Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

Satzung

Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“

---

§ 1

Rechtsgrundlagen

Auf Grund der §§ 2 Abs. 1 sowie 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl I S. 2850) m. W. v. 01.08.2002, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) des § 88, der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06.07.1998 (GVBl. S. 171) **hat der Ortsgemeinderat Birken-Honigsessen den Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“ am 25.06.2003 als Satzung beschlossen.**

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes **„An der Birkener Kapelle“** gehören alle in nachstehender Kartenübersicht von dem Planzeichen umschlossene Flächen. Das Plangebiet mit einer nord-südlichen Breite von ca. 120 m wird im Süden von der Kumpstraße und im Westen von der Kapellenstraße begrenzt. Im Osten wird das Plangebiet von dem Wirtschaftsweg begrenzt, der unmittelbar vor der Einzelbebauung von der Kumpstraße abzweigt. Ausgenommen sind alle Grundstücke zwischen Kumpstraße und parallelem Wirtschaftsweg, die über die Kapellenstraße erschlossen werden.

§ 3

Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

a) die Bebauungsplanurkunde
b) die textlichen Festsetzungen gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigefügt. Bestandteil dieser Begründung ist der auf Grundlage der §§ 17 und 17a Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPflG) angefertigte landespflegerische Planungsbeitrag.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) handelt, wer aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

57537 Wissen, 04.12.2003 **Ortsgemeinde Birken-Honigsessen**

(Walter Leidig)
Ortsbürgermeister

Begründung

Gliederung

1. Vorbemerkungen ... 4
1.1 Einordnung des Planungsraumes ... 4
1.2 Erfordernis der Planung ... 4

2. Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen ... 4
2.1 Raumordnerische Vorgaben ... 4
2.2 Fachplanerische Vorgaben ... 6
2.2.1 Straßenplanungen ... 6
2.2.2 Ver- und Entsorgung ... 6
2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes ... 6

3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte ... 8
3.1 Topographie ... 8
3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse ... 8
3.3 Ökologische Situation und Wertigkeit ... 8

4. Fachliche Herleitung der Planung ... 8
4.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ... 8
4.2 Entstehung des Bebauungsplanes ... 9
4.3 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten ... 10

5. Begründung der einzelnen Festsetzungen ... 10
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen ... 10
5.1.1 Art der baulichen Nutzung ... 10
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10
5.1.3 Bauweise ... 11
5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 12
5.1.5 Stellung der baulichen Anlagen ... 12
5.1.6 Mindestgröße der Baugrundstücke ... 12
5.1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten ... 12
5.1.8 Flächen für Nebenanlagen ... 12
5.1.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ... 13
5.1.10 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung ... 13
5.1.11 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ... 13
5.1.12 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen ... 14
5.1.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ... 14
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 14
5.2.1 Dachformen und Dachneigungen ... 14
5.2.2 Unbebaute Flächen ... 14
5.2.3 Einfriedungen ... 15
5.2.4 Zahl der notwendigen Stellplätze ... 15
5.3 Landespflegerische Festsetzungen ... 15
5.4 Hinweise ... 15

6. Auswirkungen der Planung ... 15
6.1 Erschließung ... 15
6.2 Oberflächenentwässerung ... 16
6.3 Ver- und Entsorgung ... 16
6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ... 17

7. Beteiligungen ... 17
7.1 Bürgerbeteiligung ... 17

7.1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ... 17
7.1.2 Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ... 18
7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ... 19
7.2.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB ... 19
7.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange während der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB ... 19

8. Flächenverteilung ... 20
8.1 Flächenbilanz ... 20
8.2 Bruttowohndichte ... 20

9. Maßnahmen zur Verwirklichung ... 20
9.1 Bodenordnung ... 20
9.2 Erschließung ... 20
9.3 Finanzierung ... 20
9.4 Folgeinvestitionen ... 21

10. Anlagen zum Bebauungsplan ... 21

11. Verfahrensvermerke ... 22
11.1 Ausfertigung ... 22
11.2 Bekanntmachung/Inkrafttreten ... 22

1. Vorbemerkungen

1.1 Einordnung des Planungsraumes

Die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen liegt 5 km nördlich von Wissen oberhalb des Siegtals in einem topographisch stark bewegten Gelände. An den Ortsrand schließen sich größtenteils kleinere landwirtschaftliche Nutz- oder Brachflächen an, die wiederum an ein ausgedehntes Waldgebiet angrenzen.

Birken-Honigsessen erstreckt sich im Wesentlichen entlang der K 71, die von Wissen kommt und die Ortslage von Süden nach Norden durchzieht. Infolge der hohen Reliefenergie sind die Möglichkeiten, Bauland in Birken-Honigsessen auszuweisen, äußerst beschränkt.

Das beplante Gebiet „An der Birkener Kapelle" liegt am nördlichen Ortsrand und verbindet die Ortslage mit zwei einzelnen Häusern, die dort abseits von der übrigen Bebauung stehen. Es grenzt im Süden an die Kumpstraße und im Westen an die Kapellenstraße an. Hier liegen auch gleichzeitig die Erschließungsansätze.

Das Plangebiet, auf dem die Gemeinde Wohnbauland bereitstellen möchte, stellt größtenteils eine landwirtschaftliche Brachfläche dar. Ein kleiner Teil am östlichen Gebietsrand wird derzeit als Weidefläche genutzt und ein weiterer kleiner Teil am nordöstlichen Gebietsrand dient als Baumschule. Insgesamt stellt das Gelände eine der wenigen Möglichkeiten dar, in denen sich das topographisch sehr eingeengte Birken-Honigsessen noch erweitern kann. Es liegt auf einem Plateau und ist somit fast eben.

1.2 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden „die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist." Innerhalb der Ortslage Birken-Honigsessens existieren derzeit nur noch wenige freie Bauplätze, die aus topographischer Sicht bebaubar sind. Damit die Preise für Bauland auch für jüngere Familien moderat bleiben, ist es erforderlich, dort neues Wohnbauland auszuweisen. Außerdem handelt es sich bei dem nahegelegenen Wissen laut Landesentwicklungsprogramm III von Rheinland-Pfalz um einen landesweit bedeutsamen Gewerbestandort. Um dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Minimierung von Pendlerbewegungen gerecht zu werden, ist es erforderlich, dass in der näheren Umgebung von Wissen ausreichend Wohnbauland für die dort arbeitende Bevölkerung zur Verfügung gestellt wird.

2. Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen

2.1 Raumordnerische Vorgaben

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne „den Zielen der Raumordnung anzupassen", während Grundsätze der Raumordnung in die Abwägung nach

§ 1 Abs. 6 BauGB einzustellen sind.[1] Für das Gebiet des Bebauungsplans „An der Birkener Kapelle" gelten die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms III von Rheinland-Pfalz (LEP III), die im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (ROP) präzisiert werden.

Der Regionale Raumordnungsplan weist Birken-Honigsessen die besondere Funktion einer landwirtschaftlichen Gemeinde (L) zu. „Mit der besonderen Funktion L werden Gemeinden ausgewiesen:

- die aufgrund der guten oder sehr guten Bodenqualitäten besonders gute landwirtschaftliche Produktionsbedingungen aufweisen, [...]
- die besonders günstige landwirtschaftliche Betriebsstrukturen aufweisen, [...]
- die einen hohen Anteil an Sonderkulturen aufweisen, [...]
- die eine überwiegende ländliche bzw. landwirtschaftliche Prägung aufweisen und diese besonders schützenswürdig ist."[2]

Da sich in Birken-Honigsessen weder sehr gut noch gut oder mittel geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen befinden und die landwirtschaftlichen Betriebe auch keine Sonderkulturen anbauen und keine besonders günstigen landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen aufweisen, kann der Sinn der Zuerkennung der besonderen Funktion L nur im Erhalt der ländlichen Prägung gelegen haben. Dieser Grundsatz hat sich allerdings in den dreizehn Jahren seit der Aufstellung des ROP überholt. Die meisten landwirtschaftlichen Betriebe wurden geschlossen und viele der ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen brach.

Auf der anderen Seite ist die benachbarte Stadt Wissen laut LEP III ein landesweit bedeutsamer Gewerbestandort. Entsprechend erkennt ihm der ROP auch die besondere Funktion eines gewerblichen Entwicklungsortes (G) zu. „Sie [gewerbliche Entwicklungsorte, *Anm. d. Verf.*] sollen insbesondere dazu dienen, die Strukturschwächen in den ländlichen Räumen abzubauen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen, sollen entsprechende Flächen bereitgestellt und die Fördermöglichkeiten hierauf konzentriert werden."[3] Eine Wohnfunktion wird im ROP nicht gesondert ausgewiesen. Sie soll den Bedürfnissen der jeweiligen Gemeinden angepasst werden. Bei Orten mit G-Funktion, in denen neue Arbeitsplätze in besonderem Umfang geschaffen werden sollen, ist auch gleichzeitig für eine ausreichende Verfügbarkeit von Wohnbauland in der näheren Umgebung zu sorgen, um ein übermäßiges Entstehen von Pendlerverkehr zu verhindern (Prinzip „Stadt der kurzen Wege"). Zur Bereitstellung dieses notwendigen Wohnbaulandes will die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Birkener Kapelle" einen Beitrag leisten.

