Textfestsetzungen

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan **„Grabig“**
Ortsgemeinde Mittelhof, Landkreis Altenkirchen

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
1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 3
1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) 3
1.2.3 Höhe baulicher Anlagen 3
1.2.4 Zahl der Vollgeschosse 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 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 4
1.5.1 Allgemein 4
1.5.2 Anlage eines Bauerngartens 4
1.5.3 Pflicht zur Begrünung 4
1.5.4 Anschüttungen und Einfriedungen/Stützmauern 4
1.5.5 Ausgleichsfläche A1 4
1.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB) 4

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO) 5
2.1 Dachneigungen 5
2.2 Farben 5
2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 47 LBauO) 5

3. Hinweise 5
3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) 5
3.2 Abfluss von Starkniederschlägen 5
3.3 Boden und Baugrund 5
3.4 Abtrag, sachgemäße Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens auf unversiegelten Flächen (§ 202 BauGB, DIN 18915, 18918, 19731) 6
3.5 Erdarbeiten 6
3.6 Hydrogeologie 6
3.7 Ingenieurgeologie 6
3.8 Brandschutz 6
3.9 Denkmalschutz 7

4. Verfahrensvermerke 8
4.1 Ausfertigung 8
4.2 Bekanntmachung/Inkrafttreten 8

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan **„Grabig“**
Ortsgemeinde Mittelhof, Landkreis Altenkirchen

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 mit dem entsprechenden Planzeichen colorierte Gebiet des Planbereichs wird als MD − Dorfgebiet − gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Sonstige Gewerbebetriebe
- Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird entsprechend den Eintragungen in der Plankarte eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Es wird entsprechend den Eintragungen in der Plankarte eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe darf die Höhe von 227 m über NHN überschreiten.

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Es sind entsprechend den Eintragungen in der Plankarte höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

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

Es wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch in die Plankarte eingetragene Baugrenzen festgesetzt.

Es wird abweichend von § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind gleichwohl außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Allgemein

Während der Brut- und Auszuchtzeiten (April bis Mitte Juli) darf nur dann mit Bauarbeiten begonnen werden, wenn eine vorherige Kontrollbegehung des jeweiligen Baufelds erfolgt ist mit dem Ergebnis, dass keine Nisttätigkeit erkennbar ist.

1.5.2 Anlage eines Bauerngartens

Auf einer Fläche von 145 m² ist ein strukturreicher Bauerngarten anzulegen.

1.5.3 Pflicht zur Begrünung

Der Flächenanteil der Baugrundstücke, der nicht zur zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO sowie zur erlaubten Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gehört, ist dauerhaft vegetativ zu pflegen und in Form von Rasen, Stauden, Sträuchern oder Bäumen zu unterhalten.

1.5.4 Anschüttungen und Einfriedungen/Stützmauern

Anschüttungen dürfen die auf der Plankarte durch Ein-Meter-Isohypsen dargestellten Höhen um maximal 0,50 m überschreiten. Die Bereiche zwischen den Isohypsen werden interpoliert. Einfriedungen in Form von Zäunen oder Mauern sowie Stützmauern dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m haben. Mauern und Stützmauern sind mittels Sträuchern und/oder Kletterpflanzen einzugrünen.

1.5.5 Ausgleichsfläche A1

Auf der mit dem entsprechenden Planzeichen umschlossenen Fläche ist eine Reihe mit 16 hochstämmigen Obstbäumen regionaler Sorten anzulegen und fachgerecht zu pflegen.

Auf einer Gesamtbreite von 7,00 m ist die Pflanzung 1-reihig in einem Pflanzabstand von ca. 8,00 m vorzunehmen.

Einfriedungen sind auf der Fläche nur in Form von Hecken und traditionellen Weidezäunen zulässig. Stützmauern sind dort unzulässig.

1.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB)

Auf der mit dem entsprechenden Planzeichen umschlossenen Fläche ist die vorhandene Baum- und Strauchhecke dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

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

2.1 Dachneigungen

Die Dachneigung muss, mit Ausnahme von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 36 m², mehr als 20° betragen.

2.2 Farben

Die Dacheindeckung darf nur schwarz, dunkelbraun oder anthrazitfarben ausgeführt werden. Unabhängig von vorstehender Festsetzung sind Photovoltaikanlagen und thermische Solarkollektoren zulässig.

Für die Fassaden gelten die gleichen Festsetzungen wie für die Dächer, als zusätzliche Farbe dürfen alle Brauntöne, grün und weiß verwendet werden.

