Satzung

Bebauungsplan "Im Steckensteiner Wald"

---

§ 1
Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 sowie 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 15.12.1986 (BGBl. I S. 2665), geändert durch die 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), des § 86, Abs. 1 Ziffer 1 - 3 und 6 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 16.02.1995 (GVBl. S. 19) und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 104) hat der Ortsgemeinderat Mittelhof den Bebauungsplan "Im Steckensteiner Wald" in seinen Teilen A und B am 16.07.1997 als Satzung beschlossen.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:
a) die Bebauungsplanurkunde
b) die textlichen Festsetzungen gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigefügt. Bestandteil dieser Begründung ist der Landespflegerische Planungsbeitrag vom Januar 1997.

§ 3
Räumlicher Geltungsbereich

Zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Steckensteiner Wald" gehören alle in nachstehender Übersicht von dem Planzeichen umschlossene Flächen.

Das Bebauungsplangebiet Teil A wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch Flächen bzw. Teilflächen der Parzellen, Gemarkung Blickhauserhöhe, Flur 5, 63/29, 63/28, 63/10

Im Osten: durch Flächen bzw. Teilflächen der Parzellen, Gemarkung Blickhauserhöhe, Flur 5, 265/63, 63/35, 62/88, 62/14, 62/42

Im Süden: durch Flächen bzw. Teilflächen der Parzellen, Gemarkung Blickhauserhöhe, Flur 5, 69/16, 69/44

Im Westen: durch Flächen bzw. Teilflächen der Parzellen, Gemarkung Blickhauserhöhe, Flur 5, 62/76, 62/79. 62/14, 62/13, 62/1, 62/2, 68/21

Das Bebauungsplangebiet Teil B wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Durch Flächen bzw. Teilflächen der Parzellen, Gemarkung Blickhauserhöhe, Flur 6, 17/1, 16/2, 15/1 (Weg)

Im Osten: Durch Teilflächen der Parzelle, Gemarkung Blickhauserhöhe, Flur 6, 15/1 (Weg)

Im Süden: Durch Flächen bzw. Teilflächen der Parzellen, Gemarkung Blickhauserhöhe, Flur 6, 17/2, 17/4

Im Westen: Durch Flächen bzw. Teilflächen der Parzellen, Gemarkung Blickhauserhöhe, Flur 6, 23/5, 17/4

§ 4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Im Steckensteiner Wald" tritt gemäß § 12 des Baugesetzbuches mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 des Baugesetzbuches in Kraft. Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Ziffer 1 - 3 der Landesbauordnung treten nach Veröffentlichung ihrer Genehmigung in Kraft.

57537 Mittelhof

Ortsgemeinde Mittelhof

.....
(Reimund Reifenrath)
Ortsbürgermeister

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 innerhalb des ausgewiesenen "Allgemeinen Wohngebietes" (gem. § 4 BauNVO)

sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebäudes dienenden Läden, Schank-und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

sind ausnahmsweise zulässig:

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltung

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist (gem. §§ 16 und 17 BauNVO) für das ausgewiesene Plangebiet begrenzt auf: max II Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie einer sich daraus ergebenen Geschoßflächenzahl von 0,6.

1.2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen-----gekennzeichnet. Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche (GRZ 0,3) eines jeweiligen Grundstückes > 30 % der gesamten Grundstücksfläche, so darf nur eine Fläche von 30 % bebaut werden. Ist sie kleiner ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Für das gesamte Wohngebiet ist eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen.

1.3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgelegt.

1.3.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts überall auf den Grundstücken zulässig.

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

1.4.1 (zu S1)
Schutz der vorhandenen Gehölze und der Krautschicht während der Bauphase durch Einzäunen. DIN 18920 und die RAS/LG4 sind zu beachten.

1.4.2 (Zu E1)
Entlang des Seifens sind 15 Stck. Erlen (Alnus glutinosa) und 15 Stck. Eschen (Fraxinus excelsior) zu pflanzen. Die Fläche ist gegen Tierverbiß einzuzäunen und der freien Entwicklung zu überlassen (850 qm).

1.4.3 (Zu E2)
Die heute intensiv genutzte Wiese/Weide ist immer noch als Wiese extensiv zu bewirtschaften. Die Fläche ist zweimal pro Jahr (Ende Juli/Ende September) zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Düngung ist untersagt. Auf der Wiese sind im Abstand von 10,0 x 10,0 m 60 Stck. regionaltypische Obsthochstämme (s. Pflanzenvorschlagsliste) zu pflanzen.

1.4.4 (Zu G1)
Je Grundstück ist ein regionaltypischer, hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

1.4.5 (zu G2)
Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen und von Sträuchern zur Gliederung des Wohngebietes (s. Pflanzenvorschlagsliste).

II. Gestaltungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 LBauO

2.1 Gestaltung der Dächer

2.1.1 Für Wohnhäuser ist eine Dachneigung von 30 - 45 Grad vorgesehen.
Bei Nebenanlagen und Garagen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

2.1.2 Es sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Gauben und Dachfenstern zulässig.

2.1.3 Für die Dacheindeckung von Wohngebäuden sind Pfannen, Kunst- und Naturschiefer, sowie Gras, Glas und Solarkollektordächer zulässig.