---

[1] vgl. § 3 Nr. 3 ROG
[2] ROP, Anh. 1
[3] ROP, Anh. 1

2.2 Fachplanerische Vorgaben

2.2.1 Straßenplanungen

- keine -

2.2.2 Ver- und Entsorgung

In der Kumpstraße existiert eine Wasserversorgungsleitung von Birken-Honigsessen nach Birkenbühl. Diese wird von der vorliegenden Planung jedoch nicht tangiert, da die Kumpstraße in ihrer vorhandenen Trassierung erhalten bleibt und lediglich verbreitert wird.

Außerdem verlaufen sowohl in der Kumpstraße als auch in dem parallel verlaufenden Wirtschaftsweg Erdkabel und eine Kabelrohranlage der Deutschen Telekom. Die in dem Wirtschaftsweg verlaufenden Kabelrohre sind mit einer überregionalen Glasfaserverbindung belegt. Um nicht einen kostenintensiven Umbau dieser Versorgungsanlage erforderlich zu machen, wurde der Verlauf des Wirtschaftweges bei der Trassierung der Erschließungsstraßen des Baugebietes berücksichtigt.

2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet bis zum Wirtschaftsweg parallel der Kumpstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde dieses Gebiet um eine Parzellentiefe erweitert. Nur so kann eine effiziente und wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes gewährleistet werden, da der vorhandene Wirtschaftsweg aufgrund der darin verlaufenden überregionalen Telekommunikationsverbindungen auf jeden Fall Bestandteil des Erschließungssystems sein muss. Wenn die Parzellentiefe jenseits des Weges nicht mehr in das Bebauungsplangebiet aufgenommen würde, ergäbe sich eine unwirtschaftliche einseitige Bebauung.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung der im FNP dargestellten Wohnbaufläche ist der vorliegende Bebauungsplan trotzdem noch als aus dem FNP entwickelt zu betrachten. Der Terminus „entwickeln" bedeutet in der allgemeinen Kommentierung zum § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB nicht eine parzellenscharfe Einhaltung der Darstellung des Flächennutzungsplanes, vielmehr ist der Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung maßgebend. So sieht der gültige Flächennutzungsplan im Grundsatz eine städtebauliche Entwicklung am nördlichen Ortsrand mit der Darstellung von Wohnbaufläche vor. Eine städtebaulich begründete Überschreitung der räumlichen Begrenzung ist nach geltender Rechtsprechung auch mit größeren Abweichungen zulässig.[4]

---

[4] vgl. OVG Sch-H, Urt. v. 02.03.1994-1 K 10/91 – Juris Nr. MWRE 1142 29600, zitiert in Peter Runkel, „Das Gebot der Entwicklung der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan" in Spannowsky/Mitschang, Flächennutzungsplanung im Umbruch?

Auch die aktuelle Kommentierung des Gesetzestextes schließt sich dieser Auffassung an. Im Folgenden einige Zitate aus dem BauGB-Kommentar von Ernst/Zinkahn/Bielenberg:

„Darstellungen sind ‚grobmaschiger' als Festsetzungen; das Fehlen der Parzellenschärfe verleiht ihnen schon in räumlicher Hinsicht einen geringeren Grad an Verlässlichkeit."[5]

„Mit dem Begriff des Entwickelns ist eine **gewisse Freiheit der Gestaltung** verbunden. Der Gemeinde steht somit bei der weiteren Ausplanung der Bebauungspläne ein Spielraum zur Verfügung , soweit die **Grundkonzeption** des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich des Bebauungsplans nicht angetastet wird. [...] Nach dem BVerwG (Urt. vom 28.2.1975 – 4 C 74.72 –, BVerwGE 48, 70 = DVBl. 1975, 661 = NJW 1975, 1985 = BauR 1975, 256 = BRS Bd. 29 Nr. 8) ist der Bebauungsplan nicht als bloßer Vollzug oder als Ergänzung des Flächennutzungsplans zu werten. Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen **abweichen**, und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellung als auch von den räumlichen Abgrenzungen. [...] Wird aus einem im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Gebiet durch Bebauungsplan ein reines Wohngebiet ausgewiesen, so ist für die Frage des ‚Entwickelns' im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 die Größenordnung, in der der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, maßgebend. Dabei kann es je nach den Umständen des Einzelfalles darauf ankommen, in welchem Verhältnis die Größe eines geplanten Baugebietes zur Größe des gesamten Gemeindegebietes oder eines Ortsteils steht. Handelt es sich lediglich um **‚Randflächen'**, kann noch von einem ‚Entwickeln' ausgegangen werden, andernfalls wird diese Grenze überschritten (vgl. BVerwG, Beschl. vom 26.2.1999 – 4 CN 6/98 – ZfBR1999, 223 = UPR 1999, 271 = DÖV 1999, 733 = BauR 1999, 1128 = ZUR 1999, 275 = NUR 1999, 639)."[6]

„Allgemein gilt der Grundsatz, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Rahmen des Entwickelns konkreter ausgestaltet und zugleich verdeutlicht werden können. Das schließt Abweichungen von den Darstellungen nicht aus, die aber nur zulässig sind, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundzüge des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich unberührt lassen."[7]

In der Kommentierung wird immer wieder betont, dass ein Bebauungsplan dann noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt, wenn er dessen städtebauliche Grundkonzeption beibehält. Wenn städtebauliche Gründe vorliegen, kann der Bebauungsplan jedoch von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen. Diese Abweichungen müssen sich jedoch aus dem Übergang in eine konkretere Planungsstufe rechtfertigen lassen. Im Falle des Bebauungsplans „An der Birkener Kapelle" besteht die Notwendigkeit einer geringfügigen Abweichung von den Darstellungen des

[5] Ernst/Zinkahn/Bielenberg: BauGB Kommentar, § 8 Rn. 5, 2000
[6] Ernst/Zinkahn/Bielenberg: BauGB Kommentar, § 8 Rn. 9, 2000
[7] Ernst/Zinkahn/Bielenberg: BauGB Kommentar, § 8 Rn. 10, 2000

Flächennutzungsplans in der sinnvollen und wirtschaftlichen Anlage des Erschließungssystems.

3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte

3.1 Topographie

Im Plangebiet bestehen keine Einschränkungen hinsichtlich der Topographie, da es sich hierbei um eine fast ebene Fläche handelt.

3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei den im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegenden Grundstücken handelt es sich ausschließlich um derzeit unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Parzellen, die eine entsprechende langgezogene Struktur aufweisen und sich ausschließlich in Privatbesitz befinden. Daher ist zur Verwirklichung der Planung eine freiwillige Umlegung oder eine Umlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB notwendig.

3.3 Ökologische Situation und Wertigkeit

Die Betrachtung der ökologischen Situation und Wertigkeit ist dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag (Anlage 1) zu entnehmen.

4. Fachliche Herleitung der Planung

4.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen unter den Gesichtspunkten einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Daher wurden die ökonomischen, ökologischen und sozialen Bedürfnisse und Betroffenheiten zusammengestellt und untereinander abgewogen.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln."[8] Zum Wohl der Allgemeinheit ist es auch erforderlich, die Baulandpreise gerade für junge Familien auf einem kostengünstigen Niveau zu halten, um dem Wunsch der Bevölkerung nach Realisierung eines Eigenheims nachzukommen. Laut Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung"[9] zu berücksichtigen. Durch die bei einem

[8] § 1 Abs. 5 BauGB
[9] § 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 2 BauGB

Ausbleiben der Ausweisung eines neuen Baugebietes eintretende Verknappung von baureifem Wohnbauland würde das Preisniveau jedoch stark angehoben, wodurch der Grundstückskauf nur noch für finanziell besser gestellte Personen möglich wäre. Dies würde jedoch o.g. Planungsleitlinie unterwandern. Daher ist es Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes, zu einer zukünftigen kostengünstigen Verfügbarkeit von Wohnbauland beizutragen. Dies geschieht unter anderem durch die Planung einer wirtschaftlichen Erschließung, bei der möglichst viele Grundstücke an eine möglichst kleine Straßenfläche angebunden werden.