2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 47 LBauO)

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

3. Hinweise

3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Auf der Fläche wurden ausweislich des Altlasterkatasters Siedlungsabfälle, Bauschutt und Erdaushub abgelagert. Sollten Bautätigkeiten in diesem Bereich stattfinden, muss der Baugrund vorher untersucht werden

3.2 Abfluss von Starkniederschlägen

Nach der neuen Sturzflutgefahrenkarte des Landes fließt dem Plangebiet nach Starkregenereignissen Oberflächenwasser aus nördlicher Richtung zu. Bei einem außergewöhnlichen Starkregen (Starkregenindex 7), welches ungefähr einem 100-jährlichen Ereignis entspricht (ca. 40 - 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde), werden dabei Wassertiefen von bis zu 30 cm bei Fließgeschwindigkeiten bis über 1 m/s erreicht. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 Abs. 2 WHG jede Person selbst verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Das digitale Auskunftssystem zur Sturzflutgefahrenkarte ist unter folgendem Link zu finden:

https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte

3.3 Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

3.4 Abtrag, sachgemäße Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens auf unversiegelten Flächen (§ 202 BauGB, DIN 18915, 18918, 19731)

Der Oberboden (Mutterboden) ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwertung zuzuführen. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915, Blatt 2 abzuschieben und fachgerecht in Erdmieten zwischenzulagern, um vorhandene Wurzelsprosse und Samen für die Neuanlage zu erhalten. Nach Beendigung des Vorhabens kann der Oberboden wieder zur Andeckung der Gartenflächen verwendet werden. Mögliche Überschussmengen sind einer adäquaten Folgenutzung zuzuführen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

3.5 Erdarbeiten

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sind die Leitungsauskünfte der Versorgungsträger einzuholen und zu beachten.

3.6 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.

3.7 Ingenieurgeologie

Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.

3.8 Brandschutz

Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV des Ministeriums der Finanzen, „Einführung von technischen Regeln als Technische Baubestimmungen“) anzuwenden. Die in der VV enthaltenen Anlagen 7.4/1 und 7.4/2 sind zu beachten.

Gemäß § 24 LWaldG darf im Wald und in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald Feuer nur mit Genehmigung des Forstamtes angezündet und unterhalten werden.

3.9 Denkmalschutz

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261/6675-3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 - 21 DSchG RLP gebunden.

4. Verfahrensvermerke

4.1 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 Mittelhof vom 18.01.2024 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, beachtet wurden.

Hiermit wird die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Mittelhof, den 19.01.2024

Ortsgemeinde Mittelhof

_____

Franz Cordes
Ortsbürgermeister

4.2 Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates Mittelhof über den Bebauungsplan „Kirchweg“ der Ortsgemeinde Mittelhof wurde gem. § 10 BauGB am _____ im Mitteilungsblatt Nr. _____ 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.