2.1.4 Die Höhe der baulichen Anlage wird durch eine Drempelhöhe von max. 1,20 m (OK Fertigfußboden-OK Fußpfette) bei eingeschossiger Bauweise begrenzt. Bei zwei Vollgeschossen ist kein Drempel zugelassen.

Hinweise:

a) Auf den Baugrundstücken können wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen, wie z.B. Rasengitter oder Schotterrasen hergestellt werden.

b) Das anfallende Niederschlagswasser von Dachrinnen und Terrassen kann in dezentralen Kleinspeichern auf dem Grundstück gespeichert werden.

c) Flachdächer und leicht geneigte Satteldächer (bis 30 Grad) können mit extensiver Dachbegrünung versehen werden.

Planzeichen nach Planzeichenverordnung 91

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB und §§ 1 - 15 Bau NVO)

WA	**Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 4 Bau NVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Nr. 1 BauGB, §§16 - 21a Bau NVO)

II	**Zahl der Geschosse als Höchstgrenze**
0,3	**Grundflächenzahl (GRZ)**
0,6	**Geschoßflächenzahl (GFZ)**
DH	**Drempelhöhe ≥ 1,20 m (OK Fertigfußboden-OK Fußpfette)**

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

O	**offene Bauweise**
— — · — —	**Baugrenze**

4. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

═══	**Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Gehweg)**
P	**Öffentliche Parkfläche**

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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
E1 **E2**	**Ersatzmaßnahmen (s. landespflegerischer Planungsbeitrag)**
G1 **G2**	**Gestaltungsmaßnahmen (s. landespflegerischer Planungsbeitrag)**
S1	**Schutzmaßnahmen (s. landespflegerischer Planungsbeitrag)**
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Plangebietsgrenze

geplante Grundstücksgrenzen

220 **Höhenlinie mit Angabe der NN-Höhe**

Bestand

Laubbaum (siehe Legende Baumbestand)

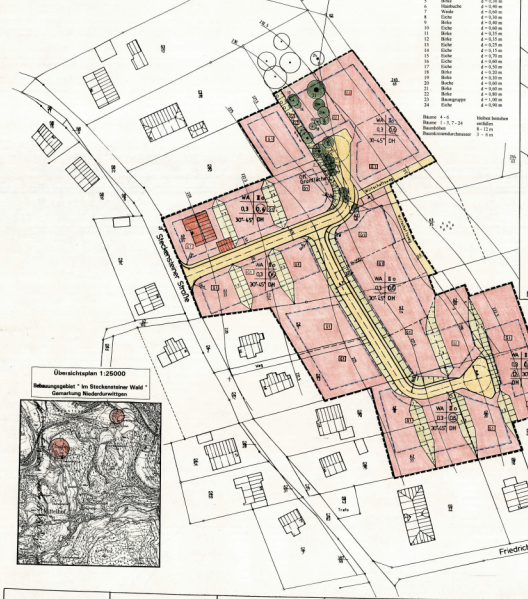
Gebäude

Grundstücksgrenzen

Fließgewässer/Seifen

Bebauungsplan - Im Steckensteiner Wald - TF 64.5

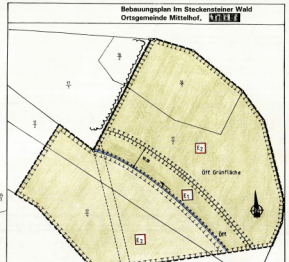
Ortsgemeinde Mittelhof,



Legende Baumbestand:

1	Eiche	d = 0,25 m
2	Hainbuche	d = 0,40 m
3	Hainbuche	d = 0,90 m
4	Eiche	d = 0,50 m
5	Eiche	d = 0,35 m
6	Hainbuche	d = 0,40 m
7	Weide	d = 0,60 m
8	Eiche	d = 0,30 m
9	Eiche	d = 0,35 m
10	Eiche	d = 0,30 m
11	Birke	d = 0,35 m
12	Eiche	d = 0,35 m
13	Eiche	d = 0,35 m
14	Eiche	d = 0,35 m
15	Eiche	d = 0,70 m
16	Eiche	d = 0,60 m
17	Eiche	d = 0,50 m
18	Birke	d = 0,20 m
19	Birke	d = 0,30 m
20	Buche	d = 0,60 m
21	Birke	d = 0,60 m
22	Eiche	d = 0,60 m
23	Baumgruppe	d = 0,40 m
24	Eiche	d = 0,90 m

Stamm 4 - 6 Höhe bestehen
Stamm 7 - 7 - 24 Höhe bestehen
Baumhöhe: 5 - 12 m
Baumkronendurchmesser: 5 - 8 m



Übersichtsplan 1:25000

Bebauungsplan " Im Steckensteiner Wald " Gemarkung Niederdreisbach

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art des baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 innerhalb des ausgewiesenen "Allgemeinen Wohngebietes" (gem. § 4 BauNVO)

sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung der Gebiete dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

und ausnahmsweise zulässig:

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltung.

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist (gem. §§ 16 und 17 BauNVO) für das ausgewiesene Plangebiet begrenzt auf max. 0 Vollgeschossen mit einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie einer sich daraus ergebenen Geschoßflächenzahl von 0,6

1.2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen - gekennzeichnet: In der in Plan dargestellt überbaubaren Fläche (GRZ 0,3) eine zweigeschossige Grundbebauung. Die gesamte Grundstücksfläche, so daß nur eine Fläche von 50 % bebaut werden. In an kleiner ausgestreut, so gilt die ausgestreuten Fläche

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Für das gesamte Wohngebiet ist eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen.

