

Stadt Wissen Verbandsgemeinde Wissen

Aufstellung des Bebauungsplans Am Rödderstein - Wohngebiet „Auf der Sieghöhe“

Textfestsetzungen/Begründung

**Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
und für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stand: Juni 2021

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Wissen



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Ing. für Bauingenieurwesen
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
Telefon 0 67 42 · 87 80 - 0
Telefax 0 67 42 · 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



Inhaltsverzeichnis

A) TEXTFESTSETZUNGEN	4
I. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO	9
III. Landschaftsplanerische Festsetzungen	13
IV. Hinweise	16
B) BEGRÜNDUNG	18
1. Grundlagen der Planung	18
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	18
1.2 Bauleitplanverfahren	19
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	19
1.4 Bestandssituation	20
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt und die überörtliche Planung	21
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 2. Teilfortschreibung 2015) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein- Westerwald 2017 (RROP)	21
2.2 Bauleitplanung	31
2.3 Standortalternativen	31
2.4 Sonstige Planungen/Zwangspunkte	32
3. Plankonzept	34
3.1 Planungskonzeption	34
3.2 Freiraumstruktur	35
3.3 Verkehrliche Erschließung und multimodale Mobilität	36
3.4 Immissionen	37
3.5 Städtebauliche Kenndaten	38
4. Planinhalte	39
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	39
4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	44
4.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen	48
5. Ver- und Entsorgung	51

Anlagen:

- Planzeichnung
- Umweltbericht
- Plan Biotop- und Nutzungstypen



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBl. S. 55.
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch §32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2a des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).



A) TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO, ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** mit drei Ordnungsbereichen (**WA1, WA2, WA3**) gemäß § 4 BauNVO sowie eine **Fläche für den Gemeinbedarf** gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 6 (2) Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die unter § 4 (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

sind gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Die gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die unter § 4 (3) Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Festgesetzt wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der sozialen Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.



2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 16 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Im **Mischgebiet** wird die Zahl der **Vollgeschosse** mit **II bis III als Mindest- und Höchstmaß** festgesetzt.

Im Bereich der **Fläche für den Gemeinbedarf** und im Allgemeinen Wohngebiet - Ordnungsbereiche **WA 1, WA 2 und WA 3** wird die **Zahl der Vollgeschosse** auf **II als Höchstmaß** begrenzt.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Im **Mischgebiet** wird die **Grundflächenzahl** mit **0,6** festgesetzt.

Im Bereich der **Fläche für den Gemeinbedarf** und im Allgemeinen Wohngebiet – Ordnungsbereiche **WA 1, WA 2 und WA 3** wird die **Grundflächenzahl** mit **0,4** festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Im **Mischgebiet** wird die **Geschossflächenzahl** mit **1,2 als Höchstmaß** festgesetzt.

Im Bereich der **Fläche für den Gemeinbedarf** und im Allgemeinen Wohngebiet – Ordnungsbereiche **WA 1, WA 2 und WA 3** wird die **Geschossflächenzahl** mit **0,8 als Höchstmaß** festgesetzt.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) beschränkt.

Im Mischgebiet wird die zulässige **Gebäudehöhe** auf **maximal 12,50 m** begrenzt.

Im Mischgebiet wird für Gebäude mit **Pulldach** (ab 15° Dachneigung) eine **maximale Gebäudehöhe** von **11,00 m** festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet – Ordnungsbereiche **WA 1 und WA 3** wird die zulässige **Gebäudehöhe** bei **bergseitigen Grundstücken** auf **maximal 10,50 m** und bei **talseitigen Grundstücken** auf **maximal 9,50 m** begrenzt.

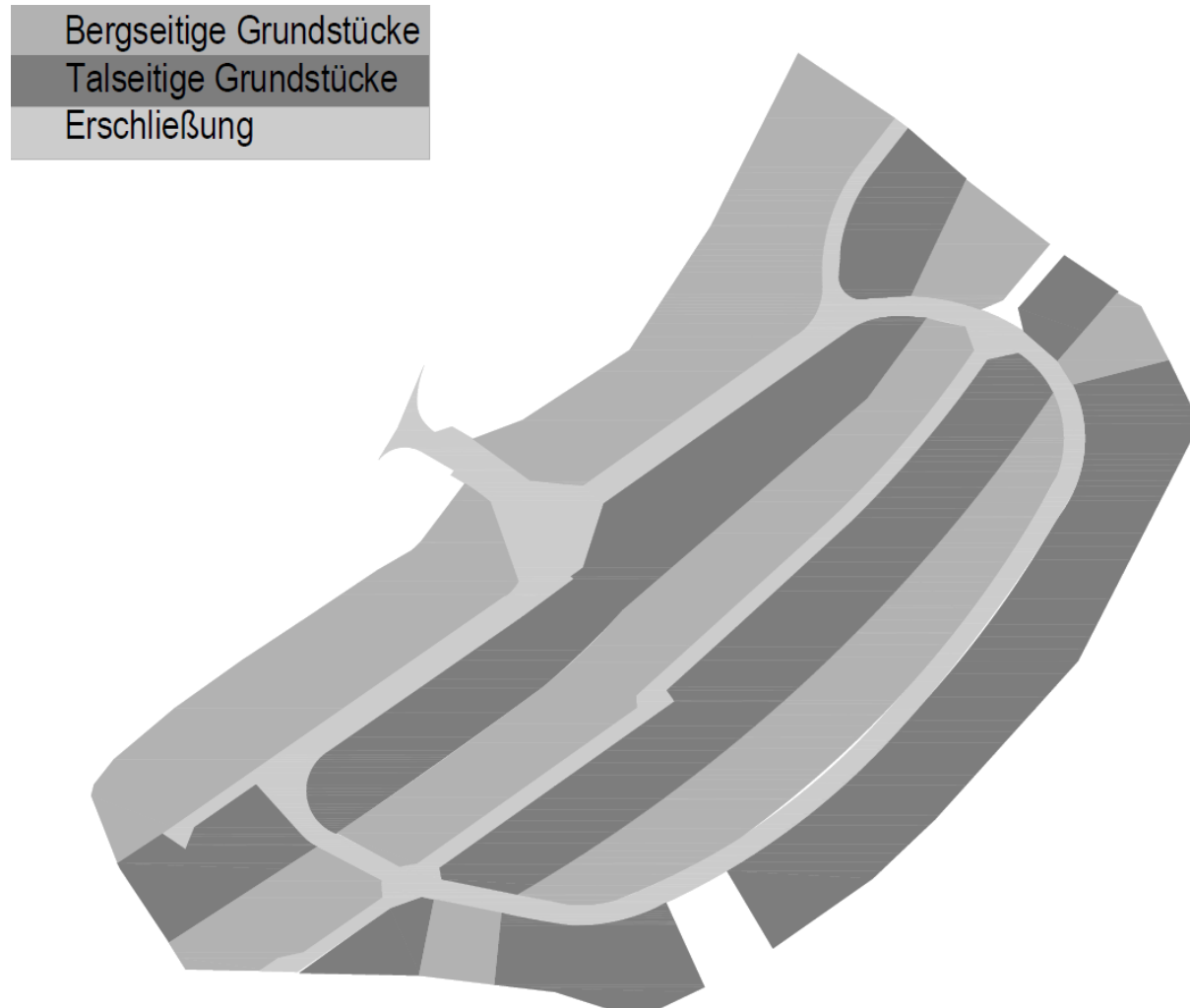
Im Allgemeinen Wohngebiet – Ordnungsbereiche **WA 1 und WA 3** wird die zulässige **Gebäudehöhe** bei **Ausführung mit Pulldach** (ab 15° Dachneigung) bei **bergseitigen Grundstücken** auf **maximal 9,00 m** und bei **talseitigen Grundstücken** auf **maximal 8,00 m** begrenzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet - Ordnungsbereich **WA 2 (verpflichtende Ausführung mit Flachdach)** wird die zulässige **Gebäudehöhe** bei **bergseitigen Grundstücken** auf **maximal 8,50 m** und bei **talseitigen Grundstücken** auf **maximal 7,50 m** begrenzt.

Im Bereich der **Fläche für den Gemeinbedarf** wird die zulässige Gebäudehöhe auf **maximal 10,50 m** begrenzt.



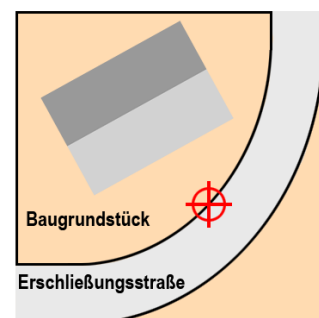
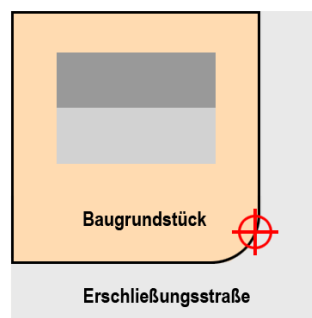
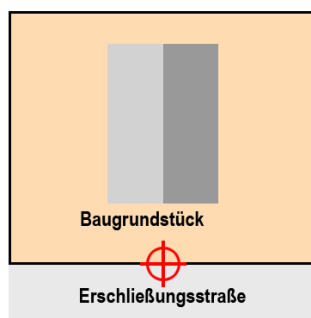
Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird die zulässige Gebäudehöhe **bei Ausführung mit Pultdach** (ab 15° Dachneigung) auf **maximal 9,00 m** begrenzt.



Darstellung der Grundstückszuordnung bergseitig-talseitig

Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt gilt die grundstücksseitige Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



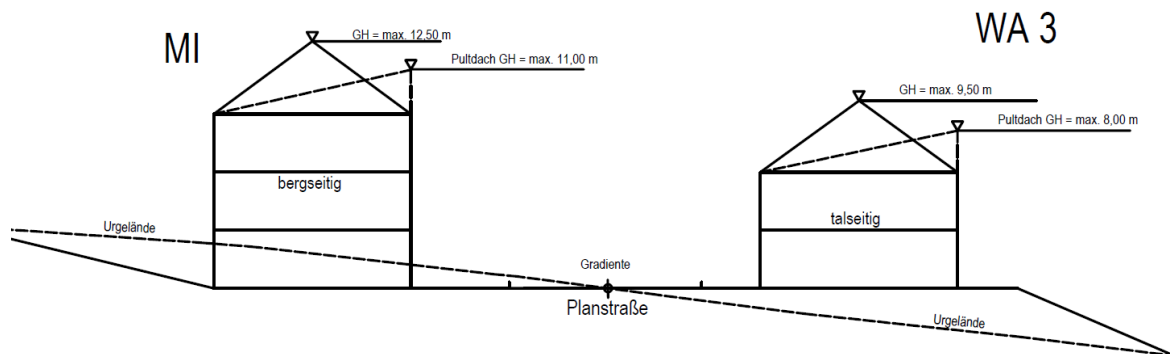
Beispiele unterer Höhenbezugspunkt



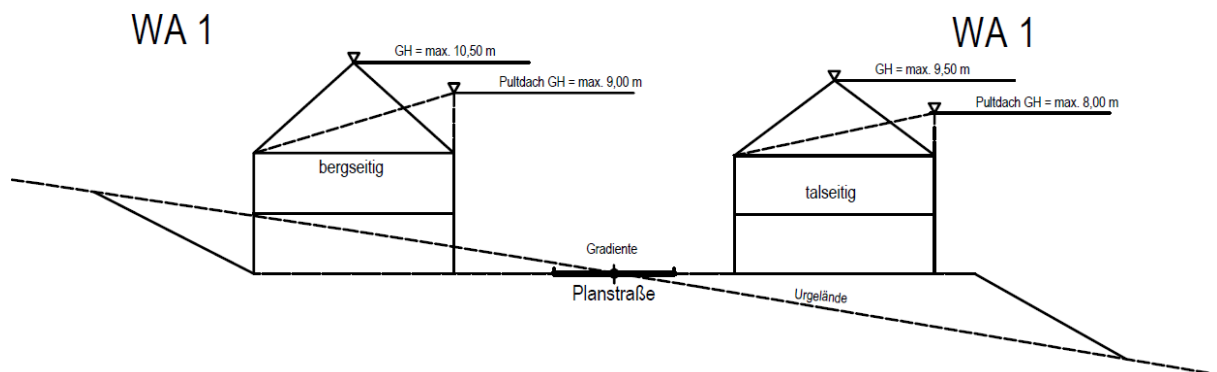
Oberer Bezugspunkt:

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Aufbauten wie Antennen oder Solarpaneele gemessen vom unteren Bezugspunkt.

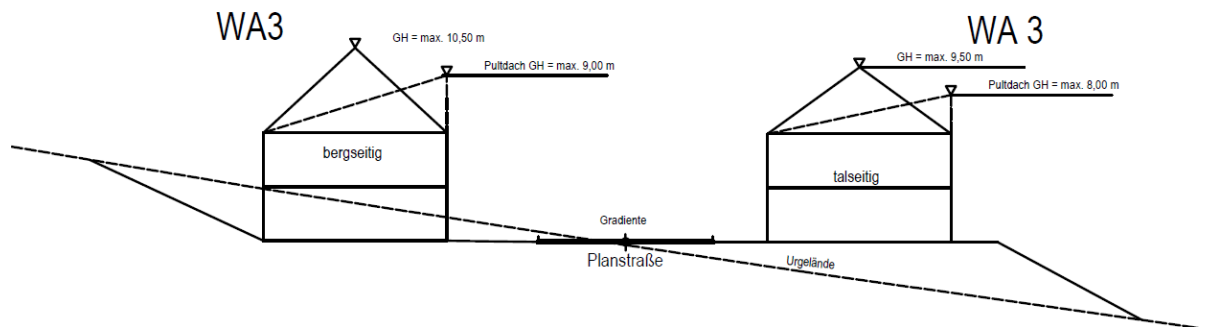
Oberer Bezugspunkt bei Flachdächern ist der höchste Punkt der Attika gemessen vom unteren Bezugspunkt.



Systemskizze Gebäudehöhen Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet – Ordnungsbereich WA 3



Systemskizze Gebäudehöhen Allgemeines Wohngebiet – Ordnungsbereich WA 1



Systemskizze Gebäudehöhen Allgemeines Wohngebiet – Ordnungsbereich WA 3



4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

4.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Im Mischgebiet, im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sowie im Allgemeinen Wohngebiet - Ordnungsbereiche WA 1 und WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet - Ordnungsbereich WA 3 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartenhäuser nur bis maximal 50 m³ umbautem Raum zulässig.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Fassadengestaltung

Als Farbtöne für Fassaden sind nur gedeckte Farben zulässig: Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0 -20) sind unzulässig.

Stützmauern

Stützmauern (zum Abstützen von vorhandenen, natürlichen und aufgeschütteten Erdmassen) sind straßenseitig bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über Straßenniveau zulässig.

Auf den straßenabgewandten Seiten sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der Gebäudeoberfläche zulässig. Die Abstände zwischen einzelnen Stützmauern müssen mindestens 3,00 m betragen.

Stützmauern, die nicht als Einfriedungen errichtet werden, sind bei einer Höhe von über 1,00 m über der Geländeoberfläche flächig zu begrünen.

Fassadensichtbarkeit

Durch die Topografie bedingte, zur Gründung der Gebäude erforderliche Sockelgeschosse (verlorene Geschosse bzw. Kellergeschosse), sind durch Anschüttung zu verdecken und bis zur natürlichen Geländeoberfläche anzugleichen. In den Ordnungsbereichen WA1 und WA3 darf der talseitig sichtbare Teil der Fassade dabei eine Höhe von 7,50 m nicht überschreiten.