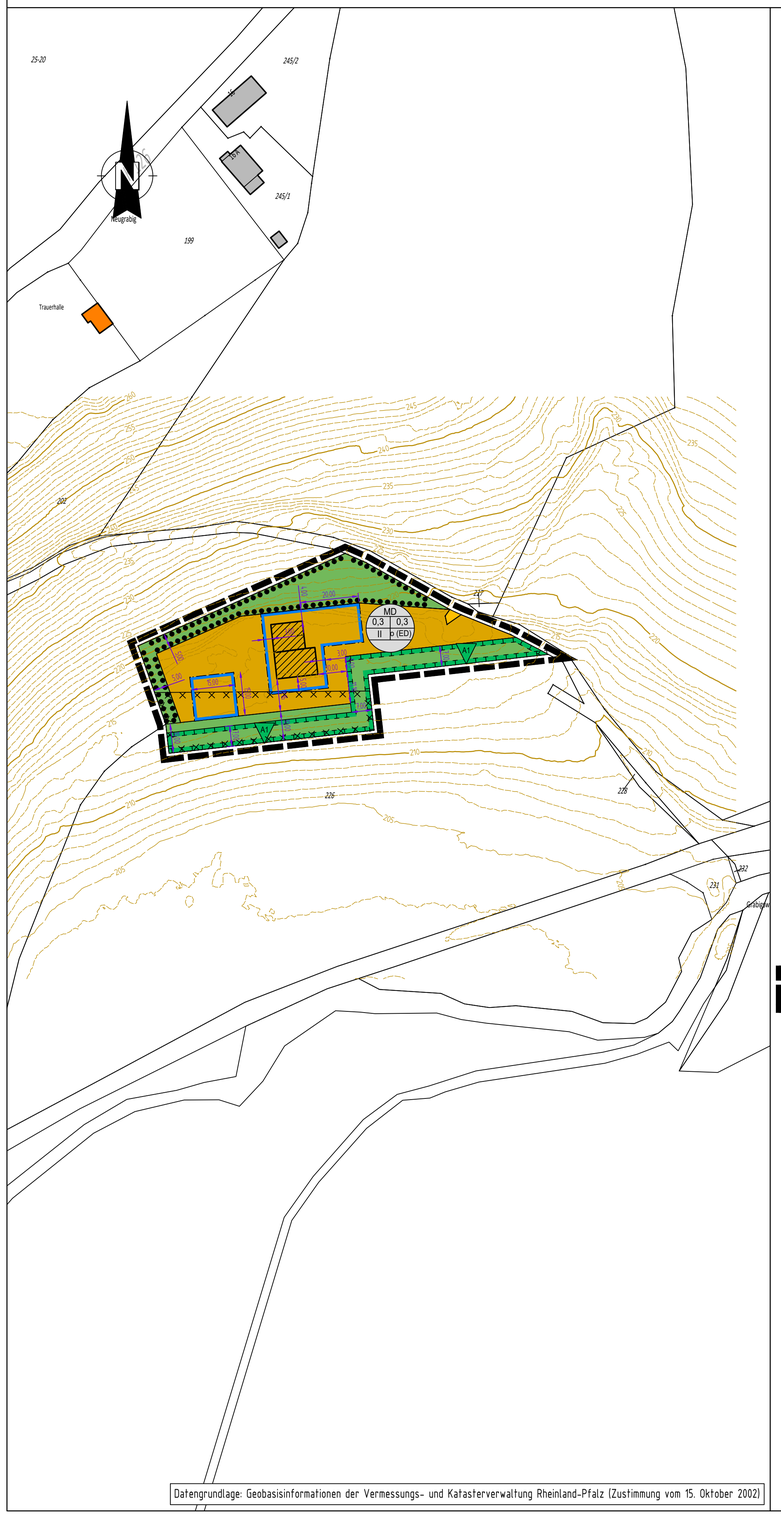
Mittelhof, den _____

Ortsgemeinde Mittelhof

_____

Franz Cordes
Ortsbürgermeister

Bebauungsplan "Grabig"



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

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

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.2.1. Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
0,4	0,8
II	o
SD	

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) — Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche — Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse — Bauweise

Dachform

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

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

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

9. Private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.12. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Isohypsen des Urgeländes, Abstand 1 m

Verfahrensablauf

über die Aufstellung des Bebauungsplanes nach BauGB

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)

1.1 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Ortsgemeinderat Mittelhof — am 20.12.2021

1.2 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Wissen Nr. 15 — am 13.04.2023

2. Vorverfahren (§ 3 Abs. 1 u. § 4 BauGB)

2.1 Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Wissen Nr. 15 — am 13.04.2023

2.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1, § 4a BauGB durch Bereithaltung des Planentwurfs zur Einsichtnahme bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wissen — vom 20.04.2023 bis 21.05.2023

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1, § 4a BauGB durch Anschreiben — vom 20.04.2023

3. Auslegungsverfahren (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB

3.1 Beratung und Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen und Billigung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs durch den Ortsgemeinderat Mittelhof — am 26.10.2023

3.2 Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Wissen Nr. 48 — am 30.11.2023

3.3 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2, § 4a BauGB bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wissen sowie gemäß § 4a Abs. 4 BauGB unter www.wissen.eu und www.geoportal.rlp.de — vom 07.12.2023 bis 08.01.2024

3.4 Beteiligung sowie Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung gemäß § 4 Abs. 2, § 4a BauGB mit Anschreiben — vom 06.12.2023

3.5 Prüfung der während des Auslegungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Entscheidung durch den Ortsgemeinderat Mittelhof — am 18.01.2024

4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 24 Gemeindeordnung

4.1 Beschlussfassung durch den Ortsgemeinderat Mittelhof — am 18.01.2024

Mittelhof, den 19.01.2024

Ortsgemeinde Mittelhof

Franz Cordes
Ortsbürgermeister

5. 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 Mittelhof vom 18.01.2024 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist beachtet wurden.

Hiermit wird die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Mittelhof, den 19.01.2024

Ortsgemeinde Mittelhof

Franz Cordes
Ortsbürgermeister

6. Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates Mittelhof über den Bebauungsplan „Grabig“ der Ortsgemeinde Mittelhof wurde gem. § 10 BauGB am _____ im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Wissen Nr. _____ 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.

Mittelhof, den _____

Ortsgemeinde Mittelhof

Franz Cordes
Ortsbürgermeister

Satzung

§ 1
Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 sowie 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, des § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403) und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133) hat der Ortsgemeinderat Mittelhof den Bebauungsplan **„Grabig“**, am 18.01.2024 als Satzung beschlossen.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes **„Grabig“** gehören alle in nebenstehender Karte von dem entsprechenden Planzeichen umschlossene Flächen.

§ 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.

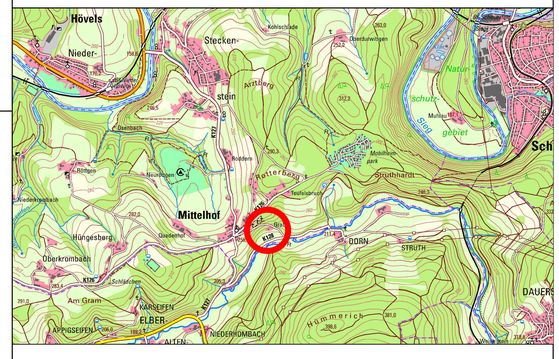
§ 4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan **„Grabig“**, tritt gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Mittelhof, den _____

Ortsgemeinde Mittelhof

Franz Cordes
Ortsbürgermeister



Bebauungsplan

Grabig

Ortsgemeinde Mittelhof
Landkreis Altenkirchen

Maßstab 1:1.000, Druckdatum: 09.02.2024

Bearbeitet:

INGENIEURBÜRO VON WESCHPFENNIG
Stadt- und Verkehrsplanung
Am Rundstück 3a | 57584 Scheuerfeld
Tel.: 0 27 41 / 9 32 88 - 0 | Fax: 0 27 41 / 9 32 88 - 40
ing-buero@von-weschpfennig.de | www.von-weschpfennig.de