1.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen ist durch eine Baugrenze festgelegt.

1.3.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung des Baumbestandes überall auf den Grundstücken zulässig.

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

1.4.1 (zu E1)
Schutz der vorhandenen Gehölze und der Kronenbereiche während der Baupause durch Einsäumen DIN 18920 und der RAS-LGP und zu benachen.

1.4.2 (Zu E1)
Erstellung des Saftes und 15 Stck. Erlen (Alnus Glutinosa) und 15 Stck. Eschen (Fraxinus excelsior) zu pflanzen. Der Fläche in gegen Trockenfall einzusäumen und der Feuerwehrzug zu dimensionieren (FFG gm).

1.4.3 (zu E2)
Die bestehende intensive Wiese/Weide ist immer noch als Wiese extensiv zu bewirtschaften. Die Fläche ist zweimal zur Jahr (Erste Juli/Ende September) zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Düngung ist untersagt. Auf der Wiese sind im Abstand von 10,0 x 10,0 m 60 Stck. regionaltypische Obstbaumbäume (s. Pflanzenverwaltungsliste) zu pflanzen.

1.4.4 (zu G1)
Je Grundstück ist ein regionaltypischer, hochstammiger Obstbaum zu pflanzen.

1.4.5 zu G1)
Anpflanzen von hochstammigen Laubbäumen und von Sträuchern zur Gliederung des Wohngebietes (s. Pflanzenverwaltungsliste)

II. Gestaltungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 L BauO

2.1 Gestaltung der Dächer

2.1.1 Für Wohnhäuser ist eine Dachneigung von 35-45 Grad vorgesehen.
Bei Nebenanlagen und Garagen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig

2.1.2 Es sind Satteln, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Gauben und Dachfenstern zulässig

2.1.3 Für die Dachdeckung von Wohngebäuden sind Pfannen, Kunst- und Naturschiefer, sowie Grün, Glas und Solarkollektoren zulässig.

2.1.4 Die Höhe der baulichen Anlage wird durch eine Drempelhöhe von max. 1,20 m (OK Fertigfußboden - OK Fußpfette) bei eingeschossiger Bauweise begrenzt. Bei zwei Vollgeschossen ist kein Drempel zugelassen.

Hinweise:

a) Auf den Baugrundstücken können wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen wie z.B. Rasengitter oder Schotterrasen hergestellt werden

b) Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und Terrassen kann in dezentralen Kleinsparbecken auf dem Grundstück gespeichert werden.

c) Flachdächer und leicht geneigte Dachflächen (bis 30 Grad) können mit extensiver Dachbegrünung versehen werden.

Planzeichen nach Planzeichenverordnung 91

1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB und §§ 1 - 11 Bau NVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 Bau NVO)

2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Nr. 1 BauGB, §§18 - 21a Bau NVO)

II Zahl der Geschosse als Höchstgrenze

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 Geschoßflächenzahl (GFZ)

DH Drempelhöhe 1,20 m (OK Fertigfußboden-OK Fußpfette)

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

O offene Bauweise

Baugrenze

4 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Gehweg)

P Öffentliche Parkfläche

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

E1 Ersatzmaßnahmen (s. landespflegerischer Planungsbeitrag)

E2 Gestaltungsmaßnahmen (s. landespflegerischer Planungsbeitrag)

E3 Schutzmaßnahmen (s. landespflegerischer Planungsbeitrag)

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

Sonstige Planzeichen

Plangebietsgrenze

geplante Grundstücksgrenze

Höhenlinien mit Angabe der NN-Höhe

Bestand

Laubbaum (siehe Legende Baumbestand)

Gebäude

Grundstücksgrenze

Flurgrenzen / Stein

Aufgrund aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ortsgemeinderat vom 17.12.1993 die erneuterte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Rhein-Zeitung erfolgt

Mittelhof den 05.11.1997 Ortsbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist am 15.01.1994 durchgeführt worden

Mittelhof den 05.11.1997 Ortsbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach §4 BauGB mit Schreiben vom 7.10.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden

Mittelhof den 05.11.1997 Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat hat am 15.11.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt

Mittelhof den 05.11.1997 Ortsbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A und B) und dem Text (Teil C), wurde der Begründung haben in der Zeit vom 10.10.1995 bis einschl. 10.06.1995 nach vorheriger Bekanntmachung am 30 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.03.1995 in der Rhein-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden

Mittelhof den 05.11.1997 Ortsbürgermeister

Die Ortsgemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.07.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden

Mittelhof den 05.11.1997 Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und B) und dem Text (Teil C), wurde der Begründung wurde am 11.07.1997 von Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von beschlossen der Ortsgemeinderat vom 11.07.1997 gebilligt

Mittelhof den 05.11.1997 Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und B) und dem Text (Teil C) wurde der Begründung wurde am 05.11.1997 der Kreisverwaltung Altenkirchen vorgelegt. Die Kreisverwaltung Altenkirchen hat mit dem Schreiben vom 12.03.1997 gemäß § 6 Abs. 2 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Mittelhof den 05.11.1997 Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und B) und dem Text (Teil C)wurde die Begründung wird hiermit ausgefertigt

Mittelhof den 05.11.1997 Ortsbürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans wurde die Stelle, bei der der Plan auf Dauer zur Einsicht für Jedermann zur Verfügung gehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben werden kann, sowie die Rechtswirkung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens und Formvorschriften und Mängel der Abwägung nach § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauG), Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44, 39Abs. Abs 1, Satz 3 Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden. Der Plan ist am 07.07.98 in Kraft gesetzt.