Im Mischgebiet darf der talseitig sichtbare Teil der Fassade dabei eine Höhe von 10,00 m nicht überschreiten.

Dachformen

Im Mischgebiet, im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sowie im Allgemeinen Wohngebiet - Ordnungsbereiche WA 1 und WA 3 sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 35° zulässig. Als Ausnahme sind Pultdächer mit einer Neigung ab 15° zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet – Ordnungsbereich WA 2 sind Flachdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 10° auf Hauptgebäuden verpflichtend.

Bauliche Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen dürfen auch mit gering geneigten Dächern bzw. Flachdächern (0 – 10°) errichtet werden.



Dacheindeckung

Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkelfarbig (schiefergrau, graubraun entsprechend der RAL-Farben¹ 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 8014, 8019, 8022, 8028) ausgeführt werden. Zulässig ist ebenfalls eine Ausführung in Naturschiefer.

Es sind nur Materialien mit einer matten Farbgebung - entsprechend den einschlägigen Produktbeschreibungen des Baustoffhandels - zugelassen. Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen, bspw. glasierter Tonziegel, glänzender Betondachsteine oder glänzender Metalle ist unzulässig. Trapezbleche sind unzulässig.

Dachflächen

Dachbegrünungen, Fotovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen. Diese Festsetzung gilt nicht für Flachdächer auf Hauptgebäuden.

Bei Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht über die Attika hinausragen.

2. Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 1 und 2 LBauO)

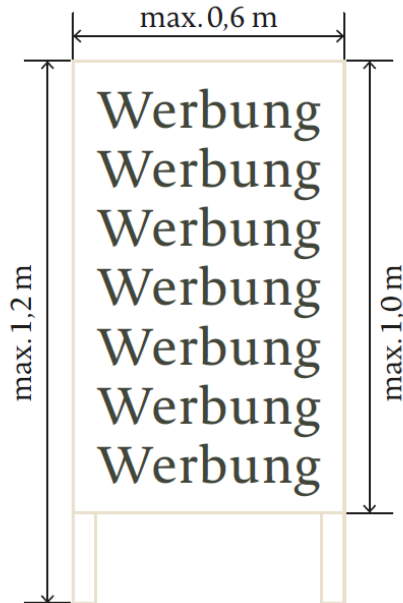
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen gemäß § 52 (4) S.1 LBauO nur an der Stätte der Leistung zulässig.

An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von höchstens 0,30 m zulässig und dürfen die jeweilige Hausfront in der Länge maximal zu 2,0 m überdecken. Senkrecht an der Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind bis zu einem Maß von 0,75 m zulässig. Eine Gesamtgröße von maximal 0,6 m² ist zulässig.

An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht höher als die maximale Traufhöhe der Gebäude sein.

Freistehende Werbeanlagen sind nur als Stelen bis zu einer Höhe von 1,2 m, bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche, zulässig. Die eigentliche Werbefläche darf eine Größe von 0,6 m² nicht überschreiten.

¹ RAL gemeinnützige GmbH, fränkische Straße 7, D-53229 Bonn, www.ral-farben.de



Systemskizze freistehende Werbeanlage

Werbeanlagen dürfen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung, nicht mit Wechsel- oder Laufschrift und nicht blendend betrieben werden.

3. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze und deren gradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze („Vorgarten“) bis zu einer Höhe von 1,20 m über Straßenniveau als Hecken, Mauern oder Sockelmauern mit Holz- oder Metallzäunen zulässig. Vollflächige Verkleidungen mit Kunststoff-Folie/-Planen, Metallblechen sind unzulässig.

4. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder oberflächlich sichtbaren Folien ist nicht zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

5. Abfallbehälterplätze (§ 88 (1) Nr.3 LBauO)

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren, durch eine Hecke oder ein Rankgerüst einzugrünen oder mit einer Holzverkleidung zu versehen.



Regensammelbehälter sind zum öffentlichen Straßenraum hin nicht zulässig. Sie sind unterirdisch oder auf der Rückseite der Gebäude anzuordnen.

6. Zahl der notwendigen Stellplätze (§§ 47 LBauOi.V.m 88 (1) Nr. 8 LBauO)

Bei Wohngebäuden bestimmt sich der Stellplatzbedarf wie folgt:

- freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser je Haushälfte
2,0 Stellplätze
- Mehrfamilienwohnhäuser je Wohnung
bis 45 m² Wohnfläche – 1,0 Stellplätze,
bis 60 m² Wohnfläche – 1,5 Stellplätze,
über 60 m² Wohnfläche – 2,0 Stellplätze.

Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 (MinBl. 2000, Seite 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung; dies gilt auch für Wohngebäude, soweit diese nicht vorstehend aufgeführt sind.



III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

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

Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung: Parkanlage

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Die Anlage eines Spielplatzes bzw. von Spielgeräten sowie Fußwegen innerhalb der Parkanlage ist zulässig. Der Spielplatz ist parkartig zu gestalten und in das Gesamtkonzept zu integrieren. Wege und Sitzbereiche dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden.

Der Anteil der befestigten Flächen ist auf maximal 15 % Flächenanteil begrenzt. Das von den befestigten Flächen ablaufende, nicht schadstoffbelastete Niederschlagswasser ist zum Zweck der Versickerung und Verdunstung breitflächig einzuleiten. Rasenflächen sind als krautreiche Wiesen aus regional zertifiziertem Saatgut anzulegen und ohne die Verwendung von Pestiziden und Düngemitteln zu pflegen.

Im Ordnungsbereich PA1 sind mindestens 8 Bäume gemäß der Artenliste (Kapitel III. 2.) zu pflanzen.

Innerhalb der Parkanlage ist eine Regenwasserführung in Form eines offenen Grabensystems zulässig.

Extensiv zu bewirtschaftende Wiesenflächen

Die mit dem Buchstaben WI bezeichneten Grünflächen sind als Wiesenflächen zu belassen und durch eine zweischürige jährliche Mahd, ohne die Verwendung von Düngemitteln zu pflegen. Alternativ kann die Fläche durch eine Beweidung mit Schafen oder Ziegen gepflegt werden. Innerhalb dieser Fläche verlaufende Wege sind als Graswege zu unterhalten.

Oberflächenbefestigung

Öffentliche Fuß- und Wirtschaftswege sowie Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit **versickerungsfähigen** Belägen (z.B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugiges Pflaster etc.) zu befestigen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Radwege.



Regenwasserbewirtschaftung

Die in der Planurkunde eingetragene Mulde zur Aufnahme von Regenwasser ist in Erdbauweise auszuführen, als artenreiche Wiesenflächen anzulegen und jährlich mindestens 1-mal, maximal 2-mal zu mähen.

Die maximale Einstauhöhe des Beckens darf höchstens 40 cm betragen. Das erforderliche Rückhaltevolumen kann z. B. durch unter der Muldensohle befindliche zusätzliche Kies-/Schotterrigolen oder Kunststoff-Speicherkörper ergänzt werden.

Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken

Soweit auf dem einzelnen Grundstück eine Fläche befestigt und abflusswirksam wird, die größer ist als die der in dem jeweiligen Baugebiet und Ordnungsbereich festgesetzten Grundflächenzahl, 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. In jedem Fall ist die Ausführung der Drosselung und Rückhaltung als jeweilige Einzelfallentscheidung mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Baumpflanzungen im öffentlichen Raum

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorte sind gemäß der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen, zu standfesten Solitärbäumen zu entwickeln und im Falle eines Abgangs in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Dasselbe gilt für jegliche Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und auf öffentlichen Grünflächen. Hier wird jedoch aufgrund der speziellen Standortbedingungen auf die Festsetzung der Verwendung heimischer Baumarten verzichtet. Standorte von in der Planurkunde festgesetzten Bäume können um bis zu 10,0 m von der Festsetzung abweichen.

Baumpflanzungen auf Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum heimischer Art zu pflanzen, zu entwickeln und im Falle eines Abgangs in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Beispiele:

Grundstück mit 0-300 m ²	= 1 Baum,
Grundstück mit 301-600 m ²	= 2 Bäume,
Grundstück mit 601-900 m ²	= 3 Bäume.



Artenliste und Pflanzgrößen

Laubbäume sind in der Mindestgröße als Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm, oder als Solitäre, Höhe 200 bis 350 cm zu pflanzen. Die anzupflanzenden Arten sind aus folgender Artenliste auszuwählen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior (1. Ordn.)
Stieleiche	Quercus robur (1. Ordn.)
Bergahorn	Acer pseudoplatanus (1. Ordn.)
Feld-Ahorn	Acer campestre (2. Ordn.)
Feldulme	Ulmus minor (2. Ordn.)
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus (2. Ordn.)
Hainbuche	Carpinus betulus (2. Ordn.)
Schwarzerle	Alnus glutinosa (2. Ordn.)
Vogelbeere	Sorbus aucuparia (2. Ordn.)
Elsbeere	Sorbus torminalis
Mehlbeere	Sorbus aria
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior (1. Ordn.)
Stieleiche	Quercus robur (1. Ordn.)



IV. Hinweise

Herstellung des Straßenkörpers

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen von Bordanlagen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Nutzung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden. Das Oberflächenwasser ist über Rückhalteeinrichtungen gedrosselt abzuleiten. Unzulässig sind gezielte Versickerungen über Rigolen, Rohre, Schächte oder Sickergruben.

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

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

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Denkmalschutz

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

Feuerschutz

Als Bauart sollten feuerbeständige oder hochfeuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen (§ 32 Musterbauordnung) verwendet werden.



Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbots-
tatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außer-
halb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01.
Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

Pflanzung von Straßenbäumen und Bäumen auf öffentlichen Grünflächen

Entlang öffentlicher Straßen und Wege können uneingeschränkt Bäume durch die Stadt
auf öffentlichen Flächen gepflanzt und/oder erhalten werden.

Gesicherte Herkunftsgebiete

Sofern erhältlich, sollen verpflichtend zu pflanzende Gehölze und Rasenmischungen aus
gesicherten Herkünften (regional zertifiziertes Saatgut) stammen.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Entlang der Kreisstraße K 71 müssen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung
der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 22 (1)
LStrG einen Abstand von mindestens 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestig-
ten Fahrbahn, einhalten. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bau-
verbotszone dürfen Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen i.S.d. § 22
(1) LStrG RLP nicht errichtet werden.

Entlang der Kreisstraße K 71 gilt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grund-
stücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 23 (1) LStrG eine Baube-
schränkungszone innerhalb eines Abstandes von 30 m, gemessen vom äußeren Rand
der befestigten Fahrbahn. Innerhalb dieser Baubeschränkungszone bedürfen Genehmi-
gungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung
von baulichen Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde i.S.d. § 23 (1)
LStrG RLP.

Baugrundstücke am Waldrand

Im Rahmen der Kaufverträge wird mit den Käufern ein Haftungsausschluss zugunsten
des Waldbesitzers vereinbart. So soll der Waldbesitzer im Schadensfall durch umstür-
zende Bäume nicht haftbar gemacht werden können.



B) BEGRÜNDUNG

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

In der Stadt Wissen ist bedingt durch eine anhaltend positive wirtschaftliche, soziale und demografische Entwicklung ein steigender Bedarf an Wohnraum vorhanden. Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich bestehen nur in begrenztem Umfang. Zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt Wissen ist die Ausweisung eines neuen Wohngebiets sowie in einem Teilbereich ein Mischgebiet erforderlich.

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines aufgelockerten, nachhaltig angelegten, zukunftsfähigen Misch- und Wohnquartiers mit Parkanlage sowie einer Kindertagesstätte nördlich der Kernstadt Wissen. Für das nach ökologischen Kriterien angelegte Wohnquartier ist insbesondere durch die Ausweisung eines Mischgebiets eine Nutzungsmischung von Wohnen und wohnverträglichen Gewerbebetrieben bzw. Arbeitsformen vorgesehen. Die Parkanlage mit integriertem Nachbarschaftstreff und Spielplatz soll das aktive soziale Miteinander im geplanten und angrenzenden Wohngebiet für alle Bewohner und Besucher ermöglichen. Mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte wird dem erhöhten Bedarf, hervorgerufen durch die Ausweisung des Neubaugebiets, Rechnung getragen.

Die Stadt Wissen strebt mit dieser Planung die Entwicklung eines Wohnquartiers an, in dem besonders die Aspekte einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden. Dazu zählen vor allem Maßnahmen, die entscheidende und konkrete Beiträge zur Klimafolgenanpassung leisten bspw. durch:

- die Schaffung von Grünräumen und die grundsätzliche Durchgrünung des Quartiers,
- die Erlebarmachung von naturnahen Entwässerungssystemen,
- die Etablierung multimodaler Mobilitätsformen (Anbindung ÖPNV, Radverkehr, Förderung E-Mobilität und Carsharing),
- die fußläufige Anbindung des Quartiers mit der Innenstadt von Wissen i.S. der „Stadt der kurzen Wege“,
- die lokale Erzeugung und Nutzung von regenerativen Energien durch die Installation von Photovoltaik-Anlagen sowie Nahwärmesystemen.

Das ca. 9,4 ha große Plangebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB wird erforderlich.

Der Stadtrat der Stadt Wissen hat daher beschlossen, für den Bereich „Am Rödderstein – Wohngebiet Auf der Sieghöhe“ am nördlichen Siedlungsrand der Stadt einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um in diesem Bereich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bodenordnung, Erschließung und Bebauung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebiets, öffentlicher Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf zu schaffen.



1.2 Bauleitplanverfahren

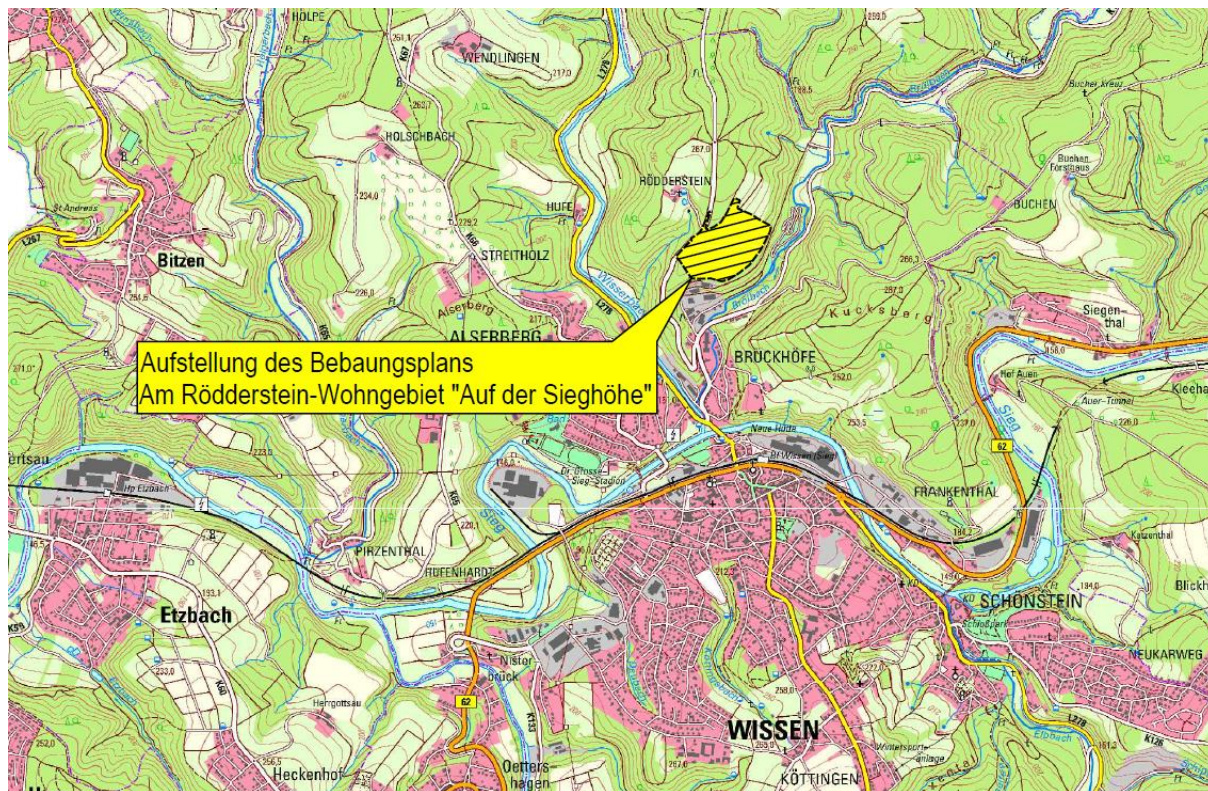
Der Stadtrat der Stadt Wissen hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Rödderstein – Wohngebiet „Auf der Sieghöhe“ zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) nach § 2 BauGB beschlossen.

