Projektnummer 1162_BP

Stadt Wissen
Verbandsgemeinde Wissen
Kreis Altenkirchen

Textfestsetzungen

zum Bebauungsplan „Auf den Weiden“ 1. Änderung

Barrwiese 3 * 57627 Hachenburg
Fon 0 26 62 / 95 42 - 0 * Fax 0 26 62 / 95 42 99 * E-Mail buero@iu-plan.de * www.iu-plan.de
BÜRO FÜR INGENIEUR- UND UMWELTPLANUNG
Beratende Ingenieure

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Im südwestlichen Teilbereich des Gebietes sind zudem „Flächen für den Gemeinbedarf“, Kindertagesstätte, ausgewiesen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB), ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Im gesamten Plangebiet, mit Ausnahme der Fläche für Gemeinbedarf, ist die zweigeschossige Bebauung (2 Vollgeschosse) als Höchstgrenze festgesetzt.

Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt die maximale Grundflächenzahl GRZ 0,3 und die Geschossflächenzahl GFZ 0,6 als Obergrenze Die Fläche für Gemeinbedarf erhält eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,6.

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Als Bauweise ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 22 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind jedoch private Grünflächen und Flächen, die gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.
Der Mindestabstand von Garagen und geschlossenen, auch nur einseitig geschlossenen Carports muss zu den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5,00 m betragen.
Vollständig offene Carports – sog. überdachte Stellplätze – können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wobei die ersten Stützpfosten jedoch einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Ausgenommen sind die in der Planurkunde eingetragenen Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Bebauungsplanbereich sind je Gebäude maximal drei Wohnungen zulässig.

6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VG-WERKE WISSEN (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB wird für die von der Erschließungsstraße über private Flächen zur K 126 führende Abwasserleitung eine Grunddienstbarkeit von 3,0 m Breite zugunsten der Verbandsgemeindewerke Wissen, vertreten durch die Stadtwerke Wissen GmbH, festgesetzt.

7. BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die Gebäude der zur K 126 liegenden Baugrundstücke wird empfohlen, die Schlafräume (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) nur in den von der Kreisstraße abgewandten Gebäudeteilen vorzusehen.

Generell sind in diesen Gebäuden Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI – Richtlinie 2719 einzubauen. Das Schalldämmass der Schutzklasse 2 wird bereits durch eine, dem Stand der Technik entsprechende, Isolierverglasung eingehalten.

8. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen vom jeweils talseits tiefsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche an Gebäuden - Schnittpunkt Außenwand/Urgelände -, darf 11,00 m nicht übersteigen. Ein Höhenplan des Urgeländes (Terrestrische Geländeaufnahme durch das Büro IU Plan, Hachenburg) liegt im Bauamt der Verbandsgemeinde Wissen vor.

9. BERGBAU / GEOPHYSIK

Die Bauherren im nordöstlichen Teil des Plangebietes (Gemarkung Schönstein, Flur 4, Parzellen 14, 15, 16 und das nordöstliche Drittel der Parzelle 18) werden verpflichtet, ihre Baugrube von einem Geotechniker beurteilen und abnehmen zu lassen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Dachneigung von 0° - 45° zulässig. Für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind auch Flach- und Pultdächer zugelassen.

Innerhalb einer Baugruppe – Doppelhaus – müssen Dachform und Dachneigung gleich sein.

2. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Als Einfriedung der Grundstücke sind Naturholzzäune und Hecken bevorzugt zu verwenden. Stacheldraht sowie Grundstücksbegrenzungen aus Profilmetallen (z.B. Leitplanken o.ä.) sind nicht zulässig.

3. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

V1 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen entsprechend DIN 18915, Bl. 2.
Eventuell notwendige Zwischenlagerung in flachen Mieten, nach Beendigung der Baumaßnahme soweit möglich Wiedereinbringen des Oberbodens auf den anzulegenden Vegetationsflächen; überschüssiger Oberboden ist einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen (z.B. Verwendung bei anderen Baumaßnahmen).

V2 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Private Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Parkplatzflächen sind durchsickerungsfähig auszubilden und mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Ökopflaster herzustellen. Geschlossene Beton-, Bitumen- und sonstige wasserundurchlässige Beläge sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Zugänge und Terrassen.

V3 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Beschränkung der Bauhöhen auf 11,00 m.

S1 (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Schutz einer Obstbaumreihe im Norden des Plangebietes während der Bauphase gem. DIN 18920.

A1 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für größere Flächenversiegelungen als die zulässig festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 erfolgt folgende Festsetzung:

Sobald auf dem einzelnen Grundstück eine Fläche befestigt wird, die größer ist als die der festgelegten Grundflächenzahl von 0,3, muss für den zusätzlich befestigten Flächenanteil eine Rückhaltung auf dem Grundstück betrieben und das abzuleitende Oberflächenwasser gedrosselt oder aber ggf. zeitverzögert abgegeben werden.
Die Ausführung der Drosselung und Rückhaltung hat so zu erfolgen, dass die Abflussspende pro Zeiteinheit insgesamt nicht größer ist als die bei der vorgegebenen Grundflächenzahl von 0,3. In

jedem Fall ist die Ausführung der Drosselung und Rückhaltung als jeweilige Einzelfallentscheidung mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

Wissen GmbH, ist zu beantragen und nachzuweisen.

