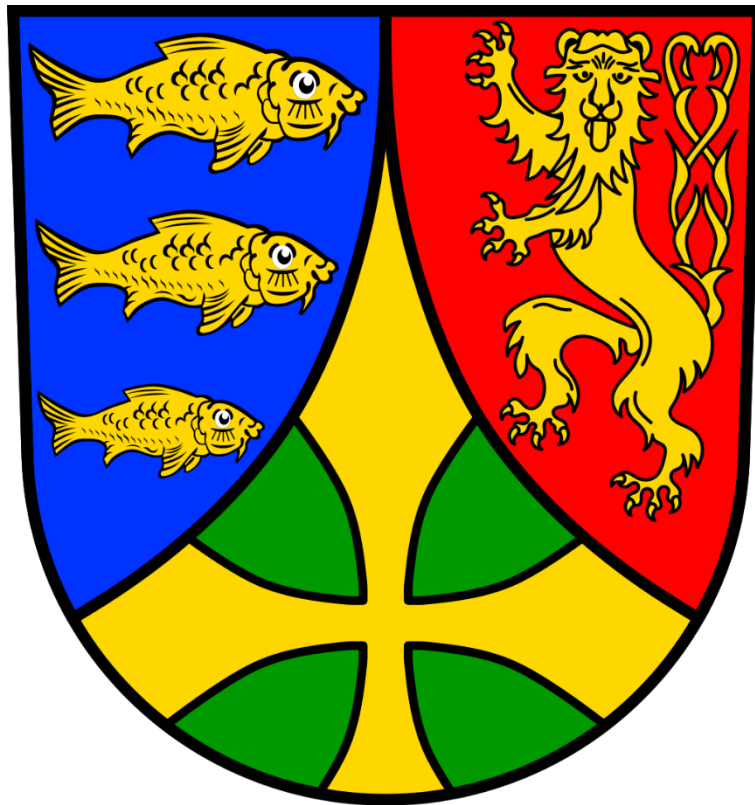




Begründung -Entwurf-

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Sonnenweg / Im Steingarten“
Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

Gliederung

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Einordnung des Planungsraumes	4
1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans	4
1.3 Erfordernis der Planung	5
1.4 Gewähltes Aufstellungsverfahren	5
2. Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen.....	5
2.1 Raumordnerische Vorgaben	5
2.2 Fachplanerische Vorgaben	6
2.2.1 Straßenplanungen	6
2.2.2 Ver- und Entsorgung	6
2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	6
3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte.....	6
3.1 Topographie	6
3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
3.3 Ökologische Situation und Wertigkeit.....	6
4. Städtebauliche Konzeption	6
4.1 Erläuterungen zum Plankonzept	6
4.2 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten	7
4.2.1 Umweltbericht.....	7
5. Begründung der einzelnen Festsetzungen	7
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
5.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.1.3 Bauweise	8
5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	8
5.1.5 Größe der Baugrundstücke	8
5.1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	8
5.1.7 Flächen für Nebenanlagen	9
5.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
5.1.9 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	9
5.1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	9
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
5.2.1 Dachformen	10
5.2.2 Einfriedungen	10
5.2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze	10
5.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.3.1 Allgemeiner Artenschutz	10
5.4 Hinweise	11
6. Auswirkungen der Planung.....	11
6.1 Erschließung.....	11
6.2 Oberflächenentwässerung	11
6.3 Ver- und Entsorgung.....	11
6.3.1 Strom:.....	11
6.3.2 Straßenbeleuchtung:	11
6.3.3 Telekommunikation:	12
6.3.4 Gasversorgung:	12
6.3.5 Wasserversorgung:	12
6.3.6 Schmutzwasserentsorgung:	12
6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	12

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Sonnenweg / Im Steingarten**“
Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

