

**BRÜLL & LÖWENGUTH**

Architekten- und Ingenieur-Büro

Siedlungs-, Landschafts-,  
Verkehrs- und Gewässerplanung



## **ORTSGEMEINDE STAHLHOFEN AM WIESENSEE**

### **BEBAUUNGSPLAN 'RÖDELSTÜCK'**

#### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEGRÜNDUNG VERFAHRENSVERMERKE**

März 2013

Auftraggeber :

**Ortsgemeinde Stahlhofen am Wiesensee**

Bearbeitet :

**Brüll & Löwenguth** Architekten- und Ingenieur-Büro  
Eschelbacher Straße 33 5 6 4 1 0 Montabaur  
Tel.: 02602/93200 Fax 932020 info@bruell-loewenguth.eu

## Inhalt

<b>I</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	
<b>I.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Bestandteile</b> .....	<b>3</b>
<b>III.</b>	<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b> .....	<b>3</b>
<b>IV.</b>	<b>Übertragung aus dem Plan in die Wirklichkeit</b> .....	<b>3</b>
<b>V.</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>3</b>
<b>A</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>4</b>
A.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
A.2	Maß der baulichen Nutzung .....	4
A.3	Zahl der Wohnungen je Wohngebäude .....	4
A.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	5
A.5	nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	5
A.6	Verkehrsflächen .....	5
A.7	von Bebauung freizuhalten Flächen .....	5
A.8	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	5
A.9	Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen .....	5
A.10	Leitungsrecht .....	5
A.11	Schalltechnische Festsetzungen .....	6
A.12	öffentliche Grünflächen – Flächen m. Maßnahmen zum Schutz, Pflege von Natur u. Landschaft	7
A.13	Öffentliche Grünflächen- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	8
A.14	Öffentliche Grünflächen- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	9
<b>B</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
B.1	Gestaltung der privaten Zufahrten und Stellplätze .....	9
B.2	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen .....	9
B.3	Dachform und Dachneigung .....	9
B.4	Einfriedungen .....	10
B.4.1	Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze .....	10
B.4.2	Einfriedungen an den übrigen (straßenabseits gelegenen) Grundstücksgrenzen .....	11
B.4.3	Bezugspunkte für die Höhenfeststellung der Einfriedungen .....	10
<b>II</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	
<b>1</b>	<b>Grundlagen der verbindlichen Bauleitplanung</b> .....	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</b> .....	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Allgemeine Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Umweltverträglichkeitsprüfung / Abwägung der Landespflegerischen Belange</b> .....	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen</b> .....	<b>13</b>
5.1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	14
5.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
5.1.3	Zahl der Wohnungen je Wohngebäude .....	14
5.1.4	durchschnittliche und maximale Grundstücksgröße .....	14
5.1.5	Verkehrsflächen .....	14
5.1.6	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	14
5.1.7	Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen .....	15
5.1.8	Schallschutzmaßnahmen .....	16
5.2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	15
5.2.1	Gestaltung der privaten Zufahrten und Stellplätze .....	15
5.2.2	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen .....	16
5.2.3	Dachform, Dachneigung und -gestaltung .....	16
5.2.4	Einfriedungen .....	16
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Energieversorgung mit Strom / Gas</b> .....	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung (Wasser)</b> .....	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Telekommunikationstechnische Versorgung</b> .....	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Zusätzliche Hinweise für die Durchführung von Baumaßnahmen</b> .....	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>Erschließungskosten und Finanzierung</b> .....	<b>20</b>
<b>III</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>21 - 23</b>

**ANLAGEN**    **Bebauungsplan / Planurkunde,  
Umweltbericht und Straßenplanung 'Rödelstück' Blatt Nr. 1 vom 01.03.2011  
Zusammenfassende Erklärung**

# I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. Rechtsgrundlagen

- (1) Baugesetzbuch (- BauGB -) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- (2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes IWG vom 22.04.1993 (BGBl. S. 479)
- (3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 (- PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58), sowie die Anlage zur PlanzV 90
- (4) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (- LBauO -) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 396)
- (5) Gemeindeordnung (- GemO -) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl.S.153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
- (6) Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG -) vom 28.09.2005 GVBl. S.387
- (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

## II. Bestandteile

Bestandteil des Bebauungsplanes sind Planurkunde, Textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht.

## III. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rödelstück umfasst folgende Grundstücke:

Flur 3: Flurstücke Nr.58 bis 66, 72 (Teilfläche.), 73, 74/1(Teilfläche) und 75 bis 79.

Als Kompensationsflächen werden von der Ortsgemeinde Stahlhofen folgende Flächen, die ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes 'Rödelstück' sind, zur Verfügung gestellt:

Teilflächen der Flurstücke 5, 92, 93, 95, 99/2 und 114 Flur 3, in den Forstabteilungen 3, 4, 5, 8 und 9 in der Gemarkung Stahlhofen a.W. in einer Flächengröße von ca. 2,4 ha.

## IV. Übertragung aus dem Plan in die Wirklichkeit

Die zeichnerischen Darstellungen der Straßenbegrenzungslinien des Bebauungsplanes sind nicht verbindlich. Die Straßenplanung der Erschließung wird Bestandteil des Bebauungsplanes und zeigt die verbindlichen Begrenzungslinien und vorgeschlagenen Grenzen der Baugrundstücke auf.