A2 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Oberflächenentwässerung über offene, naturnah gestaltete Mulden / Speicherkaskaden im Süden und Westen des Plangebietes:
- Grabenparzellen in 7,00 m Breite einrichten.
- Begrünung der Grabenparzellen mit bodenständigen Gräsern, Kräutern und hochstämmigen, standortgerechten Einzelbäumen. Hierbei ist zu beachten, dass bei der Anpflanzung von Hochstämmen entlang der K 126 ein Mindestabstand von 4,50 m und bei Strauchanpflanzungen ein Mindestabstand von 3,00 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten ist.
- Gedrosselte Oberflächenwasserzuführung in einen vorh. Kanal im Nordwesten des Plangebietes.

E1 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Ziel ist die Entwicklung eines extensiv genutzten, vielfältigen Feuchtgrünlandkomplexes:
Die Erstpflege beinhaltet ein vollständiges Mulchen der gesamten Fläche im Herbst. Das Mähgut ist abzuräumen und außerhalb der Fläche zu kompostieren.
Anschließend ist die Fläche ab dem 20.4. bis zum 1.11. eines Jahres mit 3-4 RGV / Jahr (Rauhfutter fressende Großvieheinheiten) zu beweiden.
Die gesamte Maßnahmenfläche ist mit Eichenpfählen und Stahldraht einzuzäunen. Auf die Verwendung von Stacheldraht wird wegen des ‚Auskämmeffektes’ bei Hochwasser verzichtet.
Der Bruchweidensaum entlang der Sieg und der Mündungsbereich des Deubachs in die Siegaue sind auszuzäunen, um hier eine ungestörte Sukzession zu ermöglichen.
Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.
Die Herkulesstaude ist durch jährliche Mahd /Ausgrabung zu beseitigen.
Nicht verbissene Neophytenbestände sind vor der Blüte abzumähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Um eine langfristige Steuerung zur Entwicklung der Siegtalwiesen zu ermöglichen, sollte ein Pflege- und Entwicklungskonzept in enger Abstimmung mit möglichen Nutzern erstellt werden. Hierbei ist auch die Planung der Fa. IBS zur Entwicklung von Nasswiesen und Hochstaudenfluren zu berücksichtigen und vor der konkreten Umsetzung mit dem entsprechenden Nutzer der Flächen.

Neuanpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern werden nur außerhalb des 4 m breiten Schutzstreifens der bestehenden Ferngasleitung Nr. 7/188 der E.ON Ruhrgas AG zugelassen.

G1 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Etablierung orts- und landschaftsprägender Grünstrukturen:
- Entwicklung der nicht bebauten Flächen als Grünflächen
- Bepflanzung aller Böschungen über 0,75 m Geländehöhen mit ortstypischen Laubsträuchern, Bäumen und Stauden
- Entwicklung von lockeren Heckenpflanzungen mit einzelnen hochstämmigen Laubbäumen
- Die Bepflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode durchzuführen, die auf die Fertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen folgt.
- Pro Grundstück ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen, sowie die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln.

Die Anpflanzung der Hochstämme erfolgt im Bereich der K 126 mit einem Mindestabstand von 4,50 m, bei Strauchpflanzungen von 3,00 m vom befestigten Fahrbahnrand.

G2 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Anpflanzung von hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen entlang der Fußwege, beidseitig der südlichen Erschließungsstraße sowie um den Anger in der Mitte des Plangebietes.
Die Anpflanzung der Hochstämme erfolgt im Bereich der K 126 mit einem Mindestabstand von 4,50 m, bei Strauchpflanzungen von 3,00 m vom befestigten Fahrbahnrand.

IV. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die im Bebauungsplan und im Maßnahmenplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 BNatschG den neu herzustellenden Verkehrsanlagen mit 35 % und den Wohnbauflächen mit 65 % zugeordnet.

HINWEISE

Die Stadtwerke Wissen GmbH können auf Grund der topographischen Lage des Baugebietes im oberen Bereich der Planstraße B (Südosten des Geltungsbereiches) nur einen Wasserversorgungsdruck von 2,00 bar anbieten. Eine Druckerhöhung kann nur auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers erfolgen.

Die Anforderungen der DIN 1054, 4020 und 4124 sind im Bezug auf bergbauliche und geophysikalische Belange zu beachten.

Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
   (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
   (Planzeichenverordnung 1990 - PlanVO 90) vom 18. Dezember 1990

4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998

5. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
   (Landespflegegesetz - LPflG) vom 06. Juli 1998

6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz
   (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Dezember 1990

7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
   (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 21. September 1998

8. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
   (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 14. Mai 1990

9. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
   (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

10. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler
    (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG)

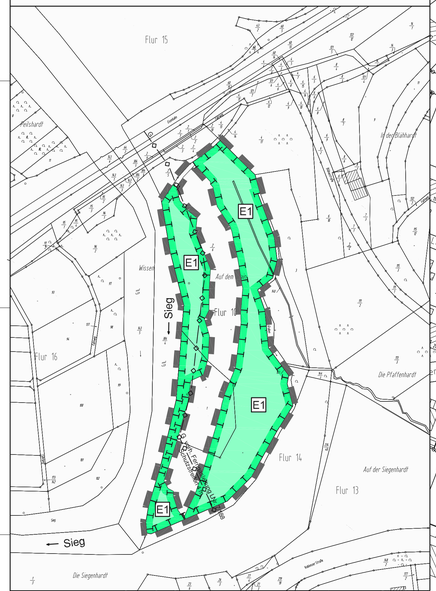
11. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977

12. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

13. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994

Externe Kompensationsfläche E1

in der Gemarkung Wissen, Flur 10, Flurstücke 1 und 2/6 (teilweise) M. 1 : 2.000



WA	GRZ 0,3
GFZ 0,6	FH 11,00
II	o
Dachneigung 0 - 45°	ED

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der VG-Werke Wissen, vertreten durch die Stadtwerke Wissen GmbH Breite 3,0 m

Nachweis Sichtfeld im Rahmen der Objektplanung in Abstimmung mit dem LBM Koblenz

Flächen für den Gemeinbedarf
Kindertagesstätte
GRZ 0,5 | GFZ 0,6
II | o
FH 11,0 | Dachneigung 0 - 45°

Die vorliegende Planung wurde unter Bezug auf das Gauß-Krüger-System Lagestatus 101 erstellt!

Archäologische Funde

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. § 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/579400.

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

Art der baulichen Nutzung
§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO

- WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,3 — Grundflächenzahl GRZ
- 0,6 — Geschoßflächenzahl GFZ
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- FH — Firsthöhe als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB

- Kindergarten

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
- F — Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 (1) Nr. 14 und (6) BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
- Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB

- oberirdisch
- unterirdisch

Elektrizität E — Ferngasleitung G
Abwasser A

Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB

- Wasserflächen (Graben)
- R — Regenrückhaltung

Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Oberflächennahe Entwässerung über Speicherkaskade (mit Fließrichtungsangabe)
- Anpflanzen: - Laubbäume (Hochstämme)
- Erhalten: - Laubbäume (Hochstämme)

Landespflegerische Maßnahmen
(s. Text LPB)

- V1 — Vermeidungsmaßnahme
- S1 — Schutzmaßnahme während der Bauzeit
- A1 — Ausgleichsmaßnahme
- E1 — Ersatzmaßnahme
- G1 — Gestaltungsmaßnahme

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) Nr. 26 und (6) BauGB
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Sonstige Darstellungen

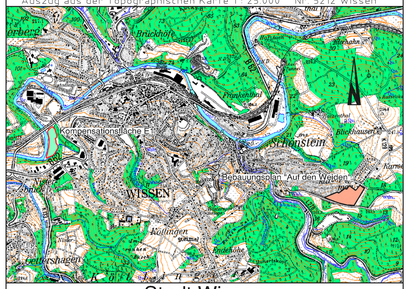
- empfohlene Grundstücksgrenze

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Datum	Art der Änderung	Zeichen
26.08.2011	Zweckbestimmung "Kindergarten" in "Kindertagesstätte" geändert	L. Schütz
19.08.2011	GRZ für Gemeinbedarfsfläche auf 0,5 geändert, Zweckbestimmung "Kindergarten"	N. Schatz
19.08.2011	Südliche Baugrenze der Gemeinbedarfsfläche an private Grünfläche verschoben	N. Schatz
08.08.2011	GRZ für Gemeinbedarfsfläche auf 0,4 geändert, Zweckbestimmung "Kindergarten"	L. Schütz
05.08.2011	Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke eingetragen	L. Schütz
09.06.2011	Änderungen gemäß Stadtratssitzung vom 15.12.2010	L. Schütz

Übersichtskarte M. 1 : 25.000

Auszug aus der topographischen Karte 1 : 25.000 Nr. 5212 Wissen



Stadt Wissen
Verbandsgemeinde Wissen

BÜRO FÜR INGENIEUR- UND UMWELTPLANUNG GMBH
- Beratende Ingenieure -
57627 Hachenburg/Ww
Barrwiese 3
Telefon 02662/95424-0
Fax 02662/954299
E-Mail buero@iu-plan.de

1. Änderung BEBAUUNGSPLAN "Auf den Weiden"