Die hier vorliegende Fassung des Bebauungsplans mit Textfestsetzungen, Begründung und Umweltbericht wurde für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB angefertigt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 9,4 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Wissen. Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke in der Gemarkung Wissen:

Flur 21, Flurstücke 21/2 (teilweise), 21/3 (tlw.), 21/4 (tlw.), 21/7 (tlw.), 21/11, 21/13, 21/14 (tlw.), 47/8 (tlw.)



Abgrenzung des Geltungsbereichs, Topografische Karte 25, unmaßstäblich



1.4 Bestandssituation

Stadt	Wissen
Kreis	Altenkirchen (Westerwald)
Einwohnerzahl	8.315 (31.12.2019)
Lage	Ca. 200 - 240 m ü. NHN Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtkerns und gewerblich genutzter Flächen „Alte Hütte“
Fließgewässer	Sieg, Gewässer 1. Ordnung, ca. 800 m südlich Wisserbach, Gewässer 2. Ordnung, ca. 350 m westlich Brölbach, Gewässer 3. Ordnung, ca. 100 m südlich
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	K 71 Wissen – Honigsessen (Anbindung Plangebiet) L 278 Wissen – Volpershausen (Nordrhein-Westfalen) L 289 Wissen – Selbach (Sieg) B 62 Roth – Wissen - Wallmenroth
Benachbarte Ortsgemeinden	Norden: Volpershausen (Nordrhein-Westfalen) Osten: Wallmenroth, Betzdorf Süden: Selbach (Sieg) Westen: Etzbach/Roth/Hamm

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Süden einige Gehölzbestände des angrenzenden Waldes.



Lage des Plangebiets in Rot, unmaßstäblich

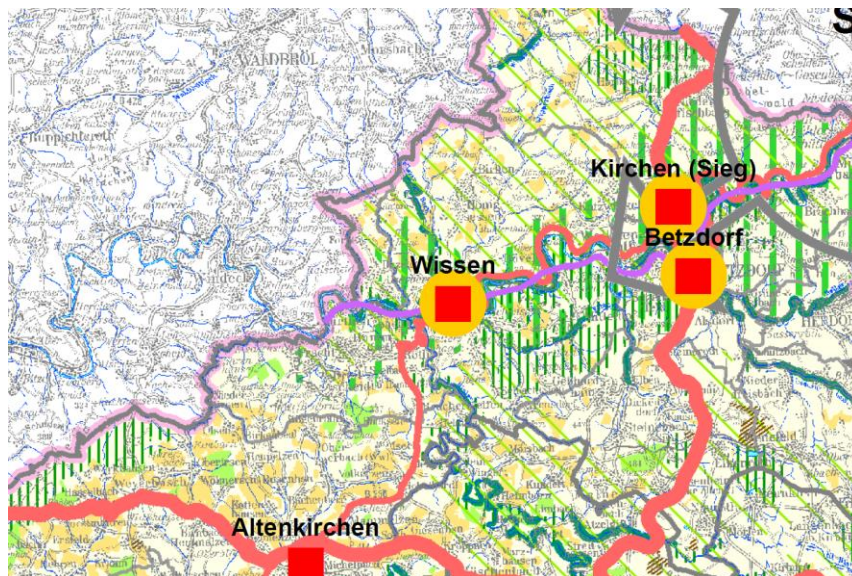
Westlich und südlich wird das Plangebiet von Waldflächen begrenzt. Südwestlich liegen Gewerbebetriebe. Nördlich wird das Plangebiet ebenfalls von Baumbeständen und der angrenzenden K 71 sowie Waldflächen begrenzt. Östlich schließen sich weitere Grünlandflächen an. Südlich in der Tallage liegt der Brölbach sowie die K 72. Das Planareal liegt auf einer Höhe zwischen ca. 200 und 240 m ü. N.N. mit einem starken Nordwest-Südostgefälle von mindestens 14 % Neigung.



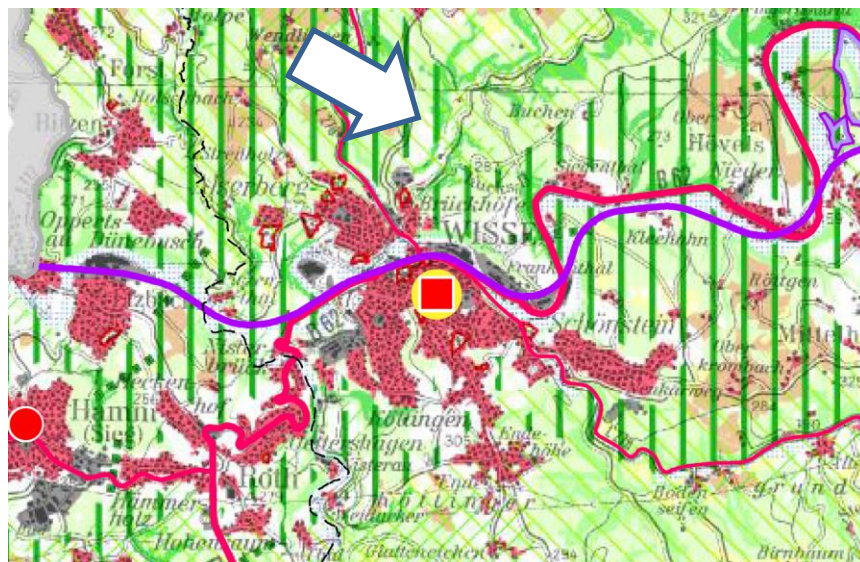
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt und die überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 2. Teilfortschreibung 2015) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist und am 21. Juli 2015 geändert wurde, und im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, verbindlich seit dem 11. Dezember 2017, werden für den Planbereich nachfolgend die Zielvorgaben und Grundsätze benannt. Zunächst werden diese dargestellt und abschließend findet jeweils eine Einzelbewertung hinsichtlich der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben statt.



Ausschnitt Gesamtkarte Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz (LEP IV) 2008, o. M.



Ausschnitt Gesamtkarte Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017, Pfeildarstellung zur ungefähren Lage des Plangebiets, o. M.



Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Die Stadt Wissen gehört zur gleichnamigen Verbandsgemeinde und liegt im Landkreis Altenkirchen. Die Stadt Wissen ist ein verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum. Die Stadt Wissen liegt in einem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ < 50 %) sowie in einer Talandschaft mit Kleinflüssen und Bächen im Mittelgebirge. Gemäß LEP IV liegt die Stadt sowohl an einer überregionalen Verbindung des funktionalen Straßennetzes als auch des funktionalen Schienennetzes.

Ziel LEP IV - Z 31

Gemäß dem Ziel **LEP IV Z 31** ist die quantitative Flächenneuinanspruchnahme bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren.

In der 2. Fortschreibung des LEP IV wurden folgende Aussagen ergänzt bzw. geändert:

„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“

Auszug Begründung/Erläuterung LEP IV:

Gemäß der Begründung gelten die zuvor dargelegten Ziele auch über den Zeitraum bis 2015 hinaus.

Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen im Flächennutzungsplan darstellen, ist von ihnen aufzuzeigen, aus welchen Gründen noch vorhandene Flächenpotenziale nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken. Hierzu zählen alle Baugrundstücke:

- *Im Geltungsbereich bestandskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB*
- *Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie*
- *in nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichen.*

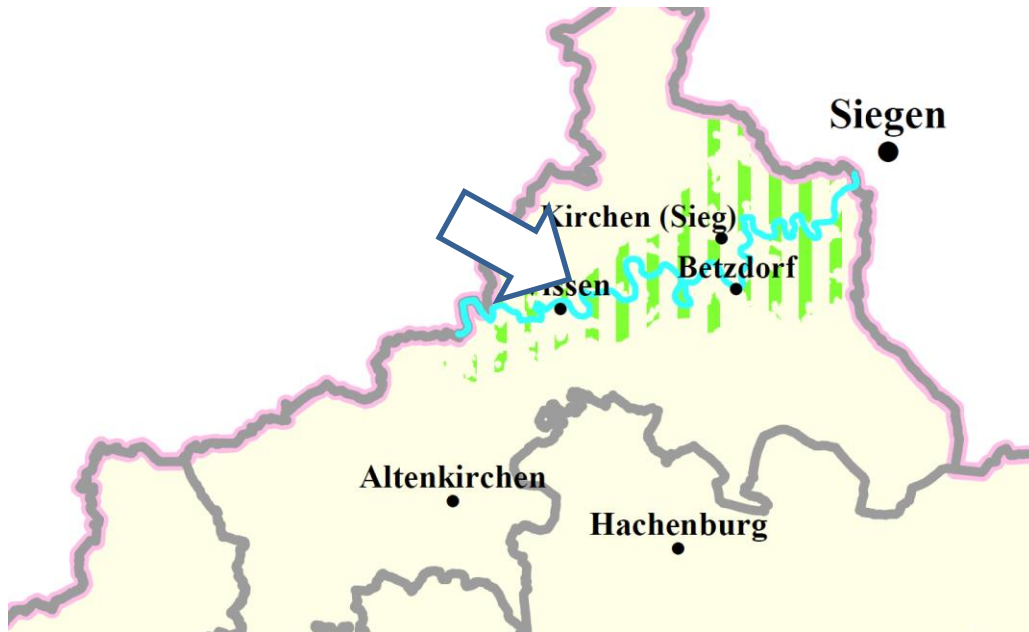
Bewertung:

Der Nachweis über Flächenpotenziale im Innenbereich ist über die Flächennutzungsplanung nachzuweisen. Es wird auf die Planunterlagen zur parallelen Fortschreibung des Flächennutzungsplans verwiesen.



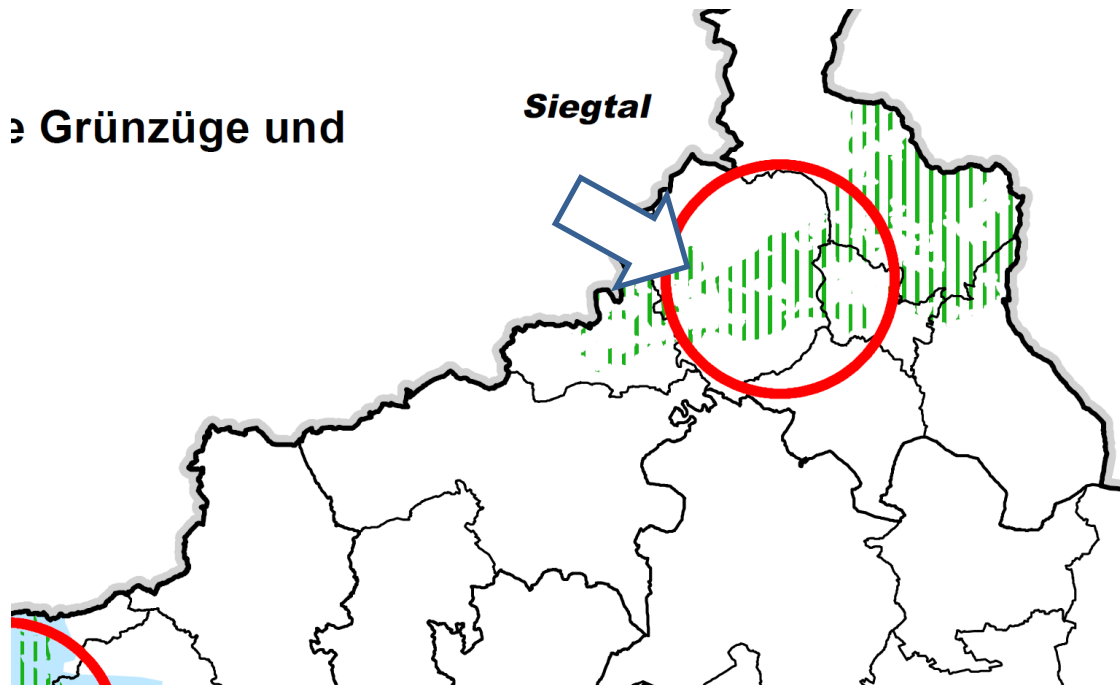
Freiraumschutz

Die Stadt Wissen ist gemäß LEP IV umgeben von einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz - Regionaler Grünzug (s. Karte 7 LEP IV, Pfeildarstellung zur ungefähren Lage des Plangebiets).



Ausschnitt Karte 7 des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008, o. M.

Der Planbereich grenzt gemäß RROP randlich an einen regionalen Grünzug und liegt innerhalb eines Regionalparkprojekts.



Ausschnitt Karte 04 des RROP 2017, o. M.



Darüber hinaus werden folgende Grundsätze und Ziele im LEP IV und RROP formuliert:

Grundsatz LEP IV - G 85

Freiräume sollen als unverzichtbare Voraussetzung

- *für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,*
- *zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie*
- *zur Bewahrung der Eigenart, des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft erhalten und aufgewertet werden.*

See- und Flusssufer sollen im Außenbereich von Bebauung freigehalten werden. Dies gilt ebenso für landschaftlich wertvolle Hänge und hangnahe Höhenlagen.

Bewertung:

Die Stadt Wissen stellt ein Mittelzentrum dar. Aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion und des erhöhten Wohnraumbedarfs wird es erforderlich, ein neues Wohngebiet auszuweisen. Das Plangebiet ist unmittelbar über die Kreisstraße K 71 angebunden. See- und Flusssufer werden aufgrund der Lage des Plangebiets freigehalten. Das Plangebiet befindet sich in westlicher Lage des Brölbachtals und hat aufgrund seiner Lage, umgeben von Tallagen mit aufsteigenden Geländerrücken für die unmittelbare Landschaft, eine mittlere Bedeutung.

Auch wenn das Plangebiet auf einem südexponierten Hang liegt, bietet es aufgrund seiner siedlungsräumlichen Lage, seiner verkehrlichen Anbindung sowie der Flächengröße, ideale Planungsvoraussetzungen zur Erschließung eines neuen Wohngebiets im, von einer starken Topografie dominierten, Bereich des Siegtals in der Stadt Wissen. Besonders wertvolle Steillagen sind nicht betroffen. Weitere zusammenhängende Potenzialflächen in dieser Größenordnung sind in der Stadt Wissen nicht vorhanden.