## V. Textliche Festsetzungen

Soweit nicht im Bebauungsplan durch Zeichnung oder Schrift festgesetzt, gelten folgende Textliche Festsetzungen:

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **A.1 Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB-**

**Die Flächen des Bebauungsplanes werden als Allgemeines Wohngebiet –WA- gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.**

#### Ausnahmeregelung

Im WA können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Die übrigen Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

### **A.2 Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB -**

Im **WA** wird die Grundflächenzahl - GRZ - mit 0,3 (gem. § 16 (2), Nr.1 BauNVO), die Geschossflächenzahl - GFZ - mit 0,6 (gem. § 16 (2), Nr.2 BauNVO) festgesetzt.

Im **WA 1** wird die Grundflächenzahl –GRZ- mit 0,2 (gem. § 16 (2), Nr.1 BauNVO), die Geschossflächenzahl –GFZ- mit 0,4 (gem. § 16 (2), Nr.2 BauNVO) festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird (gemäß § 16 (2), Nr. 3 BauNVO) auf maximal zwei begrenzt.

Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

Die Firsthöhe – FH - wird mit maximal 9,50 m festgesetzt, die Traufhöhe –TH - auf maximal 6,0 m begrenzt.

Hinweis: Als unterer Bezugspunkt der TH und FH gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittpunkt Außenwand / Urgelände). Oberer Bezugspunkt für die TH ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die FH ist die obere Dachbegrenzungslinie.

### **A.3 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude- § 9 Abs.1, Nr. 6 BauGB-**

Die Zahl der Wohnungen je Einzelgebäude und je Doppelhaushälfte werden (gem. § 9 (1), Nr.6, BauGB) auf maximal 2 Wohnungen beschränkt.

- A.4 Überbaubare Grundstücksflächen - § 9 Abs.1, Nr. 2 BauGB -**  
Eine Überschreitung der Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses in Form von einzelnen Gebäudeteilen wie Treppen, Erker, Balkonen, Wintergärten o.ä. ist zulässig, wenn diese nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite ausmachen und ihre Ausladung 1,50 m nicht überschreiten.
- A.5 Verkehrsflächen - § 9 Abs.1, Nr. 11 BauGB -**  
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die neu herzustellenden, an den Buchenweg anbindenden Straßen. Die Nutzung des Wirtschaftswegenetzes zur Erschließung des neuen Wohngebietes ist nicht zulässig.
- A.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen - § 9 Abs.1, Nr.26 BauGB-**  
Die in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder der Erschließungsstraße im Einmündungsbereich des Buchenweges sind vom 3-m-Punkt in beide Richtungen mind. 70,00 m, im Einmündungsbereich des Buchenweges / K 54 in Richtung Pottum 200,00 m und in Richtung Ortsmitte 70,00 m von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Lagerungen und Bepflanzungen dürfen in diesen Bereichen eine maximale Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- A.7 Flächen für Aufschüttungen + Abgrabungen -§ 9 Abs.1, Nr.26 BauGB-**  
Die für die Straßenherstellung erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Betonrückenstützen der straßenbegrenzenden Bordsteine sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.  
Der Lageplan der Straßenplanung im Maßstab 1 : 250 (Blatt Nr. 1 vom 01.03.2011) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- A.8 Stellplätze / Garagen / Carports - § 9 Abs.1, Nr. 4 BauGB -**  
Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Garagen und Carports gelten insoweit als Stellplatz.  
  
Stellplätze, Garagen, und Carports sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig  
Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss bei Garagen 5,0 m, bei Carports 3,0 m betragen.

#### **A.10 Leitungsrecht**

**-§ 9 Abs.1, Nr. 21 BauGB-**

Zur Gewährleistung der Erschließung durch Schmutz-, Oberflächenwasserkanal und Wasserleitung sind auf 3 Baugrundstücken zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Westerbürg Grunddienstbarkeiten für die Ver- und Entsorgungsleitungen in einer Breite von 3,00m eingetragen.

#### **A.11 Schalltechnische Festsetzungen**

**- § 9 Abs.1, Nr. 23 BauGB -**

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA und WA 1) werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Allgemeines Wohngebiet - **WA** und **WA 1** - :

**Tagwert max. 55 dB(A), Nachtwert max. 45 dB(A)**

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18 005 für das Bebauungsgebiet werden folgende Maßnahmen zum Schutz der Anwohner vor Verkehrslärm festgesetzt:

Die südlichen Baugrenzen der Grundstücke verlaufen zum größten Teil in einem Abstand von parallel 55,00 m zur K 54 und liegen innerhalb der vorgegebenen Orientierungswerte.

Die beiden Grundstücke im Bereich der Überschreitungen der Orientierungswerte für den Zeitraum Tag und Nacht (siehe Planvermerk 'Passiver Schallschutz'), sind folgende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen:

Einbau von Schallschutzfenstern der entsprechenden Schallschutzklasse nach VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ in den Schlaf- und Wohnräumen.

Bei Schlafräumen ist zusätzlich der Einbau von schallgedämmten Dauerlüftern, die ausreichenden Luftaustausch gewährleisten, zu empfehlen.

#### **A.12 Öffentliche Grünflächen -Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB -**

Die im Bereich der 20 kV-Freileitung bestehenden Teilflächen der Flurstücke 59, 60, 61 und 62 Flur 3, insgesamt ca. **3.330** qm sind weiterhin als extensives Grünland zu nutzen und dauerhaft zu unterhalten.

Sollten Pflanzmaßnahmen im Sicherheitsbereich der 20 kV- Freileitung erfolgen, dürfen nur niedrig wachsende Gehölze verwendet werden, die den Bestand und den störungsfreien Netzbetrieb der 20-kV-Freileitung nicht beeinträchtigen.