Mittelhof den 07.07.98 Ortsbürgermeister

Bauherr: Ortsgemeinde Mittelhof

Projekt: "Im Steckensteiner Wald"

Bebauungsplan

BBS ENGINEERING
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTTECHNIK UND BAUWESEN GMBH
57627 HACHENBURG, HOLZHAUSTRASSE 25 / TEL.: 02662/9511-0 FAX: 02662/9511-40 SO.NR. 90.

Maßstab: 1 : 500			Auftrag Nr. 2001
Bearbeitung:	Datum:	Gezeichnet:	Datum: 4.10.08.1997
Gez.:		Geprüft:	
Gez.:		Geprüft:	
		Geprüft:	

Seite 2

BBS Engineering GmbH

Begründung
zum Bebauungsplan
"Im Steckensteiner Wald"

Ortsgemeinde Mittelhof

bbs/s2.004b-pl-neu
Stand: 31.10.1997

Begründung

zum Bebauungsplan

"Im Steckensteiner Wald"

Ortsgemeinde Mittelhof

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Begründungspflicht:

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In der Begründung sollen die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans dargelegt werden. Die Begründung ist erforderlich bei der Aufstellung, Änderung und Aufhebung eines Bebauungsplanes.

Nach § 3, Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung auszulegen und nach § 9, Abs. 8 ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. Damit unterscheidet das Baugesetzbuch

- die Entwurfsbegründung (§ 3, Abs. 2, Satz 1)
- die Planbegründung (§9, Abs. 8)

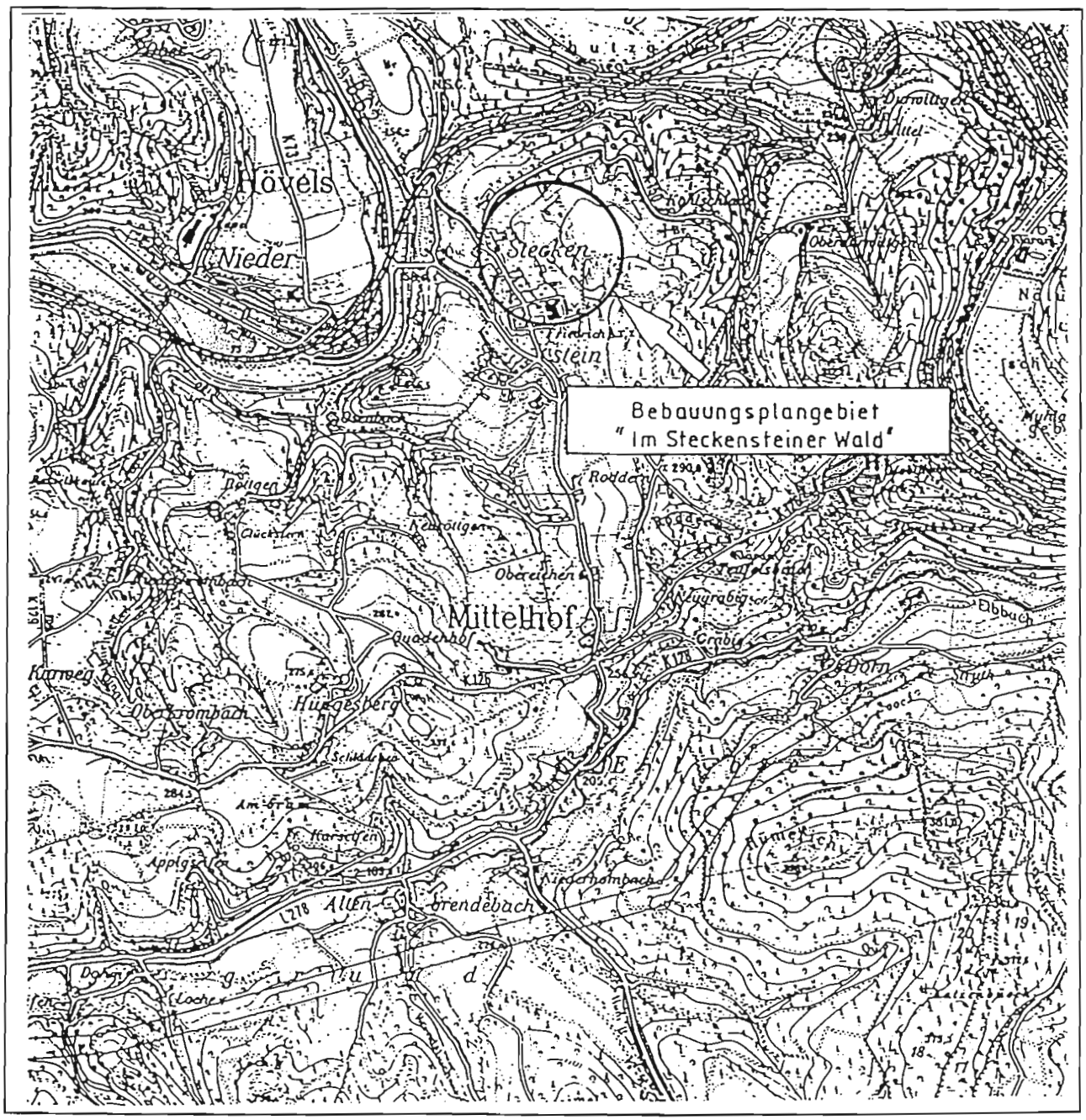
Die Entwurfsbegründung, bzw. Planbegründung nimmt an allen Verfahrensschritten des Bebauungsplanes teil und ist entsprechend fortzuschreiben, damit der Planinhalt und der Inhalt der Begründung in allen Verfahrensschritten übereinstimmen. Die Entwurfsbegründung muß zu Beginn der Auslegung vorliegen. Die Planbegründung muß den Mitgliedern des Gemeinderates beim Satzungsbeschluß vorliegen. Die Begründung wird nicht als Satzung beschlossen und ist somit auch nicht Bestandteil des Satzungsbeschlusses. Die Begründung ist dem Bebauungsplan lediglich beigefügt. Während der Bebauungsplan nach § 11 durch die Genehmigung, bzw. im Anzeigeverfahren rechtsverbindlich wird, ist die Begründung nach § 12 lediglich jedermann zur Ansicht bereitzuhalten.