Die Planung betrifft überwiegend ehemals ackerbaulich genutzte Grünlandflächen, welche von lokal geringerer Bedeutung sind. Die randlichen Waldbereiche sind von der Planung nicht betroffen und werden einschließlich einer vorgelagerten Grünlandpuffer erhalten. Aufgrund des Verlusts der intensiv genutzten Grünlandflächen ist insgesamt von eher geringen Auswirkungen auf den Naturhaushalt auszugehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des vor allem durch den Siedlungsraum der Stadt Wissen geprägten Landschaftsbildausschnitts, sind aufgrund der Vorprägung nicht zu erwarten.

Der Grundsatz **LEP IV - G 85** wird insgesamt angemessen berücksichtigt.

Grundsatz LEP IV - G 86

Gemäß **LEP IV G 86** soll eine unvermeidliche Inanspruchnahme von Freiraum flächensparend und umweltschonend erfolgen.

Bewertung:

Die Neuausweisung eines Misch- und Wohngebiets erfolgt auf intensiv genutzten Grünlandflächen, deren ökologische Bedeutung vernachlässigbar ist. Die angrenzenden Waldflächen werden von der Planung nicht berührt. Durch die Ausweisung des Mischgebiets mit einer Grundflächenzahl von 0,6 dürfen die entsprechenden Grundstücke stärker verdichtet werden. Dadurch werden die in Anspruch genommenen Freiflächen flächensparend, kompakt und unter Berücksichtigung der topografischen Ausgangslage erschlos-



sen. Dasselbe gilt auch für die Ordnungsbereiche des allgemeinen Wohngebiets, da hier die Obergrenze der Baunutzungsverordnung (Grundflächenzahl von 0,4) ausgenutzt wird, ohne dass dabei eine nicht dem ländlichen Raum entsprechende angemessene Verdichtung erfolgt.

Der Grundsatz **LEP IV G 86** wird damit angemessen berücksichtigt.

Ziel LEP IV - Z 87

*Gemäß **LEP IV Z 87** sind die landesweit bedeutsamen Bereiche für den Freiraumschutz durch die Regionalplanung mit Vorrangausweisungen für Regionale Grünzüge bzw. Vorrang- und Vorbehaltsausweisungen für Grünzäsuren und Siedlungszäsuren zu konkretisieren und zu sichern.*

Bewertung:

Dieses Ziel betrifft die Regionalplanung und entfaltet unmittelbar keine Wirkung auf die Bauleitplanung. Damit besteht keine Betroffenheit des **LEP IV Z 87**.

Grundsatz LEP IV – G 88

Raumordnerisch relevante Gebiete für einzelne Schutzgüter (Wasser, Boden, Klima und Luft, Landschaft und Erholung, Arten und Biotope) können von der Regionalplanung wegen ihrer Wechselwirkung zu Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für den Ressourcenschutz problemorientiert zusammengefasst werden.

Bewertung:

Dieses Ziel betrifft die Regionalplanung und entfaltet unmittelbar keine Wirkung auf die Bauleitplanung. Damit besteht keine Betroffenheit des **LEP IV G 88**.

Grundsatz LEP IV – G 88

Eine Gestaltung und Sicherung der Freiraumstrukturen kann insbesondere im Verdichtungsraum mit dem Instrument Regionalpark erreicht werden. Im ländlichen Raum bietet sich hierfür die Ausweisung von Naturparks an. In beiden Fällen kann damit die Zusammenarbeit kommunaler und privater Akteure gestärkt, die landschaftlichen und wirtschaftlichen Potenziale entwickelt und ein Beitrag zur nachhaltigen Regionalentwicklung geleistet werden.

Bewertung:

Die Stadt Wissen befindet sich in einem Verdichtungsraum. Die Stadt Wissen und das Plangebiet befinden sich innerhalb eines Regionalparkprojekts. Durch die Planung wird der Grundsatz, also die angestrebte nachhaltige Regionalentwicklung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt. Der Grundsatz wird angemessen berücksichtigt.

Ziel RROP - Z 53

Gemäß **RROP Z 53** sind neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig; ausgenommen davon sind dem Tourismus dienende Einzelvorhaben.



Bewertung:

Der Planbereich liegt gemäß RROP außerhalb eines regionalen Grünzuges. Damit besteht keine Betroffenheit des **RROP Z 53**.

Ziel RROP - Z 54

Gemäß **RROP Z 54** sind Grünzäsuren zu erhalten. Innerhalb der Grünzäsuren ist eine Bebauung nicht zulässig.

Bewertung:

Der Planbereich liegt gemäß RROP außerhalb von Grünzäsuren und Siedlungszäsuren. Damit besteht keine Betroffenheit des **RROP Z 54**.

Grundsatz RROP - G 55

Laut **RROP G 55** gliedern Siedlungszäsuren die Siedlungsbereiche und sollen in der jeweils erforderlichen Mindestbreite erhalten bleiben.

Bewertung:

Der Planbereich liegt gemäß RROP außerhalb von Grünzäsuren und Siedlungszäsuren. Damit besteht keine Betroffenheit des **RROP G 55**.

Grundsatz RROP - G 56

Gemäß **RROP G 56** sollen in den regionalen Grünzügen der Verdichtungsräume Regionalparke entstehen:

- im nördlichen Mittelrheintal und unteren Ahrtal durch die Entwicklung eines Regionalparks,
- Rhein-Ahr,
- im Raum Wissen, Betzdorf und Siegen durch die Entwicklung eines Regionalparks Siegtal,
- im Raum Diez/Limburg durch die Entwicklung eines Regionalparks Lahn-Aartal.

Bewertung:

Der Planbereich liegt außerhalb eines regionalen Grünzuges. Der **Grundsatz G 56** wird nicht beeinträchtigt und damit angemessen berücksichtigt.

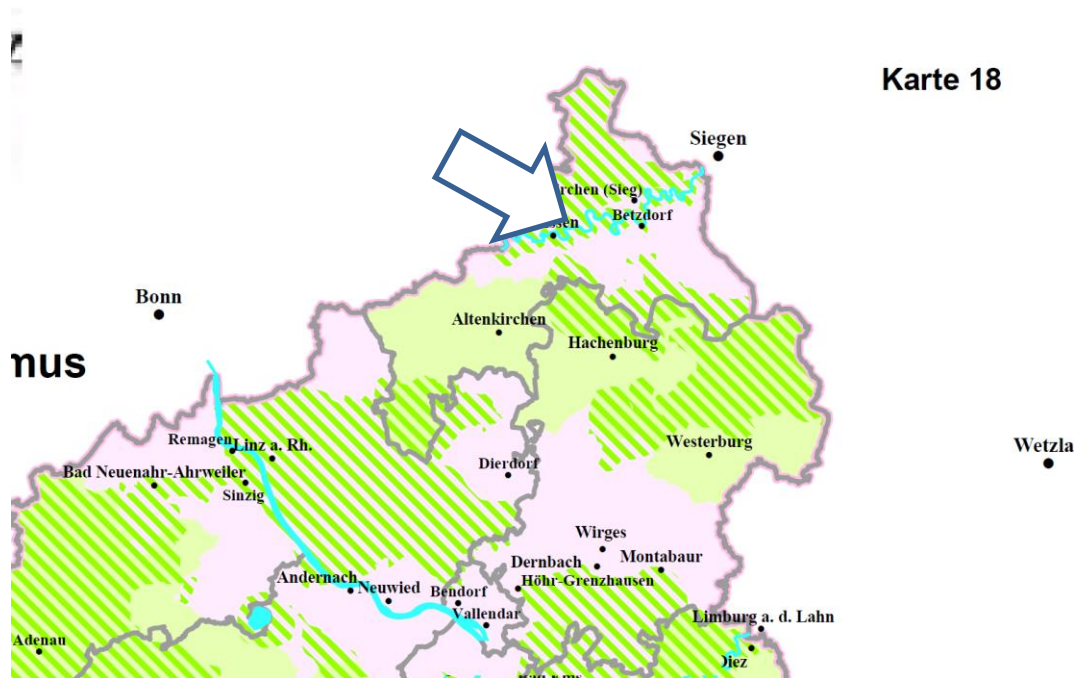
Zusammenfassende Bewertung:

Die dargestellten Grundsätze und Ziele des LEP IV und des RROP im Hinblick auf den Freiraumschutz werden zusammenfassend angemessen berücksichtigt bzw. eingehalten.



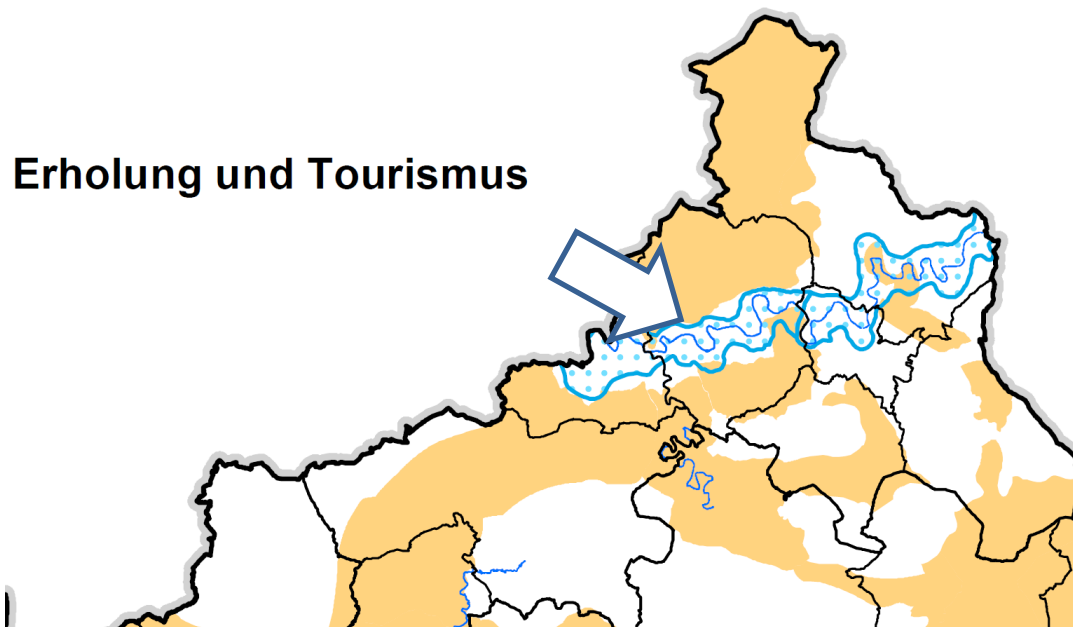
Erholung und Tourismus

Der Planbereich grenzt gemäß LEP IV an einen landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus (s. Karte 18 LEP IV, Pfeildarstellung zur ungefähren Lage des Plangebiets).



Ausschnitt Karte 18 des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008, o.M.

Der RROP konkretisiert diese Bereiche (**LEP IV Z 134**). Der Planbereich liegt gemäß RROP innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Erholung und Tourismus in randlicher Lage.



Ausschnitt Karte 07 des RROP 2017, o. M.



Folgende Grundsätze und Ziele werden im LEP IV und RROP formuliert:

Grundsatz LEP IV – G 133

Die Möglichkeiten der naturnahen Erholung sollen unter Einbeziehung des landschaftlich und geowissenschaftlich orientierten Tourismus fortentwickelt und die touristischen Belange älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden.

Bewertung:

Im Planbereich bestehen aktuell landwirtschaftliche Flächen. Diese weisen für die Erholung und den Tourismus in der Stadt Wissen aufgrund fehlender Wegebeziehungen von der Stadt zum Plangebiet und innerhalb des Plangebiets nur eine sehr geringe Bedeutung im Hinblick auf die Erlebbarkeit der Landschaft auf. Der Grundsatz G 133 in Bezug auf ältere Menschen wird nicht beeinträchtigt und ist von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

Ziel LEP IV – Z 134

Die Erholungs- und Erlebnisräume [...] sowie die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus (s. Karte 18: Leitbild Erholung und Tourismus) bilden gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus.

Bewertung:

Dieses Ziel betrifft nicht die Bauleitplanung.

Grundsatz LEP IV – G 135

Für Teilräume mit besonderem Freizeit- und Erholungswert sollen gebietsbezogene Gesamtkonzepte erarbeitet werden, die auf eine stärkere Kooperation der zugehörigen Gemeinden im Freizeitbereich abstellen und die durch die Bauleitplanung entsprechend abgesichert werden sollen.

Bewertung:

Im Planbereich bestehen aktuell landwirtschaftliche Flächen. Diese weisen für die Erholung und den Tourismus in der Stadt Wissen aufgrund fehlender Wegebeziehungen von der Stadt zum Plangebiet und innerhalb des Plangebiets nur eine sehr geringe Bedeutung im Hinblick auf die Erlebbarkeit der Landschaft auf. Damit weist das Plangebiet auch keinen besonderen Freizeit- und Erholungswert auf. Der Grundsatz wird daher durch die Planung nicht unmittelbar berührt und daher auch nicht beeinträchtigt.

Grundsatz RROP - G 95

Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.



Bewertung:

Im Planbereich bestehen aktuell landwirtschaftliche Flächen. Diese weisen für die Erholung und den Tourismus in der Stadt Wissen aufgrund fehlender Wegebeziehungen von der Stadt zum Plangebiet und innerhalb des Plangebiets nur eine sehr geringe Bedeutung im Hinblick auf die Erlebbarkeit der Landschaft auf. Aufgrund der stadträumlichen Lage ohne unmittelbaren Anschluss an touristische Infrastruktur und fehlendem Anschluss an ausgewiesene Rad- oder Wanderwege. Der Bereich des Plangebiets stellt somit keinen touristischen Schwerpunkt dar. Eine Ordnung in diesem Bereich ist bislang nicht durch die Stadt Wissen vorgesehen. Eine Stärkung des Tourismus speziell im Planbereich ist nicht geplant. Der Grundsatz wird damit nicht beeinträchtigt und angemessen berücksichtigt.

Grundsatz RROP - G 96

Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.

Bewertung:

Aufgrund der randlichen Lage innerhalb des Vorbehaltsgebiets und aufgrund fehlender touristischer Infrastruktur hat das Plangebiet für den Tourismus und die Erholung keine besondere Bedeutung. Ein Erhalt und eine Stärkung in diesem Bereich sind daher nicht vorgesehen. Der Grundsatz wird damit nicht beeinträchtigt und angemessen berücksichtigt.

Grundsatz RROP - G 97

In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Bewertung:

Im Planbereich bestehen aktuell landwirtschaftliche Flächen. Diese weisen für die Erholung und den Tourismus in der Stadt Wissen aufgrund fehlender Wegebeziehungen nur eine sehr geringe Bedeutung im Hinblick auf die Erlebbarkeit der Landschaft auf und stellen daher kein sensibles Gebiet dar. Mit Blick auf den Schutz des Landschaftsbildes ist festzustellen, dass wohnbauliche Planvorhaben keine raumbedeutsamen Vorhaben darstellen. Der Grundsatz wird damit nicht beeinträchtigt und angemessen berücksichtigt.

Grundsatz RROP - G 98

Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.



Bewertung:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des südlich liegenden Flusstals der Sieg. Der Grundsatz ist durch das Planvorhaben nicht unmittelbar betroffen und wird daher angemessen berücksichtigt.

Grundsatz RROP - G 99

Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.

Bewertung:

Der Planbereich ist kein von Tourismus geprägtes Gebiet von herausragender Bedeutung. Freizeit- und Erholungsbetriebe sind nicht vorhanden. Eine Konzentration der touristischen Infrastruktur und die mögliche Weiterentwicklung durch qualitativ wirksame Maßnahmen und die damit verbundene Sicherung der Erwerbsgrundlage für die Bevölkerung schließen sich im Planbereich daher aus. Eine mögliche Stärkung des Tourismus bietet sich nicht an und erscheint insgesamt in dieser Örtlichkeit wenig sinnvoll. Der Grundsatz ist durch das Planvorhaben nicht unmittelbar betroffen und wird daher angemessen berücksichtigt.