Anlage	
Blatt Nr.	
Projekt-Nr.	1162_BP_Änd1
bearbeitet	G. Hachenberg
gezeichnet	K.Einhauer/L.Schütz
Datei	1162_BP_Änd_02-Bplan1000.dwg
Maßstab	1 : 1000/2000

Hachenburg, 09. Juni 2011
zuletzt geändert: 26. August 2011
Für die Planung:

Wissen,
Für die Stadt:

Projektnummer 1162_BP

Stadt Wissen
Verbandsgemeinde Wissen
Kreis Altenkirchen

Begründung

zum Bebauungsplan „Auf den Weiden“ 1. Änderung

Barrwiese 3 * 57627 Hachenburg
Fon 0 26 62 / 95 42 - 0 * Fax 0 26 62 / 95 42 99 * E-Mail buero@iu-plan.de * www.iu-plan.de
BÜRO FÜR INGENIEUR- UND UMWELTPLANUNG
Beratende Ingenieure

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Aufgabenstellung ..... 4~~43~~
2. Lage im Raum / Bestandssituation / Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes ..... 5~~54~~
3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt und die überörtliche Planung ..... 7~~76~~
4. Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung ..... 7~~76~~
5. Geologie und Bergbau ..... 8~~86~~
6. Geplante Maßnahmen ..... 10~~108~~
   - 6.1 Erschließung ..... 10~~108~~
   - 6.2 Bauliche und sonstige Nutzung ..... 11~~119~~
     - 6.2.1 Art der baulichen Nutzung ..... 11~~119~~
     - 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise ..... 11~~119~~
   - 6.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ..... 12~~1210~~
7. Ver- und Entsorgung ..... 13~~1311~~
   - 7.1 Stromversorgung ..... 13~~1311~~
   - 7.2 Gasversorgung ..... 13~~1311~~
   - 7.3 Fernmeldeanlagen ..... 13~~1311~~
   - 7.4 Wasserversorgung ..... 13~~1311~~
   - 7.5 Abwasserentsorgung ..... 13~~1311~~
   - 7.6 Oberflächenwasser ..... 14~~1411~~
8. Bodenordnung ..... 15~~1513~~
9. Flächenaufteilung ..... 15~~1513~~
10. Kostenschätzung ..... 16~~1614~~

Verfasser: *Dipl.-Ing. (TU) Gerhard Hachenberg, Städtebau*

Planunterlagen: *Kerstin C. Eiteneuer*

Script: *Silke Menzel*

Aufgestellt: *November 2003*

Zuletzt geändert: *25.08.2011*

Auszug aus §244 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 27.8.1997, zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 24.6.2004:

„(2) Abweichend von Absatz 1 finden auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen

einzelnen Verfahrensschritten noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden.“

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Wissen plant im Rahmen ihrer zukünftigen Stadtentwicklung die Ausweisung eines Wohngebietes einschließlich einer Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte im Südosten des Stadtteiles Schönstein. Damit sollen Baumöglichkeiten zur Deckung des Eigenbedarfes, aber auch für die außergemeindlichen Nachfragen geschaffen werden.

Im Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde Wissen ist das betreffende Plangebiet als Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 5 ha ausgewiesen. Das geplante Gebiet grenzt direkt östlich an den Bebauungsplan „Auf den Hüllen/Auf dem Küppel“ an.

Der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist als relativ unproblematisch anzusehen. Das Gelände wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (Grünlandbewirtschaftung). Das zur Wohnbebauung vorgesehene Baugebiet „Auf den Weiden“ liegt im Einflussbereich eines früheren Bergbaus. Die Ergebnisse der geophysikalischen Vermessungen des Planbereiches sowie der entsprechenden Bodengutachten zur Standfestigkeit des Untergrundes sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zur Gewährleistung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB hat der Rat der Stadt Wissen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf den Weiden“ im Stadtteil Wissen-Schönstein beschlossen.

Die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung der Stadt Wissen sind aufeinander abgestimmt, der Bebauungsplan ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Den Auftrag für die Bearbeitung des Bebauungsplanes erhielt das Büro für Ingenieur- und Umweltplanung GmbH (IU Plan), Barrwiese 3, 57627 Hachenburg.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden parallele Planbearbeitungen für die Erschließung des Neubaugebietes und die Regenwasserbewirtschaftung durchgeführt.

Als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf sowie die erforderlichen Objektplanungen ist seitens des Büros für Ingenieur- und Umweltplanung eine tachymetrische Geländeaufnahme des Plangebietes mit Anschluss an das Höhen- und Koordinatennetz des Landes Rheinland Pfalz (Gauß-Krüger-System) vorgenommen worden.

Aus dem daraus entwickelten Geländemodell werden alle erforderlichen Lage- und Höhenangaben für die zukünftige Planung bis zur Bauausführung und Massenberechnungen für den Straßen- und Kanalbau entnommen.

2. Lage im Raum / Bestandssituation / Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Stadtteil Schönstein liegt östlich der Stadt Wissen, dem gleichnamigen Sitz der Verbandsgemeinde.