**A.13 Öffentliche Grünflächen – Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs.1, Nr. 25 a BauGB -**

**A. 13.1** Als Kompensationsflächen werden von der Ortsgemeinde Stahlhofen folgende Flächen/ Teilflächen zur Verfügung gestellt:  
 Teilflächen der Flurstücke 5, 92, 93, 95, 99/2 und 114 Flur 3, in den Forstabteilungen 3, 4, 5, 8 und 9 in der Gemarkung Stahlhofen a.W. entsprechend Lageplan in einer Flächengröße von insgesamt ca. 2,4 ha.

Als Kompensationsflächen werden von der Ortsgemeinde Stahlhofen folgende Flächen/ Teilflächen zur Verfügung gestellt:  
 Entwicklungsziele und landespflegerische Maßnahmen der Kompensationsflächen:

Auf den vorgenannten Forst-Teilflächen sind die ehemaligen Fichtenbestände durch Windwurf entfernt worden und stehen als Blößen zur naturschutz-fachlichen Aufwertung zur Verfügung. In Abstimmung der Forstbehörde und Unteren Naturschutzbehörde sind auf diesen Flächen insgesamt 96 Klumpenpflanzungen mit jeweils 40 Pflanzen folgender Baumarten aufzuforsten:

- Berg- Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitz- Ahorn (Acer platanoides)
- Buche (Fagus sylvatica)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Wildkirsche (Prunus avium)
- Baumhasel (Corylus colurna)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

Die nicht bepflanzten Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Aufkommende Fichtennaturverjüngung ist im Abstand von 10 Jahren auszupflegen. Durch die Klumpenpflanzungen (Initialpflanzung) und folgende Sukzession auf den Zwischenflächen wird sich ein natürlicher Laubwald entwickeln.

**A 13.2** Die Abstandsflächen zum Friedhof werden als öffentliche Grünfläche in Verbindung mit § 9(1) Nr.25a BauGB - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - festgesetzt und sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Für die Bepflanzungen sind die Gehölze aus folgender Artenliste auszuwählen :

BÄUME	I. ORDNUNG	MINDESTGRÖSSE	Heister 2 x v, o.B. 200-250
Bergahorn.....			Acer pseudoplatanus
Spitzahorn.....			Acer platanoides
Esche . .....			Fraxinus excelsior
Stieleiche .....			Quercus robur
Sommerlinde.....			Tilia platyphyllos

BÄUME	II. ORDNUNG	MINDESTGRÖSSE	Heister 2 x v, o.B. 100-150
Feldahorn.....			Acer campestre
Hängebirke .....			Betula pendula
Hainbuche .....			Carpinus betulus
Wildapfel .....			Malus communis
Vogelkirsche .....			Prunus avium
Stadtbirne .....			Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Mehlbeere .....			Sorbus aria
Vogelbeere .....			Sorbus aucuparia
STRÄUCHER		MINDESTGRÖSSE	2 x v, o.B. 60-100
Hasel .....			Corylus avellana
Hartriegel .....			Cornus sanguinea
Kornelkirsche .....			Cornus mas
Weißdorn .....			Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen .....			Euonymus europaeus
Liguster .....			Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche.....			Lonicera xylosteum
Faulbaum.....			Rhamnus frangula
Hundsrose .....			Rosa canina
Schwarzer Holunder .....			Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball .....			Viburnum opulus
Wolliger Schneeball.....			Viburnum lantana

#### **A.14 Öffentliche Grünflächen –Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs.1, Nr. 25 b BauGB –**

1. Teilflächen der Flurstücke Nr. 64, 72, 73 und 75 bis 79 Flur 3 werden als öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB (Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen) ausgewiesen.

Die acht vorhandenen, das Landschaftsbild prägenden Eichen mit bis zu 1,00 m Stammdurchmesser sind dauerhaft in Ihrem natürlichen Wuchs zu erhalten. Schnittmaßnahmen dürfen nur in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde erfolgen.

Die in der Baum- und Strauchhecke vorhandenen Sträucher wie Schwarzer Holunder, Weißdorn, Haselnuß, Weiden usw. können im Rahmen von Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen auf den Stock gesetzt werden.

2. Die im Plan festgesetzten, vorhandenen Bäume (Hainbuchen) entlang der Buchenstraße sind dauerhaft zu erhalten.



## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden - gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz - für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Festsetzungen getroffen:

### **B.1 Gestaltung der privaten Zufahrten und Stellplätze**

Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Ökopflaster, Drainpflaster, Rasengittersteine oder Rasenpflaster zu befestigen.

### **B.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Die nicht bebauten oder befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 400 qm Grundstücksgröße sind folgende Gehölze entsprechend Pflanzenliste zu A.12 zu pflanzen:

- (a) mind. 3 Sträucher sowie ein Baum I. oder II. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum
- (b) alternativ 2 Bäume I. oder II. Ordnung oder zwei hochstämmige Obstbäume

### **B.3 Dachform, Dachneigung und Eindeckungen**

Im Plangebiet sind auf Haupt- und Nebengebäuden grundsätzlich nur geneigte Dächer als Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen betragen 15-45°.

Bauliche Nebenanlagen und Garagen dürfen mit flach geneigten Dächern oder mit Flachdächern ausgeführt werden.

Bei einer Dachneigung von mehr als 30° kann die Dachfläche durch Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäuser gegliedert werden. Dabei ist von der Hauskante ein Abstand von jeweils mindestens 1,00 m einzuhalten. Die Breite von Dachgauben darf in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 60 % der zugehörigen Gebäudelänge betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Dachgauben dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

Im Hinblick auf Schadstoffeinträge in den Wiesensee sind Metaldacheindeckungen aller Art ausgeschlossen.