Grundsatz RROP - G 100

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.

Bewertung:

Im Planbereich bestehen aktuell landwirtschaftliche Flächen. Diese weisen für die Erholung und den Tourismus in der Stadt Wissen aufgrund fehlender Wegebeziehungen nur eine sehr geringe Bedeutung im Hinblick auf die Erlebbarkeit der Landschaft auf und stellen daher kein sensibles Gebiet dar. Möglichkeiten zum Spazieren durch eine fußläufige Anbindung zur südlichen Kernstadt bestehen bislang nicht.

Der Grundsatz RROP G 100 wird daher angemessen berücksichtigt.

Zusammenfassende Bewertung:

Zusammenfassend werden die Grundsätze des LEP IV und RROP hinsichtlich des Vorbehaltsgebiets Erholung und Tourismus im Planbereich angemessen berücksichtigt.

Im Bereich der Planung ist aufgrund fehlender touristischer Infrastruktur oder eines Wegenetzes kein touristischer Schwerpunkt vorhanden und darüber hinaus auch langfristig keine touristische Entwicklung zu erwarten.



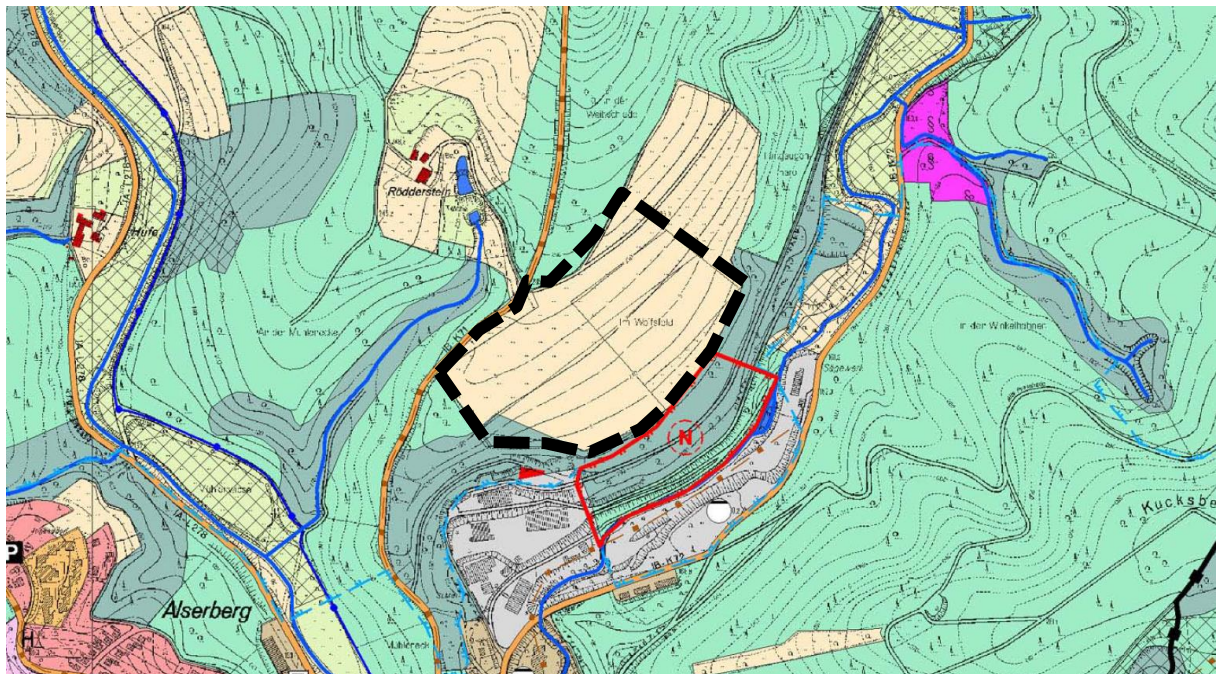
2.2 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen überwiegend „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie im südwestlichen Planbereich eine „Fläche für Wald mit landespflegerischen Zielvorstellungen“ dargestellt. Darüber hinaus wird im Flächennutzungsplan auch die Kreisstraße K 71 als „klassifizierte Straße“ dargestellt.

Da eine wohnbauliche Entwicklung des Plangebiets mit teilweise Mischnutzung vorgesehen ist, entspricht die Planung somit nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB.

Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB fortzuschreiben.



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der VG Wissen, Ausschnitt Wissen, Plangebiet schwarz-gestrichelt dargestellt, unmaßstäblich

Bestehendes Baurecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne für das Plangebiet.

2.3 Standortalternativen

Eine Standortalternativenprüfung ist im Vorfeld des Verfahrens nicht erfolgt. Es wird auf Kapitel 2.1 der Begründung bzw. die Fortschreibung des Flächennutzungsplans verwiesen.



2.4 Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Holpebachtal und Landschaft um Birken-Honigssessen“ (Kennung 07-LSG-7132-013).

Gemäß § 4 (2) Nr. 1 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet vom 11. Juli 2006 ist „das Errichten oder Erweitern baulicher Anlagen einschließlich Einfriedungen aller Art [...]“ genehmigungspflichtig. Genehmigungsbehörde ist die untere Naturschutzbehörde (Kreisverwaltung).

Nach § 6 der Verordnung kann hiervon eine Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde erteilt werden. Das Plangebiet war bereits 2015 Gegenstand einer gewerblichen Planung. Im Zuge dessen wurde eine Genehmigung zur Erschließung des Plangebiets durch die untere Naturschutzbehörde unter Einhaltung verschiedener Bedingungen in Aussicht gestellt.

Die Befreiung wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

Waldabstand

Die Rodungsinsel „Rödderstein“ ist auf allen Seiten umgeben von altem Eichenbestand, im Süden und Westen auch von einem biotopgeschützten Waldkomplex (s. nächsten Unterpunkt), aber auch der schmale Streifen zwischen geplantem Baugebiet und Kreisstraße enthält alte und zum Teil hohe Bäume.

Das Plangebiet wird somit im Süden, Westen und Norden (mit Ausnahme des Nordostens) von Waldflächen begrenzt.

Im Vorfeld des Planverfahrens erfolgte eine Abstimmung mit dem Forstamt und der unteren Naturschutzbehörde. Im Rahmen dieser Abstimmung wurde vereinbart, insbesondere zu den südlichen Waldflächen aufgrund der hohen Schutzbedürftigkeit einen Abstand zum Waldrand von 30,00 m einzuhalten. Zulässig sind demnach öffentliche Grünflächen und Flächen für die Regenrückhaltung.

Für die übrigen Waldrandbereiche wird eine Trassenbreite von 10,00 m freigehalten. Im Rahmen der Kaufverträge wird mit den Käufern ein Haftungsausschluss zugunsten des Waldbesitzers vereinbart. So soll der Waldbesitzer im Schadensfall durch umstürzende Bäume nicht haftbar gemacht werden können.

Biotopkartierte Bereiche

Unmittelbar südlich und westlich grenzt ein biotopkartierter Bereich an das Plangebiet. Dieser trägt die Bezeichnung „Waldhänge und Haldengelände bei Alte Hütte“ (Gebietsnummer BK-5212-0106-2009). Der Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Durch die Schaffung einer 30,00 m bzw. 10,00 m breiten Abstandes zu den Waldflächen (s. vorherigen Unterpunkt), die mit der biotopkartierten Fläche gleichzusetzen sind, werden negative Beeinträchtigungen auf den biotopkartierten Bereich auf ein Minimum reduziert.



Gentechnikfreie Gebiete

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines gentechnikfreien Gebiets nach § 19 LNatSchG. Die Freisetzung von gentechnisch veränderten Organismen und der Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen ist verboten. Dies hat keine Relevanz für das geplanten Vorhaben.

FFH-Schutzgebiet 5212-302 „Sieg“

Ca. 100 m nördlich des Plangebiets liegt ein Teilbereich des FFH-Gebiets „Sieg“. Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des FFH-Gebiets. Schützenswerte Lebensraumtypen und Lebensräume schützenswerter Tierarten innerhalb des FFH-Gebiets werden daher nicht beansprucht.

Wasserschutzgebiete / Hochwasservorsorge

Die Planung befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Norden an die Kreisstraße K 71.

Entlang der Kreisstraße K 71 müssen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 22 (1) Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) einen Abstand von mindestens 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einhalten. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone dürfen Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen i.S.d. § 22 (1) LStrG RLP nicht errichtet werden.

Entlang der Kreisstraße K 71 gilt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 23 (1) LStrG eine Baubeschränkungszone innerhalb eines Abstandes von 30 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Innerhalb dieser Baubeschränkungszone bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde i.S.d. § 23 (1) LStrG RLP.

Die nachrichtlich übernommene Bauverbotszone liegt im Bereich von festgesetzten Waldflächen und teilweise öffentlichen Grünflächen. In diesen Bereich sind grundsätzlich keine baulichen Anlagen vorgesehen und die Bauverbotszone wird damit voll umfänglich berücksichtigt.

Auch die Baubeschränkungszone liegt größtenteils im Bereich der festgesetzten Wald- und Grünflächen. Lediglich ein kleiner Teilbereich Allgemeines Wohngebiet (östlich der Plangebietszufahrt) sowie ein kleiner westlicher Teilbereich des Mischgebiets innerhalb der Baubeschränkungszone.

Weitere Belange

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse zusammenfassend nicht berührt.

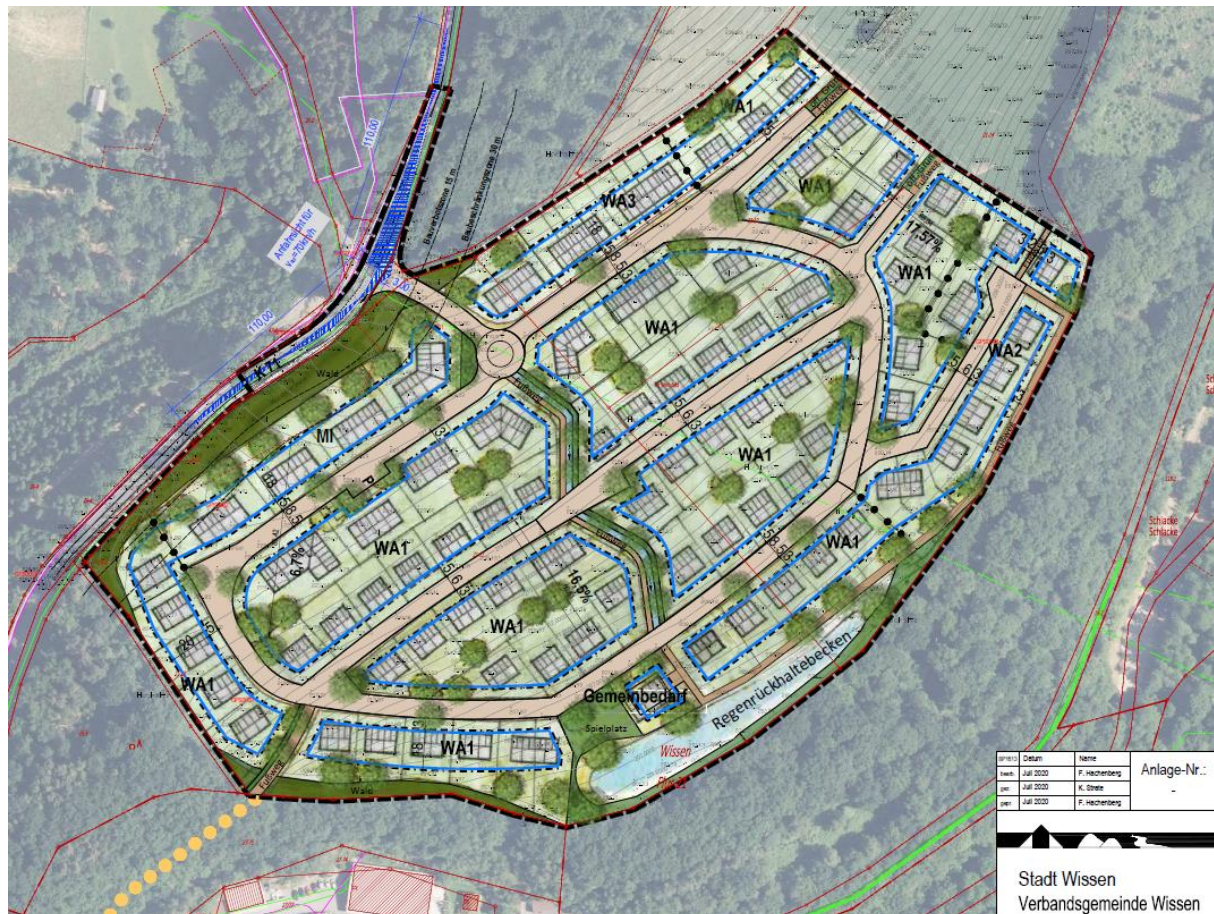


3. Plankonzept

3.1 Planungskonzeption

Im Plangebiet soll ein aufgelockertes, nachhaltig angelegtes und zukunftsfähiges Wohnquartier mit einer Kindertagesstätte am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Wissen entwickelt werden. Für das Wohnquartier ist eine Nutzungsmischung von Wohnen und wohnverträglichen Gewerbebetrieben bzw. Arbeitsformen mit Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Hausgruppen vorgesehen. Neben der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets wird daher auch ein Mischgebiet im nordwestlichen Bereich festgesetzt. Für dieses Mischgebiet ist eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise vorgesehen, um den Nutzungsansprüchen (Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie) gerecht zu werden.

Um den sozialen Bedürfnissen der neuen Wohnbevölkerung angemessen Rechnung zu tragen, wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche ist verkehrsgünstig und topografisch bedingt im nördlichen Plangebiet gelegen. Die Zubringerverkehre werden folglich nicht durch das gesamte Plangebiet, sondern nur über einen Teil der innergebietlichen Erschließung geführt.



Städtebauliches Konzept (Stand: Juli 2020), unmaßstäblich



Im überwiegend restlichen Teil des Plangebiets ist eine zweigeschossige Bauweise mit geneigtem Dach vorgesehen. Mit Hinblick auf die gestalterische Freiheit und der Ausbildung moderner Dachformen ermöglicht der Bebauungsplan auch das Bauen von Flachdächern in einem südlichen Ordnungsbereich. Topografisch bedingt erfolgt dabei eine Abstufung der Gebäudehöhen. Die Gebäudehöhen richten sich daher nach der bergseitigen sowie talseitigen Erschließung.

Die Nutzungsmischung gilt als eines der Ziele einer nachhaltigen Siedlungs- und Stadtentwicklung.² Neue wohnverträgliche Arbeitsformen (Dienstleistungsbetriebe, Freie Berufe, Home Office) können wesentlich zu einer insgesamt positiven Belegung des neuen Stadtquartiers beitragen. Darüber hinaus leisten neue Arbeitsformen aufgrund ortsansässiger Arbeitsstätten einen Beitrag zur Mobilitätswende (Verringerung von Pendlerverhalten) und folglich auch zur Klimafolgenanpassung.

3.2 Freiraumstruktur

Für das Plangebiet ist im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung das Ziel einer durchgrünten Siedlungsstruktur vorgesehen. Die aufgelockerte, offene Bebauung sowie eine zweckangepasste Grundflächenzahl in Verbindung mit einer vorgeschriebenen Begrünung der privaten Grundstücksflächen tragen zu einem verringerten Versiegelungsgrad bei.