Darüber hinaus ist es ein Ziel des Bebauungsplanes „An der Birkener Kapelle", die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gemäß § 1a BauGB angemessen zu berücksichtigen und in das Siedlungsgefüge zu integrieren. Hierzu gehört ein harmonisches Einfügen des Siedlungskörpers in die umgebende Landschaft genauso wie die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Eine besondere Bedeutung unter den umweltschützenden Belangen kommt dem Bodenschutz zu. „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."[10]

Insgesamt soll der Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle" durch seine Festsetzungen zu einer Realisierung des Leitbildes einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beitragen. Er soll zum einen der jetzigen Generation ein angenehmes Wohnen ermöglichen und zum anderen die zur Verfügung stehenden Ressourcen für künftige Generationen erhalten.

4.2 Entstehung des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen erteilte der Sparkassen-Service-Gesellschaft (SSG) den Auftrag, die städtebauliche Planung für das Baugebiet „An der Birkener Kapelle" durchzuführen und den Ortsgemeinderat bei der Abwägung zu beraten. Es ist vorgesehen, der SSG auch die Erschließung und spätere Vermarktung der Baugrundstücke zu übertragen.

Zunächst erstellte die SSG mehrere Prinzipskizzen, die verschiedene Erschließungsansätze verdeutlichten und beauftragte dann das Ingenieurbüro Eberhard von Weschpfennig mit der städtebaulichen Planung und der Beratung während des Bebauungsplanverfahrens. Auch dieses erstellte zwei unterschiedliche Varianten und legte sie dem Ortsgemeinderat Birken-Honigsessen und der SSG zur Beratung vor.

Die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen wünscht keine Anbindung des Baugebiets über die Kapellenstraße, da deren baulicher Zustand zu wünschen übrig lässt und die Straße durch die Befahrung mit schweren Baufahrzeugen im Zuge der Erschließung und anschließenden Bebauung des Gebietes noch weiter geschädigt würde. Somit schieden in den Vorberatungen über das Erschließungssystem alle Varianten aus, die eine Anbindung des Baugebietes über die Kapellenstraße vorsahen.

[10] § 1a Abs. 1 BauGB

Eine weitere Gegebenheit, die bei der städtebaulichen Planung beachtet werden musste, war die Lage einer überregionalen Telekommunikationsleitung im parallel zur Kumpstraße gelegenen Wirtschaftsweg. Da eine Umlegung dieser Leitung aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht gezogen werden konnte, musste das geplante Erschließungssystem den vorhandenen Wirtschaftsweg integrieren.

Aus diesen Gründen entschied man sich für die Weiterbearbeitung der Variante, bei der die Erschließung über ein von der Kumpstraße ausgehendes T-förmiges System von Stichstraßen realisiert wird (siehe vorliegender Bebauungsplan). Diese Stichstraßen greifen die Lage des vorhandenen Wirtschaftsweges auf. Eine fußläufige Anbindung an die Kapellenstraße wird durch einen Fußweg realisiert, der zum einen aufgrund seines Querschnitts nicht von Kfz befahren werden kann und zum anderen die Lage des vorhandenen Wirtschaftsweges aufnimmt und so die bestehenden Telekommunikationsleitungen in öffentlicher Fläche belässt.

4.3 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten

Der landespflegerische Planungsbeitrag untersucht die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und zeigt für Beeinträchtigungen die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Mit diesem Fachbeitrag wird der Ortsgemeinde zusätzlich zum eigentlichen Bebauungsplanentwurf eine umfangreiche Beschlussgrundlage für die Abwägung der einzelnen Interessen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes vermittelt.

5. Begründung der einzelnen Festsetzungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Um den Anliegern ein ungestörtes Wohnen in einer dörflichen Struktur zu ermöglichen, wird im Einvernehmen mit den planungsrechtlichen Vorgaben der BauNVO „WA – Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.[11]

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl[12] wird im Plangebiet auf 0,3 gesetzt. Dies ermöglicht eine der Eigenart der Umgebung entsprechende Bebauung.

[11] § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
[12] § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl[13] wird im Plangebiet auf 0,6 gesetzt. Dies ermöglicht eine der Eigenart der Umgebung entsprechende Bebauung.

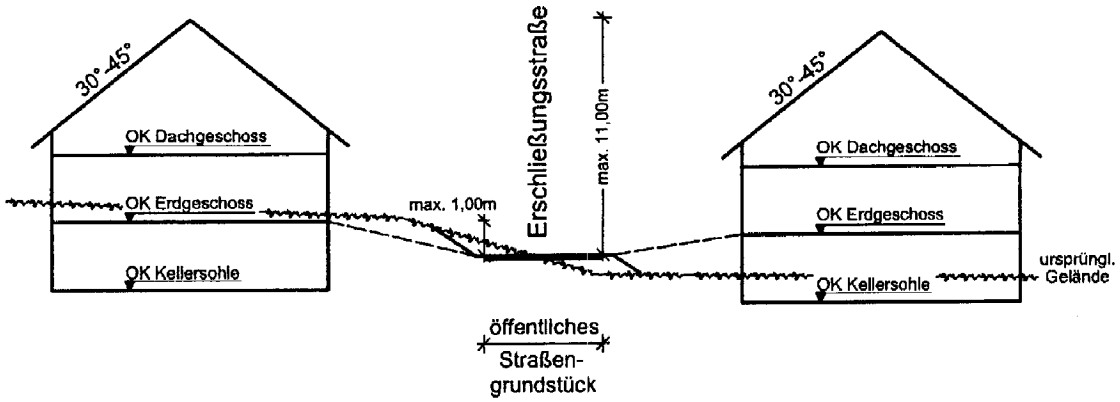
Zahl der Vollgeschosse

Im Baugebiet „An der Birkener Kapelle" sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.[14] Auch mit dieser Festsetzung soll der dörfliche Charakter der umgebenden Bebauung in das Plangebiet übertragen werden.

Höhe baulicher Anlagen

Auch diese Festsetzung[15] erfolgt mit dem Zweck, die dörfliche Struktur des neuen Baugebietes nicht mit höheren Gebäuden zu sprengen. Bezugsmaß ist die Oberfläche der neuen Erschließungsstraße in einem rechten Winkel aus der Straßenachse zur Mitte der straßenzugewandten Gebäudefront. Da eine parallele Erschließungsbaudurchführung zur Umlegung angestrebt wird, werden bei Zuteilung der neuen Grundstücke die Erschließungsstraßen bereits hergestellt sein, sodass eine Orientierung entsprechend dieser Festsetzung erfolgen kann.

Da die Höhe der Entwässerungskanalisation innerhalb der Erschließungsstraße vor dem Baugrundstück ausschlaggebend für ein freies Gefälle der Gebäudeentwässerung ist, wird auf eine notwendige Abstimmung der Kellersohlenhöhe mit den Verbandsgemeinde-/Stadtwerken Wissen hingewiesen.



Schemadarstellung „Höhe baulicher Anlagen"

5.1.3 Bauweise

Entsprechend den städtebaulichen Absichten, die in dem Baugebiet „An der Birkener Kapelle" verwirklicht werden sollen, erfolgt die Festsetzung der

[13] § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
[14] § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
[15] § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Bauweisen im Bebauungsplan.[16] Generell sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten. Daher sind im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die Ausweisung von Baugrenzen festgesetzt.[17] Um eine städtebaulich aufgelockerte Gestaltung des Straßenraumes zu erreichen, müssen bauliche Anlagen einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie halten. Die großzügige Festsetzung der hinteren Baugrenzen ermöglicht ein hohes Maß an gestalterischer Freiheit bei der Anordnung der Gebäude.

5.1.5 Stellung der baulichen Anlagen

Um eine möglichst aufgelockerte Siedlungsgestaltung zu erreichen, entfällt eine Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen.[18]

5.1.6 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Festsetzung einer Mindestgröße von Baugrundstücken[19] erfolgt mit dem Zweck, die Bildung von kleinen Splitterparzellen zu verhindern.

5.1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Im vorliegenden Bebauungsplan wird festgesetzt,[20] dass Garagen mit einer senkrechten Ausrichtung zur Straße einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen, damit vor einem geschlossenen Garagentor haltende Autos den fließenden Verkehr auf der Straße nicht behindern. Sonstige Garagen und Stellplätze dürfen die vorgeschriebene Baugrenze überschreiten und müssen lediglich einen Abstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzung halten. Eine Errichtung von Garagen und Carports an der Straßenbegrenzungslinie wird aus städtebaulichen Gründen untersagt, da in diesem Fall die angestrebte dörfliche Struktur mit lockerer Bebauung unterwandert würde. Insbesondere soll mit dieser Festsetzung angestrebt werden, dass ein mindestens 1,50 m breiter Pflanzstreifen entlang einer kahlen Garagenwand den Straßenraum grünordnerisch optisch auflockert.