7.	Beteiligungen	12
7.1	Bürgerbeteiligung.....	12
7.1.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	12
7.1.2	Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	12
7.2	Beteiligung der Behörden	12
7.2.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	12
7.2.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	12
8.	Flächenverteilung	13
8.1	Flächenbilanz	13
8.2	Bruttowohndichte	13
9.	Maßnahmen zur Verwirklichung	13
9.1	Bodenordnung	13
9.2	Erschließung.....	13
9.3	Finanzierung.....	13
9.4	Folgeinvestitionen.....	13

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Sonnenweg / Im Steingarten**“
Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

1. Vorbemerkungen

1.1 Einordnung des Planungsraumes

Die Ortsgemeinde Weitefeld liegt südwestlich von Daaden oberhalb einer Hangkante, von der aus das Gelände in Richtung Nordost steil zum Daadetal abfällt. Südlich und westlich der Ortslage ist das Gelände eher mäßig bewegt. Die Ortslage ist fast vollständig von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, die zu einem großen Teil als Weiden genutzt werden. Lediglich im Nordosten grenzt die Gemeinde an eine größere Waldfläche, welche die gesamte Hangkante zum Daadetal bedeckt.

Weitefeld besteht im Wesentlichen aus zwei Siedlungsarmen, die sich entlang der beiden Hauptstraßen L 286 (Elkenroth – Friedewald) und K 112 (Weitefeld – Niederdreisbach) erstrecken. Langfristig strebt die Gemeinde eine Abrundung der Ortslage an.

Das Gebiet „Sonnenweg / Im Steingarten“, auf dem die Ortsgemeinde Weitefeld die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben regeln will, liegt innerhalb der bestehenden Ortslage im nordwestlichen Ortsteil in der Nähe des in den vergangenen Jahren erschlossenen Baugebiets „Fortsetzung Waldweg“. Es ist vollständig von Wohnbebauung umgeben. Im Plangebiet selbst existiert ebenfalls teilweise Wohnbebauung, teilweise finden sich dort auch unbebaute Kleinparzellen. Sämtliche Grundstücke sind über die beiden durch das Plangebiet führenden Straßen „Sonnenweg“ und „Im Steingarten“ erschlossen.

Das Plangebiet ist schwach Richtung Süden geneigt.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Bei den beiden das Plangebiet durchziehenden Straßen „Sonnenweg“ und „Im Steingarten“ handelt es sich um bereits vorhandene Ortsstraßen, über die auch die bestehende Wohnbebauung erreichbar ist. In diesem Bereich bestehen viele kleinteilige Flurstücke, die eine sinnvolle Bebauung bzw. Nachverdichtung bisher unmöglich machten. Um den Bereich „Sonnenweg-Steingarten“ städtebaulich sinnvoll zu ordnen, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnenweg-Steingarten“ beschlossen.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplans ist die Regelung der baurechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets entsprechend den städtebaulichen Eigenheiten der näheren dörflichen Umgebung. Weiterhin soll der Bebauungsplan die Grundlage zur Durchführung eines Umlegungsverfahrens §§ 45 ff. BauGB liefern. Durch die Neuordnung der kleinteiligen Grundstücke soll die Möglichkeit einer sinnvollen Bebauung des Gebiets und damit der Nachverdichtung gemäß der städtebaulichen Zielvorstellung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ geschaffen werden. Schließlich soll der Bebauungsplan in Verbindung mit einer nachfolgenden Umlegung auch die Möglichkeit einer ordnungsgemäßen erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen schaffen und somit auch hinsichtlich der Erschließung geordnete städtebauliche Verhältnisse schaffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und dem damit verbundenen Abwägungsprozess sollen die städtebaulichen Entwicklungsabsichten in Einklang mit anderen ökonomischen, ökologischen und sozialen Bedürfnissen und Betroffenheiten gebracht werden und somit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen, wie in § 1 Abs. 5 BauGB gefordert: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.“¹ Insbesondere der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2

¹ § 1 Abs. 5 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Sonnenweg / Im Steingarten“ Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

BauGB wird durch die städtebauliche Entwicklung einer Innenbereichsfläche Rechnung getragen.