Gemäß des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald hat die Stadt Wissen die Funktion eines Mittelzentrums mit regionalplanerischen Zuweisungen „Gewerblicher Standort“ und „Erholung“.

Im Jahr 2002 betrug die Einwohnerzahl 9.234, wobei eine leicht ansteigende Einwohnerentwicklung festzustellen ist (Jahr 2000 = 9186 Einwohner). In der Stadt Wissen sind alle Infrastruktureinrichtungen und Schultypen komplett vorhanden. Des weiteren gibt es Kindergärten und zahlreiche Vereine und Verbände.

Das leicht nach Westen bzw. Nordwesten geneigte Gelände liegt in direktem Anschluss nördlich der K 126 zwischen Schönstein und Mittelhof, südlich der Gemeindestraße „Karweg“, östlich des Neubaugebietes „Auf den Hüllen/Auf dem Küppel“ und westlich an einer Grünfläche, die ca. 30 m vor einem Hochwald liegt. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 234 m und 250 m über NN. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den „Wacholderweg“ an das bestehende Neubaugebiet „Auf den Hüllen/Auf dem Küppel“, an die Gemeindestraße „Karweg“ im Norden sowie an die K 126 im Süden.

Die Bebauung der vorhandenen Wohngebietsflächen ist als offen zu bezeichnen. Die teils trauf-, teils giebelständig angelegten Gebäude sind in der Regel ein- bis zweigeschossig. Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer (überwiegend Satteldächer) ausgebildet.

3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt und die überörtliche Planung

Wie bereits beschrieben, wird die Bebauung aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan entwickelt. Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Stadt Wissen hat bisher rund ¼ der überwiegend in Privatbesitz befindlichen Flächen erworben. Ein Bodenordnungsverfahren ist erforderlich.

Ein rechtsverbindlicher Landschaftsplan ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes existent.

4. Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung

Generell ist ein landespflegerischer Planungsbeitrag erforderlich, um die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (5) Nr. 7 und § 1a BauGB ausreichend zu berücksichtigen.
Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde daher über den Grünordnungsplan hinaus der erforderliche landespflegerische Planungsbeitrag in der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 17 Landespflegegesetz erarbeitet. Hierzu wurde ein gesonderter Erläuterungsbericht sowie ein Bestandsplan der Biotoptypen und Nutzungen und die Konzeption der landespflegerischen Zielvorstellungen erstellt.

Die erforderlichen Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Der Textteil des Planungsbeitrages wird Bestandteil der Begründung.

5. Geologie und Bergbau

Bergbau
Das zur Wohnbebauung vorgesehene Baugebiet „Auf den Weiden“ der Stadt Wissen liegt im Einflussbereich eines ehemaligen Bergbaugebietes. Vorerst wurden geophysikalische Untersuchungen durch das Ingenieurbüro Empfad GmbH, Neuwied, durchgeführt, die Aufschluss über mögliche Hohlräume im Untergrund erbringen sollten. Diese Vermessung wurde geoelektrisch durchgeführt und hat verschiedene Anomalien der elektrischen Leitfähigkeit des Untergrundes ergeben, die aber nicht eindeutig als Hohlräume zu interpretieren waren. Weitere Untersuchungen wurden durch das Ingenieurbüro Dr. Paul-Gerhard Abel, Siegen, durchgeführt. Ein ergänzendes Bodengutachten zur Standfestigkeit des Untergrundes im nordöstlichen Teilbereich mit untertägigem Bergbau hat folgendes Ergebnis gebracht:

1. Der größte Teil des Baugebietes ist ohne negative Auswirkungen von umgegangenem Bergbau zur Bebauung freigegeben.

2. In einer Teilfläche im Nordosten sollten weitergehende Erkundungen durch Schürfe getätigt werden. Fläche 60 m x 60 m.

3. Im Nordosten des Gebietes sind die Parzellen 14/1, 15, 16 und tlw. 18 betroffen. Hier wurden 8 durchgehende Schürfschlitze S1, S3 – S9 in einem Abstand von jeweils 10 m ausgeführt.

4. Auf den vermuteten „oberen Stollen“ (parallel zur Karwegstraße) muss bei der Bebauung der Parzellen 15 und 16 keine Rücksicht genommen werden. Es sind keine Sicherungsmaßnahmen erforderlich (Ergebnis aus Schürf 1; Parzelle ist bereits bebaut).

5. Die übrigen Schürfe (S3 – S9) sollten den vermuteten Schacht der Grube Goldkaule sowie die geoelektrisch festgestellte Anomalie „b“ erklären.

6. In den Schürfschlitzen S5 – S7 wurden im Bereich der Flurstücke 15 und 16 oberflächennah verlegte Elektrokabel und Metallerdungsbänder angetroffen. Evtl. aus Transformatoren oder Umspannhaus der RWE (Anomalie b).

