit Arten aus der Liste der empfohlenen Gehölze anzupflanzen (Mindestpflanzgröße Hochstamm STU 14-16; Heister 2xv. 150/200; Sträucher 2xv. 60/100).

6.7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze unbedingt zu erhalten. Flächenversiegelungen sind nicht zulässig.

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

(1) Die Böschungsbereiche am ehemaligen Bahndamm sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Flächenversiegelungen und Geländemodellierungen sind nicht zulässig.

(2) *Die Flächen sind mit **17 Obstbäumen** zu bepflanzen; vorhandene Obstgehölze sind zu erhalten. Die Obstgehölze erhalten regelmäßige Pflegeschnitte; abgängige Exemplare sind zu ergänzen. Die Wiesenflächen werden maximal einschürig gemäht (nicht vor dem 15. Juli); das Mahdgut wird von der Fläche verbracht; keine Düngung und kein Einsatz von Pestiziden.*

6.9 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen (in Verbindung mit § 8a BNatSchG)

Eingriff/ Eingriffsort	Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen
Baugrundstücke	Umsetzung der unter Pkt 6.5 bis 6.8 der textlichen Festsetzungen enthaltenen Maßnahmen
Erschließungsanlagen	Umsetzung der unter Pkt. 6.5 bis 6.8 der textlichen Festsetzungen enthaltenen Maßnahmen

7. LISTE DER EMPFOHLENEN GEHÖLZE

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Feldahorn (Acer campestre)
Buche (Fagus sylvatica)
Walnussbaum (Juglans regia)
Salweide (Salix caprea)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Berberitze (Berberis vulgaris)
Weißdorn (Crateagus monogyna / leavigata)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrosen (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Hainbuche (Carpinus betulus)

Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Hängebirke (Betula pendula)
Esche (Fraxinus excelsior)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Feldulme (Ulmus carpinifolia)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Wildbirne (Pyrus communis)
Hasel (Corylus avellana)
Schlehe (Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Schneeball (Viburnum opulus)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Kornelkirsche (Cornus mas)

6.7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze unbedingt zu erhalten. Flächenversiegelungen sind nicht zulässig.

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

(1) Die Böschungsbereiche am ehemaligen Bahndamm sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Flächenversiegelungen und Geländemodellierungen sind nicht zulässig.

(2) *Die Flächen sind mit **17 Obstbäumen** zu bepflanzen; vorhandene Obstgehölze sind zu erhalten. Die Obstgehölze erhalten regelmäßige Pflegeschnitte; abgängige Exemplare sind zu ergänzen. Die Wiesenflächen werden maximal einschürig gemäht (nicht vor dem 15. Juli); das Mahdgut wird von der Fläche verbracht; keine Düngung und kein Einsatz von Pestiziden.*

6.9 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen (in Verbindung mit § 8a BNatSchG)

Eingriff/ Eingriffsort	Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen
Baugrundstücke	Umsetzung der unter Pkt 6.5 bis 6.8 der textlichen Festsetzungen enthaltenen Maßnahmen
Erschließungsanlagen	Umsetzung der unter Pkt. 6.5 bis 6.8 der textlichen Festsetzungen enthaltenen Maßnahmen

7. LISTE DER EMPFOHLENEN GEHÖLZE

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)

Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Hängebirke (Betula pendula)
Esche (Fraxinus excelsior)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Feldulme (Ulmus carpinifolia)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Wildbirne (Pyrus communis)
Hasel (Corylus avellana)
Schlehe (Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Schneeball (Viburnum opulus)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Kornelkirsche (Cornus mas)