1.3 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden „die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Zur Erreichung der oben genannten Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zwar könnte die baurechtliche Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben auch nach § 34 BauGB beurteilt werden, allerdings hätte die Ortsgemeinde Weitefeld dann keine baurechtliche Grundlage zur Durchführung eines Umlegungsverfahrens. Auch für die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraßen bildet der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage. Um die bestehenden städtebaulichen Probleme im Plangebiet zu lösen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.4 Gewähltes Aufstellungsverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Da das Plangebiet vollständig von bestehender Bebauung eingeschlossen ist, handelt es sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche von weit weniger als 20.000 m² festgesetzt, womit die Bedingung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt ist. Weiterhin wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für welche die SEWESO-Richtlinie gilt. Auch Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

In Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfolgt gem. § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung und es wird kein Umweltbericht verfasst. Es ist weiterhin kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich, da gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

2. Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen

2.1 Raumordnerische Vorgaben

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne „den Zielen der Raumordnung anzupassen“, während Grundsätze der Raumordnung in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen sind.² Für das Gebiet des Bebauungsplans „Sonnenweg / Im Steingarten“ gelten die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms IV von Rheinland-Pfalz mit seiner vierten Teilfortschreibung (LEP IV, 2023), die im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (ROP, 2017) präzisiert werden.

Das Plangebiet liegt laut ROP innerhalb der Siedlungsfläche Weitefelds.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen der Aufstellung des Bebauungsplans erkennbar nicht entgegen.

² vgl. § 3 Nr. 3 ROG

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Sonnenweg / Im Steingarten**“
Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

2.2 Fachplanerische Vorgaben**2.2.1 Straßenplanungen**

-keine-

2.2.2 Ver- und Entsorgung

-keine-

2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt jedoch allgemeines Wohngebiet fest, ist also nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da er jedoch gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird (vgl. Ziff. 1.4), kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Da die nähere Umgebung ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt ist, würde sich die Festsetzung eines Mischgebietes, in dem grundsätzlich ca. 50 % nicht störendes Gewerbe anzusiedeln wäre, nicht in die Umgebung einfügen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets in Abweichung zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans bedeutet daher eine Fortführung bestehender Nutzungsstrukturen und wäre so auch bei einer regulären Änderung des Flächennutzungsplans „planbar“.

3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte**3.1 Topographie**

Das Gelände fällt mit einer geringen Neigung Richtung Süden ab. Die Topographie stellt keine grundsätzliche Einschränkung der Bebaubarkeit des Gebiets dar.

3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

-keine-

3.3 Ökologische Situation und Wertigkeit

Das Plangebiet ist zu einem großen Teil bereits mit Wohngebäuden bebaut. Bei den dort befindlichen Kleinparzellen handelt es sich um unbebaute Wiesenflächen mit vereinzeltem Baumbestand ohne hohe ökologische Wertigkeit. Das Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) liefert keine Anhaltspunkte für Auswirkungen auf bestehende Schutzgebiete oder schützenswerte Biotope.

4. Städtebauliche Konzeption**4.1 Erläuterungen zum Plankonzept**

Die Erschließung des Wohnbaugebiets erfolgt über die beiden vorhandenen, aber aus baurechtlicher Sicht noch nicht „erstmalig hergestellten“ Ortsstraßen „Sonnenweg“ und „Im Steingarten“. Diese werden vorwiegend innerhalb ihrer bestehenden Grenzen als

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Sonnenweg / Im Steingarten“ Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

Verkehrsflächen festgesetzt. Wo die bestehende Grundstücksbreite nicht für den Begegnungsfall Pkw-Lkw ausreichend ist, werden punktuell Fahrbahnaufweitungen zulasten der angrenzenden Privatgrundstücke festgesetzt.