5.1.8 Flächen für Nebenanlagen

Um den Grundstückseigentümern die größtmögliche Freiheit in der Bebauung ihrer Grundstücke zu gewähren, sind Nebenanlagen[21] auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

---

[16] § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
[17] § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
[18] § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
[19] § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
[20] § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
[21] § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

5.1.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den dörflichen Charakter des Baugebietes zu wahren, wird die Zahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern auf zwei und in Doppelhäusern auf vier begrenzt.[22]

5.1.10 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Um an den Einmündungsbereichen von Straßen keine Gefahrenpunkte entstehen zu lassen, werden an diesen Stellen Sichtdreiecke von 10 m Schenkellänge festgesetzt.[23]

5.1.11 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Festsetzung der Verkehrsflächen[24] kommt im vorliegenden Bebauungsplan die wichtige Bedeutung zu, das Erschließungssystem des Baugebietes zu regeln. Die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen hat die Absicht, die Straßen verkehrsberuhigt im Mischprinzip auszubauen, da hierdurch die Aufenthaltsqualität der Wohnstraßen deutlich erhöht wird. Eine entsprechende Festsetzung findet sich allerdings im Bebauungsplan nicht, da zuerst eine Roherschließung durchgeführt wird, bei der die Straßen als Fahrbahnoberfläche lediglich eine bituminöse Tragschicht erhalten. Erst wenn die privaten Baumaßnahmen weitgehend abgeschlossen sind, erfolgt im Zuge der Fertigerschließung die verkehrsberuhigte Gestaltung. Hierbei beabsichtigt die Ortsgemeinde jedoch keine förmliche Festsetzung als „verkehrsberuhigter Bereich" mit dem entsprechenden Planzeichen der PlanzVO, da in diesem Zusammenhang auch entsprechende Gestaltungselemente im Straßenraum, wie z.B. Pflanzflächen, festgesetzt werden müssten, deren genaue Lage die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen erst in Abhängigkeit von der Lage der jeweiligen Grundstückszufahrten bestimmen möchte.

Im Baugebiet „An der Birkener Kapelle" wird ein Stichstraßensystem verwendet, dass an die Kumpstraße angebunden wird. Hierdurch wird eine höhere verkehrliche Belastung der Kapellenstraße, an die das Baugebiet nur über einen Fußweg angebunden ist, vermieden.

Zusätzlich zu den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Kfz-Verkehr werden noch einige Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hierbei handelt es sich um den oben erwähnten Fußweg und um einen Mülleimerstandplatz am Abholtag. Auf diesen können die Anlieger der kürzeren Stichstraße ihre Mülltonnen am Abholtag bringen, da die dort vorgesehene Wendeanlage mit einem Radius von 8 m nicht von einem 3-achsigen Müllfahrzeug befahren werden kann.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbreiten richten sich nach der Funktion und der Anzahl der durch die jeweilige Straße zu erschließenden Grundstücke. Generell sind alle Erschließungsstraßen mit ihrer Breite von

---

[22] § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
[23] § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
[24] § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6,00 m bzw. 7,00 m für den Begegnungsfall Lkw/Lkw ausgelegt.[25] Die beiden befahrbaren Wohnwege brauchen aufgrund ihrer geringen Länge nicht für einen Begegnungsfall dimensioniert zu werden.

5.1.12 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um in den Straßeneinmündungsbereichen keine Gefahrensituationen entstehen zu lassen, sind Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen in diesen Bereichen nicht gestattet. Das Verbot von Einfahrten entlang von Grünflächen und Stellplätzen im Straßenraum ergibt sich aus der Funktion dieser Flächen. Es erhält erst praktische Bedeutung, wenn die Gemeinde diese baulichen Gestaltungselemente im Straßenraum mit der Fertigerschließung hergestellt hat. Auch mit dem Verbot von Einfahrten entlang von Mülleimerstandplätzen soll die beabsichtigte Funktion dieser Flächen gewährleistet werden.

5.1.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Ein Grundstück am nördlichen Rand des Plangebietes wird mit einem 3 m breiten Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wissen belastet. Hierher soll die Trasse des Regenwasserkanals geführt werden, der das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser der nördlich geplanten Versickerungsfläche zuführen soll. Der Zugang und die Benutzung der Fläche muss den Stadtwerken zu jeder Zeit gewährt werden. Um die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes so wenig wie möglich einzuschränken, soll der Kanal mit einem Schutzrohr umgeben werden, sodass eine Garage o.ä. darauf errichtet werden darf.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Dachformen und Dachneigungen

Der Ortsgemeinderat hat für dieses Plangebiet eine Gestaltung im Sinne des vorhandenen dörflichen Charakters Birken-Honigsessens beschlossen. Die entsprechenden Festsetzungen[26] werden hierdurch begründet. So sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind lediglich untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

Diese Festsetzung in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe in Nr. 1.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ergibt eine mögliche Bebauung, die überwiegend in der Ortslage Birken-Honigsessens anzutreffen ist.

5.2.2 Unbebaute Flächen

Für die unbebauten Flächen wird in diesem Bebauungsplan keine besondere Gestaltungsvorschrift erlassen. Somit bleibt die Gestaltung der privaten Freiflächen den jeweiligen Grundstückseigentümern überlassen. Es wird lediglich festgesetzt, dass im Plangebiet die Anlage zur bauaufsichtlichen

---

[25] vgl. Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, EAE 85/95, Tab. 9
[26] § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

Verwaltungsvorschrift über die „Flächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte auf Grundstücken" beachtet werden muss.

5.2.3 Einfriedungen

Laut § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO können die Gemeinden „Vorschriften erlassen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen [...] zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten und unbebauten Teilen des Gemeindegebiets [...]." Diese Vorschriften können auch in Bebauungspläne aufgenommen werden.[27] Unter Punkt 2.3 der Textfestsetzungen findet sich eine Begrenzung der Höhe von Einfriedungen und Hecken auf den Grundstücksgrenzen. Hierdurch soll eine offene und städtebaulich ansprechende Gestaltung der Freiflächen um die Gebäude erreicht und eine „Einigelung" der Privatgrundstücke vermieden werden.

5.2.4 Zahl der notwendigen Stellplätze

Im vorliegenden Bebauungsplan wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Pkw-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden müssen.[28] Hierdurch soll erreicht werden, dass auf den Privatgrundstücken genügend Stellplätze für die Bewohner vorgehalten werden und keine Pkw im Straßenraum abgestellt werden müssen.

5.3 Landespflegerische Festsetzungen

Zur Begründung der einzelnen Festsetzungen siehe landespflegerischer Fachbeitrag (Anhang 1).

5.4 Hinweise

Die in Nr. 4 der Textfestsetzungen gegebenen Hinweise dienen der Information der Bauherren und Architekten über die zu beachtenden Bestimmungen des Denkmalschutzes und der Geologie.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung

Das Erschließungssystem sieht den Ausbau von ca. 160 m und eine Neuherstellung von ca. 350 m Erschließungsstraßen vor. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan den Neubau von ca. 35 m Fußwegeverbindungen fest.

Es ist vorgesehen, im Rahmen der Erschließungsbaumaßnahme zunächst die Roherschließung mit kompletten Erdarbeiten und Einbau der Frostschutzschicht sowie einer bituminösen Tragschicht in verminderter Breite herzustellen. Erst nach überwiegender Beendigung der Hochbaumaßnahmen auf den Privatgrundstücken, wenn Schäden durch private Baufahrzeuge und

[27] vgl. § 88 Abs. 6 LBauO
[28] § 47 LBauO

Maschinen oder noch zu verlegende Hausanschlussleitungen im Straßenraum nicht mehr zu befürchten sind, wird die Fertigerschließung mit Herstellung der Straßenrandbefestigung und endgültiger Straßenoberfläche erfolgen.

Das Erschließungssystem wird über die Kumpstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Weiterhin enthält der Bebauungsplan eine fußläufige Anbindung an die Kapellenstraße.

6.2 Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung der anfallenden Niederschläge erfolgt über ein Trennsystem. Entsprechend dem Gebot, das Regenwasser möglichst am Ort seiner Entstehung zurückzuhalten oder zu nutzen, wird nördlich des Baugebietes von den Stadtwerken Wissen ein Versickerungsbecken angelegt. Darüber hinaus wird den Grundstückseigentümern die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser empfohlen. Beim Bau von privaten Anlagen zur Regenwasserversickerung ist zu beachten, dass andere Gebäude durch eine evtl. daraus resultierende Anhebung des Grundwasserspiegels nicht gefährdet werden dürfen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Strom:

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die RWE-Net AG als zuständigem Versorgungsträger. Es werden die erforderlichen Kabel nach technischen Erfordernissen im Zuge der Roherschließung im Straßenraum verlegt. Die jeweiligen Hausanschlüsse werden jeweils bei Beantragung durch die Privatanlieger durch Muffen auf die einzelnen Baugrundstücke mit Einführung in die neu errichteten Gebäude hergestellt.

