



Ortsgemeinde Weltersburg

Bebauungsplan „Hinter der Burg“

1. Der Ortsgemeinderat hat in der Sitzung am 09.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 31.10.2012 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.07.2013 bis einschl. 31.07.2013 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 12.07.2013.
3. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 31.10.2012 erfolgte in der Zeit vom 17.07.2013 bis 05.08.2013 (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 24.09.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2013 bis einschl. 19.12.2013 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 04.11.2013.
5. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belangen zu dem Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 24.09.2013 erfolgte in der Zeit vom 18.11.2013 bis 20.12.2013 (§ 4 Abs. 2 BauGB).
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 12.11.2014 wurde vom Ortsgemeinderat am 18.12.2014 gefasst (§ 10 Abs.1 BauGB).
7. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren.
8. 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.
9. Die öffentliche Bekanntmachung wird des Bebauungsplanes wird hiermit angeordnet.

Ortsgemeinde Weltersburg
Weltersburg, den 15.01.2015


Gisela Benten, Ortsbürgermeisterin

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.....	5
1.5	Bestandteile.....	6
2	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	6
2.1	Bebaubare Flächen.....	6
2.2	Verkehrerschließung	6
2.3	Immissionsschutz	7
2.4	Landschaft und Grünordnung	7
2.5	Artenschutz.....	7
3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise.....	9
3.1.	Denkmalpflege.....	9
3.2	Niederschlagswasser.....	9
3.3	Altlasten / Bodenkontaminationen.....	9
3.4	Boden	9
3.5	Ver- und Entsorgung.....	9
3.5.1	Wasserversorgung/ Wasserqualität.....	9
3.5.2	Abwasser	9
3.5.3	Strom.....	10
3.5.4	Telefon	10

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

3.1 Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen, Gefäße oder Scherben, Münzen usw.) unterliegen gern. §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz und sind unverzüglich zu melden.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

3.2 Niederschlagswasser

Gemäß Landeswassergesetz (LWG) soll Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert bzw. in den nahe liegenden Vorfluter eingeleitet werden.

3.3 Altlasten / Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die zuständige fachtechnische Behörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Westerwaldkreises zu benachrichtigen.

3.4 Boden

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsbereich Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Ergeben Untersuchungen, dass der angefallene Boden unbelastet ist, schreiben das Abfallwirtschafts- und das Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 vor, dass der Boden als Recyclinggut an anderem Ort wieder verwendet wird.

3.5 Ver- und Entsorgung

3.5.1 Wasserversorgung/ Wasserqualität

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt in Trägerschaft der Werke der Verbandsgemeinde Westerburg und kann durch Anschluss an das vorhandene örtliche Netz sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht sichergestellt werden.

3.5.2 Abwasser

Die Entwässerung der Bauflächen erfolgt über das örtliche Kanalnetz. Für die zusätzlichen geplanten Bauvorhaben ist der Anschluss an das bereits bestehende Leitungsnetz ausreichend und gewährleistet eine fachgerechte Ableitung der anfallenden Abwässer in die Kläranlage.

: ; ! R= ; S5
58

0 #
& # " E- ". D\$ %
8 # "

03 / #
% < / # " " L &#
.- : " " \$ \$ O
8 # ' :

/
; 5X 0

/9
R= S ;

3 1 ((& 2

3 H@ ! (#
'() 234 * 85) 11 264 O

E % J

, * (: " # U! " E \$
=# 5 L 5 N \$. " & \$ * #(" !
%

33 * (
'() 234 * 8) 11 264 O

" #
, ' " (" " %: * * "
" % " " ' ,

* (
" = ! ' \$ " [31[' "
* ' N . " \$

* (
, D ". 5 # . % - # \$, \$
" - ' ,

, D ". , # " # & \$
, ' " : " * : " ' ,
" " " " 5 % # @ "
& \$ \$ E " ". ,

* ('
D " * * \$ &# 5 ' 50
" * 5
, ' " D & D L # # &# .
#

3 ! ((% &<(! %!

'() 234 * 8) 11 264 O

" % " * : " 5 # " ! 5
, 5 * ' " (# ' N - \$ 5
" ' " # N ! &# *
- N # &# \ " : " 8# ' : "
<# O " \$

/9
R=

! ;
\$

1

01 1" < (7 " - " \$ " ' "4
%(\$ 5 !' , 5 "# 5 \$ ". "4
2 L 5 T.#! 5 "# 5 \$ ". "4
3 ' < () 204 , * \$!#
, " ; C \$, "#
5 2* \$' 5 /# !: 4 & \$
(
&# " # " * '
" \$ " !#
> +(2 D 1 D " " "
D " " "
? * (2 O : . !
8# " : M " D " O : . !
% & : "
4 * 21 M (\$ 8 \$ \$ "
* ' \$ " M (\$ 8 \$ \$ "
(\$ O : . !
J . O 8 # ' : . ! &#
\$ / .# . # " & %:
8 # ' O &#
K + 10 1 " " D \$ " D \$
8 # ! " . " D \$ " D \$
% < " "
8 1 " '# # " % : & : " O : . !
E \$

/9
R= S ;

4 Pflanzenvorschlagsliste

Artenliste A

Laubbäume II. Ordnung

= "	K !
% #	" " !
E	#
#	" ! #!
;	/ "#
C# .	" !!#"
E Q 'J =#" 5	< 3

Artenliste B

Obstbäume

V! J
C# #.##!
C " # !
O 9 C
 #
K#9

 J
 9 O "
K !! O
*

:(. " J
: C# G #! . "
- *
*#("\$ G #! . "