Begründungsfunktion:

Die Begründung hat folgende Funktionen:

- *Erläuterung des Planinhaltes,*
- *Rechtfertigung der Planung zum Zwecke der Rechtskontrolle (Einhaltung des Abwägungsgebotes),*
- *Hinweis auf weitere zum Vollzug erforderlichen Maßnahmen.*

Die Begründung muß auf die zentralen Punkte der Planung eingehen, wie dem Inhalt des Bebauungsplanes und die ihn tragenden Gründe sowie die Abwägung wiedergeben. Der Inhalt der Begründung ist abhängig von dem jeweiligen Bebauungsplan und den sich daraus ergebenden zentralen Punkten.


Bebauungsplangebiet
" Im Steckensteiner Wald"
Hövels
Nieder
Steckenstein
Mittelhof
Quadenhof
Obercrombach
Hugesberg
Kanweg
Obbach
Dorf
Allen-
Brendebach
Applgarten
Harsefen
Am Graben
Obercrombach
Rotdorf
Obercrombach
Dorfbach
Loche
Mühle
Dorfbach
Obbach
Crombach
Nuggrabig
Obercrombach
Rotdorf
Quickborn
Dorfbach
Dorfbach
Mittel-
Dorfbach
Dorfbach
Dorfbach

1. Anlaß der Planung

Der Rat der Ortsgemeinde Mittelhof hat in seiner Sitzung am 07.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Im Steckensteiner Wald" beschlossen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, da die derzeitigen Entwicklungsmöglichkeiten der Ortsgemeinde Mittelhof im Bereich der privaten Wohnbauflächen als sehr begrenzt anzusehen sind. Da in der Ortsgemeinde dringender Wohnbedarf besteht und kein weiteres Wohngebiet in Planung ist und an anderen Stellen aus topographischen Gründen eine Erschließung nicht erfolgen kann, wird zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum dringend die Fläche des Planungsgebietes benötigt. Es stehen ansonsten mittelfristig in der Ortsgemeinde Mittelhof kaum Flächen für die Ansiedlung oder Erweiterung bestehender Wohngebiete zur Verfügung. Der Bebauungsplan "Im Steckensteiner Wald" soll für eine kontinuierliche Entwicklung im dorfentwicklungsplanerischen Kontext der Ortsgemeinde Mittelhof sorgen.

Innerhalb der Planung zum Bebauungsplan "Im Steckensteiner Wald" wird Wert darauf gelegt, den neu zu definierenden Bereich in bereits vorhandene Strukturen einzupassen und eine kontinuierlich fortschreitende Planung auf Grundlage der gegebenen Voraussetzungen zu schaffen.

Da die Schaffung von neuem Wohnraum in der Ortsgemeinde Mittelhof höchste Priorität genießt, ist eine schnelle Umsetzung der Planung mit Schaffung des Baurechts Grundlage und Ziel dieser Planung.

2. Planungsgrundlagen

Es liegen folgende Plangrundlagen zur Bearbeitung des Bebauungsplans "Im Steckensteiner Wald" vor:

a) Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1:5000, hierin ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.
Die Verbandsgemeinde Wissen verfügt über einen rechtswirksamen FNP. Ein Abweichen von den Darstellungen des FNP ist nicht erforderlich.
Der B-Plan "Im Steckensteiner Wald" ist inhaltlich aus dem FNP entwickelt.

b) Topographische Karte, M 1:25000

c) Deutsche Grundkarte, M 1:5000

d) Rahmenkarte, M 1:1000

3. Angaben zur Ortsgemeinde

a) Lage im Raum:

Die Ortsgemeinde Mittelhof liegt im nördlichen Rheinland-Pfalz, östlich des Mittelzentrums Wissen/Sieg an der nördlichen Grenze des Landkreises Altenkirchen. Die Kreisstadt Altenkirchen im Süden wird nach einer Entfernung von ca. 20 km erreicht. Im Nordwesten liegt das nächstgelegene Oberzentrum Siegen ca. 35 km entfernt. Das Mittelzentrum Waldbröl schließt im Norden in einer Entfernung von 25 km an.