7. Die Schlitze S3 – S8 haben ansonsten nur natürlichen Untergrundaufbau ergeben. Bei dem Schürfschlitz S9 wurde eine Auffüllung mit großen Steinen vermischt mit Ziegelsteinschutt und Tonschieferfelsschutt auf einer Fläche von 3 x 3 m² festgestellt.

8. Der obere Stollen und der Schacht wurden nicht gefunden.

9. An den geplanten Wohnhäusern sind zunächst keine Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Die Bauherren werden jedoch trotzdem verpflichtet, im nordöstlichen Teil (Parzellen 14/1, 15, 16 und nordöstliches Drittel von 18) ihre Baugrube von einem Geotechniker beurteilen und abnehmen zu lassen.

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.

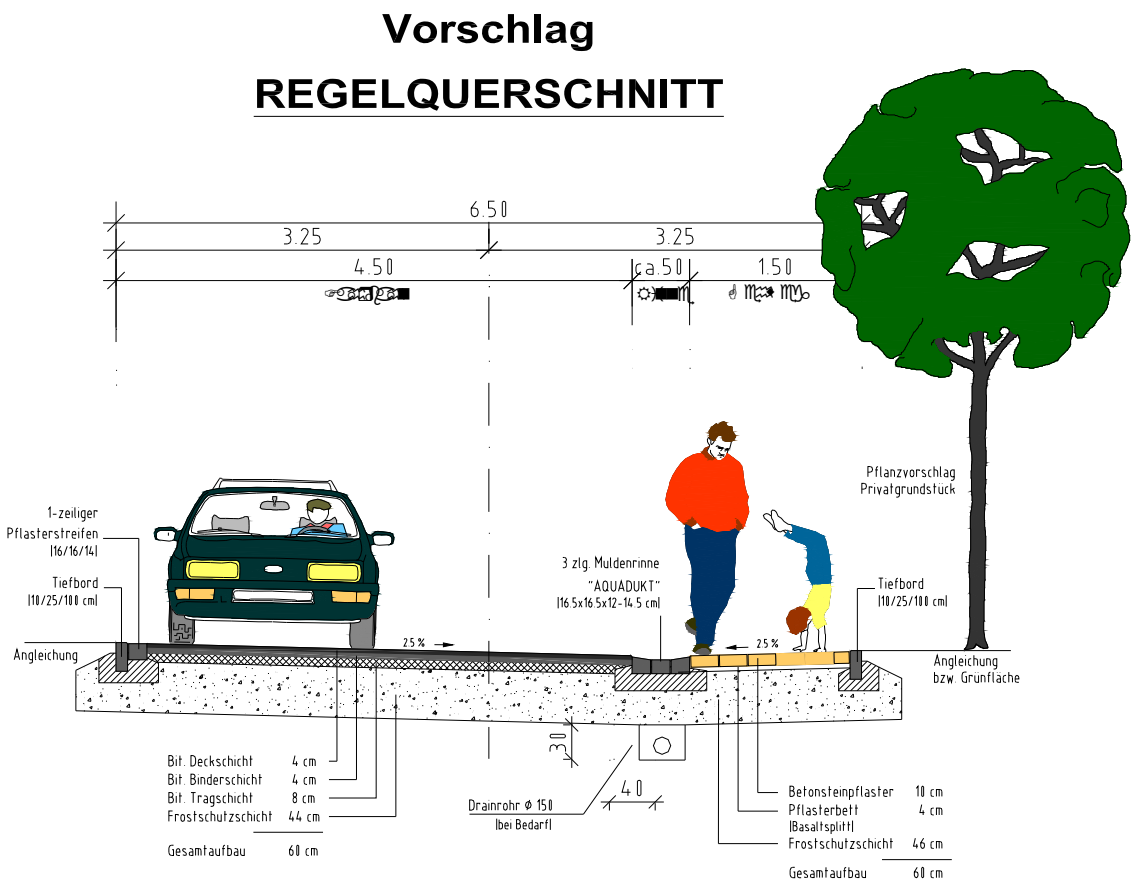
Ingenieurgeologie
Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

6. Geplante Maßnahmen

6.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den „Wacholderweg“, den „Karweg“ und die Kreisstraße Nr. 126 von Wissen nach Mittelhof.

Die innere Erschließung wird durch eine ringförmige Straßenführung gebildet, die seitens des Stadtrates als die vorteilhafteste angesehen wird, da sie eine gleichmäßige Verkehrsmengenaufteilung gewährleistet und zudem eine verkehrsberuhigende Wirkung hat. Die Ringstraße übernimmt eine gewisse Verteilerfunktion in dem Neubaugebiet und erhält eine Gesamtbreite von 6,50 m, die abgehenden Stichstraßen, die in Wendehämmern enden, werden mit einer Gesamtbreite von 6,0 m ausgebildet.