## **B.4 Einfriedungen**

Als Einfriedung der Grundstücke sind Natursteinmauern, Holzzäune und Hecken bevorzugt zu verwenden. Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

### **B.4.1 Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze**

Freistehende Mauern im Verlauf der Erschließungsstraße dürfen eine Höhe von maximal 0,60 m nicht überschreiten. Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,00 m zulässig.

### **B.4.2 Einfriedungen der straßenabseits gelegenen Grundstücksgrenzen**

Einfriedungen an den übrigen, straßenabseits gelegenen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

Freistehende Mauern sind nur in Verbindung mit Zaunanlagen zulässig und dürfen eine Höhe von maximal 0,50 m nicht überschreiten, dabei darf die Gesamthöhe der Einfriedung maximal 1,25 m betragen.

Darüber hinaus sind an die Gebäude anschließende Mauern bis maximal 2,0 m Höhe und 5,0 m Länge als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz zulässig.

### **B.4.3 Bezugspunkte für die Höhenfeststellung der Einfriedungen**

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsanlagen ist die Oberkante der fertigen Verkehrsanlage, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung. Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen, die nicht an öffentlichen Verkehrsanlagen errichtet werden, ist die von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzte, im übrigen die natürliche Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung.

## II BEGRÜNDUNG

### 1 Grundlagen der verbindlichen Bauleitplanung

Der Ortsgemeinderat Stahlhofen am Wiesensee hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die am nördlichen Siedlungsrand gelegenen Flächen beschlossen und diesen Beschluss gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde auf der Grundlage der amtlichen Katasterkarte (im Maßstab 1: 1.000) erarbeitet.

### 2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die in Stahlhofen am Wiesensee vorhandenen Bauflächen sind weitestgehend bebaut. Noch unbebaute Grundstücke werden für Familienangehörige vorgehalten und sind somit für Bauwillige nicht erwerbbar. Zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und zur Stärkung der Eigenentwicklung ist die Ortsgemeinde gewillt, neue Flächen als Bauland auszuweisen.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes und Schaffung von zweckmäßig zugeschnittener Baugrundstücke und deren Erschließung ist die Anordnung und Einleitung eines Umlegungsverfahrens erforderlich, um zu einer Neuordnung der jetzigen Eigentumsverhältnisse zu gelangen.

### 3 Allgemeine Beschreibung des Plangebietes

Die **Siedlungserweiterung** befindet sich am nördlichen Ortsrand im direkten Anschluss an die bisher nur einseitig mit Wohnhäusern angebauten Flächen der Anliegerstraße „Buchenweg“ und besitzt ohne Kompensationsflächen eine Größe von ca. 2,89 ha.

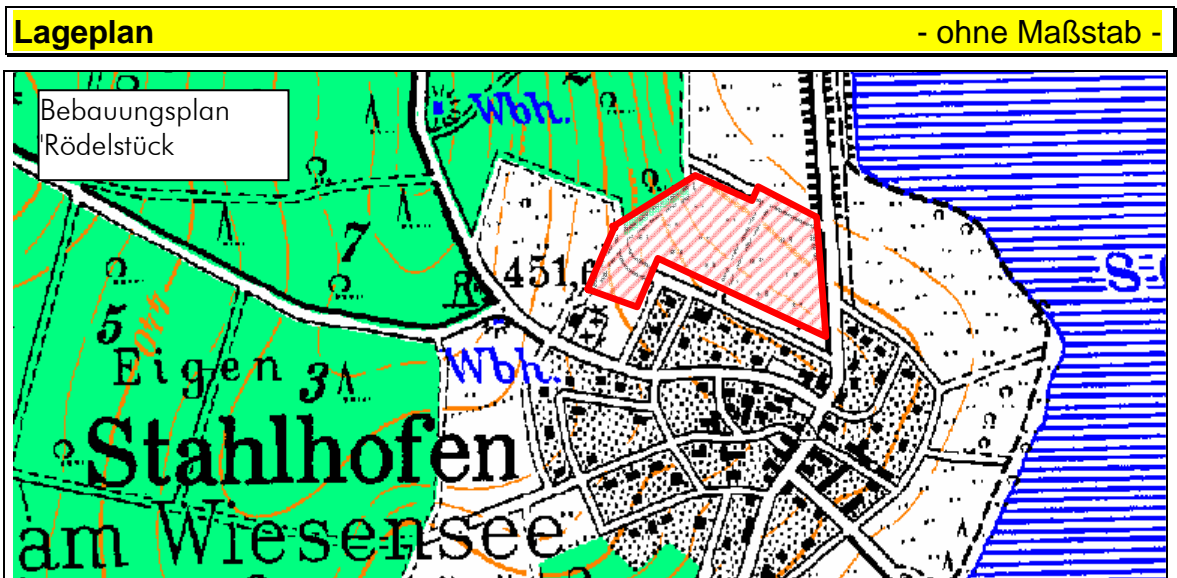
Die aktuelle Nutzung besteht aus überwiegend extensiv genutztem Grünland. Im Randbereich werden die Flächen nach Westen und Norden von einer Baum- und Strauchhecke, im Norden von einem asphaltierten Wirtschaftsweg mit begleitendem Graben und Weiden-Bewuchs und östlich durch die Kreisstraße 54 begrenzt

Da das Plangebiet im Wesentlichen aus extensiv genutzten Wiesen besteht, einem Biotoptyp, der als stark gefährdet eingestuft wird, und es zudem auf Grund verschiedener Gehölzbestände im Plangebiet selbst und auf den direkt angrenzenden Flächen gut strukturiert ist, kommt ihm aus Sicht von Landespflege und Naturschutz eine hohe Bedeutung zu.