Straßenbeleuchtung:

Auch die Herstellung der Straßenbeleuchtung erfolgt in gesondertem Auftrag seitens der Ortsgemeinde durch die RWE-Net AG. Diese wird durch das gleichzeitige Verkabeln und Setzen der einzelnen Straßenlaternen im Zuge der Roherschließung vorgenommen. Die Straßenlaternen werden je nach DIN-gerechter Erfordernis zur Ausleuchtung der Straßenfläche im Straßenraum entweder vor die jeweils seitlich abgehende Grundstücksgrenze oder mittig vor das betreffende Grundstück gesetzt. Diese Standorte werden im Vorfeld einer privaten baulichen Nutzung gewählt, weil in der Regel eine Grundstückszufahrt seitlich neben der abgehenden Grundstücksgrenze angeordnet wird und nicht mittig auf das Grundstück führt.

Telekommunikation:

Durch die Deutsche Telekom AG wird das Telefon-Versorgungsnetz aufgebaut. Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsbaumaßnahme erfolgt eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger bezüglich einer gemeinsamen Verkabelung zusammen mit der RWE-Net AG. Auch die Erschließung mit

Breitbandkabel der Kabel Deutschland GmbH wird für dieses Neubaugebiet angestrebt.

Gasversorgung:

Die Versorgung der neu geschaffenen Baugrundstücke mit Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Wissen. Eine Stellungnahme wird in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erwartet.

Schmutzwasserentsorgung:

Für die Schmutzwasserentsorgung sind die Verbandsgemeinde-/Stadtwerke Wissen zuständig. Im Zuge der Roherschließung wird eine entsprechende Kanalverlegung nach einer Entwässerungsplanung im Straßenraum erfolgen. Die einzelnen Baugrundstücke werden bereits im Rahmen der Roherschließung durch Hausanschlussleitungen angebunden.

Gewinnung von Erdwärme:

Die Gewinnung von Erdwärme wird im Rahmen der privaten Baumaßnahmen empfohlen.

6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung geht aus Teil B, Kapitel 3 des landespflegerischen Fachbeitrages hervor.

Der Ausgleich der durch die Bebauung verursachten Eingriffe erfolgt zum größten Teil auf planexternen Ausgleichsflächen, die von der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen bereitgestellt werden. Die entsprechenden Maßnahmen sind zum einen auf dem nördlich an das Baugebiet angrenzenden Gelände für die Versickerungsmulden vorgesehen. Zum anderen soll eine Bachquelle in einem Waldstück bei Birken-Honigsessen renaturiert werden.

7. Beteiligungen

7.1 Bürgerbeteiligung

7.1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand im Rahmen einer Versammlung am 03.07.2001 statt, in der die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung des Plangebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet wurden.

In diesem Zusammenhang haben einige Betroffene Anregungen eingebracht, die darauf abzielen, die Flächen in ihrer bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung zu belassen, da diese für eine wirtschaftliche Betriebsführung unbedingt benötigt würden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht

abzuwägen. Auf diesen konkreten Fall bezogen steht hier der private Belang „Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung" dem öffentlichen Belang „Erfordernis zur Bereitstellung von erschwinglichem Wohnbauland gerade für jüngere Familien" entgegen. Wie bereits in dieser Begründung unter 1.2 und 2.1 ausgeführt, eignet sich Birken-Honigsessen sehr gut als nahegelegener Wohnstandort zum Gewerbestandort Wissen, da durch eine geringe räumliche Entfernung zwischen Wohnort und Arbeitsplatz Pendlerbewegungen minimiert werden können. Aufgrund der schwierigen topographischen Lage Birken-Honigessens und seiner Umgebung bieten sich kaum Potenzialflächen für eine Wohnbebauung. Durch die wegen seiner geringen Hangneigung sehr guten Erschließungs- und Bebauungsmöglichkeiten wurde das Gebiet „An der Birkener Kapelle" als Standort für ein neues Baugebiet ausgewählt. Da eine landwirtschaftliche Nutzung im Gegensatz zur Bebauung auch andernorts möglich ist, muss der private Belang hier gegenüber dem öffentlichen Belang zurücktreten. Aufgrund der großen Anzahl an landwirtschaftlichen Brachflächen wird es für die derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzer des Gebietes ein Leichtes sein, mit einem evtl. Verkaufserlös der Baugrundstücke andernorts landwirtschaftliche Flächen zu erwerben und zu bewirtschaften.

Im Rahmen der Abwägung wurde daher dem Belang „Erfordernis zur Bereitstellung von erschwinglichem Wohnbauland gerade für jüngere Familien" der Vorzug gegeben.

Eine weitere im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragene Anregung betrifft das als Baumschule genutzte Grundstück 21. Der Eigentümer möchte die Fläche weiterhin in ihrer bisherigen Nutzung erhalten und sieht sich durch die benachbarte Bebauung stark eingeschränkt. Durch intensive Verhandlungen konnte jedoch Einigkeit erzielt werden. Der Eigentümer erhält Ersatzland auf einer benachbarten Fläche und zusätzlich eine Entschädigung für den vorhandenen Aufwuchs. Aus dem ehemaligen Grundstück 21 soll ihm im Rahmen der Umlegung ein Grundstück mit einer Größe von 900 m² am östlichen Rand des Baugebietes zugeteilt werden, wo sich zur Zeit ein Geräteschuppen des Eigentümers befindet. Obwohl sich die Grundstücksaufteilung nicht gemäß § 9 BauGB im Bebauungsplan festsetzen lässt, wurde ein entsprechend zugeschnittenes Grundstück dennoch als Vorschlag für die Umlegung in die Plankarte übernommen. Verbindlich für den Umlegungsausschuss ist jedoch ein Kaufvertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Eigentümer, in dem Näheres geregelt ist.

7.1.2 Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Offenlegung des Bebauungsplans fand in der Zeit vom 03.03.2003 bis 02.04.2003 in den Räumen der Verbandsgemeindeverwaltung Wissen statt. In diesem Rahmen wurde als einzige Anregung ein pauschaler „Widerspruch" gegen eine „Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bzw. Siedlungen" vorgetragen. Eine Begründung bzw. Präzisierung der Stellungnahme erfolgte nicht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen jedoch keine Bebauung, wie sie in der Anregung befürchtet wird, da laut den Festsetzungen lediglich Einzel- und Doppelhäuser mit zwei bzw. vier Wohneinheiten zulässig

sind. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs musste aus diesen Gründen nicht erfolgen.

7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

7.2.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 20.07.2001 statt. Die vorgebrachten Anregungen wurden im Ortsgemeinderat in der Sitzung am 03.07.2002 eingehend diskutiert und flossen anschließend teilweise in den geänderten Planentwurf ein (siehe entsprechende Stellen in der Begründung). Manche Anregungen ließen sich allerdings nicht in den Entwurf integrieren, da es nach § 9 BauGB keine entsprechenden Festsetzungsmöglichkeiten gibt. Näheres geht aus dem Sitzungsprotokoll des Ortsgemeinderates hervor.

7.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange während der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

Während der Offenlegung gingen von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen ein, allerdings zielte nur die Stellungnahme der unteren Landespflegebehörde auf eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ab. Der Änderungsvorschlag zielte auf eine verbindliche Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern ab einer Größe von 10 m². Dieser Vorschlag wurde vom Gemeinderat jedoch zurückgewiesen, da seine Realisierung einen unverhältnismäßig großen Eingriff in die private Baufreiheit bedeutet hätte.

Eine andere Anregung betraf die Sicherung der externen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Die ursprünglich vorgesehenen vertraglichen Vereinbarungen mit der unteren Landespflegebehörde seien hierfür ungeeignet. Vielmehr forderte die untere Landespflegebehörde entsprechende Einträge ins Grundbuch. Da die Flächen allerdings zwischenzeitlich ins Eigentum der Gemeinde übergegangen waren, ist ein Grundbucheintrag nicht notwendig, da die Gemeinde nunmehr selbst die Gewähr für eine Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen auf ihren eigenen Flächen übernehmen kann. Entsprechend erfolgte im Anschluss an die Offenlegung eine Änderung der Nr. 3.2.4 der Textfestsetzungen und Nr. 6.4 der Begründung. Die Änderung innerhalb der Textfestsetzungen stellt jedoch keine Änderung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB dar, wonach der Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen wäre, da es sich hierbei lediglich um einen Hinweis auf die planexternen Ausgleichsflächen und nicht um eine Festesetzung gemäß § 9 BauGB handelt.