Die Ortsgemeinde Mittelhof ist geprägt als Standort vornehmlich landwirtschaftlicher Betriebe. Es herrschen keine ausgeprägten Monokulturen vor. Die Ortsgemeinde Mittelhof dient darüber hinaus vor allem als Wohngemeinde für umliegende Mittel- und Oberzentren.

Überörtliche Verkehrsanbindung erhält die Ortsgemeinde über die B62.

4. Bestandsanalyse des Plangebietes

4.1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Steckensteiner Wald" wird wie folgt begrenzt:

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsgemeinde Mittelhof, Gemarkung Mittelhof, Flur 5. Für die Planung steht eine Fläche von ca. 1,5 ha zur Verfügung. Das Plangebiet selbst wird abgegrenzt:

- im Norden durch Flächen, bzw. Teilflächen der Parzellen Gemarkung Blickhäuserhöhe, Flur 5, 63/29, 63/28, 63/10
- im Osten durch Flächen, bzw. Teilflächen der Parzellen, Gemarkung Blickhäuserhöhe, Flur 5, 265/63, 63/35, 62/88, 62/14, 62/42
- im Süden durch Flächen, bzw. Teilflächen der Parzellen, Gemarkung Blickhäusesrhöhe, Flur 5, 69/16, 69/44
- im Westen durch Flächen, bzw. Teilflächen der Parzellen, Gemarkung Blickhäuserhöhe, Flur 5, 62/76, 62/79, 62/14, 62/13, 62/1, 62/2, 68/29

Die genaue Abgrenzung kann der Planurkunde entnommen werden.

4.2 Verkehrsanbindung

Erschlossen wird die Ortschaft Steckenstein durch die K 127, die von Niederhövels, wo sie auf die B 62 trifft, nach Mittelhof führt. Das Plangebiet selbst grenzt an die Steckensteiner Straße, K 150, die sowohl im Norden als auch im Süden auf die K 127 führt (s. Übersichtskarten, M 1:5000, M 1:25000).

4.3 Vorhandene Bebauung/Topographie

Im Plangebiet befindet sich ein vorhandenes, fertiggestelltes und eingemessenes Einfamilienhaus (Parz. 63/31), sowie ein fertiggestelltes jedoch nicht eingemessenes Einfamilienhaus (Parz. 63/33).

Das Gelände im Urzustand besitzt ein Gefälle von bis zu 14 %, ausgehend vom westlichen Plangebietsabschnitt Steckensteiner Straße.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 215,0 - 235,0 m ü. NN.

4.4 Nutzung/Grünstruktur

Das Plangebiet wird zur Zeit als land-, bzw. forstwirtschaftliche genutzte Fläche angesehen. Detaillierte Erläuterungen sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag innerhalb der Bestands- und Konfliktaufnahme zu entnehmen.

4.5 Planungsziel

Im vorliegenden Plangebiet soll eine größtmöglich, verträgliche Anzahl von Wohngebäuden entstehen. Es werden Größenordnungen zwischen 400 und 600 qm pro neu erschlossenem Grundstück angestrebt. Die eingetragenen, geplanten Grundstücksgrößen werden durch die anstehende Umlegung nach Planvorgabe verifiziert.

Zu beachten ist, daß im östlichen Bereich eine Abstandsfläche, von den Grundstücken zum Waldrand, mit mind. 30 m eingehalten werden muß. Außerdem sollen die Bäume im nordwestlichen Bereich (Fläche G 2) innerhalb der festgesetzten Grünfläche bestehen bleiben. Der Rest steht als Bebauungsfläche zur Verfügung.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. II festgesetzt, um zu gewährleisten, daß sich die künftige Bebauung gut in das Umfeld einfügt. Hierdurch werden zu voluminöse Baukörper bzw. zu hohe Bauten unterbunden.

5. Planungskonzept

5.1 Festsetzungen für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

a) Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO mit zweigeschossiger Bauweise fest. *Die gemäß § 4, Abs. 3 Nr. 2 und 5 BauNVO* unter ausnahmsweise zulässig aufgeführten "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind im Plangebiet nicht zulässig.

b) Maß der baulichen Nutzung

Damit eine möglichst geringe Fläche der einzelnen Baugrundstücke überbaut, bzw. versiegelt werden kann, wird für das gesamte Plangebiet die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II begrenzt. Mit der Festsetzung der überbaubaren Fläche von 30 v. Hd. wird ebenfalls eine Minimierung erreicht. Hieraus ergeben sich die Festsetzungen für die Geschossflächenzahl gem. der §§ 16 und 17 BauNVO.

Allgemein gelten folgende Maße der baulichen Nutzung:

- Zahl der Vollgeschosse: II
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,6

Die Gestaltung wie Dachneigung, Farbe und Material der Dacheindeckung etc. sind in den beigefügten gestaltungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 LBauO festgeschrieben.
Um bei der Firstrichtung eine städtebauliche Vielfältigkeit zu gewährleisten, wird auf eine Firstrichtungsfestsetzung verzichtet.

c) Bauweise

Um den ländlichen Charakter des Bebauungsplangebietes beizubehalten, wird das Gebiet in 22 Teilgrundstücke unterteilt. Somit ist eine offene Bauweise vorgegeben. Geplant sind 20 Wohngebäude. Zwei Einfamilienhäuser sind bereits vorhanden. Das Gebäude auf der Parzelle 63/33 wurde zwischenzeitlich erbaut, ist jedoch aufgrund nicht vorliegender Gebäudeeinmessung im Bebauungsplan nicht dargestellt. Es sind zwei Grundstücke für eine Doppelhausbebauung vorgesehen.