Eine Abstimmung der Flächenausweisung als 'Allgemeines Wohngebiet' hat mit der Unteren Landespflegebehörde bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans stattgefunden.

Das Landschaftsbild wird in Anbetracht der Topographie und exponierten Lage am Ortsrand durch die Bebauung ebenfalls beeinträchtigt. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind von der westlich begrenzenden Baum- und

Strauchhecke mit einem Gefälle von im Mittel ca. 9% nach Süden zum Wiesensee hin geneigt. Die größte Höhendifferenz innerhalb der Bauflächen beträgt (bei einer Länge von 250,00 m) rund 22,00 m.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine **Gesamtfläche von ca. 28.900 qm**. Hiervon entfallen auf:

- |   |                  |
|---|------------------|
| • Wohnbauflächen GRZ 0,3,               | ca. 14.100,00 qm |
| • Wohnbauflächen GRZ 0,2                | ca. 7.200,00 qm  |
| • Verkehrsflächen .....                 | ca. 2.100,00 qm  |
| • Fuß- und Wirtschaftswege              | ca. 250,00 qm    |
| • öffentliche Grünflächen im Plangebiet | ca. 5.250,00 qm  |

Entsprechend der Nachfrage nach Baugrundstücken soll die Bodenordnung, Erschließung und Bebauung des Plangebietes, beginnend an der K 54, in drei zeitlichen und räumlichen Abschnitten, erschlossen werden.

Die Erschließung des 1. Bauabschnittes – BA I.- mit insgesamt 10 Baugrundstücken erfolgt über den bestehenden „Buchenweg“ und die geplante Anliegerstraße, die von dem Buchenweg nach Norden anbindet.

Bei Realisierung des 2. Bauabschnittes – BA II - mit 12 Bauplätzen wird die neue Anliegerstraße um ca. 90,00 m verlängert und endet in einer Wendeanlage.

Mit Verlängerung der Buchenstraße um ca. 40,00 m und einer Stichstraße von ca. 30,00 m wird der 3. Bauabschnitt BA III - mit nochmals 6 Baugrundstücken nördlich des Friedhofes erschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Neubebauung des Bereiches geschaffen und die Flächen in eine sinnvolle städtebauliche Ordnung gebracht werden.

## 4 Umweltverträglichkeitsprüfung/Abwägung der Landespflegerischen Belange

Im **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** [UVPG] sind in der Anlage 1 zum § 3 UVPG diejenigen Vorhaben aufgeführt, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Hierzu gehören auch Städtebauprojekte mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von 100.000 qm. Wird der Wert von 20.000 qm überbaubare Grundfläche erreicht oder überschritten, hat eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c (1), Satz 1 UVPG zu erfolgen. Nach § 1a II Nr.3 BauGB ist im Bebauungsplanverfahren eine **Umweltverträglichkeitsprüfung** durchzuführen, soweit für das Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Verpflichtung dazu besteht.

Die Wohnbauflächen im Plangebiet „Rödelstück“ umfassen eine Gesamtfläche von ca. 21.300 qm. Bei einer Grundflächenzahl von 0,2 und 0,3 ergibt sich eine maximal überbaubare Grundfläche von insgesamt ca. 5.700 qm. Somit werden bei der vorliegenden Planung die oben genannten Maximalwerte weder erreicht noch überschritten. Eine UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens besteht nicht.

Die landespflegerischen Belange werden im **Umweltbericht** dargestellt. Dieser beschreibt die Auswirkungen der Wohnbebauung, formuliert die landespflegerischen Zielvorstellungen sowie die Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 5 Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

In Anpassung an die angrenzende Bebauung 'Ortslage' ist vorgesehen, ein allgemeines Wohngebiet mit einer aufgelockerten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu entwickeln.

Um den Wohncharakter zu festigen bzw. nicht zu gefährden und damit Konfliktsituationen im Voraus zu vermeiden, sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Dies insbesondere auch deshalb, da die Ortsgemeinde in erster Linie den vorherrschenden, dringenden Wohnbedarf decken möchte.

Gleichzeitig soll jedoch in Stahlhofen am Wiesensee auch die Möglichkeit bestehen, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke und auch ( im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Fremdenverkehrs notwendige ) Betriebe des Beherbergungsgewerbes anzusiedeln.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Begrenzung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl wurde vorgenommen, um die Masse der Baukörper zu verringern und das Gesamterscheinungsbild der Ortslage zu erhalten. Aus diesem Grund wurde auch die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt, die maximale First- und Traufhöhe der Gebäude verbindlich festgesetzt und nur Gebäude in offener Bauweise zugelassen. Aus Gründen des sparsamen Umganges mit Flächen und Energie wird auch eine verdichtete Bebauung ermöglicht und die Errichtung von Doppelhäusern zugelassen. Doppelhäuser sind nur auf zwei benachbarten Grundstücken zulässig.

### **5.1.3 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelgebäude und je Doppelhaushälfte auf maximal 2 begrenzt. Dies dient insbesondere dazu, die „ländliche“ Prägung der Ortsgemeinde durch maßstäbliche Gebäude zu erhalten und das vorhandene Orts- und Landschaftsbild nicht negativ zu beeinflussen.