Begründung

Gliederung

1. Vorbemerkungen 4
1.1 Einordnung des Planungsraumes 4
1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans 4
1.3 Erfordernis der Planung 5

2. Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen 5
2.1 Raumordnerische Vorgaben 5
2.2 Fachplanerische Vorgaben 6
2.2.1 Straßenplanungen 6
2.2.2 Ver- und Entsorgung 6
2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans 6

3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte 6
3.1 Topographie 6
3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse 6
3.3 Ökologische Situation und Wertigkeit 7

4. Städtebauliche Konzeption 7
4.1 Erläuterungen zum Plankonzept 7
4.2 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten 7
4.2.1 Umwelbericht 7
4.2.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 8

5. Begründung der einzelnen Festsetzungen 8
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 8
5.1.1 Art der baulichen Nutzung 8
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung 8
5.1.3 Bauweise 9
5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen 9
5.1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 9
5.1.6 Öffentliche und private Grünflächen 9
5.1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 10
5.1.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 10
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 10
5.2.1 Dachneigung 10
5.2.2 Farben 11
5.2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze 11
5.3 Hinweise 11

6. Auswirkungen der Planung 11
6.1 Erschließung 11
6.2 Oberflächenentwässerung 11
6.3 Ver- und Entsorgung 11
6.3.1 Trinkwasser 11
6.3.2 Löschwasser 11
6.3.3 Strom: 11
6.3.4 Straßenbeleuchtung: 12
6.3.5 Telekommunikation: 12
6.3.6 Gasversorgung: 12
6.3.7 Schmutzwasserentsorgung: 12
6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 12

7. Beteiligungen 12
7.1 Bürgerbeteiligung 12

7.1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ... 12
7.1.2 Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ... 12
7.2 Beteiligung der Behörden ... 12
7.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ... 12
7.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ... 13

8. Flächenverteilung ... 13
8.1 Flächenbilanz ... 13

9. Maßnahmen zur Verwirklichung ... 13
9.1 Bodenordnung ... 13
9.2 Erschließung ... 13
9.3 Finanzierung ... 13
9.4 Folgeinvestitionen ... 13

10. Anlagen zur Begründung ... 13

1. Vorbemerkungen

1.1 Einordnung des Planungsraumes

Die Ortsgemeinde Mittelhof gehört zur Verbandsgemeinde Wissen und liegt östlich der Stadt Wissen. Der Ort ist stark in mehrere räumlich getrennte Ortsteile, Weiler und Einzelgehöfte zersplittert. Das Kerndorf erstreckt sich auf einem Höhenrücken und fällt Richtung Norden zum Siegtal und Richtung Süden zum Elbbachtal ab. Größtenteils ist die Ortslage von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, stellenweise schließt sich auch Wald an.

Das Kerndorf von Mittelhof erstreckt sich im Wesentlichen entlang der K 126 (Betzdorfer Landstraße) und der K 127 (Hauptstraße).

Beim Plangebiet für den vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die ehemalige Hofstelle „Grabig“, ein Einzelgehöft, das ca. 250 m von Mittelhofs Kerndorf entfernt im Außenbereich liegt. Das Plangebiet liegt am Richtung Süden abfallenden Hang des Elbbachtals, Es grenzt im Norden, Westen und Osten an Wald, im Süden an Wiesenflächen. Es wird über eine Ortsstraße erschlossen, die vom Kerndorf zur entlang des Elbbach verlaufenden K 128 führt.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die alte Hofstelle „Grabig“, die sich in einem baulich äußerst schlechten Zustand befindet, hat neue Eigentümer gefunden, die dort zum einen Wohnen, zum anderen auch die landwirtschaftliche Nutzung wieder aufleben lassen möchten. Weiterhin ist die Einrichtung eines kleinen Hofcafés sowie einer Ferienwohnung vorgesehen. Hierzu sind Renovierungen, bauliche Veränderungen am Gebäudebestand und die Errichtung eines neuen Gebäudes in Form einer Scheune notwendig. Insgesamt sind die beabsichtigten Vorhaben nicht mehr nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) genehmigungsfähig. Baurecht kann somit nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden. In seinem Aufstellungsverfahren werden evtl. konkurrierende Belange ermittelt und können gegen- und untereinander abgewogen werden.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Dorfgebietes auf dem Gelände der Hofstelle „Grabig“. So soll der Fortbestand der Hofstelle als ein regionstypischer Landschaftsbestandteil gesichert werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und dem damit verbundenen Abwägungsprozess sollen die Vorhaben im Außenbereich in Einklang mit anderen ökonomischen, ökologischen und sozialen Bedürfnissen und Betroffenheiten gebracht werden und somit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen, wie in § 1 Abs. 5 BauGB gefordert: „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.“[1]

Darüber hinaus ist es ein Ziel des Bebauungsplans „Grabig“, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB angemessen zu berücksichtigen. Die bestehende Hofstelle ist ein markanter Landschaftsbestandteil dieses Teils des Elbbachtals und durch die talseits gelegenen Wiesenflächen vom Bachlauf aus gut einsehbar. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll sichergestellt werden, dass die Hofstelle zum einen als landschaftsprägendes Objekt erhalten bleibt, zum anderen durch die geplanten Vorhaben kein unverträglicher Eingriff in das Landschaftsbild verursacht wird.