Bei einer Plangebietsgröße von ca. 1,5 ha und der ermittelten statistischen Einwohnerzahl von 117 ergibt sich eine Wohndichte von 51 Einwohner pro ha.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ortsgemeinde Mittelhof benötigt zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum innerhalb ihrer Ortsgemeindegrenzen dringend die Flächen des Planungsgebietes. In diesem Zusammenhang wird aber deutlich darauf hingewiesen, daß mit Erschließung dieses Gebietes und der dementsprechenden Versiegelung versucht wird, die Eingriffserheblichkeit in Landespflegerischer Sicht so gering als möglich zu halten. Die Minimierung der Eingriffserheblichkeit erfolgt über

a) Die Minimierung der Straßenbreiten auf die Breite einer Wohnstraße (b = 4,75 m) gem. (EAE 85/95)

b) Erhaltung der Feldgehölze im Norden des Plangebietes
hier: Erhaltung der bestehenden Gehölze im keilartigen Anschnitt, der in diesem Bereich festgesetzten öffentlichen Grünfläche

c) Erhalt, Pflege und Entwicklung der vorhandenen Obstbäume im Plangebiet.

Auf den Baugrundstücken können wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Rasengitter oder Schotterrasen etc. hergestellt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser, von Dachrinnen und Terrassen kann in dezentralen Kleinspeichern auf dem Grundstück gespeichert werden. Hiermit verbunden ist eine Brauchwassernutzung für z. B. Toilettenspülung oder Gartenbewässerung u.s.w. im Sinne einer sinnvollen Regenwassernutzung.

Flachdächer und leicht geneigte Satteldächer (bis 30°) von Nebenanlagen und Garagen können mit extenisver Dachbegrünung versehen werden.

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

7.1 Verkehrsflächen

Als äußere Erschließung des Plangebietes dient die "Steckensteiner Straße".

Die innere Erschließung, soll durch einen Anliegerweg erfolgen. Er führt von der Steckensteiner Straße aus mittig durch das angrenzende Plangebiet. Oberhalb der Baumreihe knickt die Straße nach Norden ab. Dort endet sie mit einem Wendehammer Typ 3 (EAE) der das problemlose Wenden eines Lastkraftwagens (3-achsiges Müllfahrzeug) gewährleistet.

Dieser Anliegerweg soll in einer Breite von 4,75 m, mit einer einseitigen 0,50 m flachen Muldenrinne und einem einseitigen Gehweg von 1,50 m, ausgebaut werden.

Unmittelbar unterhalb der Baumreihe führt eine Stichstraße nach Süden. Diese Wohnstraße läuft oberhalb der angrenzenden Grundstücke, 62/1 und 62/13 entlang und führt dann nach Osten, bis sie unterhalb der letzten Grundstücke ebenfalls mit einem Wendehammer, Typ 3 der EAE endet.

Sie soll ebenfalls eine Breite von 4,75 m, einschließlich einer 0,50 m breiten Muldenrinne und 1,50 m Gehweg erhalten.

Die Längsneigungen der Erschließungsstraßen betragen zwischen 1 und 14 %.

Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück selbst herzustellen. Öffentliche Parkflächen, für die nicht dauerhaften Besucher der Anlage, sind auf der Straße geplant.

7.2 Grünflächen

Sowohl innerhalb des Plangebiets, als auch in der Gemarkung Niederdurwittgen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Weiterhin ist im nördlichen Plangebietsbereich eine Fläche von der Bebauung freigehalten.

7.3 Landespflegerische Zielformulierung

Die landespflegerischen Zielvorstellungen ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung für diesen Raum sind:

- Langfristige Umwandlung der Fichten- und Altersklassenbestände in naturnahe, plenterartig genutzte, standortgerechte Laubmischwälder.

- Ausbildung von 10 - 15 m breiten Waldsäumen aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern und einer extensiv genutzten Krautschicht.

- Erhalt und Extensivierung der Wiesen und Weiden. Verzicht auf Düngung; einmalige Mahd Mitte September.

- Anpflanzung von einzelnen hochstämmigen Obstbäumen.

- Erhalt des im nördlichen Teil des Untersuchungsraumes vorhandenen Feldgehölzes aufgrund seiner ökologischen und landschaftsbildprägenden Funktion.

- Erhalt der in den Hausgärten vorhandenen regionaltypischen Obsthochstämme unter besonderer Berücksichtigung älterer, höhlen- und totholzreicher Gehölze.

- Langfristige Entnahme von standortfremden Koniferen und deren Ersetzen durch standortgerechte Bäume und Sträucher.

Landespflegerische Zielvorstellungen unter Berücksichtigung der Bebauung

- Erhalt des im Osten des Plangebietes an den Wald grenzenden Wiesenbereichs und dessen Weiterentwicklung zu einem extensiv genutzten Waldraum und zu einem regionaltypischen Streuobstbestand.

- Erhalt der im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes stockenden Gehölze im Anschluß an einen Fichtenbestand. Die im Bereich der herzustellenden Böschung wachsenden Bäume sind während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu erhalten. Anschüttungen sind in ihrem Traufbereich zu unterlassen und Grabungen von Hand vorzunehmen.