Es sollen Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen und keine Wohnhäuser mit einer größeren Anzahl von Mietwohnungen. Dieser Vorschrift kommt insbesondere nachbarschützenscharakter zu, damit diese sich auf die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude berufen können. Daneben aber soll auch Familien die Möglichkeit zum Wohnen mit zwei Generationen in einem Wohnhaus geboten werden.

### **5.1.4 Durchschnittliche und maximale Grundstücksgröße**

Aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden (gemäß § 1 Abs. 5 BauGB) und in Anpassung an die bestehende Bebauung des Buchenweges werden die Durchschnittsgröße auf ca. 600 qm und die zum Wiesensee gelegenen sieben Grundstücke in Anbetracht des aus Immissionschutz-Gründen einzuhaltenden Abstandes von ca. 55,00 m zu K 54 auf ca. 1000 qm durchschnittliche Grundstücksgröße festgesetzt.

### **5.1.5 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen, die im Zuge der Gebietsausweisung gebaut werden, sind entsprechend der Nutzung zu dimensionieren. Für die neue Erschließungsstraße ist eine Verkehrsflächenbreite von 6,50 m ausreichend. Die Verlängerung der Buchenstraße ist in der Breite von 8,00 m geplant. Die Stichstraße zur Erschließung der vier zum Friedhof gelegenen Grundstücke wird in einer Breite von 5,0 m ausgewiesen.

### **5.1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufgrund der Geländesituation ist beim Ausbau der Erschließungsstraße in Teilbereichen mit Aufschüttungen und Abgrabungen zu rechnen. Die Grundstücke sind jedoch auch im Bereich dieser Aufschüttungen und

Abgrabungen noch ausreichend nutzbar, so dass auf die Festsetzung der betroffenen Flächen als öffentliche Verkehrsflächen verzichtet wird.

Im Bebauungsplan sind die Böschungflächen des Bodenauf- und Bodenabtrages nicht dargestellt. Zur besseren Lesbarkeit ist der Lageplan der Straßenplanung im Maßstab 1 : 250 (Blatt Nr. 1 vom 01.03.2011) Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **5.1.7 Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen**

Mit der Einrichtung eines Stauraumes soll der allgemein üblichen Praxis, Kraftfahrzeuge auch vor dem Garagenraum abzustellen, Rechnung getragen werden.

### **5.1.8 Schallschutzmaßnahmen**

Ursprünglich war beabsichtigt, entsprechend Schallgutachten parallel zur K 54 einen Lärmschutzwall in einer Höhe von 3,00 m über Straßenniveau anzulegen. Bei dieser Höhe ist jedoch der erforderliche Sicherheitsabstand des Erdwalles zu der dort führenden Hochspannungsleitung nicht einzuhalten. Alternativ könnte anstatt des Erdwalles eine unbegehbare Lärmschutzwand angelegt oder die Hochspannungsleitung angehoben werden. Beide Möglichkeiten sind jedoch mit erheblichen Kosten verbunden, die sich in den Erschließungskosten negativ darstellen würden.

Der Erdwall bzw. eine Lärmschutzwand würden das Landschaftsbild stark beeinträchtigen und auch einem Großteil der Baugrundstücke die attraktive Sicht auf den Wiesensee verwehren.

Aus vorgenannten Gründen wird auf einen aktiven Schallschutz verzichtet.

Zur Wahrung der laut vorliegenden Gutachten einzuhaltenden Schall-Immissionswerte ist mit der Bebauung ein Abstand von ca. 55,00 m zur Fahrbahnkante der K 54 einzuhalten. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies bei der Mehrzahl der Baugrundstücke.

Auf die beiden Grundstücke vor dem Einmündungsbereich der Buchenstraße / K54 sollte aus städtebaulichen Gründen nicht verzichtet werden, bedürfen aber zum vorbeugenden Gesundheitsschutz die konsequente Umsetzung passiven Schallschutzes, um die Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten.

## **5.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind bewusst auf ein Minimum reduziert worden, um die gewünschte Vielfalt von architektonischen Möglichkeiten bei der Objektplanung nicht über Gebühr einzuschränken.

### **5.2.1 Gestaltung der privaten Zufahrten und Stellplätze**

Flächenversiegelungen sind auf das „notwendige Maß“ zu beschränken. Durch Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen soll der Versiegelungsgrad verringert und eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht werden. Das Erfordernis ergibt sich aus den Anforderungen des § 17 Landespflegegesetz („Vermeidungsgebot“) sowie des Landeswassergesetzes (§ 61 LWG).

### **5.2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen trägt zur Einbindung der Siedlungsflächen in das umgebende Landschaftsbild bei, sichert die Lebensverhältnisse der heimischen Tier- und Pflanzenwelt und dient auch einer Verbesserung des Kleinklimas.

### **5.2.3 Dachform, Dachneigung und -gestaltung**

Hinsichtlich der Dachneigung ist im alten Ortskern das Satteldach mit eher steiler Dachneigung ortstypisch. Bei den bereits vorhandenen Neubauten sind jedoch auch wesentlich flachere Dachneigungen zu finden. Es wurde deshalb festgesetzt, dass die Hauptdächer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Dachneigung von 15-45° aufweisen müssen.

Im Hinblick auf evtl. Schadstoffeinträge in den Wiesensee sind Metaldacheindeckungen aller Art ausgeschlossen.

Einzelgauben, Zwerchhäuser, Schleppgauben und sonstige Dachflächen-Gliederungselemente werden nur bei einer Dachneigung von mehr als 30° zugelassen, da sie bei einer geringeren Dachneigung in der Regel unförmig wirken. Durch die Beschränkung der Summe der Einzelelementbreiten sollen die Proportionen der Gebäude gewahrt und das Gesamterscheinungsbild des Ortsbildes erhalten werden.