Auch eine intensive Straßenraumbegrünung mit Stadtbäumen, öffentliche Grünflächen sowie ein natürliches, oberflächennahes Entwässerungskonzept erfüllen diverse klimaschonende Funktionen:

- Aufenthalts- und Luftqualitätsverbesserung,
- Gestaltungsvielfalt, Temperatenausgleich,
- Wasserspeicherung und -verdunstung,
- Steigerung der Biodiversität,
- Vermeidung von Überhitzung durch Verschattung und Verdunstung,
- Luftreinigung, Feinstaubbindung³

Die Freiraumstruktur mit Bezug auf das übergeordnete Ziel eines durchgrünten Quartiers stellt sich wie folgt dar:

Bedingt durch die Nähe zu westlich, südlich und östlich angrenzenden Waldflächen wird ein grüner Gürtel geschaffen, in dem neben der Anlage einer Parkanlage sowie Spielplatzflächen mit integriertem Nachbarschaftstreff auch Flächen für die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung untergebracht werden. In der im Süden gelegenen 30 m breiten Grünachse soll ein fußläufiges Wegenetz geschaffen werden, welches an insgesamt vier Anschlussstellen mit den bebauten Bereichen des neuen Quartiers verknüpft wird. Insbesondere soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Fuß- und Radweg von der südlichen Kernstadt zum Plangebiet geschaffen werden. Diese Anbindung knüpft an die geplante Parkanlage an.

² Sperle, Tilmann; Teodorovici, Dan: Nutzung und Dichte. In: Lehrbausteine Städtebau. Basiswissen für Entwurf und Planung. Prof. Bott, Helmut; Prof. Jessen, Johann; Prof. Pesch, Franz (Hg.). Stuttgart 2010.

³ Czerner, Alexandra: Die durchwachsene Stadt. In: STADT und RAUM 5/2019.



Westlich und nördlich wird jeweils ein Grünzug mit einer Breite von insgesamt 10 m bzw. ein Abstand von 10 m zum Waldrand als Wiesenfläche festgesetzt. Im nordwestlichen Bereich ist ebenfalls ein umlaufender Fußweg vorgesehen, der eine Verbindung zwischen dem Eingangsportal des neuen Quartiers und der Parkanlage mit fußläufiger Verknüpfung an die Kernstadt schafft. Die randliche Einrahmung des Plangebiets durch Grünachsen erfolgt, da seitens des Forstamts Waldabstände gefordert wurden (vgl. Kapitel B 2.4). Die bestehenden Waldflächen, die innerhalb des Plangebiets liegen werden als Fläche für Wald dem Bestand entsprechend festgesetzt und damit erhalten.

Zentral von Norden nach Süden wird ein den Fußweg begleitender Grünstreifen mit Baumpflanzungen angelegt. Im Bereich des geplanten nördlichen Kreisels sind ebenfalls Stadtbäume vorgesehen. Neben der umfangreichen Durchgrünung des Plangebiets wird damit vor allem das Eingangsportal zum neuen Quartier in Szene gesetzt und klimaökologisch aufgewertet.

Die geplante Regenrückhaltemulde im Süden des Plangebiets soll naturnah ausgestaltet werden und somit ebenfalls in das Freiraumkonzept unter Berücksichtigung landschaftsgestalterischer Ansprüche integriert werden.

Folglich werden die im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Grün- und Freiflächen von der zukünftigen Wohn- und Arbeitsbevölkerung zur Naherholung genutzt und erfüllen zusammenfassend folgende Funktionen:

- Als Ausgleichsflächen werden sie den ökologischen und klimatischen Ansprüchen gerecht und werten zudem das optische Erscheinungsbild des Quartiers auf.
- Als Naherholungs- und Spielflächen für alle Altersgruppen mit einem vielfältigen Angebot an Begegnungs- und Bewegungsmöglichkeiten, insbesondere unter dem Aspekt des Erlebens der Landschaftselemente Wasser und Wiesen.
- Schaffung fußläufiger Wegeverbindungen innerhalb des Plangebiets und auch zur südlichen Kernstadt.
- Verknüpfung bestehender und geplanter Radwege zur Förderung des Tourismus und alternativer Mobilitätsformen.

3.3 Verkehrliche Erschließung und multimodale Mobilität

Das Plangebiet ist – auch in Bezug auf übergeordnete klimatische Ziele – auf mehrfache Weise verkehrstechnisch an die Innenstadt von Wissen und die Region anzubinden. Hierbei spielen die Integration von Fuß- und Radwegen sowie die Förderung der E-Mobilität sowohl für den motorisierten als auch den Radverkehr eine erhebliche Rolle. Mit der Schaffung einer einseitigen Bushaltestelle im Bereich des Kreisverkehrsplatzes soll das neue Quartier an den inner- und überörtlichen Nahverkehr angebunden werden. Der Kreisverkehrsplatz bietet für Busverkehre die Möglichkeit zum einfachen Wenden.

Weiteres Potenzial besteht aufgrund neuer Nachbarschaften in der Bildung von Fahrge-meinschaften oder der Implementierung von Carsharing, was zusätzlich in einer reduzierten Verkehrsbelastung resultieren würde.

Die Anbindung des Plangebiets an das bestehende Straßennetz und die Innenstadt von Wissen erfolgt über die Kreisstraße K 71. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt im Bereich



einer bereits bestehenden Schneise. Hierbei ist die Schaffung einer neuen T-Kreuzung mit Linksabbiegerspur vorgesehen. Die 7,50 m breite Zufahrt des Plangebiets an die K 71 erfolgt entsprechend den Anforderungen der RAS-K-1 und der RAS 06. Die Abstimmung der Entwurfsplanung im Detail erfolgt mit dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens.

Eine Verkehrszählung der K 71 von 2015 im Bereich der Ortschaft Honigsessen ergab einen DTV-Wert von 2.360 (7). Dies lässt sich als mittlere Verkehrsstärke einordnen. Mittels Linksabbiegerspur können die bestehenden als auch zu prognostizierenden Verkehre ohne Beeinträchtigungen abgewickelt werden.

Die innergebietsliche Erschließung erfolgt von der Zufahrt des Plangebiets über einen Kreisverkehrsplatz. Über diesen Kreisverkehrsplatz werden die Baugrundstücke über zwei Ringstraßen erschlossen. Die äußere Ringstraße weist dabei eine Straßenraumbreite von insgesamt 7,50 m auf. Dies ermöglicht die Gestaltung von ausreichend breiten Fahrbahnen und Gehwegen unter Berücksichtigung straßengestalterischer Ansprüche (bspw. Baumpflanzungen, Beete). Die zentrale von West nach Ost verlaufende Verkehrsfläche weist eine Breite von 6,00 m auf. Jeweils östlich und westlich im Plangebiet werden weitere Baugrundstücke von der Ringstraße aus an den Quartiersrändern durch Stiche angebunden. Im Osten des Gebiets besteht über die o.g. Stiche eine Option für eine zukünftige (langfristige) Erweiterung der Siedlungsfläche.

Das Plangebiet wird von einem Netz an Fuß- und tlw. Radwegen durchzweigt:

- Über einen nach Süden hin neu zu schaffenden Fuß- und Radweg soll das neue Quartier mit der Kernstadt Wissen fußläufig angebunden werden.
- Zentral vom Kreisverkehrsplatz im bis zur südlichen Parkanlage wird ein Fußweg festgesetzt. Voraussichtlich wird aufgrund des vorhandenen Gefälles eine Treppenanlage notwendig werden.
- Die Parkanlage und die westliche Wiesenfläche können im Rahmen der weiteren Planungen mit einem ansprechenden Fußwegekonzept gestaltet werden. Die südliche Parkanlage wird durch drei fußläufige Verbindungen an das zentrale Quartier angeschlossen.

3.4 Immissionen

Aufgrund der Nähe zur K 71, der exponierten Hanglage zum Siegtal sowie einer südöstlich gelegenen Motocrossstrecke wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Nach Vorliegen der Ergebnisse werden diese in der Abwägung berücksichtigt und erforderliche Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.



3.5 Städtebauliche Kenndaten

Nettobauland	5,74 ha
davon Allgemeines Wohngebiet	4,83 ha
davon Mischgebiet	0,57 ha
davon Fläche für den Gemeinbedarf: Kindertagesstätte	0,34 ha
Grünflächen / Wald	2,47 ha
davon Regenrückhaltebecken und Parkanlage	1,59 ha
davon Flächen für den Wald	0,4 ha
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: Wiesenflächen (WI)	0,39 ha
davon Verkehrsgrün	0,09 ha
Verkehrsflächen	1,23 ha
davon Straßenverkehrsfläche	1,16 ha
davon Wirtschaftsweg	0,02 ha
davon Fuß-/Radweg und Fußweg/Treppe	0,04 ha
Gesamtfläche	9,44 ha

Baugebiet/Ordnungsbereich	Anzahl der Baugrundstücke	Durchschnittliche Grundstücksgröße in m²
WA 1 / WA 2	58	650
WA 3	9	1.050
Mischgebiet	5	1.160

Gesamtanzahl Baugrundstücke: 72



4. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 88 LBauO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum kombiniert mit wohnverträglichem Gewerbe, Dienstleistung und Gastronomie wird sowohl ein Mischgebiet als auch ein Allgemeines Wohngebiet mit drei Ordnungsbereichen (WA1, WA2, WA3) ausgewiesen.

Zur Sicherung eines einheitlichen Ortsbildes, zur Vorbeugung von städtebaulichen Fehlentwicklungen sowie zur Herstellung eines nachbarschaftlichen Wohnfriedens sind die

- im Mischgebiet gemäß § 6 (2) Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- im Allgemeinen Wohngebiet unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO) sowie die unter § 4 (3) Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht kein konkreter Bedarf. Der Ausschluss bspw. der Gartenbaubetriebe erfolgt aufgrund der Baufeldparzellierung. Derartige Betriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel, ein kleinteiliges Misch- und Wohngebiet zu entwickeln.

Vor dem Hintergrund der Zielkonzeption einer wohnverträglichen Nutzungsmischung sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Dementsprechend sind - wie auch in der BauNVO vorgesehen - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.

Gemeinbedarfsflächen

Aufgrund der hohen Zahl an Baugrundstücken wird ein höherer Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen erwartet. Daher wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ vorgesehen. Diese ist verkehrsgünstig im nördlichen Plangebiet festgelegt, um das übrige Plangebiet und die zukünftige Wohnbevölkerung nicht durch den durch die Kindertagesstätte verursachten Verkehr zusätzlich zu belasten.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung sind an einer dem ländlichen Raum entsprechenden landschaftsangepassten Bauweise angelehnt.

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2), 19 und 20 BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:



- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Bei der Festsetzung der einzelnen Bestimmungsfaktoren wird sich an der Bebauung der Stadt Wissen und an dem, was im ländlichen Raum angemessen ist, orientiert. Zeitgemäße Festsetzungen, die die städtebauliche Leitbildentwicklung widerspiegeln, werden entsprechend berücksichtigt. Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgelegt, dass einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen (sparsamer Landverbrauch) Rechnung getragen wird, andererseits eine für das örtliche Siedlungsgefüge untypische und somit störende übermäßige Verdichtung vermieden wird.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unter Berücksichtigung der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete und die Fläche für den Gemeinbedarf auf 0,4 und für Mischgebiete auf 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Bebauung der privaten Grundstücksflächen unter Wahrung eines hohen Grünanteils in der Ortsrandlage. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 im Mischgebiet erfolgt, um den Raumansprüchen der Bauherren an die unterschiedlich festgesetzten Mischnutzungen angemessen Rechnung zu tragen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Mischgebiet als Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 1,2 festgesetzt. Gleichzeitig sind zwei bis drei Vollgeschosse verpflichtend zu errichten. Damit soll eine städtebauliche Raumkante als Abgrenzung zur K 71 hergestellt werden, gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass wertvolle Bauflächen flächensparend und nicht durch die Errichtung eingeschossiger Bauten mindergenutzt werden. Mit der festgesetzten GFZ von 1,2 kann bei der Errichtung von zwei Vollgeschossen, die volle Grundfläche im 1. Obergeschoss bebaut werden. Drei Vollgeschosse können nur unter der Prämisse der reduzierten Geschossfläche je Geschoss realisiert werden. Damit sollen insgesamt keine übermäßigen Gebäude errichtet werden können, die das Landschaftsbild zu stark beeinträchtigen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird eine ortstypische Wohnbebauung ermöglicht und entspricht der klassischen Bauweise von Wohngebäuden im ländlichen Raum. Gleichzeitig wird den Raumansprüchen an eine Kindertagesstätte ausreichend Rechnung getragen. Darüber hinaus fügt sich die Kindertagesstätte aufgrund ihres festgesetzten Maßes in die umgebenden geplanten Wohngebäude ein.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Vorbeugung dominanter Bebauung werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Um einen stadtgestalterischen sowie raumwirksamen Übergang zur Landschaft zu schaffen, werden bei berg- und talseitigen Grundstücken unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt. Gleichzeitig wird eine Gliederung der Dachlandschaft und der Gebäudekubaturen verfolgt.



Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt als Unterer- bzw. Oberer Bezugspunkt der Gebäude in Meter und entspricht der nach dem städtebaulichen Konzept geplanten Höhenentwicklung mit einer Bebauung von I bis II Vollgeschossen im allgemeinen Wohngebiet und II bis III Vollgeschossen im Mischgebiet, um eine möglichst homogene und dem Geländeverlauf angepasste Bebauung zu gewährleisten. Für den überwiegenden Planbereich sind nur Gebäude mit einseitig sowie beidseitig geneigten Dächern zulässig.

Aufgrund der zulässigen einseitig geneigten Dächer (Pulldach) und die damit verbundenen höheren Fassaden, werden geringere Gebäudehöhen für Gebäude mit dieser Dachform festgesetzt. Damit sollen insbesondere die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild des neuen Quartiers reduziert werden. Gleichzeitig wird mit dem Ordnungsbereich WA 2 die Verpflichtung zur Errichtung von Flachdachgebäuden im Bebauungsplan festgesetzt. Um interessierten Bauherren auch die Möglichkeit zu bieten, Flachdachgebäude zu errichten, wurde hierfür ein eigener Ordnungsbereich im südlichen Hangende geschaffen, um die neue Dachlandschaft zu gliedern.

Für die Ordnungsbereiche werden daher folgende Gebäudehöhen festgesetzt:

Im Mischgebiet wird die zulässige **Gebäudehöhe** auf **maximal 12,50 m** begrenzt.

Im Mischgebiet wird für Gebäude mit **Pulldach** (ab 15° Dachneigung) eine **maximale Gebäudehöhe** von **11,00 m** festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet – Ordnungsbereiche WA 1 und WA 3 wird die zulässige **Gebäudehöhe** bei **bergseitigen Grundstücken** auf **maximal 10,50 m** und bei **talseitigen Grundstücken** auf **maximal 9,50 m** begrenzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet – Ordnungsbereiche WA 1 und WA 3 wird die zulässige **Gebäudehöhe** bei **Ausführung mit Pulldach** (ab 15° Dachneigung) bei **bergseitigen Grundstücken** auf **maximal 9,00 m** und bei **talseitigen Grundstücken** auf **maximal 8,00 m** begrenzt.