[1] § 1 Abs. 5 BauGB

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.“[2] Um diese Belange angemessen zu berücksichtigen, wurde ein Umweltbericht als Teil dieser Begündung erstellt (Anlage 1) und bei der Erarbeitung dieses Bebauungsplans berücksichtigt. Dem Belang des Bodenschutzes trägt die Tatsache Rechnung, dass die Neuversiegelung durch eine sehr restriktive Festsetzung der Grundflächenzahl minimiert wird.

1.3 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.“ Das Plangebiet befindet sich bauplanungsrechtlich gesehen im unbeplanten Außenbereich. Eine Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher zunächst nach den Bestimmungen in § 35 BauGB. Da die landwirtschaftliche Nutzung lediglich für die Eigenversorgung oder allenfalls im Nebenerwerb betrieben werden soll, ist kein Privilegierungstatbestand gem. § 35 Abs. 1 BauGB erfüllt und das Vorhaben damit grundsätzlich unzulässig. Das gilt auch für das geplante Hofcafé und die Ferienwohnung. Eine Zulässigkeit kann jedoch durch die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans erreicht werden.

Da die Verwirklichung des Vorhabens sowohl aus städtebaulicher als auch aus struktureller Sicht gewünscht ist, sollen durch diesen Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für seine Zulässigkeit geschaffen werden. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans können im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die unterschiedlichen Belange und Anforderungen an den exponierten Außenbereich untereinander abgewogen werden und im Idealfall in Einklang gebracht werden.

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.[3] Für das Gebiet des Bebauungsplans „Grabig“ gelten die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms IV von Rheinland-Pfalz mit seiner dritten Teilfortschreibung (LEP IV, 2017), die im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (ROP, 2017) präzisiert werden.

Der Regionale Raumordnungsplan stellt den betreffenden Bereich als Siedlungsfläche dar. Weiterhin liegt er in einem Regionalen Grünzug (Ziel der Raumordnung) und in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Grundsatz der Raumordnung).

Der Textteil des Regionalen Raumordnungsplans führt in Ziel 53 zu den regionalen Grünzügen folgendes aus: „Neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben sind innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig; ausgenommen davon sind dem Tourismus dienende Einzelvorhaben.“ Bei der aktuellen Bauleitplanung handelt es sich jedoch nicht um ein neues Siedlungsgebiet sondern um die Überplanung eines bestehenden Siedlungsgebietes. Hierbei soll im Umfeld der bestehenden Bebauung auf einer Fläche, die im ROP bereits als Siedlungsgebiet eingetragen ist lediglich Baurecht für ein weiteres Gebäude geschaffen werden, das als Scheune/Stall genutzt werden soll.

---

[2] § 1a Abs. 1 BauGB
[3] vgl. § 3 Nr. 3 ROG

Hierdurch soll die landwirtschaftliche Nutzung, für die die Hofstelle ursprünglich errichtet wurde, fortgesetzt werden. Weiterhin soll im bestehenden Gebäude eine Ferienwohnung und ein kleines Hofcafé eingerichtet werden. Auch dies steht an dem bestehenden Siedlungsstandort dem Regionalen Grünzug nicht entgegen und entspricht dem Grundsatz eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus. Durch die Bauleitplanung wird der Fortbestand der Hofstelle Grabig gesichert damit gleichzeitig ein wichtiger Landschaftsbestandteil, der in dieser Gegend auch durch zahlreiche einzelne Hofstellen geprägt ist, erhalten.

Weitere raumordnerische Vorgaben sind für diesen Bebauungsplan nicht von Bedeutung.

2.2 Fachplanerische Vorgaben

2.2.1 Straßenplanungen

-keine-

2.2.2 Ver- und Entsorgung

-keine-

2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist auf der Fläche eine bauliche Einzelanlage innerhalb einer Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Wie bereits beschrieben, ist es ein Zweck des Bebauungsplans, die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle Grabig wieder aufleben zu lassen. Um dies nach modernen Gesichtspunkten tun zu können, wird zusätzlicher Platz für die Tierhaltung, Futterlagerung und die Unterstellung landwirtschaftlicher Geräte wie Traktor, Mähwerk und Anhänger benötigt. Hierzu ist die Errichtung einer zusätzlichen Scheune erforderlich. Durch den Bebauungsplan soll u.a. die Möglichkeit geschaffen werden, diese Scheune hinter dem bestehenden Gebäude zu errichten. Um die bauliche Nutzungsmöglichkeit diesbezüglich einzuschränken, sollen statt einem großen zwei kleinere Baufenster festgesetzt werden. Da die moderate Erweiterung der baulichen Nutzung auf der Fläche der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung dient, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte

3.1 Topographie

Das Gelände fällt mit einer durchschnittlichen Hangneigung von 25 % Richtung Süden zum Elbbach hin ab. Auf der Fläche um das bestehende Gebäude, auf der auch die neue Scheune errichtet werden soll, existiert jedoch ein kleines, ebenes Plateau, sodass das Grundstück baulich in der beabsichtigten Weise nutzbar ist.