- Erhalt der östlich gelegenen Laubwaldbestände und Entwicklung zu plenterartig genutzten Laubmischwäldern.

8. Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

S_1 **Schutzmaßnahme gemäß § 9, Absatz 1, Nr. 25b, BauGB.**

Zum Schutz der in der Planurkunde als "zu erhaltend" festgesetzten Feldgehölze sind diese zu Beginn der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 durch einen Zaun zu sichern. Anschüttungen im Traufbereich sind zu unterlassen und Grabungen sind von Hand vorzunehmen.

G_1 **Gestaltungsmaßnahmen, § 9, Abs. 1, Nr. 25 a, BauGB**

Je Grundstück ist ein regionaltypischer, hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Diese Maßnahme dient der besseren Einbindung des geplanten Wohngebietes in die vorhandene, durch zahlreiche Obstbäume geprägte Ortslage (s. Pflanzenvorschlagsliste).

G_2 Zur Gliederung des Wohngebietes sind auf einer Geländekante standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
Je 10 m ist ein Laubbaum und je 5 m ist eine Gruppe aus 3 Sträuchern zu pflanzen (s. Pflanzenvorschlagsliste).

Ersatzmaßnahmen: § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB

Die Ersatzmaßnahmen E_1 und E_2 werden im Bebauungsplan "Im Steckensteiner Wald" der Ortsgemeinde Mittelhof, **Teil B**, festgesetzt.

E_1 Zur Ausbildung eines standortgerechten Bachuferwaldes sind zusätzlich zu den einzelnen, hier schon stockenden Weiden und Erlen 15 Stck. Erlen (Alnus glutinosa) und 15 Stck. Eschen (Fraxinus excelsior) zu pflanzen. Die Fläche (850 qm) ist gegen Tierverbiß einzuzäunen und der Sukzession zu überlassen. Hiermit kann der gesamte Bachuferbereich einer naturnahen Entwicklung übergeben werden, wodurch insbesondere für den Arten- und Biotopenschutz (auch in Verbindung mit E2) wertvolle Lebensräume geschaffen werden können.

E_2 Die extensiv zu nutzenden Wiesen (6.115 qm) sind zweimal pro Jahr (Ende Juli/Mitte September) zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Düngung ist untersagt, um Grund- und Oberflächengewässer zu entlasten.
Zudem sind 60 Stck. hochstämmige, regionaltypische Obstbäume zu pflanzen (s. Pflanzenvorschlagsliste).

Durch diese Maßnahmen kann ein wertvoller "Trittstein" zwischen den hofnahen Flächen und den land- und forstwirtschaftlich genutzten Bereichen auch im Sinne einer Biotopvernetzung geschaffen werden.

7.4 Flächenbilanz

1.	Verkehrsflächen (Straßen,- Gehweg- und öffentliche Stellplätze)	2.117,0 qm
2.	überbaubare/nicht-überbaubare Grundstücksflächen	12.654,0 qm
3.	Grünflächen, **innerhalb** des Plangebietes	160,0 qm
	Grünflächen, **außerhalb** des Plangebietes	7.471,0 qm
	Gesamtfläche Teil A:	**14.931,0 qm**
	(Gesamtfläche Teil A u. B:	22.376,0 qm)

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Verbandsgemeindewerke Wissen sichergestellt.

8.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Elektrizitätswerke Siegerland (RWE).

8.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und soll an das neu gebaute Trennsystem im westlichen Plangebietsbereich angeschlossen werden. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt in Zisternen gem. einer sinnvollen Regenwassernutzung.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt aufgrund des Abfallbeseitigungsgesetzes durch den Kreis Altenkirchen.

8.5 Ablagerung von Aushubmaterial

Anfallendes Aushubmaterial kann auf der Erddeponie Wehbach, bzw. Erddeponie Altenkirchen angelagert werden, sofern es nicht auf dem Grundstück verbleiben kann. Größere Massendifferenzen sind sowohl in der Erschließung öffentlicher Verkehrsflächen als auch bei den Einzelerschließungsmaßnahmen der Baugrundstücke zu vermeiden.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung der Planung ist eine gesetzliche Umlegung gemäß den Vorschriften des BauGB`s erforderlich.

10. Denkmalschutz

Denkmäler und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist die Gemeinde unverzüglich zu unterrichten und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand freizuhalten.

11. Pflanzenvorschlagliste

zu G1 E2

Äpfel:

Berner Rosenapfel
Bittenfelder
Rheinischer Bohnapfel
Boikenapfel
Roter Boskoop
Croncels
Danziger Kantapfel
Grahams Jubiläumsapfel
Graue Herbstrenette
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Klarapfel
Kaiser Wilhelm
Luxemburger Renette
Maunzenapfel
Schöner aus Nordhausen
Oldenburger
Ontarioapfel
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Rote Sternrenetta
Schafsnase
Winterambour

Zwetschgen/Pflaumen

Ersinger Frühzwetsche
Große grüne Reneclauda
Hauszwetsche
Königin Viktoria
Ontariopflaume
Oullins Reneclaude
Wangenheimer Frühzwetsche

Birnen:

Alexander Lucas
Clapps Liebling
Conference
Frühe aus Travoux
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche aus Charneu
Pastorenbirne
Williams Christbirne

Walnuß:

Juglans regia

Süßkirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Frühe Rote Meckenheimer