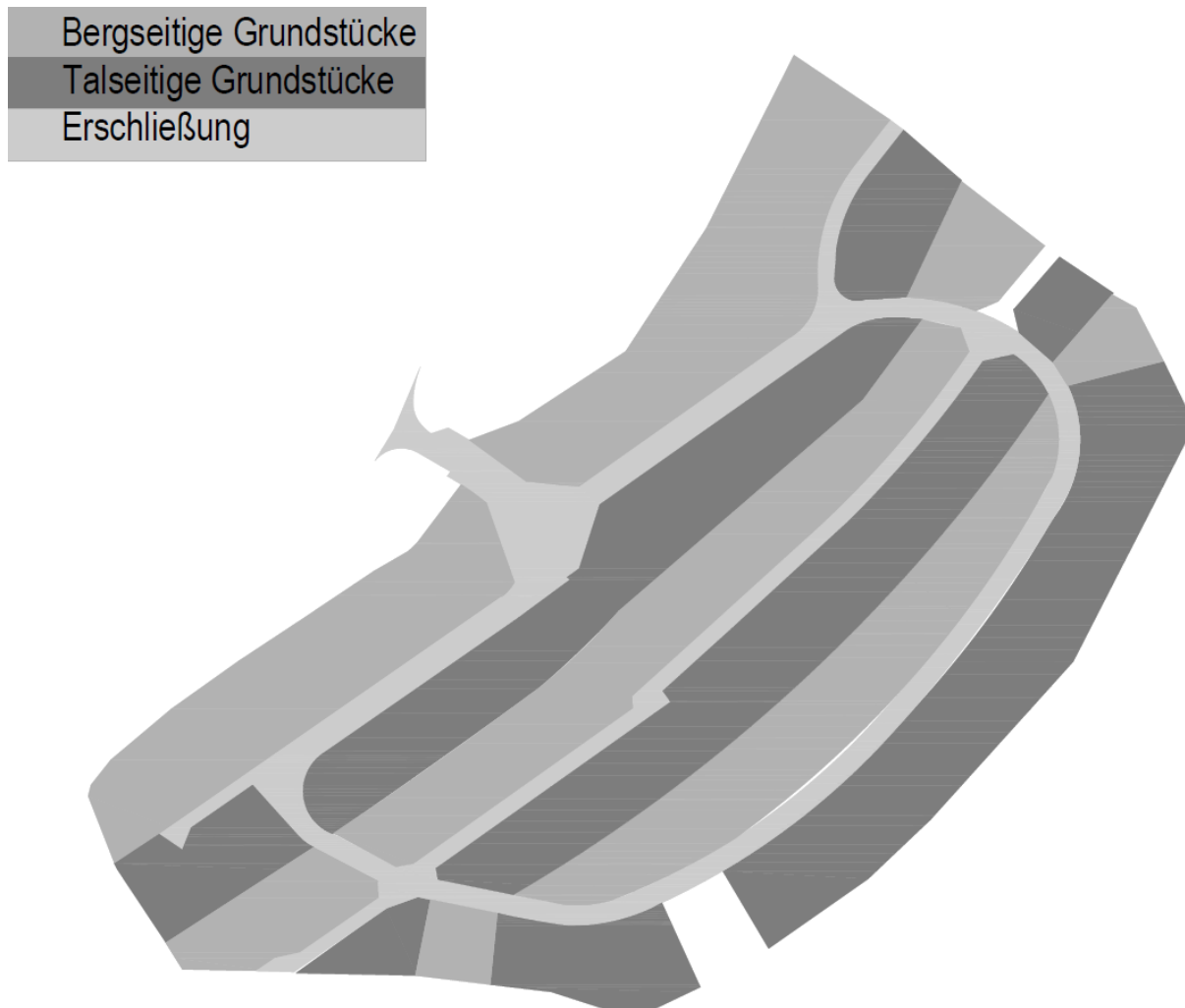
Im Allgemeinen Wohngebiet - Ordnungsbereich WA 2 (**verpflichtende Ausführung mit Flachdach**) wird die zulässige **Gebäudehöhe** bei **bergseitigen Grundstücken** auf **maximal 8,50 m** und bei **talseitigen Grundstücken** auf **maximal 7,50 m** begrenzt.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird die zulässige Gebäudehöhe auf **maximal 10,50 m** begrenzt.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird die zulässige Gebäudehöhe **bei Ausführung mit Pulldach** (ab 15° Dachneigung) auf **maximal 9,00 m** begrenzt.

Bezugspunkte:

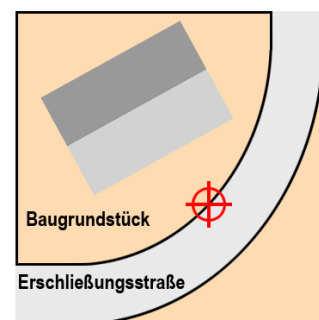
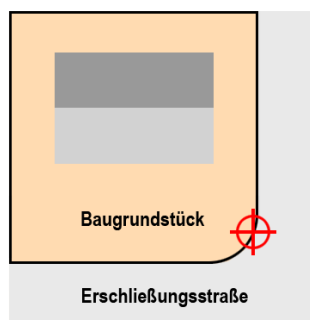
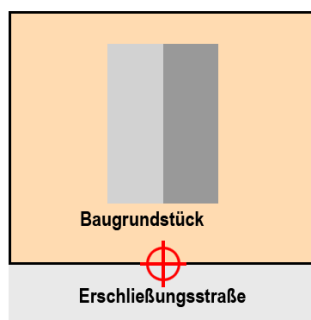
Der obere und untere Bezugspunkt wird gemäß § 18 (1) BauNVO festgesetzt, damit für Bauherren und Architekten eindeutig definiert ist, wie die Gebäudehöhe gemessen werden und auf welchen Bezugspunkt sich die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen.



Darstellung der Grundstückszuordnung bergseitig-talseitig

Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt gilt die grundstücksseitige Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



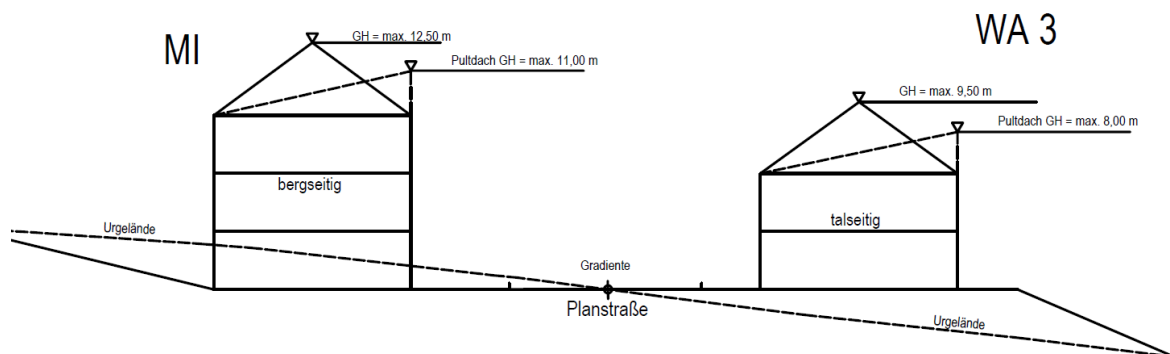
Beispiele unterer Höhenbezugspunkt



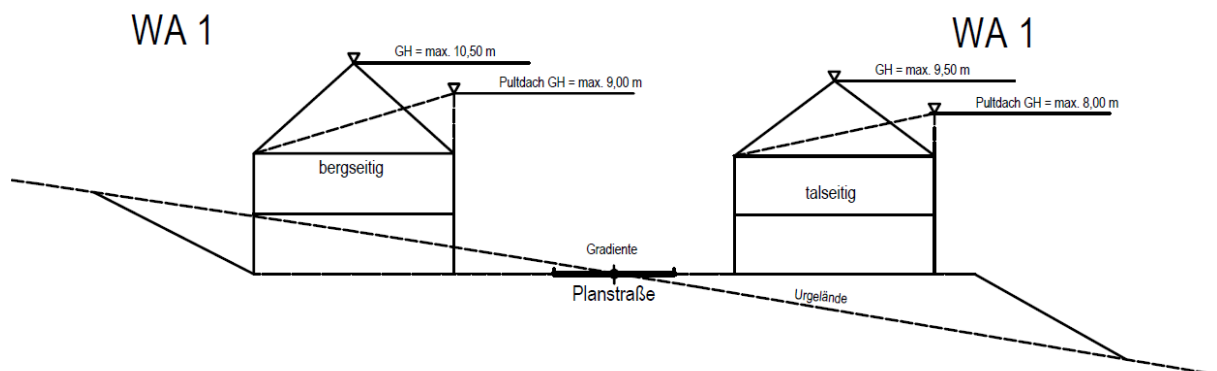
Oberer Bezugspunkt:

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Aufbauten wie Antennen oder Solarpaneele gemessen vom unteren Bezugspunkt.

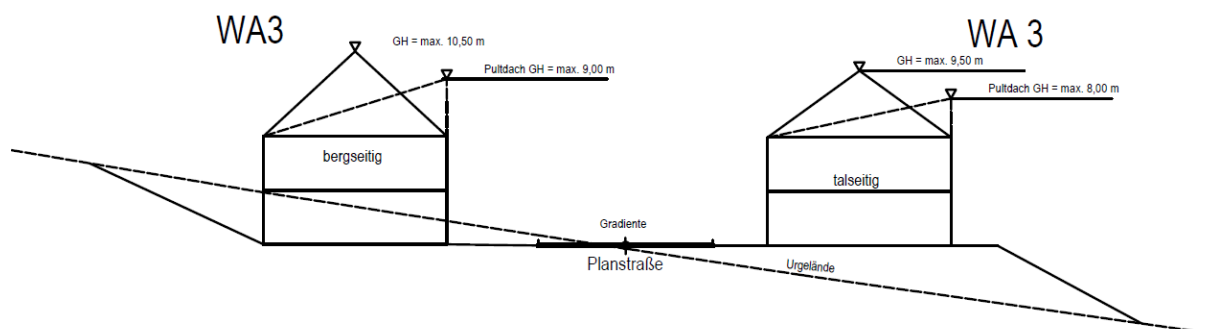
Oberer Bezugspunkt bei Flachdächern ist der höchste Punkt der Attika gemessen vom unteren Bezugspunkt.



Systemskizze Gebäudehöhen Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet – Ordnungsbereich WA 3



Systemskizze Gebäudehöhen Allgemeines Wohngebiet – Ordnungsbereich WA 1



Systemskizze Gebäudehöhen Allgemeines Wohngebiet – Ordnungsbereich WA 3



Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zur Schaffung eines an die Umgebungsbebauung angepassten, aufgelockerten Wohngebiets wird eine offene Bauweise mit Einzel-/ Doppelhäusern und Hausgruppen (WA 3) festgesetzt. Damit können neben klassischen Einfamilienhäusern sowohl kleinere Reihenhäuser als auch größere Mehrfamilienhäuser aufgrund größerer Grundstücke realisiert werden. Die Grundstücke können je nach gewünschter Bautypologie im Rahmen der Parzellierung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens geordnet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet durchgängig durch Baugrenzen bestimmt. Aufgrund des von einem hohen Gefälle geprägten und süd-ostexponierten Geländes werden die Baufenster mit gleichmäßigen Bautiefen zur Erschließungsstraße hin orientiert, um eine behutsame und landschaftsbildverträgliche Terrassierung der Baugrundstücke mit ihren Hauptgebäuden zu gewährleisten.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, um ausreichend Parkmöglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu ermöglichen.

Um zusätzliche Stellplätze anlegen zu können und somit Behinderungen auf öffentlichen Verkehrsflächen vorzubeugen, ist vor Garagen und Carports ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um den Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum auf den privaten Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Die Gebäudekubatur von Gartenhäusern wird auf 50 m³ begrenzt, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen und damit auch den nachbarschaftlichen Wohnfrieden zu wahren.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Stadtbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In Anlehnung an die regionale Bebauung sollen den heutigen Bedürfnissen entsprechende Bautypologien unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltelemente entwickelt werden. Die Lage des Plangebiets erfordert ein möglichst homogenes Erscheinungsbild der Bebauung.

Fassadengestaltung

Zur Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbildes im Plangebiet sind alle Außenwandflächen eines Gebäudes (Fassaden) in gedeckten Farbtönen auszubilden. Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie Reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0 -20) sind unzulässig.



Stützmauern

Stützmauern (zum Abstützen von vorhandenen, natürlichen und aufgeschütteten Erdmassen) sind straßenseitig bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über Straßenniveau zulässig. Auf den straßenabgewandten Seiten sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der Gebäudeoberfläche zulässig und müssen mindestens einen Abstand von 3,0 m untereinander aufweisen.

Diese Regelungen erfolgen, um das von einem starken Gefälle geprägte Ortsbild vor übermäßig hohen Stützmauern und einer damit verbundenen Bedrängung zu bewahren und gleichzeitig einer möglichen negativen Fernwirkung auf das Landschaftsbild vorzubeugen. Insgesamt wird mit dieser Festsetzung das Ziel einer behutsamen Terrassierung der neuen südostexponierten Baugrundstücke verfolgt.

Stützmauern, die nicht als Einfriedungen errichtet werden, sind bei einer Höhe von über 1,00 m über der Geländeoberfläche flächig zu begrünen, um das Ortsbild gestalterisch aufzuwerten.

Fassadensichtbarkeit

Durch die Topografie bedingte, zur Gründung der Gebäude erforderliche Sockelgeschosse (verlorene Geschosse bzw. Kellergeschosse), sind durch Anschüttung zu verdecken und bis zur natürlichen Geländeoberfläche anzugleichen. In den Ordnungsbereichen WA1 und WA3 darf der talseitig sichtbare Teil der Fassade dabei eine Höhe von 7,50 m nicht überschreiten.

Um in talseitiger Lage sicherzustellen, dass keine überdimensionierten Außenwandflächen entstehen, die das Ortsbild negativ beeinträchtigen, wird die maximal sichtbare Fassade für Gebäude mit geneigten Dächern auf 7,50 m im allgemeinen Wohngebiet bzw. im Mischgebiet auf 10,00 m beschränkt.

Dachgestaltung

Die Dachlandschaft ist einer der bestimmenden Faktoren für die Charakteristik des Ortsbildes. Zur Sicherung der schieferfarbenen Dachlandschaft von Wissen werden daher im Plangebiet ausdifferenzierte Festsetzungen zur Dachform, zu Dachaufbauten und -einschnitten sowie zu Materialität und Farbgebung der Dächer getroffen. Insgesamt werden im Plangebiet Bestimmungen getroffen, die sich einerseits am Bestand orientieren, andererseits auch moderne Dachelemente zulassen.

Dachneigung

Im Mischgebiet, im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sowie im Allgemeinen Wohngebiet - Ordnungsbereiche WA 1 und WA 3 sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 35° zulässig. Als Ausnahme sind Pultdächer mit einer Neigung ab 15° zulässig. Damit wird den Bauherren ein ausreichender Spielraum zur Ausgestaltung der Dächer ermöglicht. Gleichzeitig wird für den überwiegenden Planbereich eine homogene ansprechende Dachlandschaft hergestellt.

Im Allgemeinen Wohngebiet – Ordnungsbereich WA 2 sind Flachdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 10° auf Hauptgebäuden verpflichtend.



Mit dem Ordnungsbereich WA 2 wird die Verpflichtung zur Errichtung von Flachdachgebäuden im Bebauungsplan festgesetzt. Um interessierten Bauherren auch die Möglichkeit zu bieten, Flachdachgebäude zu errichten, wurde hierfür ein eigener Ordnungsbereich im südlichen Hangende geschaffen, um die neue Dachlandschaft zu gliedern.

Bauliche Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen dürfen auch mit gering geneigten Dächern bzw. Flachdächern (0 – 10°) errichtet werden. Dies wird ermöglicht, da eingeschossige Nebenanlagen und Gebäude sehr wahrscheinlich keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben werden.