Die übrigen Flächen innerhalb des Plangebiets werden als Baugrundstücke mit der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

4.2 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten

4.2.1 Umweltbericht

Da dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird (vgl. Ziff. 1.4) ist hierfür die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB). Des Weiteren gelten die zu erwartenden Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Aus diesem Grunde ist auch die Erarbeitung eines landespflegerischen Fachbeitrages mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

5. Begründung der einzelnen Festsetzungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Einvernehmen mit den planungsrechtlichen Vorgaben der BauNVO wird „WA – Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, um den Anliegern ein ungestörtes Wohnen in einer dörflichen Struktur zu ermöglichen.³

Durch den Ausschluss einiger normalerweise ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) soll der Charakter der umliegenden Bebauung aufgegriffen und das Ziel der Schaffung eines ungestörten Wohnumfelds verwirklicht werden.⁴

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Dies ermöglicht eine der Eigenart der Umgebung entsprechende aufgelockerte Bebauung mit dörflichen Strukturen.⁵

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht eine der Eigenart der Umgebung entsprechende aufgelockerte Bebauung mit dörflichen Strukturen.⁶

Höhe baulicher Anlagen

Auch diese Festsetzung erfolgt mit dem Zweck, die dörfliche Struktur des neuen Baugebiets nicht mit höheren Gebäuden zu sprengen.⁷ Bezugsmaß ist die Oberfläche des Urgeländes, wie sie aus den in der Plankarte dargestellten Isohypsen hervorgeht.

³ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

⁴ § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

⁵ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

⁶ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

⁷ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Sonnenweg / Im Steingarten“ Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

Es soll nach dem Willen der Ortsgemeinde bei baulichen Anlagen die Höhe von 11,00 m in keinem Punkt überschritten werden. Damit bei einer nachträglichen Veränderung des Geländes nicht die neue Geländeoberfläche möglicherweise Grundlage für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist, bestimmen die Festsetzungen das Urgelände als Grundlage. Dieses ergibt sich aus dem digitalen Geländemodell des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz. Aus diesem wurden Isohypsen im Höhenabstand von 1 m gerechnet, die wiederum im Bebauungsplan dargestellt sind. Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist die Isohypse unterhalb des niedrigsten Gebäudepunktes.

Zahl der Vollgeschosse

Im Baugebiet „Sonnenweg / Im Steingarten“ sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.⁸ Auch mit dieser Festsetzung soll der dörfliche Charakter der umgebenden Bebauung in das Plangebiet übertragen werden.

5.1.3 Bauweise

Die Festsetzung einer „offenen Bauweise“ erfolgt entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, den dörflichen Charakter Weitefelds mit einer aufgelockerten Bebauung aufzugreifen.⁹ Aus diesem Grund dürfen die Gebäude nur als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die Ausweisung von Baugrenzen festgesetzt.¹⁰ Um eine städtebaulich aufgelockerte Gestaltung zu erreichen, werden die Baugrenzen der einzelnen Baufelder jeweils mit einem Abstand von 3 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze festgesetzt. Dort, wo bestehende Bebauung diese überschreiten würde, greifen die Baugrenzen die bestehende Bebauung auf. Eine Ausnahme bilden die Nebenanlagen. Da diese gem. § 23 Abs. 5 auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden können, erfolgt hier keine Änderung der regulären Baugrenzen.

5.1.5 Größe der Baugrundstücke

Die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke von 500 m² erfolgt mit dem Ziel, eine Vorgabe für das anschließende Umlegungsverfahren zu erlassen. Wie bereits in Ziff. 1.2 ausgeführt, ist es ein Ziel des Bebauungsplans, die Grundlage für eine Neuordnung der kleinteiligen Grundstücksstruktur zu liefern, damit im Anschluss im Rahmen der Innenentwicklung eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung erfolgen kann. Durch die Festsetzung der Mindestgröße soll eine dem dörflichen Umfeld entsprechende städtebauliche Struktur erreicht werden.