Neben der Erschließungsfunktion ist die gestalterische Qualität des Straßenraumes für die Verbesserung der Lebens- und Wohnverhältnisse bedeutend. Dabei kommt der Pflanzung von Einzelbäumen eine wichtige raumgestalterische Funktion zu, wobei nur standortgerechte einheimische Gehölze in Frage kommen. Es wird vorgeschlagen, die Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken ne-

ben den Eingängen bzw. Garagenzufahrt in die Grünflächen nahe der Fahrbahnränder zu pflanzen.

Ein wichtiges Element in einer dörflich geprägten Bebauung ist ein funktionierendes Fußwegenetz, das einerseits die fußläufige Verbindung innerhalb des Baugebietes bildet und andererseits die Verknüpfung zu benachbarten Wohngebieten und zur freien Landschaft herstellt.

Eine wesentliche Gestaltungsmaßnahme wird die sogenannte „Angerlösung“ sein, eine im Zentrum des Baugebietes anzulegende Grünfläche, die aus allen Himmelsrichtungen über eine raumbegleitende Fußwegverbindung zu erreichen ist und sich zu einem prägenden Element mit Möglichkeiten des Aufenthaltes und der Kommunikation entwickeln kann. Mit der Ausweisung dieser Fläche soll zur Unterstützung der sozialen Komponente „Dorfleben“ beigetragen werden.

6.2 Bauliche und sonstige Nutzung

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, wobei jedoch neben der Hauptnutzungsart „Wohngebäude, weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten zulässig sind.

Unter dieser Prämisse wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die in § 4 (3) BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil hierfür im Ortsteil Schönstein kein Bedarf gegeben ist und außerdem Immissionskonflikte bezüglich der Wohnungsnutzung zu erwarten wären.

In der langfristigen Planung des Bedarfs an Kindergartenplätzen zeigt sich zudem der Bedarf zur Errichtung eines Kindergartens im östlichen Bereich der Stadt. Die Lage im Baugebiet „Auf den Weiden“, welches sich im Anschluss an die älteren Neubaugebiete „Auf den Hüllen/Küppel“ befindet ist im Sinne der wohnortnahen Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen und der „Stadt der kurzen Wege“ als sehr geeignet zu beurteilen.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden im Wesentlichen durch die benachbarte Bebauung bestimmt.
Daher wird in den Plangebieten die zweigeschossige Bebauung (2 Vollgeschosse) festgesetzt.

Unter Ausnutzung der maximalen baulichen Nutzung der Gebäude könnten starke Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Bauwerken entstehen, die ein ausgewogenes Orts- und Landschaftsbild stören würden.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung darf die maximal zulässige Firsthöhe (FH) über dem natürlichen Gelände, bezogen auf den talseits tiefsten Punkt der Hausgrundfläche (Schnittpunkt Außenwand/Urgelände) 11,0 m nicht überschreiten.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3, die max. Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt, bzw. mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 0,6

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauwilligen im Wohngebiet einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf Ihren Grundstücken. Die Festlegung von Firstrichtungen ist aus dem gleichen Grund nicht vorgeschrieben.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 450 qm, die maximale Grundstücksgröße soll 650 bis 700 qm nicht überschreiten, wobei 2 bis 3 Grundstücke auch bis zu einer Größe bis ca. 900 qm bis 1.000 qm, bzw. im Gebiet der Gemeinbedarfsfläche mit rund 2000 m² ausgewiesen werden können.

Zur Wahrung des Wohnfriedens sollen pro Gebäude nicht mehr als 3 Wohneinheiten zugelassen werden.

Es werden gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 (1) BauNVO festgesetzt.

6.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes liegt darin, den Wohn- und Erholungsstandort Wissen weiter zu entwickeln. Der Ortsteil Schönstein ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Diese Struktur soll beibehalten werden, wobei im Plangebiet jedoch nicht nur Einfamilienhäuser sondern auch Doppelhäuser zugelassen werden sollen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Zur Anpassung der Bebauung an die benachbarte Baustruktur werden im Bebauungsplanbereich nur Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zugelassen. Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.

Da breite Dachgauben sehr oft die ruhigen, großflächigen Dächer stören, dürfen diese zusammen nur 60% der Gebäudelänge einnehmen.

Für Doppelhäuser ist eine einheitlich durchgehende Dachneigung vorgeschrieben, d.h. hier ist nachbarlicher Abstimmungsbedarf erforderlich.

Unmaßstäbliche Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich der Freianlagen an den Gebäuden wirken störend auf das Landschaftsbild. Daher dürfen Geländeveränderungen im Bereich der Außenanlagen ein Maß von 1,50 m bezogen auf das natürliche Geländeniveau nicht überschreiten.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die RWE/EWS Regionalversorgung Siegerland.

Die geplanten Gebäude werden über ein noch zu errichtendes Niederspannungskabelnetz mit elektrischer Energie versorgt, wobei die erforderlichen Anlagen erst erstellt werden können, wenn die Voraussetzungen zur Erschließung gegeben sind.