8. Flächenverteilung

8.1 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Baugebietes „An der Birkener Kapelle“ beträgt ca. 2,8 ha. Diese verteilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nutzungsarten:

Verkehrsflächen	3606,46 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	71,99 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mülleimerstandplatz am Abholtag)	36,76 m²
Allgemeines Wohngebiet	24.477,34 m²
Gesamt	**28.192,55 m²**

8.2 Bruttowohndichte

Einzel-/Doppelhausbebauung: 35 Baugrundstücke x 5 Personen	175 EW

$$Bruttowohndichte = \frac{Einwohner}{Bruttobauland} = \frac{175EW}{2{,}8ha} = 63\frac{EW}{ha}$$

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Zur Ordnung von Grund und Boden wird entweder eine freiwillige Umlegung oder ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff durchgeführt. Angestrebt wird zur Einsparung von Mehrkosten aufgrund einer wiederholten Vermarkung der Grundstücksgrenzen eine einmalige Grenzvermarkung nach Abschluss der Roherschließung.

9.2 Erschließung

Nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes ist zunächst die Durchführung der Roherschließungsbaumaßnahme vorgesehen. Nach weitgehender Fertigstellung der Hochbauarbeiten auf den Privatgrundstücken erfolgt dann die Fertigerschließung.

Es ist vorgesehen, die Erschließung wenn möglich einem privaten Erschließungsträger zu übertragen. Hierzu werden Verhandlungen mit der Sparkassenservicegesellschaft (SSG) geführt, welche nach Rechtskraft des Bebauungsplans in Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern zum Abschluss von privatrechtlichen Verträgen, in denen die Erschließung geregelt wird, treten sollen.

9.3 Finanzierung

Sollten die Vertragsverhandlungen der SSG erfolgreich sein und es somit zu einer privatrechtlichen Erschließung kommen, entstehen für die Ortsgemeinde

Birken-Honigsessen Erschließungskosten nur entsprechend ihres eigenen Grundbesitzes im Baugebiet. Die Refinanzierung der zunächst von der SSG zu tragenden Erschließungskosten erfolgt auf der Grundlage der mit den Grundstückseigentümern ausgehandelten privatrechtlichen Verträge.

Wenn die Vertragsverhandlungen der SSG scheitern, soll eine öffentlich-rechtliche Erschließung entsprechend den gesetzlichen Grundlagen im BauGB erfolgen. Die Herstellungskosten der Erschließungsanlagen werden in diesem Fall zu gegebener Zeit in den Haushalt der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen eingestellt. Die Refinanzierung erfolgt für gemeindeeigene Grundstücke über die Veräußerung derselben zu entsprechenden Preisen aufgrund privatrechtlicher Verträge und für die Grundstücke der Privatanlieger über Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff BauGB auf der Grundlage der gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzung. Da die Umlegung bereits vor Beginn der Erschließungsbauarbeiten abgeschlossen sein soll, und somit die Grundlagen für eine Beitragserhebung vorliegen, sollen von den privaten Grundstücksbesitzern unmittelbar nach Beginn der Erschließungsbauarbeiten Vorausleistungen nach § 133 Abs. 3 BauGB erhoben werden.

9.4 Folgeinvestitionen

Folgeinvestitionen durch die Ausweisung dieses Baugebietes werden kurzfristig nicht erfolgen müssen, da die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen mittelfristig als ausreichend betrachtet werden können.

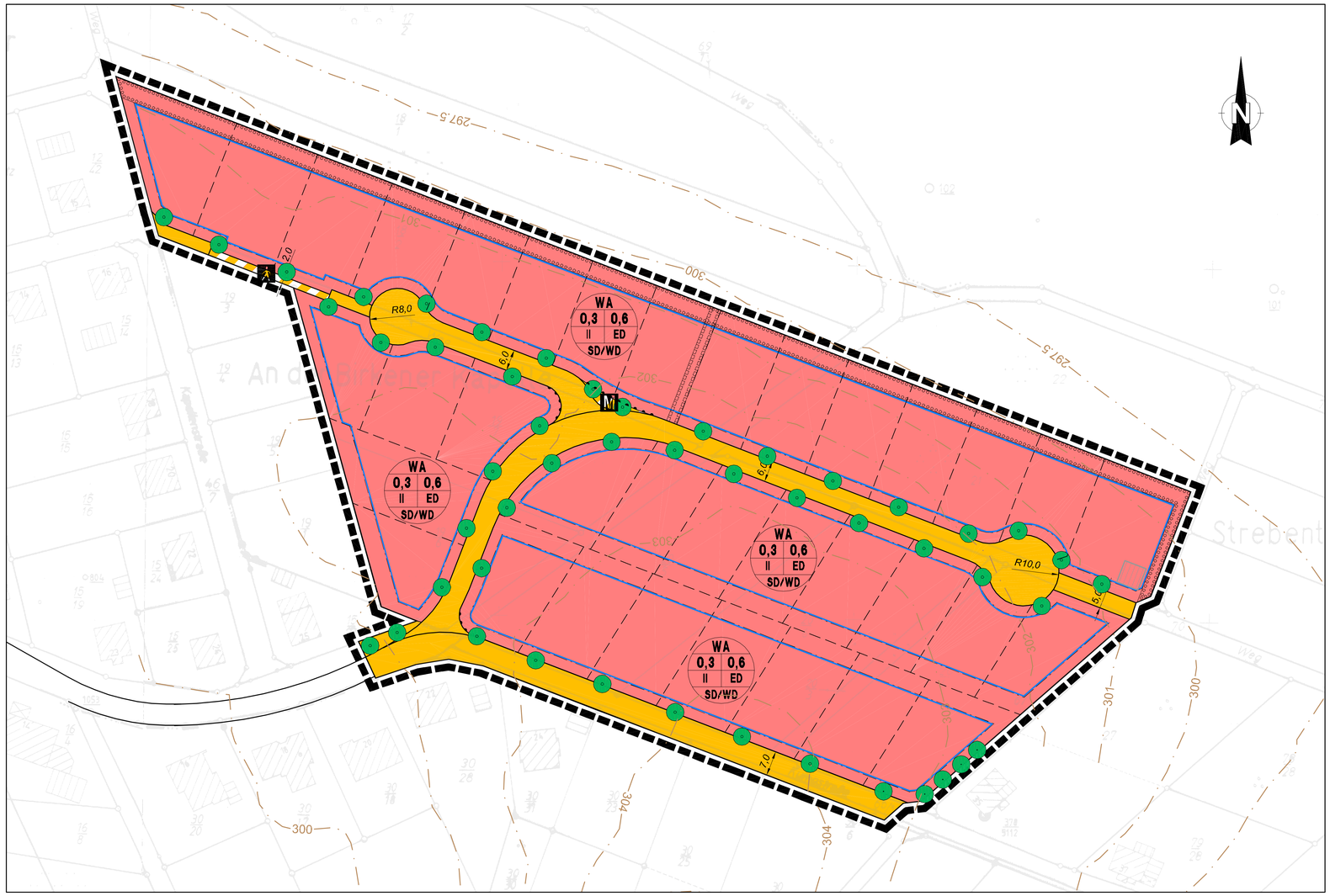
10. Anlagen zum Bebauungsplan

Anlage 1: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Bebauungsplan "An der Birkener Kapelle"

Ortsgemeinde Birken-Honigsessen

Landkreis Altenkirchen



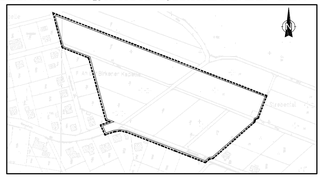
Satzung

§ 1
Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (BGBl. I S. 2789) i.V.m. 01.01.2002, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Modernisierung von Investitionen und zur Förderung von Beschäftigung und Wachstum vom 22.08.2002 (BGBl. I S. 3544), des § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.2004 (GVBl. S. 171) hat der Ortsgemeinderat Birken-Honigsessen den Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle", um _____ die Satzung beschlossen.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Birkener Kapelle" gekennzeichnet ist in nachstehender Kartenübersicht von dem Planzeichen eingefasste Fläche. Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 1,6 ha liegt südlich von der Hauptstraße und im Westen von der Kapellenstraße begrenzt. Im Osten wird das Plangebiet von dem Wirtschaftsweg begrenzt, der sich südlich von der Ortslage von der Hauptstraße abzweigt. Ausgenommen sind alle Grundstücke außerhalb der Hauptstraße und parallelen Wirtschaftsweg, die über die Kapellenstraße erschlossen werden.



§ 3
Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:
a) die Bebauungsplanzeichnung
b) die textlichen Festsetzungen (gem. § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)).
Der Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigefügt. Bestandteil dieser Begründung ist der zur Grünordnung der §§ 17 und 18 Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPflG) ausgearbeitete Landespflegerische Planungsbeitrag.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 24 Abs. 3 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) handelt, wer zuwiderhandelt § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO gemäßen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu verstoßen.