5.1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Eine großzügige Festsetzung für die Anordnung von Stellplätzen und Garagen dient einer optimalen Nutzung der späteren Baugrundstücke.¹¹ Überdachte Stellplätze und Garagen dürfen die vorgeschriebene Baugrenze überschreiten und müssen lediglich einen Abstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzung halten. Eine Errichtung von Garagen und Carports an der Straßenbegrenzungslinie wird aus städtebaulichen Gründen untersagt, da in diesem Fall die angestrebte dörfliche Struktur mit lockerer Bebauung unterwandert würde. Insbesondere

⁸ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

⁹ § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

¹⁰ § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

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

Begründung zum Bebauungsplan**Bebauungsplan „Sonnenweg / Im Steingarten“
Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen**

soll mit dieser Festsetzung angestrebt werden, dass ein mindestens 1,50 m breiter Pflanzstreifen entlang einer kahlen Garagenwand den Straßenraum grünordnerisch optisch auflockert.

Bauordnungsrechtliche Bestimmungen, wie z.B. die allgemeine Längenbeschränkung von in den Abstandsflächen errichteten Anlagen auf 12 m,¹² gelten fort.

5.1.7 Flächen für Nebenanlagen

Grundsätzlich dürfen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Im Sinne einer aufgelockerten Gestaltung des Straßenraumes müssen Nebenanlagen aber dennoch einen Mindestabstand von 1,50 m zur Straßengrenze halten.¹³

Bauordnungsrechtliche Bestimmungen, wie z.B. die Längenbeschränkung von in den Abstandsflächen errichteten Anlagen auf 12 m,¹⁴ gelten fort.

5.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den dörflichen Charakter des Baugebiets mit dem Wohnen von mehreren Generationen unter einem Dach zu wahren und das Entstehen von großen Mietblocks zu verhindern, wird die Zahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern auf zwei und in Doppelhäusern auf vier begrenzt.¹⁵

5.1.9 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließung des Wohnbaugebiets erfolgt über die beiden vorhandenen, aber aus baurechtlicher Sicht noch nicht „erstmalig hergestellten“ Ortsstraßen „Sonnenweg“ und „Im Steingarten“. Diese werden vorwiegend innerhalb ihrer bestehenden Grenzen als Verkehrsflächen festgesetzt.¹⁶ Da die derzeitigen Straßengrundstücke jedoch stellenweise nur ca. 4 m breit sind (Sonnenweg westliches Teilstück, Im Steingarten südliches Teilstück), werden hier punktuell Fahrbahnaufweitungen auf eine Breite von 5,30 m zulasten der angrenzenden Privatgrundstücke festgesetzt. Bei dieser Grundstücksbreite wird eine Fahrbahnbreite zwischen den Bordsteinen von 5,00 m erreicht, was nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausreichend für den Begegnungsfall Pkw-Lkw bei eingeschränktem Bewegungsspielraum ist.

5.1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Rahmen der Herstellung von Erschließungsstraßen sind, bedingt durch die topographische Geländeneigung, zum Teil Höhenunterschiede durch Böschungen zu überbrücken.

Diese Böschungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.¹⁷ Sie sollen in das Eigentum der Anlieger geführt werden, da die Nutzung als öffentlicher Straßenseitenraum aus Gründen der Unterhaltung nicht vorgesehen ist. Dagegen bieten diese Flächen den Anliegern die Möglichkeit der privaten Gestaltung. Die Böschungen können durch private Anschüttungen talseits bis an die Hauswände gänzlich beseitigt oder durch Stützmauern bis 70 cm Höhe über Straßenniveau abgefangen werden.

¹² § 8 Abs. 9 LBauO

¹³ § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

¹⁴ § 8 Abs. 9 LBauO

¹⁵ § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

¹⁶ § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

¹⁷ § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan**Bebauungsplan „Sonnenweg / Im Steingarten“
Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen**

Da jedoch die talseitigen Böschungen gleichzeitig Stützkörper für die Erschließungsstraßen sind, dürfen diese von den Privatanliegern nicht steiler als 1:1,5 abgetragen werden, weil ansonsten die Standfestigkeit der Straße beeinträchtigt würde. Es ist jedoch den Anliegern freigestellt, diese talseitigen Böschungen durch private Stützmauern abzufangen, wenn die Standfestigkeit der Baugrubenwand und der neuen Stützmauer durch eine statische Berechnung mit entsprechenden Schnittzeichnungen nachgewiesen wird.