Dacheindeckung

Die Stadt Wissen ist überwiegend von schieferfarbenen Dachflächen geprägt. Um das vorhandene Farbspektrum der Dachlandschaft der Stadt Wissen auch im neuen Plangebiet fortzuführen, wird die Dacheindeckung analog zu RAL-Farben festgesetzt:

Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkelfarbig (schiefergrau, graubraun entsprechend der RAL-Farben⁴ 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 8014, 8019, 8022, 8028) ausgeführt werden. Zulässig ist ebenfalls eine Ausführung in Naturschiefer.

Es sind nur Materialien mit einer matten Farbgebung - entsprechend den einschlägigen Produktbeschreibungen des Baustoffhandels - zugelassen. Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen, bspw. glasierter Tonziegel, glänzender Betondachsteine oder glänzender Metalle ist unzulässig. Trapezbleche sind unzulässig. Der Ausschluss glänzender Dacheindeckungen oder Trapezbleche soll zur behutsamen Eingliederung der Wohngebäude mit ihren Dächern in die Landschaft beitragen. Glänzende Materialien könnten sich negativ auf die Fernwirkung des neuen Wohngebiets auswirken.

Dachflächen

Dachbegrünungen sowie Fotovoltaik- und solarthermische Anlagen sind ausdrücklich erwünscht und zulässig.

Zur Sicherung ruhiger, mit dem Stadtbild verträglicher Dächer, sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen. Diese Bindung gilt nicht für Flachdächer auf Hauptgebäuden mit einer maximalen Neigung von 10°, um die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Flachdächern hinsichtlich ihrer Funktionalität und Wirtschaftlichkeit gewährleisten zu können.

Bei Flachdächern dürfen sie nicht über die Attika hinausragen, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen wird das generelle Ziel verfolgt, das Erscheinungsbild des geplanten Wohn- und Mischgebiets vor einer visuellen Überfrachtung mit Werbeanlagen zu schützen. Durch die Beschränkungen der Größe von, an Gebäuden angebrachte, Werbeanlagen sowie freistehende Werbeanlagen wird eine mögliche Überformung des Straßen- und Stadtbildes im Plangebiet durch Werbeanlagen insofern eingeschränkt, dass keine überdimensionierten oder optisch störenden Anlagen zu-

⁴ RAL gemeinnützige GmbH, fränkische Straße 7, D-53229 Bonn, www.ral-farben.de

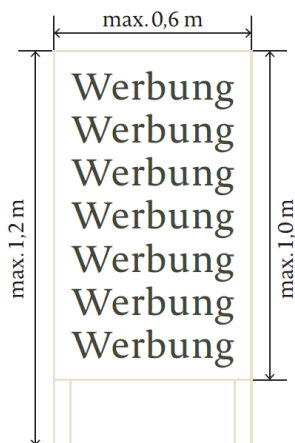


gelassen werden. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind daher bis zu einer Höhe von höchstens 0,30 m zulässig und dürfen die jeweilige Hausfront in der Länge maximal zu 2,0 m überdecken. Senkrecht an der Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind bis zu einem Maß von 0,75 m zulässig. Eine Gesamtgröße von maximal 0,6 m² ist zulässig.

An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht höher als die maximale Traufhöhe der Gebäude sein.

Freistehende Werbeanlagen sind nur als Stelen bis zu einer Höhe von 1,2 m, bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche, zulässig. Die eigentliche Werbefläche darf eine Größe von 0,6 m² nicht überschreiten.



Systemskizze freistehende Werbeanlage

Zudem soll verhindert werden, dass Menschen im Umfeld der Anlagen beeinträchtigt oder gestört werden. Werbeanlagen dürfen daher nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung, nicht mit Wechsel- oder Laufschrift und nicht blendend betrieben werden.

Einfriedungen

Die Beschränkung auf bestimmte Einfriedungshöhen hat gestalterische Gründe, wie das Freihalten von Blickbeziehungen und die Verhinderung einer "Verschanzung" zum öffentlichen Raum.

Im Plangebiet sind daher Einfriedungen ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze und deren gradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze („Vorgarten“) bis zu einer Höhe von 1,20 m über Straßenniveau als Hecken, Mauern oder Sockelmauern mit Holz- oder Metallzäunen zulässig. Vollflächige Verkleidungen mit Kunststoff-Folie/-Planen, Metallblechen sind zulässig.



Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll das notwendige Maß der Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden, weshalb die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind. Zusätzlich werden durch die anzupflanzende Vegetation den ökologischen und klimatischen Ansprüchen (bspw. Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tierarten, Lokalklimaregulation) entsprechende Flächen geschaffen. Durch die Schaffung von gärtnerischen Anlagen wird nicht zuletzt das optische Erscheinungsbild des Siedlungskörpers aufgewertet.

Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder oberflächlich sichtbaren Folien ist nicht zulässig, um den natürlichen Abfluss von anfallendem Niederschlagswasser nicht zu behindern. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

Abfallbehälterplätze

Zur Gestaltung der Vorzone der Gebäude, sind Abfallbehälterplätze gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren, durch eine Hecke oder Rankgerüst einzugrünen oder mit einer Holzverkleidung zu versehen.

Um ein gepflegtes Straßenbild herzustellen, sind Regensammelbehälter zum öffentlichen Straßenraum hin nicht zulässig. Sie sind unterirdisch oder auf der Rückseite der Gebäude anzuordnen.

Zahl der notwendigen Stellplätze

Bauordnungsrechtlich wird lediglich die Zahl der notwendigen Stellplätze auf den privaten Wohnbaugrundstücken verbindlich geregelt. Mit der Festsetzung von insgesamt zwei Stellplätzen in Abhängigkeit zur Bauweise soll dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen und Konflikte durch Parksuchverkehr durch Anwohner oder Besucher im Planungsumfeld vermieden werden.

4.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische und schonende Einbindung des Plangebiets in Natur und Landschaft stellen die landschaftsplanerischen Festsetzungen dar, in denen landschaftsgestalterische wie auch natur- und landschaftsschützende Maßnahmen geregelt werden.

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

Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung: Parkanlage

In der festgesetzten Parkanlage ist auch die Errichtung eines Spielplatzes bzw. das Installieren von Spielgeräten zulässig, um neben Flächen für die Naherholung auch Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche zu schaffen. Der Spielplatz soll sich in die Parkanlage naturräumlich integrieren.

Um die Versiegelung zusätzlich zu verringern, dürfen Wege und Sitzbereiche nur in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden. Entsprechend wird auch der Anteil der be-



festigten Flächen auf maximal 15 % Flächenanteil begrenzt. Um auch der Biodiversität Rechnung zu tragen, sind die Grünflächen als krautreiche Wiese aus regional zertifiziertem Saatgut anzulegen. Zum Schutz der Pflanzen und anstehenden Böden dürfen keine Pestizide und Düngemittel zur Pflege verwendet werden. Das anfallende Oberflächenwasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf durch breitflächige Rückhaltung und Versickerung zugeführt werden. Daher ist die Anlage eines offenen Grabensystems zur gezielten Regenwasserführung auch zulässig.

In der westlichen Parkanlage (Ordnungsbereich PA1) sind mindestens 8 Bäume zu pflanzen, um den klimaökologischen Ansprüchen (bspw. Schattenspende, CO₂-Bindung) einerseits und den gestalterischen Ansprüchen an eine attraktive Parkanlage (optische Aufwertung) andererseits angemessen Rechnung zu tragen. Von den Standorten darf um 10,00 m abgewichen werden, um die Anlage von Spielgeräten oder eines Spielplatzes sowie eines offenen Grabensystems mit den Baumpflanzungen aufeinander abstimmen zu können. Die genaue Festlegung der Baumstandorte erfolgt auf Ebene der Ausführungsplanung. Die Arten sind aus der beigefügten Pflanzenliste zu entnehmen.

Extensiv zu bewirtschaftende Wiesenflächen

Die mit dem Buchstaben WI bezeichneten Grünflächen sind als Wiesenflächen zu belassen und durch eine zweischürige jährliche Mahd, ohne die Verwendung von Düngemitteln zu pflegen. Die gezielte Anlage von Wiesenflächen erfolgt im Hinblick auf den einzuhaltenden Waldabstand und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Durch die anzulegenden Wiesenflächen wird gleichzeitig eine klare Abgrenzung zwischen Wohnbebauung und den Waldflächen geschaffen. Im nordwestlichen Bereich ist die Anlage eines Grasweges zulässig, um weitere fußläufige Wegeverbindungen schaffen zu können. Damit wird weiterer Erholungsraum geschaffen. Eine Beweidung mit Schafen oder Ziegen ist als alternative Pflegeform ebenfalls zulässig, um die Unterhaltung auch Ressourcen schonend sicherstellen zu können, bspw. durch den Verzicht auf Kraftstoff betriebene Mähfahrzeuge.

Oberflächenbefestigung

Öffentliche Fuß- und Wirtschaftswege sowie Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit **versickerungsfähigen** Belägen (z.B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugiges Pflaster, etc.) zu befestigen, um die Versiegelung zusätzlich zu minimieren und den natürlichen Abfluss von anfallendem Niederschlagswasser nicht zu behindern. Ausgenommen hiervon sind Radwege, da diese in Bereichen mit einem starken Gefälle oftmals asphaltiert werden, um eine sicherere Benutzung durch Radfahrer gewährleisten zu können.

Regenwasserbewirtschaftung

Um die im Bereich der Parkanlage gelegenen Mulde naturnah in das Landschaftsbild zu integrieren und die Naherholungsqualität zusätzlich zu erhöhen, ist sie in Erdbauweise auszuführen und als artenreiche Wiesenflächen anzulegen. Die extensive Bewirtschaftung (Mahd jährlich mindestens 1-mal, maximal 2-mal) und die Anlage einer artenreichen Wiesenfläche soll zusätzlich zur Erhöhung der Biodiversität beitragen.

Die maximale Einstauhöhe des Beckens darf höchstens 40 cm betragen, damit die Mulde aus Haftungsgründen nicht eingezäunt werden muss. Die Einzäunung würde die Attraktivität und das optische Erscheinungsbild der Parkanlage verringern.



Um in dem von einem hohen Gefälle geprägten Gelände das notwendige Rückhaltevolumen herstellen zu können, kann bspw. die Anlage von zusätzlichen Kies-/Schotterrigolen oder Kunststoff-Speicherkörpern erfolgen, welche sich entsprechend unter der Muldensohle befinden würden.

Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken

Soweit auf dem einzelnen Grundstück eine Fläche befestigt und abflusswirksam wird, die größer ist als die der in dem jeweiligen Baugebiet und Ordnungsbereich festgesetzten Grundflächenzahl, muss für den zusätzlich befestigten Flächenanteil eine Rückhaltung auf dem Grundstück betreiben 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. In jedem Fall ist die Ausführung der Drosselung und Rückhaltung als jeweilige Einzelfallentscheidung mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

Diese Vorgabe ist im Vorfeld des Verfahrens mit den Verbandsgemeindewerken abgestimmt worden. Die Regenrückhalte mulde ist entsprechend dieser Vorgabe nur auf ein bestimmtes Volumen ausgelegt. Im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 (2) WHG) ist anfallendes Oberflächenwasser nach Möglichkeit ortsnahe zurückzuhalten und zu versickern.

Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum und auf privaten Grundstücksflächen

Die verpflichtende Anpflanzung von Bäumen sowohl im öffentlichen Raum als auch auf den privaten Grundstücken und damit die Durchgrünung des neuen Quartiers erfolgt aus den folgenden Gründen:

- Optische Aufwertung des Orts- und Erscheinungsbildes sowohl der bebauten als auch unbebauten Bereiche,
- Schaffung von Naherholungsbereichen und Aufenthaltsqualitäten,
- Berücksichtigung der klimaökologischen Belange (bspw. Bindung von CO₂, Schattenspende),
- Erhöhung der Biodiversität, Schaffung und Vernetzung von Lebensräumen für diverse Tierarten,
- Integration des Plangebiets in den Landschaftsraum durch Schaffung sichtbarer Grünstrukturen, die aufgrund der topografischen Lage des Plangebiets eine besondere Fernwirkung entwickeln können.

Baumpflanzungen auf Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum heimischer Art zu pflanzen, zu entwickeln und im Falle eines Abgangs in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Vorgabe ist im Hinblick auf die avisierten Grundstücksgrößen angemessen und ist den Bauherren zumutbar.

Artenliste und Pflanzgrößen

Die Pflanzgröße von Bäumen und Sträuchern entspricht der gängigen Praxis. Die Artenliste wurde insbesondere im Hinblick auf die Klimaanpassung ausgewählt.



5. Ver- und Entsorgung

Mit den Versorgungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, notwendige Schutzmaßnahmen, die eventuell erforderliche Verlegung, die Einzelheiten der Bauausführung abgestimmt sowie die Koordination untereinander organisiert.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Bereich des geplanten Vorhabens soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Versorgung mit Wasser wird beginnend mit dem Verfahren der frühzeitigen Beteiligung mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers und die Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal im Bereich „Alte Hütte“ über eine südlich zu verlegende Ver- und Entsorgungstrasse eingeleitet.

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und nach Möglichkeit zu versickern. Oberflächenwasser, das aus Gründen der Bodenbeschaffenheit/Sickerfähigkeit des Bodens nicht versickert werden kann, wird über das zu etablierende Kanalnetz in die südlich gelegene Regenrückhaltemulde geführt und von dort gedrosselt in den südlichen Vorfluter Brölbach eingeleitet.

Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers ist insoweit sichergestellt, wie die befestigte und abflusswirksame Fläche nicht größer ist als die, die sich aus der maßgeblichen Grundflächenzahl ergibt. Dies wird durch die textliche Festsetzung A) III. 1. verpflichtend festgeschrieben (s. auch Kapitel B 4.3).

Energieversorgung

Um einen lokalen Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes zu leisten, sind zur Energiegewinnung erneuerbare Energieformen anzuwenden. Daher sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig und ausdrücklich erwünscht.

Die Versorgung mit Nahwärme und die damit verbundene ggf. notwendige Festsetzung von Versorgungsflächen im Plangebiet hängen vom Ergebnis der derzeit in Bearbeitung befindlichen Machbarkeitsstudie der Transferstelle Bingen ab.

Der mögliche Anschluss an das Erdgasnetz hängt vom Ergebnis der Machbarkeitsstudie der Transferstelle Bingen und der abschließenden Entscheidung des Stadtrats ab.

Die Energieversorgung (Strom) im Plangebiet ist an das Bestandsnetz anzuschließen. Die Erschließung wird rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt. Die ggf. notwendige Einrichtung einer Trafostationen ist durch den Versorgungsträger zu prüfen.

Telekommunikation/Breitbandversorgung

Die Telekommunikationseinrichtungen im Plangebiet sind an das Bestandsnetz anzuschließen. Die Erschließung wird rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt. Insbesondere vor dem Hintergrund des Leitziels der Schaffung eines zukunftsfähigen und nutzungsgemischten Neubaugebiets ist eine Breitbandversorgung unverzichtbar, um so-



mit unter anderem den im Plangebiet angedachten kleinen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben die benötigte Telekommunikationsinfrastruktur bzw. schnelles Internet zur Verfügung zu stellen.

Abfallentsorgung

Die geplante Erschließung ermöglicht eine Befahrbarkeit des Plangebiets durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Dennis Behrami/mh
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung
Boppard- Buchholz, Juni 2021

i.A. Frank Assion
Dipl.-Geogr.