§ 5
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle", mit gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Bekanntmachung der Satzung bestehend in Kraft.

Birken-Honigsessen, den _____

Ortsgemeinde Birken-Honigsessen

Siegel

Walter Leidig
Ortsbürgermeister

Verfahrensablauf

über die Aufstellung des Bebauungsplanes nach BauGB

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)

1.1 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Ortsgemeinderat Birken-Honigsessen am 14.06.2001

1.2 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Rhein-Zeitung am 25.06.2001

2. Vorverfahren (§ 3 Abs. 1 u. 5 BauGB)

2.1 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Beschluss vom 21.07.2001

2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch Anschreiben vom 20.07.2001

3. Auslegungsverfahren (Öffentlich) gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3.1 Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan durch den Ortsgemeinderat Birken-Honigsessen am _____

3.2 Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Mitteilungsblatt Nr. _____ am _____

3.3 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung mit Anschreiben vom _____

3.4 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich der Begründung bis _____

3.5 Prüfung der vorgebrachten Bedenken am _____

3.6 Ergebnismitteilung am _____

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB Abs. 1 + 2 Gemeindeordnung

4.1 Beschlussfassung durch den Ortsgemeinderat Birken-Honigsessen am _____

Birken-Honigsessen, den _____

Ortsgemeinde Birken-Honigsessen

Siegel

Walter Leidig
Ortsbürgermeister

5. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seiner Festsetzungen durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift durch Begründung mit dem Hier vorliegenden Beschluss des Ortsgemeinderates Birken-Honigsessen vom _____ übereinstimmen und dass alle für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (BGBl. I S. 2789) i.V.m. 01.01.2002 beachtet wurden.

Hierüber wird eine öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Birken-Honigsessen, den _____

Ortsgemeinde Birken-Honigsessen

Siegel

Walter Leidig
Ortsbürgermeister

6. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates Birken-Honigsessen über den Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle" der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen wurde gem. § 10 BauGB am _____ im Mitteilungsblatt Nr. _____ mit dem Hinweis durch öffentliche Bekanntmachung, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

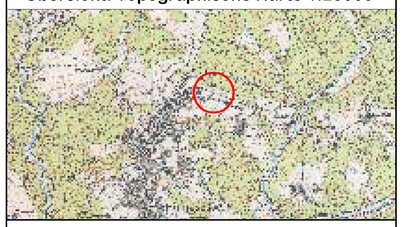
Birken-Honigsessen, den _____

Ortsgemeinde Birken-Honigsessen

Siegel

Walter Leidig
Ortsbürgermeister

Übersicht: Topographische Karte 1:25000



Plangrundlage:

Auszug aus den Rahmenkarten
1133 D, 1233 C
des Katasteramtes Wissen vom April 2001

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	

WA Allgemeine Wohngebiete

0.3 Grundflächenzahl

0.6 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

SD/WD Dachform (Sattel- / Walmdach)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

6. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen, Zweckbestimmung Kfz-Verkehr

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Fußgängerbereich

Zweckbestimmung Mülleimerstandplatz am Abholtag

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung Bäume

Erhaltung Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

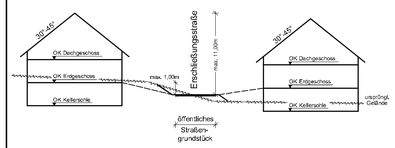
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wissen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Höhenlinien (Quelle: Deutsche Grundkarte 1:5.000)

Höhe baulicher Anlagen

Schemadarstellung



Bebauungsplan

"An der Birkener Kapelle"

Ortsgemeinde Birken-Honigsessen

Landkreis Altenkirchen

Maßstab 1:500

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen:

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. **Eberhard von Weschpfennig**
● **Stadt- und Verkehrsplanung** ●
Am Rundstück 3a ● 57584 Scheuerfeld / Sieg
● Telefon 02741/93288-0 ● Telefax 02741/93288-40 ●

57584 Scheuerfeld, den 13.01.2003

Planverfasser

Textfestsetzungen

Gliederung

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB sowie BauNVO) 3
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO) ... 3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO) ... 3
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) ... 3
1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) ... 3
1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ... 4
1.6 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) ... 4
1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO) ... 4
1.8 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO) ... 4
1.9 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ... 4
1.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) ... 4
1.11 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ... 4
1.12 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ... 5
1.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) ... 5

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO) ... 6
2.1 Dachformen und Dachneigungen ... 6
2.2 Unbebaute Flächen ... 6
2.3 Einfriedungen ... 6
2.4 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 47 LBauO) ... 6

3. Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 14, 20, 25 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO) ... 7
3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen ... 7
3.2 Maßnahmen zur Gestaltung und Bepflanzung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 7
3.3 Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ... 9

4. Hinweise ... 9
4.1 Denkmalschutz ... 9
4.2 Geologie ... 9

5. Anhang ... 10

6. Verfahrensvermerke ... 11
6.1 Ausfertigung ... 11
6.2 Bekanntmachung/Inkrafttreten ... 11

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB sowie BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Das Gebiet des Planbereiches ist als WA – Allgemeines Wohngebiet – gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Ist die im Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Fläche kleiner als die angegebene höchstzulässige Grundflächenzahl, so darf nur diese ausgewiesene Fläche überbaut werden.

Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf das Maß 0,6 nicht überschreiten.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf höchstens 1,00 m über der zugehörigen Straßenhöhe liegen, gemessen rechtwinklig zur Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Eine Erdgeschossfußbodenhöhe unter oben beschriebener Straßenhöhe ist nicht zulässig.

(Hinweis: Bezüglich einer Entwässerung der Kellerräume ist eine Abstimmung der Kellersohlenhöhe mit dem Entsorgungsunternehmen Verbandsgemeinde-/Stadtwerke Wissen durchzuführen.)

Oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist eine maximale Firsthöhe (FH) von 11,00 m über Straßenoberfläche, gemessen rechtwinklig zur Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

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

Es wird für den gesamten Bebauungsplan offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese werden mit einem parallelen Abstand von 3,00 m zur Straßengrenze und einem parallelen Abstand von 5,00 m zur straßenrückseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt, soweit in der Planurkunde keine abweichende zeichnerische Eintragung besteht.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Plangebiet wird eine Stellung der baulichen Anlagen in Bezug auf die Firstrichtung nicht vorgeschrieben.

1.6 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m² festgesetzt.

1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Fläche zwischen einem parallelen Abstand von 1,50 m zur Straßengrenze und der straßenrückseitigen Baugrenze zulässig.

Bei senkrechter Anordnung von Garagen zur Straße müssen diese einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßengrenze erhalten.

1.8 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

1.9 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl von Wohneinheiten in Einzelhäusern wird auf max. zwei begrenzt.

Die Anzahl von Wohneinheiten in Doppelhäusern wird auf max. vier begrenzt.

1.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den beidseitigen Eckgrundstücken an einmündenden Straßen sind Sichtdreiecke von 10,0 m Schenkellänge von jeglicher Bebauung oberhalb von 0,70 m, bezogen auf Straßenoberfläche, freizuhalten. Die Nutzung dieser Flächen für Anschüttungen, Bepflanzungen und Einfriedungen oberhalb von 0,70 m, bezogen auf Straßenoberfläche, ist nicht statthaft.

1.11 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die neu herzustellenden Erschließungsstraßen und Wohnwege werden wie folgt als Verkehrsflächen festgesetzt:

Kumpstraße	Regelquerschnitt 7,00 m
Planstraße A	Regelquerschnitt 6,00 m
Planstraße B	Regelquerschnitt 6,00 m
befahrbare Wohnwege	Regelquerschnitt 3,50 m
Fußweg	Regelquerschnitt 2,00 m

Für die Planstraßen erfolgt die Festsetzung „Verkehrsfläche".

Für den Fußweg erfolgt die Festsetzung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg".

Die in der Planurkunde mit "M" gekennzeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als Flächen zum vorübergehenden Aufstellen von Mülltonnen nur für die Tage der Abfuhr festgesetzt.

Die Herstellung von Grünflächen innerhalb der Straßenflächen ist zulässig. Diese werden als Bestandteil der Verkehrsflächen festgesetzt.

1.12 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen sind in Straßeneinmündungsbereichen sowie entlang von im Straßenraum hergestellten Grünflächen, Pkw-Stellplätzen und Mülleimerstandplätzen nicht zulässig.

1.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planurkunde mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnete Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Wissen, Wiesenstraße 2, 57537 Wissen (VGW) bzw. deren Rechtsnachfolger belastet. Diese werden berechtigt, dort einen Regenwassersammler zu verlegen, zu kennzeichnen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern und die Fläche zum Zweck des Betriebes und der Unterhaltung zu betreten und zu benutzen.

Auf einem 3 m breiten Schutzstreifen (1,5 m beidseitig der Trassenachse) dürfen für die Dauer des Bestehens des Sammlers keine baulichen Anlagen, außer einer untergeordneten Bebauung (Garage, Gartenhaus, o.ä.) errichtet oder sonstige Maßnahmen (Anpflanzung von tiefwurzelnden Gehölzen, Erdabtragungen o.ä.) durchgeführt werden, die den Bestand und Betrieb des Sammlers gefährden können. Von der Straßengrenze wird ein 15 m langes Schutzrohr entlang der Grenze verlegt, auf das die Garage o.ä. errichtet werden kann, die Gründung der Garage o.ä. darf max. 1 m betragen. Die Grenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Trassenachse, die die Mitte des Schutzstreifens darstellt. Erdaufschüttungen über 1 m im Bereich des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung durch die VGW.

Die VGW verpflichten sich, das Grundstück nach Inanspruchnahme wieder dem früheren Zustand entsprechend herzustellen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

2.1 Dachformen und Dachneigungen

Es sind Sattel- und Walmdächer zugelassen. Andere Dachformen und Dachneigungen von weniger als 30° sind, mit Ausnahme bei untergeordneten Nebenanlagen, z. B. Garagen, unzulässig.

Die Dachneigung darf von 30° bis zu 45° betragen. Bei ungleichschenkligen Dächern ist der lange Schenkel maßgeblich.

2.2 Unbebaute Flächen

Die Gestaltung der Außenanlagen ist unter Berücksichtigung der Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 3/1982 „Flächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte auf Grundstücken“ auszuführen.

2.3 Einfriedungen

Auf der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und innerhalb festgesetzter Flächen für Sichtdreiecke sind Einfriedungen in Form von Hecken oder Zäunen bis zu einer Höhe von 0,70 m und Mauern in massiver Bauweise bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

2.4 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 47 LBauO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück pro Wohnung wird mit zwei festgesetzt. Garagen werden mit der entsprechenden Anzahl der Stellplätze angerechnet.

3. Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 14, 20, 25 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen etc. dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2 abzuschieben und in Erdmieten bis zum Wiedereinbau zu lagern.

Anfallendes Niederschlagswasser soll in ausreichend dimensionierten Behältnissen rückgehalten und möglichst als Brauchwasser verwendet werden.

Überschüssiges unbelastetes Oberflächenwasser soll zur Rückhaltung in Mulden, Gräben oder Senken eingeleitet und, soweit möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden.

Es wird empfohlen, Flachdächer ab einer Größe von mehr als 10 m^2 wahlweise mit einer Intensiv- oder Extensivbegrünung zu begrünen. Der Substrataufbau (Schichthöhe der Boden- bzw. Vegetationsschicht) soll dabei mind. 5 cm betragen.

3.2 Maßnahmen zur Gestaltung und Bepflanzung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.2.1 Freiflächengestaltung

Freiflächen, Gartenanlagen etc. sind naturnah zu begrünen oder gärtnerisch zu nutzen. Vorgärten[1] sind, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, Stellplätze und Hauszugänge, als Grünflächen anzulegen. Es ist mindestens ein Baum II. Ordnung, der auch ein Obstbaum sein kann, oder eine Strauchgruppe aus mindestens 5 Sträuchern zu pflanzen. Es sind dafür lediglich Arten aus der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist als Grünfläche bzw. Nutzgartenfläche anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Bereits vorhandener Gehölzbestand auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zu erhalten.

Bei Grundstücken bis 400 m^2 Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen sowie je angefangene zusätzliche 200 m^2 Grundstücksfläche ein weiterer Baum. Bereits vorhandene Bäume können angerechnet werden.

[1] Als Vorgärten gelten alle Flächen zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche.

Erdanschüttungen (z.B. Terrassen) sind möglichst flach zu verziehen und in die Topographie einzubinden. Pergolen aus Holz oder Stahl (auch als Wintergärten) sind über Gartenterrassen, an Hauseingängen als bauliche Verbindung und räumlicher Anschluss zwischen Gebäuden bzw. zwischen Gebäuden und Garagen zulässig.

3.2.2 Hinweise und Regelungen zur Beachtung grünordnerischer Belange

Der im Plan gekennzeichnete vorhandene Baumbestand ist langfristig zu erhalten.

Die im Plan gekennzeichneten anzupflanzenden Bäume auf den Privatgrundstücken nahe der Straßenbegrenzung sind mit einer Abweichung von max. 3 m zu pflanzen.

Der Wurzelbereich von Bäumen ist auf einer Fläche von 2,5 m x 2,5 m bei Bäumen II. Ordnung und von 3 m x 4 m bei Bäumen I. Ordnung von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.

Baum- und Strauchpflanzungen sind so zu pflanzen, zu pflegen und zu beschneiden, dass sie die Sicherheit des öffentlichen Kfz-Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Grundsätzlich sind für Pflanzungen nur heimische Gehölzarten der Laubholzflora zu verwenden. Die Auswahl ist gemäß der beigefügten Pflanzliste vorzunehmen.

Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualität):

- Bäume — 3 x v., StU 16-18 cm
- Obstbäume (Hochstamm) — 2 x v., StU 12 - 14 cm
- Heister — 2 x v., 150 - 200 cm Höhe
- Sträucher — 2 x v., 80 - 100 cm Höhe

3.2.3 Private Grünfläche mit Bindung an die Bepflanzung

Pro Einzelgrundstück sind jeweils auf mindestens 50 % der Fläche dreireihige Gehölzgruppen aus heimischen Sträuchern und Heistern anzulegen.

Der Anteil der Heisterpflanzen muss mind. 5 % betragen.

Sortierung: Sträucher 2 x v., 80 - 100 cm Höhe
Heister 2 x v., 150-200 cm Höhe
Pflanzung in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück, Pflanzabstand 1,5 x 1 m.
Die Heister sind im Kernbereich zu pflanzen.

Es sind lediglich Arten aus beigefügter Pflanzliste zu verwenden.

Die Restflächen sind als Wiese zu sichern bzw. als solche anzulegen.

Pflege:

- Wiesenflächen max. 2 mal mähen pro Jahr, Mähgut abräumen
- Keine Anwendung von Pestiziden und synthetischen Düngemitteln

Zulässig sind Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung in Form offener Gräben und Mulden.

3.2.4 Weitere Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf sonstigen von der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen bereitgestellten Flächen durchgeführt.

3.3 Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die landespflegerischen Ausgleichs-, Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen werden wie folgt zugeordnet:

Die Maßnahmen auf den Privatflächen werden den Eingriffen in Natur- und Landschaft durch die privaten Baumaßnahmen zugeordnet.

50 % der weiteren Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Nr. 3.2.4 werden den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die **privaten** Baumaßnahmen zugeordnet.

50 % der weiteren Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Nr. 3.2.4 werden den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die **öffentlichen** Erschließungsbaumaßnahmen zugeordnet.

4. Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Die örtlich eingesetzten Baufirmen sind über die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes Rheinland-Pfalz im Hinblick auf das Zutagetreten von etwaigen Bodenfunden zu belehren.

4.2 Geologie

4.2.1 Bodenkundliche Landesaufnahme

Die Forderungen des Bodenschutzes (wie z.B. BBodSchG, BBodSchV, BauGB, LBauO und LPflG) sind bei Planung, Bauausführung und nachfolgender Nutzung zu beachten. Bodenarbeiten sollten nach DIN 18915 ausgeführt werden. Es wird empfohlen, private Verkehrsflächen, Stellplätze etc., von denen kein Schadstoffeintrag ausgeht, in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

4.2.2 Hydrogeologie

Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Gesteine des Unterdevon. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

4.2.3 Ingenieurgeologie

Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die DIN 4020, die DIN 1054 sowie die DIN 4124 zu berücksichtigen.

5. Anhang

Pflanzliste zu den landespflegerischen Festsetzungen gemäß landespflegerischem Fachbeitrag

6. Verfahrensvermerke

6.1 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift einschl. Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Ortsgemeinderates Birken-Honigsessen vom 25.06.2003 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 01.08.2002, beachtet wurden.

Hiermit wird die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Birken-Honigsessen, den 25.06.2003

Ortsgemeinde Birken-Honigsessen

Walter Leidig – Ortsbürgermeister

6.2 Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates Birken-Honigsessen über den Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle" der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen wurde gem. § 10 BauGB am 30.07.2003 in der Rhein-Zeitung mit dem Hinweis darauf öffentlich bekannt gemacht, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Birken-Honigsessen, den 04.12.2003

Ortsgemeinde Birken-Honigsessen

Walter Leidig – Ortsbürgermeister