3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

-keine-

3.3 Ökologische Situation und Wertigkeit

Die ökologische Situation und Wertigkeit im Plangebiet und dessen Umgebung sowie die diesbezüglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung wurden im Umweltbericht (Anlage 1) ermittelt und analysiert, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Das Plangebiet „Grabig“ wird außerhalb der vorhandenen Bebauung vorwiegend als Grünland (Weiden und Wiesen) genutzt, die mit zunehmender Lage zur südlich angrenzenden Talaue des Elbbachs hin Verbrachungs- und Verbuschungstendenzen aufweisen. Die engere Umgebung der Bebauung und ihrer Zuwegung ist als Ziergarten und Hoffläche mit unversiegelten, teilweise vegetationsfreien Flächen zu charakterisieren. Nördlich dieser Fläche umfasst das Flurstück noch mit Laubgehölzen bewachsene, überwiegend steile Hanglagen, die bis an die kommunale Straßenanbindung „Grabig“ und darüber hinaus bis zum Friedhof Mittelhof reichen.

Das Plangebiet liegt inmitten der außerörtlichen Freiflächen, wobei das vorhandene Gebäude Bestandsschutz genießt. Tierarten mit größeren Fluchtdistanzen sind im gesamten Umfeld des Plangebiets zu erwarten, unterliegen hier jedoch auch gelegentlichen Störungen von den Verkehrsbewegungen der südlich Richtung Ortsteil Dorn verlaufenden K 128. Als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat z. B. von Taggreifvögeln ist das Plangebiet aufgrund der Nähe der vorhandenen Bebauung und überwiegend intensiven Grünlandnutzung nur bedingt geeignet. In näherer und weiterer Entfernung vom Plangebiet sind offene Talräume, aber auch hochgelegene Freiflächen der angrenzenden Gemarkungen hierfür besser geeignet. Eine weitere, geringfügige Bebauung im nördlichen Teil des Gebiets auf bereits zeitweise als Lagerplatz genutzten Flächen und die Beachtung ausreichender Abstände besonders im südlichen Plangebiet wird die auf den angrenzenden Flächen befindliche Fauna nicht erheblich beeinträchtigen.

Einzelheiten sind der Anlage 1 zu entnehmen.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Erläuterungen zum Plankonzept

Die weitaus größte Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird als private Grünfläche festgesetzt und ist damit von jeglicher Bebauung freizuhalten. Lediglich es kleinerer Teil des Plangebiets um das bestehende Gebäude wird als „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt und steht damit einer Bebauung offen. In diesem Gebietstyp der Baunutzungsverortung lassen sich die geplanten Nutzungen Wohnen, Landwirtschaft, Gastronomie und Beherbergung realisieren.

Die Erschließung des geplanten Wohnbaugebiets erfolgt über die bestehende Ortstraße Grabigsweg, der zur Realisierung der Planung nicht verändert werden muss. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht vorgesehen.

4.2 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten

4.2.1 Umwelbericht

Um die voraussichtlichen Auswirkungen der Bauleitplanung auf die unterschiedlichen Schutzgüter zu ermitteln und darauf reagieren zu können, wurde ein Umweltbericht erstellt, der einen Bestandteil dieser Begründung darstellt (Anlage 1). Der Umweltbericht quantifiziert auch den naturschutzfachlichen Eingriff und stellt den Eingriffen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen gegenüber.

Die geringfügigen Veränderungen können durch geeignete Gestaltung des Plangebiets intern vollständig kompensiert werden. Das Gebiet wird durch hochstämmige Obstbäume angereichert, auf geeigneten Flächen im Umfeld des Anwesens wird ein strukturreicher Bauerngarten angelegt.

4.2.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Grabig“ wird auf knapp 0,3 ha Veränderungen auslösen, die sich auf Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet und ggf. darüber hinaus auswirken können. In der artenschutzrechtlichen Auswertung (Anlage 2) wird herausgearbeitet, unter welchen Voraussetzungen das Vorhaben trotz etwaiger Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten und –gesellschaften zulässig ist.

Als Ergebnis dieser Auswertung ist festzuhalten, dass keine erheblichen Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Um Auswirkungen nahezu vollständig auszuschließen, wird darüber hinaus empfohlen, während der Brut- und Aufzuchtzeiten (in dieser Höhenlage Anfang April bis Mitte Juli) möglichst nicht mit Bauarbeiten zu beginnen. Sind in dieser Zeit z. B. keine boden- oder heckenbrütenden Vögel im Baufeld erkennbar, kann problemlos ganzjährig gebaut werden.

5. Begründung der einzelnen Festsetzungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Einvernehmen mit den planungsrechtlichen Vorgaben der BauNVO wird „MD − Dorfgebiet“ festgesetzt.[4] Durch diesen speziellen Mischgebietstypus lassen sich die geplanten Nutzungen Wohnen, Landwirtschaft, Gastronomie und Beherbergung realisieren.