7.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wissen GmbH.

7.3 Fernmeldeanlagen

Zur Versorgung des Neubaugebietes müssen Fernmeldekabel neu verlegt werden. Zuständig ist die Deutsche Telekom, Altenkirchen.

7.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch die Stadtwerke Wissen GmbH sichergestellt.

7.5 Abwasserentsorgung

Es erfolgt eine Entwässerung im Trennsystem. Das Schmutzfrachtwasser wird über die zu bauende Kanalisation an den vorhandenen Kanal im „Wacholderweg“ angeschlossen. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Wissen zugeführt.

7.6 Oberflächenwasser

Die bisherigen Versuche eine komplette Versickerung des Oberflächenwasseranfalls auf den privaten Grundstücken zu vollziehen, hat sich in der Praxis als sehr problematisch erwiesen. Des weiteren ist eine Tendenz zu kleineren Grundstücksgrößen erkennbar, die eine 100%-ige Versickerung auf den Grundstücken nicht zulassen. Des weiteren stellt sich die Frage nach der Behandlung und der Ableitung der Straßenoberflächenwässer.

Für das Neubaugebiet „Auf den Weiden“ ist eine Kombination aus einem Rohrleitungssystem (Trennkanalisation) und oberflächennahgeführten Speicherkaskaden vorgesehen.

Als Ausgleich der Wasserführung in der natürlichen Vorflut wird als Gewässerschutzmaßnahmen der Spitzenabfluss entsprechend gedrosselt und die Differenzwassermenge in Speicherkaskaden gepuffert.

Bei erschöpftem Speichervolumen gelangt im vorliegendem Fall die zulaufende Menge über einen Notablauf in die im „Wacholderweg“ vorhandene Ablaufleitung zum nächsten Fließgewässer. Vorher wird das anfallende Oberflächenwasser zunächst in Versickerungsmulden zurückgehalten und dann erst in das Kanal- bzw. Kaskadensystem eingeleitet. Somit wird auch den Vorgaben des Landeswassergesetzes Rechnung getragen.
Zur Reduzierung der Wirkungen der Versiegelung wird durch entsprechende Textfestsetzungen die Anlage von Versickerungsflächen bzw. Zisternen sowie die Verwendung von wasserdurchlässigem Befestigungsmaterialien auf den privaten Grundstücken vorgeschrieben. Damit wird eine optimale Regenwasserbewirtschaftung gewährleistet. Hierzu ist folgende Textformulierung ausgearbeitet worden:

- Private Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Parkplatzflächen sind durchsickerungsfähig auszubilden und mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Ökopflaster herzustellen. Ausgenommen sind Zugänge und Terrassen.

- Geschlossene Beton-, Bitumen- und sonstige wasserundurchlässige Flächen sind unzulässig.

Mit der Verknüpfung von Regenwasserbewirtschaftungsanlagen im privaten Bereich sowie Drosselung über Speicherkaskaden und kleine Rückhaltungen wird ein Entwässerungssystem geschaffen, das den Kriterien des Landeswassergesetzes entspricht.

Das Außengebietswasser soll nach Vorgabe der Stadt Wissen ebenfalls über das Speicherkaskadensystem abgeleitet werden.

8. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nach BauGB erforderlich. Es ist bisher ein teilweiser Ankauf von privaten Grundstücken durch die Stadt Wissen erfolgt.

9. Flächenaufteilung

Stand: 01. April 2005

Nutzungsart	Fläche in m²	Prozentualer Anteil an der Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	34.860m²	70,01%
Verkehrsflächen	5.690m²	11,43%
Fußweg	260m²	0,52%
Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)	15m²	0,03%
Öffentliche Grünflächen	2.965m²	5,96%
Grabenparzellen für Speicherkaskaden	4.050m²	8,13%
Private Grünflächen	1.690m²	3,39%
Wasserflächen (Graben)	260m²	0,52%
Gesamtfläche	**49.790m²**	**100,00%**

Externe Ausgleichsfläche
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gemarkung Wissen, Flur 10, Flurstück 1 und 2/6) **18.060m²**

10. Kostenschätzung

In dem Baugebiet entstehen insgesamt ca. 50 Bauplätze. Die Straßenverkehrsflächen innerhalb des Baugebietes liegen bei 5.690 qm. Bei einem Kostenansatz von ca. 90,- €/qm ergeben sich Straßenbaukosten ohne Grunderwerb für die innere Erschließung von ca. 512.000,- € netto.

Die Ableitung des Niederschlagswasser kann durch die Kombination aus rohrleitungsgebundenen und oberflächennahen Entwässerungssystemen kostenminimierend gestaltet werden (Abstimmung mit den Stadtwerken Wissen erforderlich).

Der Kostenaufwand für die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen ist dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

Wissen, ...
(Der Bürgermeister)

Hachenburg, im August 2011 .....
(IU Plan GmbH)