Die Absicherung und Unterhaltung dieser Stützmauern ist Angelegenheit der jeweiligen Anlieger.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**5.2.1 Dachformen**

Die Ortsgemeinde Weitefeld misst der Baufreiheit der Eigentümer eine hohe Bedeutung bei, zumal auch die Umgebung des Baugebietes eher durch ein hohes Maß an Individualität geprägt ist. Da eine Einschränkung der Baufreiheit gleichzeitig ein Eingriff in die privaten Eigentumsrechte der Eigentümer ist, lässt sich ein solcher Eingriff aufgrund des Charakters der Umgebung nur schwer begründen. Da sich die Ortslage Weitefeld jedoch weiterhin harmonisch in ihr ländlich geprägtes Umfeld einfügen soll, sollen Dachformen ausgeschlossen werden, die im ländlichen Umfeld störend wirken und grundsätzlich nur in urbanen Strukturen vorkommen sollten: Schmetterlings-, Shed- und Tonnendächer.

5.2.2 Einfriedungen

Die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen auf 0,70 m im Bereich der straßenseitigen Grundstücksgrenze dient dazu, ein „Einigeln“ der Privatgrundstücke zu verhindern und eine offene Gestaltung des Straßenraumes und der vorderen Grundstücksbereiche zu erzielen.¹⁸

5.2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze

In diesem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Pkw-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden müssen.¹⁹ Hierdurch soll erreicht werden, dass auf den Privatgrundstücken genügend Stellplätze für die Bewohner vorgehalten werden und keine Pkw im Straßenraum abgestellt werden müssen.

5.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**5.3.1 Allgemeiner Artenschutz**

Die Festsetzung, dass während der Brut- und Aufzuchtzeiten nur nach vorheriger Kontrollbegehung mit Bauarbeiten begonnen werden kann entspricht den allgemeinen Anforderungen des Artenschutzes.²⁰

Anteilsbepflanzung auf den Baugrundstücken (WA)

Die Festsetzung zur inneren Durchgrünung des Baugebiets soll neben städtebaulichen Gestaltungsaspekten auch die funktionale Zuordnung von Ortschaft und Landschaft sicherstellen.

¹⁸ § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

¹⁹ § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO

²⁰ § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan**Bebauungsplan „Sonnenweg / Im Steingarten“
Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen**

Durch die Bestimmung, dass der Anteil an der Grundstücksfläche der weder zur zulässigen Grundfläche noch zur erlaubten Überschreitung gehört, vegetativ zu begrünen ist, soll dem Schutz des Mikroklimas Rechnung getragen und ein Beitrag zum Artenschutz geleistet werden. Bezogen auf das Baugebiet „Sonnenweg / Im Steingarten“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bedeutet dies, dass ein Anteil von $1 - \left(0,4 + \frac{0,4}{2}\right) = 0,4$ des Grundstücks vegetativ zu begrünen ist.

5.4 Hinweise

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

6. Auswirkungen der Planung**6.1 Erschließung**

Die Erschließungsstraßen sollen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans erstmalig hergestellt werden.

6.2 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit als Brauchwasser genutzt oder auf den Grundstücken versickert werden. Bei der Herstellung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen auf den Privatgrundstücken ist jedoch darauf zu achten, dass keine Schäden auf den Nachbargrundstücken und insbesondere an der unterhalb des Baugebiets liegenden vorhandenen Bebauung entstehen, die auf einen durch die zusätzliche Versickerung bedingten Anstieg des Grundwasserspiegels zurückzuführen sind.

Der Anteil des Niederschlagswassers, der weder als Brauchwasser genutzt wird, noch auf den privaten Freiflächen versickert, kann in die im Zuge der Erschließungsbaumaßnahmen zu erneuernde Regen- bzw. Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

6.3 Ver- und Entsorgung**6.3.1 Strom:**

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch Westnetz als zuständigem Versorgungsträger. Es sind bereits erdverlegte Leitungen im bestehenden Straßenkörper vorhanden. Ob eine Erneuerung dieser Leitungen im Zuge der Erschließungsbauarbeiten geplant ist, soll im Zuge der Straßenplanung ermittelt werden.