Durch den Ausschluss der normalerweise zulässigen Nutzungen (Sonstige Gewerbebetriebe Tankstellen) soll dem landschaftlich wertvollen Standort im Außenbereich Rechnung getragen werden.[5]

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Hierdurch soll die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf ein Minimum reduziert und dem Bodenschutz genüge getan werden.[6]

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,3 begrenzt. Hierdurch wird die beabsichtigte bauliche Nutzung ermöglicht, die Entstehung zu großer Baukubaturen in dem landschaftlich sensiblen Bereich jedoch vermieden.[7]

---

[4] § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
[5] § 1 Abs. 5 BauNVO
[6] § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
[7] § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Auch diese Festsetzung erfolgt mit dem Zweck, auf der einen Seite die beabsichtigten Bauvorhaben zu ermöglichen, auf der anderen Seite aber auch der exponierten Lage in einem landschaftlich wertvollen Bereich Rechnung zu tragen.[8]

Die Gebäudehöhe wird als maximale Absoluthöhe über NHN mit 227 m festgesetzt. Aus den ebenfalls auf der Plankarte dargestellten Höhenlinien ergibt sich, dass Gebäude maximal 11 m, gemessen vom vorhandenen Gelände, hoch sein dürfen.

Zahl der Vollgeschosse

Im Baugebiet „Grabig“ sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.[9] Auch mit dieser Festsetzung soll der landschaftlichen Eigenart Rechnung getragen werden.

5.1.3 Bauweise

Die Festsetzung einer „offenen Bauweise“ erfolgt entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, die bestehenden Landschaftsstrukturen mit den umliegenden Einzelgehöften aufzugreifen.[10] Aus diesem Grund dürfen die Gebäude nur als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die Ausweisung von Baugrenzen festgesetzt.[11] Um den sensiblen Außenbereich zu schonen wird festgesetzt, dass auch Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig sind.

Um den Eingriff in die Landschaft und in den Regionalen Grünzug zu minimieren sollen die Baugrenzen so eng wie möglich gefasst werden. Es soll nicht ein großes Baufenster, welches das bestehende Gebäude und die geplante Scheune umfasst, festgesetzt werden, sondern zwei kleine Baufenster jeweils für die Scheune und das bestehende Gebäude. So kann sichergestellt werden, dass die Kubatur des neuen Gebäudes gegenüber dem Bestand eine untergeordnete Rolle spielt. Dabei müssen dann allerdings bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein, da die inzwischen errichtete Kleinkläranlage zwischen Hauptgebäude und geplanter Scheune liegt.

5.1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinragende Teil des Straßengrundstücks wird als Verkehrsfläche festgesetzt.[12]

5.1.6 Öffentliche und private Grünflächen

Ein großer Teil des räumlichen Geltungsbereichs wird als private Grünfläche festgesetzt.[13] Dieser darf nicht baulich genutzt werden. Insofern dient die Festsetzung der Begrenzung der baulichen Nutzung auf die unmittelbare Umgebung des bestehenden Gebäudes. So wird ein Ausufern der baulichen Nutzung vermieden und dem Landschaftsschutz Genüge getan.

---

8 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
9 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
10 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO
11 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
12 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
13 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

Allgemein

Die Festsetzung, dass während der Brut- und Aufzuchtzeiten nur nach vorheriger Kontrollbegehung mit Bauarbeiten begonnen werden kann, geht auf eine Forderung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zurück.[14] Auf diese Weise wird den Anforderungen des Artenschutzes genüge getan.

Anlage eines Bauerngartens

Die Festsetzung dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Näheres geht aus den Ausführungen im Umweltbericht (Anlage 1) hervor.

Pflicht zur Begrünung

Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass der Anteil des Grundstücks, der aufgrund der Festsetzung der Grundflächenzahl nicht mit baulichen Anlagen, Zufahrten und Stellplätzen überbaut werden darf, auch wirklich begrünt und nicht beispielsweise mit Steingärten gestaltet wird.

Anschüttungen und Einfriedungen/Stützmauern

Die Festsetzung dient dem Schutz des Landschaftsbildes, da sich das Plangebiet in einem landschaftlich sensiblen Bereich und darüber hinaus in einem Regionalen Grünzug befindet. Allerdings müssen kleinere Veränderungen des Geländes im Hinblick auf die vorgesehenen baulichen Maßnahmen möglich bleiben.

Ausgleichsfläche A1

Die Festsetzung zur Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Näheres geht aus den Ausführungen im Umweltbericht (Anlage 1) hervor.

Die Festsetzung hinsichtlich der Einfriedungen und Stützmauern dienen dem Schutz des Landschaftsbildes und tragen dem Umstand Rechnung, dass sich das Plangebiet in einem landschaftlich sensiblen Bereich und darüber hinaus in einem Regionalen Grünzug befindet.

5.1.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Wald- und Buschbestand im nördlichen und westlichen Teil des Plangebiets ist zu erhalten.[15] Diese Festsetzung trägt dem Vermeidungsgebot Rechnung, wonach Eingriffe in Natur und Landschaft nach Möglichkeit zu vermeiden sind.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Dachneigung

Die Festsetzung einer Dachneigung für Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 36 m² dient dem Landschaftsschutz. So soll vermieden werden, dass größere Gebäude mit einem landschaftsuntypischen Flachdach ausgestattet werden.