### **5.2.4 Einfriedungen**

Mauern, Hecken, Holz- und Maschendrahtzäune prägen das „ländliche“ Erscheinungsbild des alten Ortskernes; deshalb sind diese Einfriedungen im gesamten Plangebiet zugelassen. Durch die Höhenbegrenzung der Mauern und Zäune soll eine fernwirksam unerwünschte Ausbildung von „wandähnlichen“ Strukturen vermieden werden.

## **6 Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Baulandumlegungsverfahren nach §§ 45-79 BauGB empfohlen. Grundsätzlich ist jedoch auch eine freiwillige Bodenordnung möglich.

## **7 Energieversorgung mit Strom / Gas**

Die Versorgung der neuen Wohnhäuser kann von der KEVAG durch Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt werden.

Die Gasversorgung Westerwald plant ihr Gasnetz zu erweitern, um die Versorgung der neu ausgewiesenen Bauflächen zu gewährleisten.



## 8 Ver- und Entsorgung (Wasser)

Die **Wasserversorgung** erfolgt über das vorh. Rohrnetz der VG-Werke Westerborg. Dabei ist vom Maßnahmenträger der Nachweis zu führen, dass für das Gebiet des Bebauungsplanes das Wasserdargebot für Trink-, Brauch- und Löschwasser noch ausreichend und ein genügender Wasserdruck vorhanden ist. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Die anfallenden **Schmutzwässer** werden durch Anschluss an die Ortskanalisation abgeführt und in die Kläranlage geleitet. Dabei ist vom Maßnahmenträger ein hydraulischer Nachweis zu führen, dass die vorh. Kanalleitungen in der Lage sind, die zusätzlich anfallenden Abwässer aus dem Bebauungsplangebiet schadlos aufzunehmen. Fremd- und Hangwasser darf dem Kanalsystem der VG-Werke Westerborg nicht zugeleitet werden.

Das auf den privaten Grundstücksflächen (Dachflächen und befestigte Freiflächen) und auf den neu anzulegenden Erschließungsstraßen anfallende **Regenwasser** wird in einen herzustellenden Oberflächenwasserkanal gesammelt und in den Wiesensee als natürliches Rückhaltebecken eingeleitet.

Der notwendige Ausgleich des Wasserhaushaltes wird durch die mögliche Versickerung in einem offenen Graben und der Einleitung in den Wiesensee als natürliches Regenrückhaltebecken gewährleistet. Durch eine offene Grabenführung wird die Selbstreinigungskraft des Wassers erhöht und es kann eine mögliche Feststoffsedimentation (Straßenabrieb usw.) erfolgen.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Wiesensee werden für das Baugebiet Metalldacheindeckungen aller Art ausgeschlossen. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen sind in der Planungsphase mit der SGD Nord, Regionalstelle für WAB, abzustimmen.

Für die Herstellung der Anlagen und die Ableitung des Oberflächenwassers in den „Wiesensee“ ist von den Verbandsgemeindewerken Westerborg eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG in Verbindung mit § 54 LWG, in Abstimmung mit dem LBM Diez, zu beantragen. Die bautechnische Umsetzung, Unterhaltung und Pflege der Anlagen obliegen den VG-Werken Westerborg.

In das Baugebiet eindringende **Außengebietswässer** westlich der öffentlichen Grünfläche 'für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern' sind in einem offenen Graben zu sammeln und über den Oberflächenwasserkanal in den Wiesensee abzuleiten.

Bezüglich der Bedenken des Gesundheitsamtes, dass sich in ausgehobenen Baugruben **Sickerwässer des Friedhofs** ansammeln könnten, wird durch vorliegendes geotechnisch-hydrologisches Kurzgutachten von Kaiser-Geotechnik vom 07.05.2008 folgendes ausgesagt : "Die gemessenen Grundwasserflurabstände liegen zwischen ca. 3,3m im tiefstgelegenen Bereich am Nordrand des Neubaugebiets und rd. 4,6m in dessen mittleren Teil, sodass im Regelfall bei Geländeeinschnitten von ca. 2,5m-3m Tiefe ein Ansammeln von Grundwasser in ausgehobenen Baugruben nicht zu erwarten ist.

Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass durch die geringe Durchlässigkeit und das hohe Reinigungsvermögen des Bodens eine signifikante Auswirkung durch belastetes Sickerwasser aus dem Frieshofsbereich auf die Beschaffenheit des Hanggrundwassers nicht eintritt."

## **9 Telekommunikationstechnische Versorgung**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen durch die Deutsche Telekom AG erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung der Baumaßnahmen mit anderen Versorgungsträgern werden Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich den Versorgungsträgern mitgeteilt.

## **10 Zusätzliche Hinweise für die Durchführung von Baumaßnahmen**

- Das Plangebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Die Gebäudeentwässerung ist nach DIN 1986, 19800 und 19850 durchzuführen. Die Rückstauenebene ist mit der Oberkante Straße festgeschrieben. Auf den privaten Grundstücken ist in Grenznähe der Bau eines Kontrollschachtes vorgeschrieben.
- Zur Einsparung von wertvollen Trinkwasserressourcen und zur Verringerung des Oberflächenabflusses, wird die Sammlung und Wiederverwendung des Regenwassers in Zisternen (- z.B. für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Gebäude -) empfohlen. Die Kosten für den Bau der Anlagen sind vom Bauherrn zu tragen.
- Bei allen Bodenarbeiten (- auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen -) und gegebenenfalls bei Ausgleichsmaßnahmen sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die Anforderungen der einschlägigen Regelwerke, u.a. der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und 1997-2 und DIN 1054 zu beachten. Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen ratsam. Dabei sind die Vorgaben der DIN 1054 einzuhalten.
- Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Leitungen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der DVGW zu beachten.
- Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten archäologische Befunde und Funde (z.B. Mauern / Erdverfärbungen, Knochen / Skeletteile, Gefäße / Scherben, Münzen / Eisengegenstände etc.) zutage treten. Solche Funde und Befunde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht.

Der Beginn der öffentlichen Baumaßnahmen zur Erschließung sind den zuständigen Versorgungsträgern und dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege in Koblenz (Tel: 0261 / 579400) frühzeitig schriftlich anzuzeigen.

## 11 Erschließungskosten und Finanzierung

### 11.1 Erschließung

Teilleistung	Dimension	Kosten-Einheit	Gesamtkosten
Straßen / Wege / Beleuchtung	2.100 m <sup>2</sup>	130,- €/qm	273.000 €
Wasserversorgung	420 lfm	150,- €/lfm	63.000 €
Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser / Regenwasser)	500 lfm	350,- €/lfm	175.000 €
Offener Graben nach hydraulischer Berechnung 100 lfm      40,- €/lfm			4.000 €
Summe der Erschließungskosten			<b>515.000 €</b>

### 11.2 Landespflegerische Maßnahmen

Leistungen	Dimension	Kosten-Einheit	Gesamtkosten
1. Klumpenpflanzungen auf denForst flächen mit jeweils 40 Bäumen, einschl. 10 jähriger Pflege	96 Stck.	480,00€/Stck	46.080,00 €
Flächenbereitstellung durch OG	2,4 ha	4.000,00€/ha	9.600,00 €
2. Strauch- und Baumhecke anlegen, einschl. Vorarbeiten, Pflanzenlieferung, Pflanzarbeit und 3-jähriger Pflege.	150 m <sup>2</sup>	24,00 €/m <sup>2</sup>	3.600,00 €
Summe der Maßnahmenkosten einschließlich der 10- jährigen Pflege der Kompensationsflächen			<b>59.280,00 €</b>

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten einschließlich der Landespflegerischen Maßnahmen für den **Bereich der Siedlungserweiterung** betragen insgesamt **ca. 574.000,00 EUR** und werden aus Mitteln der Verbandsgemeindewerke, des Gemeindehaushaltes und über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen finanziert.

### 11.3 Zuordnung der Eingriffs- und Kompensationsflächen

Gemäß § 135 a BauGB sind festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit diese Maßnahmen an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 Abs. 1a zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbeitrag.

Die **Zuordnung** der Kompensationsflächen zu den Eingriffsflächen - sowie der Kosten für deren Herstellung - erfolgt unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ und wird entsprechend den Darstellungen in der Planurkunde (gemäß § 135 b BauGB) festgesetzt:

<b>Zuordnung Eingriffsflächen/Kompensationsflächen</b>		<b>anteilige Kompensationsfläche</b>	
	Fläche	Flächenanteil	Kompensationsfläche
<b>Verkehrsflächen</b>	2.115 qm	8,76 %	ca. 2.100 qm
<b>Bauflächen</b>	22.025 qm	91,24 %	ca.21.900 qm
<b>Gesamt</b>	24.140 qm	100,0 %	ca 24.000 qm

8,76 % der Kompensationsfläche (2.100 qm) werden zum Ausgleich der Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen der Ortsgemeinde Stahlhofen am Wiesensee zugeordnet

91,24 % der Kompensationsfläche (21.900 qm) werden zum Ausgleich der Flächeninanspruchnahme für die bauliche Nutzung den privaten Baugrundstücken zugeordnet

### III VERFAHRENSVERMERKE

#### **Bebauungsplan 'Rödelstück' Ortsgemeinde Stahlhofen am Wiesensee**

##### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Ortsgemeinde Stahlhofen am Wiesensee hat am 19.07.2007 (gemäß § 2 Abs.1 BauGB) die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes beschlossen.

Stahlhofen a. W., \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Dienstsiegel / Ortsbürgermeister

##### **2. Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger (gemäß § 3 Abs.1 BauGB) erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 23.07.2007 bis 06.08.2007. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der von der Planung berührter Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Stahlhofen a. W., \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Dienstsiegel / Ortsbürgermeister

##### **3. Öffentliche Auslegung**

Der oben genannte Bebauungsplan-Entwurf, einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 11.02.2011 bis 10.03.2011 öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der von der Planung berührter Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Stahlhofen a. W., \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Dienstsiegel / Ortsbürgermeister

#### **4. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Ortsgemeinde Stahlhofen a. W. hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2013. als Satzung (gemäß § 10 BauGB) beschlossen.

Stahlhofen a. W., \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Dienstsiegel / Ortsbürgermeister

#### **5. Ausfertigung**

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planurkunde, Textfestsetzungen, Begründung, Umweltbericht und Zusammenfassender Erklärung wird hiermit ausgefertigt.

Stahlhofen a. W., \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Dienstsiegel / Ortsbürgermeister

#### **6. Inkrafttretung**

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtswirksam.

Westerburg, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
im Auftrag K. Jung

## **K A T A S T E R V E R M E R K**

### **Bebauungsplan „Rödelstück“, Ortsgemeinde Stahlhofen a.W. ---**

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.

Die Planurkunde des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 1990).

Westerburg, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Dienstsiegel