6.3.2 Straßenbeleuchtung:

In den Erschließungsstraßen existiert bereits eine Straßenbeleuchtung. Diese soll im Zuge der Erschließungsbauarbeiten erneuert werden. Die Straßenlaternen werden nach DIN-gerechter Erfordernis zur Ausleuchtung der Straßenfläche im Straßenraum entweder vor die seitlich abgehende Grundstücksgrenze oder mittig vor das jeweilige Grundstück gesetzt.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Sonnenweg / Im Steingarten**“
Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

6.3.3 Telekommunikation:

Es besteht bereits eine Versorgung mit Telekommunikationsleitungen. Inwieweit diese im Zuge der Straßenbaumaßnahmen erneuert und ggf. durch Glasfaserleitungen ersetzt werden, soll im Zuge der Straßenplanung ermittelt werden.

6.3.4 Gasversorgung:

Bisher existiert keine Gasversorgung im Baugebiet.

6.3.5 Wasserversorgung:

Die vorhandene Wasserversorgung soll im Rahmen der Erschließungsbauarbeiten erneuert werden.

6.3.6 Schmutzwasserentsorgung:

Für die Schmutzwasserentsorgung sind die Verbandsgemeindewerke Daaden-Herdorf zuständig. Die bestehende Mischwasserkanalisation soll im Rahmen der Erschließungsbaumaßnahme erneuert werden.

6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Da dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird (vgl. Ziff. 1.4) ist hierfür die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB). Des Weiteren gelten die zu erwartenden Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Aus diesem Grunde ist auch die Erarbeitung eines landespflegerischen Fachbeitrages mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

7. Beteiligungen**7.1 Bürgerbeteiligung****7.1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

[...]

7.1.2 Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

[...]

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

[...]

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

[...]

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Sonnenweg / Im Steingarten“
Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

8. Flächenverteilung

8.1 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Baugebietes „Sonnenweg / Im Steingarten“ beträgt ca. 1,2 ha. Diese verteilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nutzungsarten:

Allgemeines Wohngebiet	10.820 m ²
Verkehrsflächen	1.351 m ²
Gesamt	12.171 m²

8.2 Bruttowohndichte

Einzel-/Doppelhausbebauung:

15 Baugrundstücke x 5 Personen = 75 EW

$$\text{Bruttowohndichte} = \frac{\text{Einwohner}}{\text{Bruttobauland}} = \frac{75 \text{ EW}}{1,2 \text{ ha}} = 63 \frac{\text{EW}}{\text{ha}}$$

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Die überplanten zukünftigen Baugrundstücke befinden sich derzeit in Privateigentum und setzen sich zu einem großen Teil aus Kleinparzellen zusammen. Zur Bodenordnung soll ein förmliches Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

9.2 Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets soll von der Ortsgemeinde Weitefeld im Anschluss an die Bodenordnung durchgeführt werden.

9.3 Finanzierung

Es soll eine öffentlich-rechtliche Erschließung entsprechend den gesetzlichen Grundlagen im BauGB erfolgen. Die Herstellungskosten der Erschließungsanlagen werden zu gegebener Zeit in den Haushalt der Ortsgemeinde Weitefeld eingestellt. Die Refinanzierung erfolgt dann über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach den §§ 127 ff BauGB auf der Grundlage der gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzung. Da die Bodenordnung bereits vor Beginn der Erschließungsbauarbeiten abgeschlossen sein soll, und somit die Grundlagen für eine Beitragserhebung vorliegen, können von den privaten Grundstücksbesitzern unmittelbar nach Beginn der Erschließungsbauarbeiten Vorausleistungen nach § 133 Abs. 3 BauGB erhoben werden.

9.4 Folgeinvestitionen

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