---

[14] § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
[15] § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB

5.2.2 Farben

Auch die gestalterische Festsetzung der Farben dient dem Landschaftsschutz. Im sensiblen Außenbereich sollen nur solche Farben verwendet werden, die typisch für die in der Region oft anzutreffenden Einzelgehöfte und Hofstellen sind. Eine Ausnahme bilden Sonnenkollektoren. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Begünstigung der Nutzung erneuerbarer Energien dürfen diese installiert werden, auch wenn sie nicht den landschaftlichen Eigenarten entsprechen.

5.2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze

In diesem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Pkw-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden müssen.[16] Hierdurch soll erreicht werden, dass auf dem Privatgrundstück genügend Stellplätze für die Bewohner vorgehalten werden und keine Pkw im (dafür zu engen) Straßenraum abgestellt werden müssen.

5.3 Hinweise

Bei den in Ziff. 3 der Textfestsetzungen gegebenen Hinweisen handelt es sich teilweise um Verweise auf Bestimmungen, die zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten sind. Hierzu zählen die Bestimmungen zum Bodenschutz und zum Denkmalschutz.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung

Die festgesetzten Bauflächen sind über den Grabigsweg bereits erschlossen, sodass hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

6.2 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den angrenzenden Freiflächen versickert. Eine Anschlussmöglichkeit an die Regenwasserkanalisation besteht nicht.

6.3 Ver- und Entsorgung

6.3.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserleitung, die bis zum Haus Grabigsweg Nr 8 verläuft. Ab hier haben die Grundstückseigentümer des Plangebiets eine private Wasserleitung verlegt und in Betrieb genommen.

6.3.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist über einen Hydranten vor Haus Grabigsweg Nr. 8 gesichert.

6.3.3 Strom:

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch EAM Netz als zuständigem Versorgungsträger.

---

[16] § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO

6.3.4 Straßenbeleuchtung:

Da sich das Plangebiet im Außenbereich befindet, existiert am Grabigsweg keine Straßenbeleuchtung. Es ist auch nicht vorgehen, dies zu ändern.

6.3.5 Telekommunikation:

Das Plangebiet ist mit Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom versorgt.

6.3.6 Gasversorgung:

Eine Erdgasversorgung ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

6.3.7 Schmutzwasserentsorgung:

Im Bereich des Plangebiets existiert keine Schmutzwasserkanalisation. Das anfallende Schmutzwasser wird in einer privat betriebenen Kleinkläranlage gesammelt und aufbereitet.

6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt (vgl. Anlage 1). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die durch die geplanten Bauvorhaben verursachten Eingriffe vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können. Ausgleichsmaßnahmen sind die Pflanzung von Obstbäumen auf der Fläche A1 sowie die Anlage eines Bauerngartens.

7. Beteiligungen

7.1 Bürgerbeteiligung

7.1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Seitens der Öffentlichkeit wurden in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung keine Anregungen vorgetragen.

7.1.2 Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Seitens der Öffentlichkeit wurden in der Offenlegung keine Anregungen vorgetragen.

7.2 Beteiligung der Behörden

7.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind insbesondere von der Kreisverwaltung Altenkirchen einige Anregungen vorgetragen worden, die Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplans gefunden haben. So wurde der räumliche Geltungsbereich verkleinert, die Baugrenzen wurden enger gefasst, sodass nun zwei getrennte Baufenster für Hauptgebäude und Scheune festgesetzt werden, es wurden Festsetzungen zur Begrenzung von Anschüttungen erlassen und die Festsetzungen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft geändert. Für detaillierte Informationen sei auf das Protokoll der Sitzung des Ortsgemeinderats Mittelhof vom 26.10.2023 verwiesen.

7.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Offenlegung wurden von einzelnen Behörden weitere Anregungen vorgetragen, die jedoch im Rahmen der Abwägung hinter anderen Belangen zurückstehen mussten. Für detaillierte Informationen sei auf das Protokoll der Sitzung des Ortsgemeinderats Mittelhof vom 18.01.2024 verwiesen.

8. Flächenverteilung

8.1 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Baugebietes „Grabig“ beträgt ca. 0,85 ha. Diese verteilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nutzungsarten:

Dorfgebiet	2.647 m²
Verkehrsflächen	14 m²
Private Grünflächen	2.247 m²
Gesamt	**4.908 m²**

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

An der bestehenden Grundstücksstruktur ergeben sich durch den Bebauungsplan keine Änderungen.

9.2 Erschließung

Das überplante Grundstück ist durch den Grabigsweg erschlossen. Es sind zur Planverwirklichung keine Erschließungsbaumaßnahmen erforderlich.

9.3 Finanzierung

Es fallen keine Erschließungs- und andere öffentliche Kosten an.

9.4 Folgeinvestitionen

Folgeinvestitionen durch die Ausweisung dieses Baugebietes werden kurzfristig nicht erfolgen müssen, da die vorhandenen sonstigen Infrastruktureinrichtungen der Ortsgemeinde Mittelhof und der umliegenden Gemeinden mittelfristig als ausreichend betrachtet werden können.

10. Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Umwelbericht

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag