# Bekanntmachung

**Bauleitplanung der Ortsgemeinde St. Katharinen**
**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hilkerscheid II“**

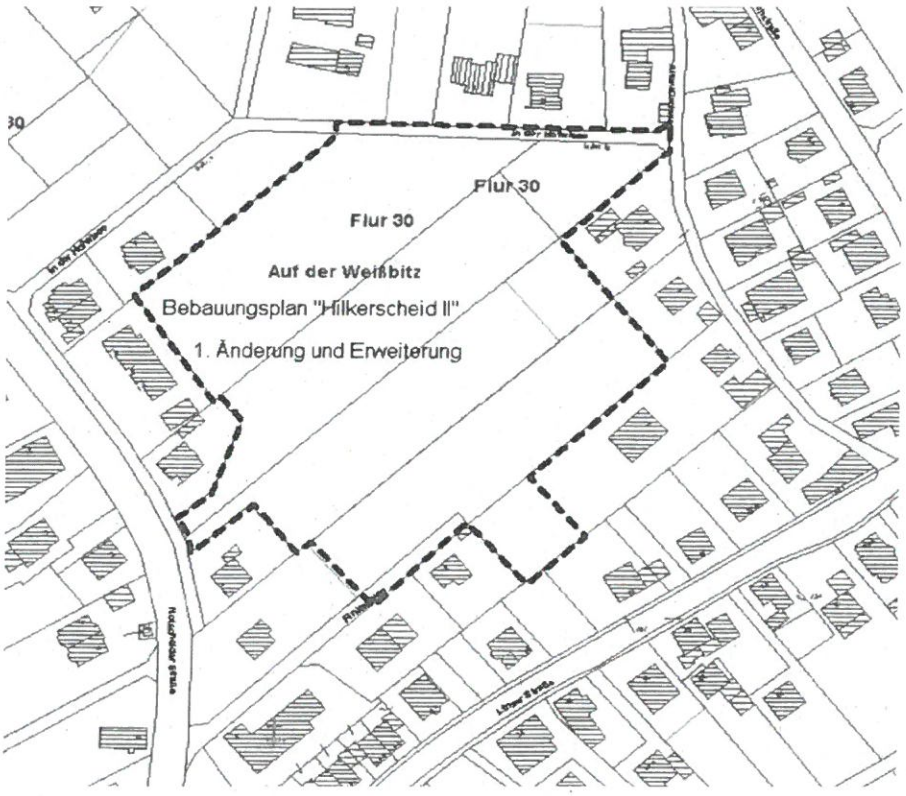
1. Aufstellungsbeschluss
2. Offenlage

Der Gemeinderat St. Katharinen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.03.2018 beschlossen den Bebauungsplan „Hilkerscheid II“ in Form der 1. Änderung und Erweiterung zu überarbeiten.
Dieser Beschluss wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Kurzdarstellung der wesentlichen Planungsinhalte der 1. Änderung und Erweiterung:

Durch den zwischenzeitlich erfolgten Abbau der über das Baugebiet „Hilkerscheid II“ verlaufenden Hochspannungsleitung wird der festgesetzte Schutzstreifen aufgehoben.
Es ergibt sich dadurch die Möglichkeit der Ausweisung weiterer Bauflächen und damit einhergehend eine Änderung der Erschließungssituation.
Damit wird gleichzeitig das im Rahmen der Straßenplanung aufgrund der topographischen Situation aufgetretene Problem der gesicherten Abwasserbeseitigung aufgegriffen und durch das veränderte Erschließungskonzept, das auch eine partielle Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hilkerscheid I“ vorsieht, einer Lösung zugeführt.
Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes überplant letztlich nicht das gesamte Plangebiet des Stammplanes, da die ausgeschlossenen Flächen bereits weitestgehend bebaut sind.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hilkerscheid II“ ist in dem nachfolgenden Planauszug gestrichelt dargestellt.



Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hilkerscheid II" mit Text und Begründung liegt in der Zeit vom 31.05.2019 – 01.07.2019 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Linz am Rhein, Fachbereich 2 –Natürliche Lebensgrundlagen, Bauen, Tiefbau, Kommunale Betriebe und Finanzen-, Am Schoppbüchel 5, 53545 Linz am Rhein während der allgemeinen Dienststunden

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **montags bis mittwochs** | **von** | **8:00 Uhr** | **bis** | **12:00 Uhr** | **und** |
| | **von** | **14:00 Uhr** | **bis** | **16:00 Uhr** | |
| **donnerstags** | **von** | **8:00 Uhr** | **bis** | **12:00 Uhr** | **und** |
| | **von** | **14:00 Uhr** | **bis** | **18:00 Uhr** | |
| **und freitags** | **von** | **8:00 Uhr** | **bis** | **12:00 Uhr** | |

zur jedermanns Einsicht öffentlich aus. Auch Kinder und Jugendliche sind Teile der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1 im § 3 BauGB.

Zusätzlich erfolgt eine Bekanntmachung im Internet gem. § 4 a Abs. 4 BauGB. Hier können auch alle planerischen Unterlagen, die aktuell Gegenstand der Bauleitplanung sind und die während der Beteiligung bei der Verbandsgemeindeverwaltung aushängen, eingesehen werden.

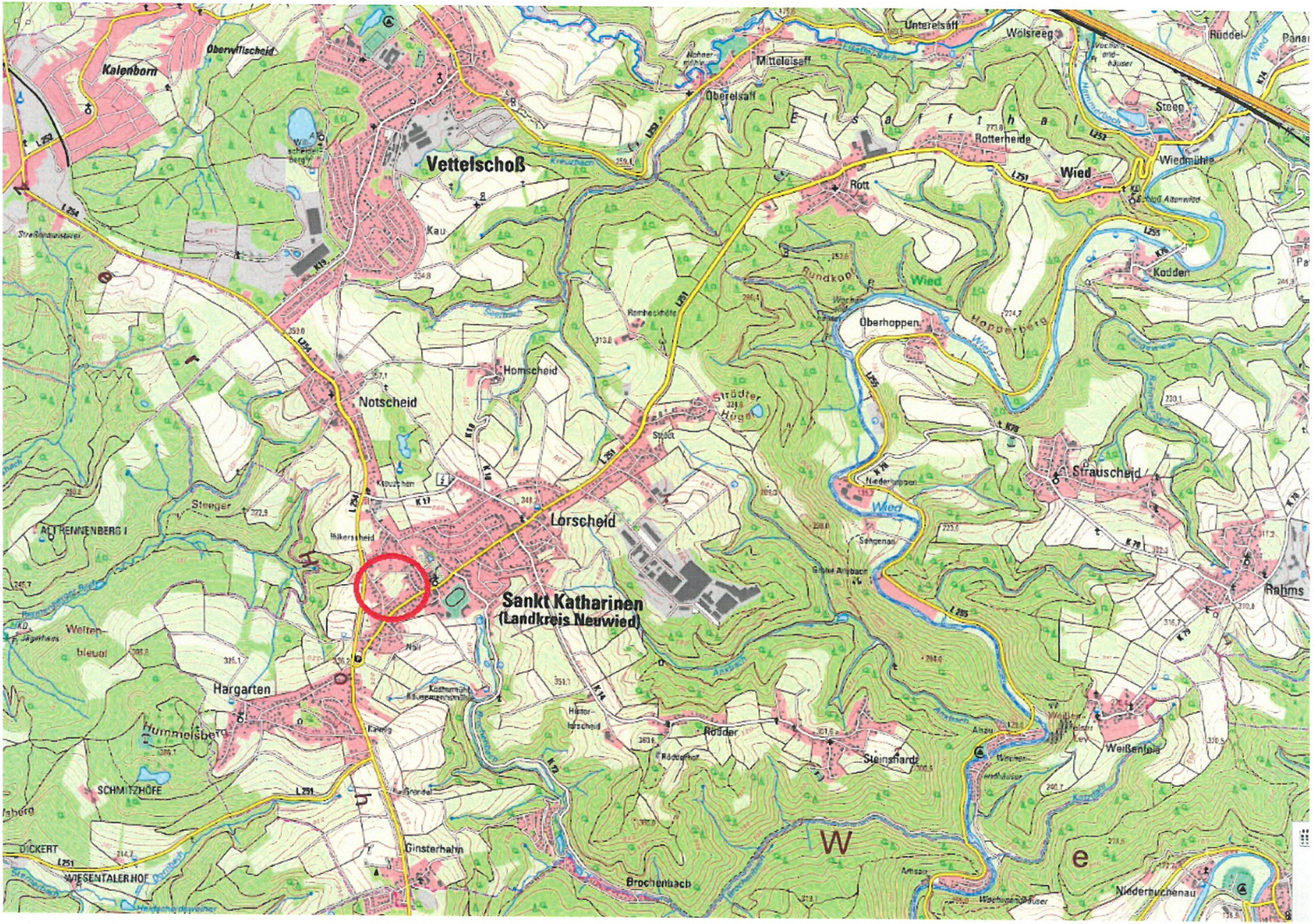
Sie finden diese unter www.VG-Linz.de unter der Rubrik „Amtliche Bekanntmachungen/Bauleitplanung".

Während der Offenlagefrist können Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

53545 Linz am Rhein, den 22.05.2019

Verbandsgemeindeverwaltung
Linz am Rhein
Hans-Günter Fischer
Bürgermeister

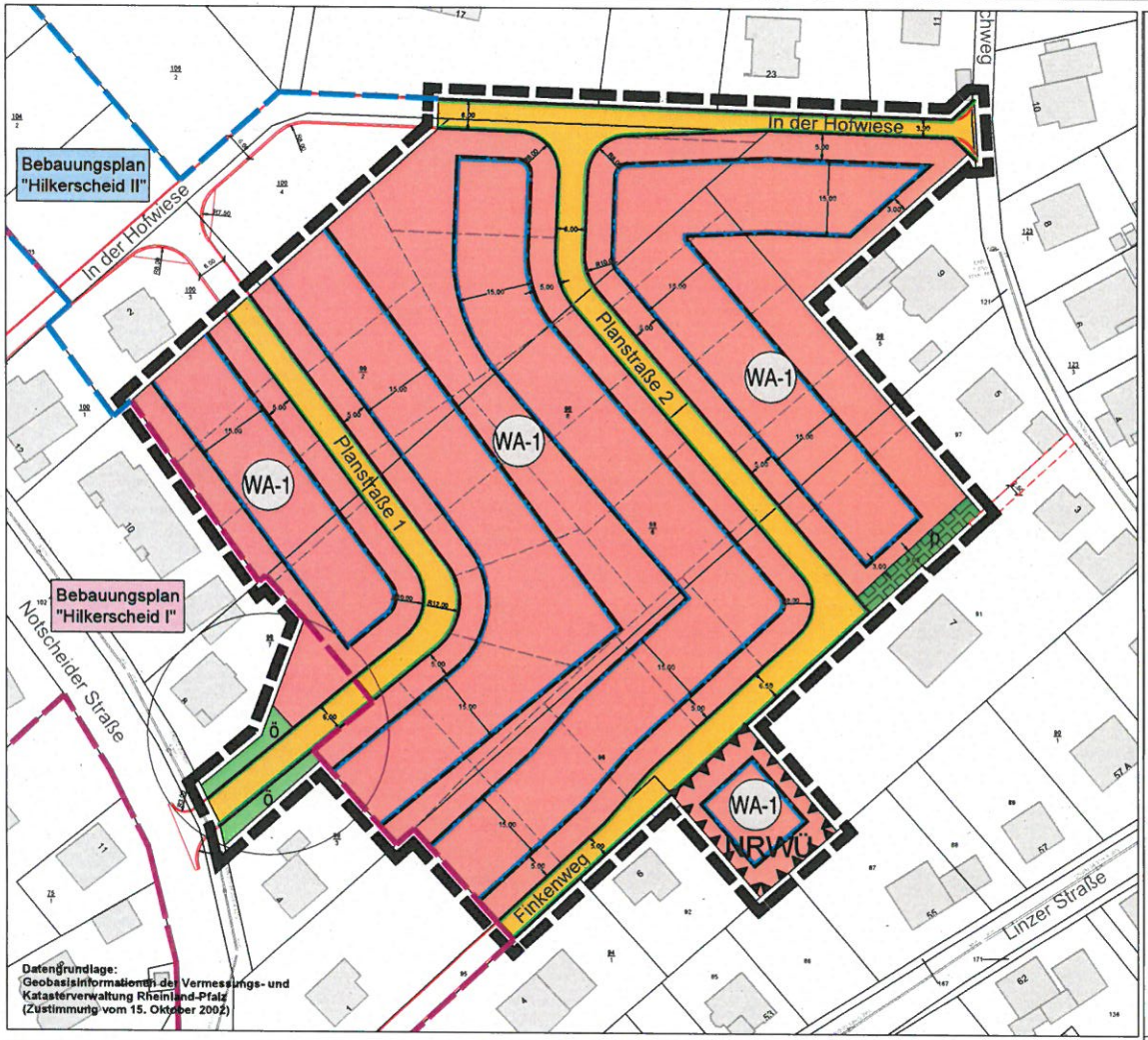
Ortsgemeinde
St. Katharinen
Willi Knopp
Ortsbürgermeister



Kalenborn
Oberwillscheid
Vettelschoß
Kau
Unterelsaff
Wölsreeg
Rüddel
Mittelelsaff
Oberelsaff
Steeg
Rotterheide
Wiedmühle
Wied
Rott
Kodden
Rundkopf
Oberhoppen
Hopperberg
Homscheid
Notscheid
Strödter Hügel
Strauscheid
Lorscheid
Steeger
ALTRENNENBERG I
Sankt Katharinen
(Landkreis Neuwied)
Rahms
Weltenbleuel
Hargarten
Hummelsberg
Rödder
Steinshardt
Weißenfels
SCHMITZHÖFE
DICKERT
WIESENTALERHOF
Ginsterhahn
Brochenbach
Niederbuchenau

# Bebauungsplan "Hilkerscheid II" - 1. Änderung und Erweiterung

## Ortsgemeinde Sankt Katharinen




### Legende

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

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

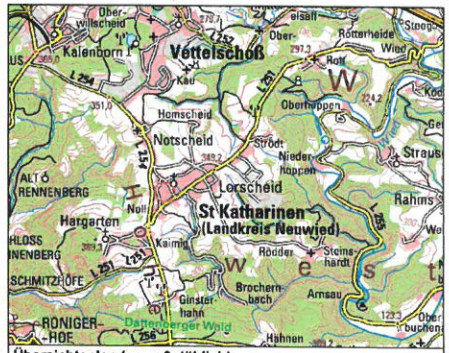
- Ö — Öffentliche Grünflächen
- P — Private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Verbandsgemeindewerken (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- NRWÜ — Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Sonstiges

- Teilweise Überplanung des Bebauungsplanes Hilkerscheid I




Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Auszug aus dem Stammplan von 2005


PLANUNGSBÜRO DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt/Wied

Telefon: 02683/9850-0
Telefax: 02683/9850-99
www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich


| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Projekt | Bebauungsplan "Hilkerscheid II" 1. Änderung und Erweiterung | | | Nr.: 004/18 |
| Ortsgemeinde | Ortsgemeinde Sankt Katharinen über Verbandsgemeinde Linz am Rhein Am Schoppbüchel 5 53545 Linz am Rhein | | | Plan - Nr.: 1 |
| Planungsphase | Beteiligung gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB | | | Index: --- |
| Planinhalt | Planurkunde | | | Maßstab: 1:500 |
| Blattgröße: DIN A1 | Bearbeitet: Willms | Gezeichnet: Willms | | Datum: 10.04.2019 |

**Ortsgemeinde Sankt Katharinen**
**Verbandsgemeinde Linz am Rhein**

N

| Aufstellung | Offenlage | Beteiligung der Behörden | Satzungsbeschluss | Ausfertigung | Bekanntmachung |
|---|---|---|---|---|---|
| aufgestellt gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Ortsgemeinde. | vom bis gem. § 13a i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. | Beteiligung der Behörden gemäß § 13a i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom | am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. | Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dieser Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt. Eine Begründung ist als Anlage beigefügt. | am gem. § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt. |
| (Ort, Datum, Ortsbürgermeister) | (Ort, Datum, Ortsbürgermeister) | (Ort, Datum, Ortsbürgermeister) | (Ort, Datum, Ortsbürgermeister) | (Ort, Datum, Ortsbürgermeister) | (Ort, Datum, Ortsbürgermeister) |

# -ENTWURF-

# BEBAUUNGSPLAN „HILKERSCHEID II" 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ORTSGEMEINDE SANKT KATHARINEN
VERBANDSGEMEINDE LINZ AM RHEIN
LANDKREIS NEUWIED
RHEINLAND - PFALZ

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, UND BEGRÜNDUNG

in der Fassung für die Beteiligung
nach § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

BEARBEITUNGSSTAND: 10. APRIL 2019

Abb. 1: Übersichtsplan (Quelle: LANIS-RLP)

Abb. 2: Luftbild (Quelle: LANIS-RLP)

# INHALTSVERZEICHNIS

I. Textliche Festsetzungen ..... I-1

A. Rechtsgrundlagen ..... I-2

B. Inhalte ..... I-3

1. Bestandteile der Planung ..... I-3
2. Verbindlichkeit ..... I-3

C. Festsetzungen ..... I-4

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB) ..... I-4
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB) ..... I-4
3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO) ..... I-5
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ..... I-5
5. Versorgungsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) ..... I-5
6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ..... I-5
7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) ..... I-5
8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen ... zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen... (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ..... I-6
9. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (gem. § 9 Abs. 1a BauGB) ..... I-6
10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB) ..... I-6

D. Hinweise ..... I-7

1. Hinweise zu möglichen Kampfmitteln ..... I-7
2. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung ..... I-7
3. Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser (aus dem Stammplan) ..... I-8
4. Hinweise zur Begrünung der Grundstücke (aus dem Stammplan) ..... I-8
a) Empfehlungen für die Begrünung der Grundstücke ..... I-8
b) Auswahl heimischer Gehölzarten ..... I-9

E. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk ..... I-11

II. Begründung ..... II-1

A. Vorbemerkungen und Planungsvorgaben ..... II-2

1. Lage und Größe des Plangebietes ..... II-2
2. Ursprungsbebauungsplan ..... II-2
3. Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes ..... II-3
4. Bebauungsplanverfahren ..... II-4

B. Flächennutzungsplan ..... II-7

C. Erforderlichkeit, Ziele und Zweck der Planung ..... II-8

D. Darstellung der geänderten Festsetzungen ..... II-9

1. Änderung der Planurkunde ..... II-9
2. Änderung der textlichen Festsetzungen ..... II-9

**E. Sonstige Belange ..... II-10**

1. Verkehrliche Erschließung ..... II-10
2. Ver- und Entsorgung ..... II-10
3. Schallschutz ..... II-10
4. Artenschutz ..... II-10
5. Naturschutzrechtlicher Ausgleich ..... II-11
6. Klimaschutz / Erneuerbare Energien ..... II-11
7. Entsorgung von Niederschlagswasser ..... II-11
8. Abfallentsorgung ..... II-12

**F. Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange ..... II-13**

a) Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung ..... II-14
b) Schutzgut Mensch ..... II-14
c) Schutzgut Flora/Fauna ..... II-14
d) Schutzgut Boden ..... II-15
e) Schutzgut Wasser ..... II-15
f) Schutzgut Klima/Luft ..... II-15
g) Schutzgut Landschaft ..... II-15
h) Kultur- und sonstige Sachgüter ..... II-16
i) Wechselwirkungen ..... II-16

**G. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk ..... II-17**

# BEBAUUNGSPLAN „HILKERSCHEID II" 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ORTSGEMEINDE SANKT KATHARINEN
VERBANDSGEMEINDE LINZ AM RHEIN
LANDKREIS NEUWIED
RHEINLAND - PFALZ

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEARBEITUNGSSTAND: 10. APRIL 2019

# A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057,1062) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3505)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283,295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 469)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Mai 2018 (GVBl. S. 92)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

# B. Inhalte

## 1. Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- die Planurkunde und
- die textlichen Festsetzungen

Beigefügt ist eine Begründung.

## 2. Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

# C. Festsetzungen

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hilkerscheid II" überplant in einem Teilbereich den rechtswirksamen Bebauungsplan von 2005. Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gelten abweichend den Textfestsetzungen von 2005 die nachfolgend aufgeführten Textfestsetzungen.

## 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA-1)

Zulässig sind nur

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

- Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:
  Zahl der Vollgeschosse: Z = II
  Grundflächenzahl: GRZ = 0,4
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1) darf das senkrechte Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses („Firsthöhe") 7,00 m nicht überschreiten.
  Bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern mit mind. 15 Grad Dachneigung darf das senkrechte Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses („Firsthöhe") 9,00 m nicht überschreiten.

## 3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA-1)** wird die Bauweise als „abweichende Bauweise" festgesetzt, in der die Gebäude mit einer Länge von höchstens **20 m** errichtet werden.
- Ausnahmsweise können Überschreitungen durch Garagen, Nebengebäude oder gewerblich genutzte Gebäude mit Zustimmung der Ortsgemeinde zugelassen werden.

## 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1) darf die Zahl der Wohneinheiten

- 2 Wohneinheiten bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte oder
- 3 Wohneinheiten bei Einzelhäusern

nicht überschreiten.

## 5. Versorgungsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im gesamten Planbereich – auch innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen – als Ausnahme zugelassen werden.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1) sind, abgesehen von max. einem Stellplatz je Wohneinheit, alle weiteren Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Befestigungen (z.B. Rasengitter, Schotterrasen) zulässig.

## 7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1) dürfen Nadelgehölze mit einer artspezifischen Wuchshöhe über 1,50 m bezüglich der Gesamtzahl der auf einem Grundstück gepflanzten raumwirksamen Gehölze (Höhe über 1,50 m) einen Anteil von 10 % nicht überschreiten.

## 8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen ... zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen... (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Minderung von schädlichen Lärmimmissionen innerhalb der als „Flächen für zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen" umrandeten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1):

- mit den Kennzeichnungen „NRWÜ"
  - dürfen Schlafräumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss nicht an den zur Landesstraße L 251ausgerichteten Fassaden gelegen sein, <u>oder</u>
  - ist an den zur Landesstraße L 251 ausgerichteten Fassaden vor Schlafräumen bewertetes Schalldämmass R'w von 30 bis 34 dB bei Fenster, Außentüren und Lüftungen in eingebautem Zustand einzuhalten, <u>sowie</u>

    für Außenwände und Dächer zur Landesstraße L 251 ein bewertetes Schalldämmass R'w von mind. 40 dB einzuhalten,

## 9. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landespflege werden auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (vgl. Hinweise und Begründung zum Stammplan) ausgeglichen bzw. kompensiert und bleiben aus dem Stammplan von 2005 bestehen.

## 10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

# D. Hinweise

## 1. Hinweise zu möglichen Kampfmitteln

Aus Sicht des Planungsgebers können Funde von Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sollen daher mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist daher sofort die örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen. Eine präventive Absuche kann auf Kosten des Bauherren durch eine Fachfirma erfolgen. Eine Liste der in Frage kommenden Firmen ist erhältlich beim Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Postfach 320125, 56044 Koblenz-Rübenach, Tel. 02606/961114.

## 2. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB zu beachten.
- Treten bei Bauarbeiten Indizien für Bergbau auf, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu eine objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.
- Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser im Gebäude sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie § 17 VI TrinkwV zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt.
- Es liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die fachgerecht untersucht werden müssen, bevor sie ggf. bei den weiteren Bauarbeiten beeinträchtigt/zerstört werden. Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie (Tel. 0261-6675 3000, Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zwei Wochen vorher abzustimmen. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§ 16-21 DSchG RLP wird hingewiesen. Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden.
- Es liegen keine Daten zum Radonpotenzial vor.
- Der Einbau von Recyclingbaustoffen oder anderen Sekundärbaustoffen (z.B. Schlacken, Aschen) darf nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis erfolgen.
- Die einschlägigen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetz (§§ 39 u. 44 BNatSchG) sind zu beachten.

## 3. Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser (aus dem Stammplan)

- Bei der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sind die Vorgaben des „Leitfadens flächenhafte Niederschlagswasser-Versickerung: Handlungsempfehlungen für Planer, Ingenieure, Architekten, Bauherren und Behörden" (Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz, Heft 208/98) zu berücksichtigen.
- Stellplätze und -soweit möglich- Zufahrten, Zugänge, Hofflächen und Terrassen sollen nur mit wasserdurchlässiger Befestigung errichtet werden.
- Das auf den versiegelten Flächen gesammelte Regenwasser soll grundsätzlich auf der jeweiligen Grundstücksfläche verbleiben und kann dort als Brauchwasser genutzt oder im Rahmen der Aufnahmefähigkeit des Oberbodens zumindest teilweise versickert werden.
- Versickerungs-/Verdunstungsflächen sollen mit wechselnden Böschungsneigungen landschaftsgerecht modelliert werden. Die Mulden sollen mit Oberboden angedeckt werden, durch den das Niederschlagswasser versickert. Die mit Oberboden angedeckten Muldenflächen sollen mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung (z.B. RSM 7.3) eingesät werden.
- Das auf Dachflächen, insbesondere gering geneigten Dächern von Nebengebäuden, anfallende Regenwasser soll durch Dachbegrünungsmaßnahmen zurückgehalten werden.

## 4. Hinweise zur Begrünung der Grundstücke (aus dem Stammplan)

### a) Empfehlungen für die Begrünung der Grundstücke

- Auf den Grundstücken sollen dauerhaft auf mindestens 15% der Grundstücksfläche (möglichst zusammenhängend) einheimische Gehölze (siehe Pflanzliste) gepflanzt werden (je 3 m² ist ein Strauch (mind. o.B.100/150) und je 25 m² ein Baum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm oder Obstbaum (mind. StU 12/14)).
- Innerhalb dieser Pflanzungen sollen keine baulicher Anlagen errichtet werden.
- Bei Grundstücksflächen, die an die freie Landschaft grenzen, soll die Bepflanzung lückig und gruppenweise an die Grundstücksgrenze gesetzt werden.
- Entlang der Erschließungsstraße sollen etwa alle 15 m Bäume als Hochstämme (3 x v, StU. 18-20) auf den privaten Vorgartenflächen gepflanzt werden.
- Fenster-/türlose Fassadenflächen bei über 25 m² Ansichtsfläche sollen mit Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden. Dabei sollen entlang der Gebäudefassade alle 5 m Kletterpflanzen mit Bodenschluss gepflanzt werden.
- Stellplätze und die vorhandenen Freiflächen zwischen den Gebäuden sollen mit einheimischen Gehölzen raumwirksam durchgrünt und durch Pflanzstreifen oder Pflanzinseln untergliedert werden. Flachdächer auf Nebengebäuden sollen grundsätzlich begrünt werden. Als Mindestbegrünung soll bei einer Aufbaustärke von mind. 15 cm (Substrat incl. Dränschicht) eine artenreiche Gras- Krautgesellschaft flächendeckend hergestellt und dauerhaft unterhalten werden. Das Substrat ist bei geneigten Dächern mit geeigneten Maßnahmen (z. B. Schwellen) vor Erosion und Rutschungen zu sichern. Bei Satteldächern mit mehr als 15 % Neigung ist zusätzlich zu derartigen Sicherungsmaßnahmen eine geschlossene Begrünung durch die Verwendung von Vegetationsmatten mit entsprechender Artenzusammensetzung zu gewährleisten.

- Der Nadelgehölzanteil an den Pflanzungen muss auf max. 10 % begrenzt werden (vgl. Festsetzung). Die eingeschränkte Verwendung von Nadelgehölzen hat neben ökologischen Gesichtspunkten (Rohhumusbildung durch Nadelstreu und Versauerung des Bodens) insbesondere gestalterische und nachbarschützende Aspekte. Die übermäßige Verwendung von raumwirksamen Nadelgehölzen führt zum einen zu einer Verfremdung des Orts- und Landschaftsbildes und zum anderen zu enormen Beschattungseffekten. Diese Effekte können im Sommer durchaus erwünscht sein, bestehen bei immengrünen Nadelgehölzen aber das ganze Jahr über. Dies kann im Winter bei niedrigem Sonnenstand und kurzer Sonnenscheindauer dazu führen, dass die Wohnqualität insbesondere bei kleinen Grundstücken in hohem Maße unter der permanenten Beschattung leidet, wenn hohe Hecken oder dichte Bepflanzungen aus Nadelgehölzen eine entsprechend der Jahreszeit optimale Belichtung der Wohnräume und Freiflächen weitgehend einschränken. Bei sommergrünen Laubgehölzen hingegen treten die Schatteneffekte primär im Sommer in Erscheinung und nach dem Laubfall im Herbst ist dann wieder eine intensivere Belichtung möglich.

## b) Auswahl heimischer Gehölzarten

Bäume I. Ordnung

| | |
|---|---|
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Silberweide | Salix alba |

Bäume II. Ordnung

| | |
|---|---|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuchen | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Salweide | Salix caprea |
| Schwarzerle | Alnus glutinosa |

Sträucher

| | |
|---|---|
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Hasel | Corylus avellana |
| Eingriffliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Gewöhnliche Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Traubenholunder | Sambucus racemosa |
| Brombeere | Rubus fruticosus |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Weißdorn-Arten | Crataegus spec. |

Obstbäume

Alte, heimische Apfel- Birnen-, und Pflaumenarten und -sorten:
Boskop
Bunte Julibirne
Gellerts Butterbirne
Goldparmäne
Große Grüne Reneklode
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Schweizer Wasserbirne
Wangenheims Frühzwetsche
Weißer Klarapfel

Es sollen grundsätzlich nur standortgerechte, möglichst einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.

## E. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

**ANERKANNT:**

ORTSGEMEINDE ST. KATHARINEN

_____

ORTSBÜRGERMEISTER

.....

ST. KATHARINEN, .....

**AUSGEFERTIGT:**

DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DIESEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT:

ORTSGEMEINDE ST. KATHARINEN

_____

ORTSBÜRGERMEISTER

.....

ST. KATHARINEN, .....

# BEBAUUNGSPLAN „HILKERSCHEID II" 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ORTSGEMEINDE SANKT KATHARINEN
VERBANDSGEMEINDE LINZ AM RHEIN
LANDKREIS NEUWIED
RHEINLAND - PFALZ

## II. BEGRÜNDUNG

BEARBEITUNGSSTAND: 10. APRIL 2019

# A. Vorbemerkungen und Planungsvorgaben

## 1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet „Hilkerscheid II" der 1. Änderung und Erweiterung befindet sich im westlichen Ortsgebiet von St. Katharinen. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes grenzt die Grundstücke Nr. 100/3, 100/4, 102 teilweise, 103, 106/1, 106/2, 104/2 und 105/4, Flur 30, Gemarkung St. Katharinen aus. Dafür schließt es einen kleinen Teil des Bebauungsplanes „Hilkerscheid" im westlichen Plangebiet ein, welches den Einmündungsbereich der Erschließungsstraße (Planstraße 1) umfasst. Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung hat eine Größe von ca. 17.407 m².

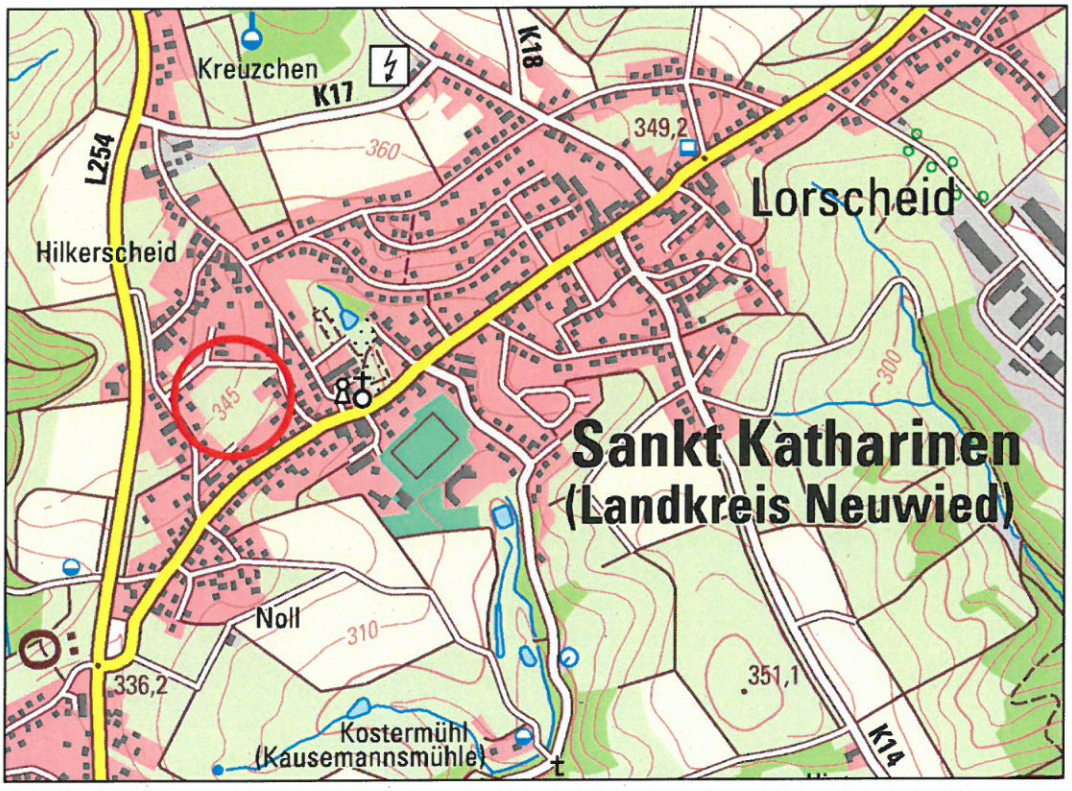



Abb. 3: Lageplan (Quelle: LANIS-RLP)

## 2. Ursprungsbebauungsplan

Der Bebauungsplan „Hilkerscheid II" trat durch Bekanntmachung im Juni 2005 in Kraft. Er setzt im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Mischgebiet (MI) fest.

Abb. 4: Auszug aus dem Stammplan aus dem Jahr 2005

## 3. Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Im Sinne einer Innenentwicklung und Nachverdichtung nach § 1a Abs. 2 BauGB ist es geboten, potenzielle Bauplätze in der im Zusammenhang bebauten Ortslage zu nutzen, insbesondere wenn diese bereits erschlossen sind.

§ 1a Abs. 2 BauGB

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Ge-

bäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Dem kommt die Ortsgemeinde St. Katharinen mit der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nach. Im Rahmen der Entwässerungsplanung für den Stammplan aus dem Jahr 2005 hat sich herausgestellt, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Lage und Führung der Erschließungsanlagen ungünstig ist. Zudem wurde die vorhandene Hochspannungsleitung durch eine Erdverkabelung ersetzt, sodass der im Plan vorgesehene Schutzstreifen entfallen kann.

Zwischenzeitlich wurde bereits ein neues Erschließungskonzept entwickelt, welches aber nicht mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan übereinstimmt, weshalb mit dieser Änderung und Erweiterung die neue Erschließung und Grundstücksverteilung ermöglicht werden soll. Mit der neuen Erschließung können die Grundstücke anders angeordnet werden, wodurch eine höhere Innenverdichtung ermöglicht wird.

## 4. Bebauungsplanverfahren

Der Rat der Ortsgemeinde St. Katharinen hat in öffentlicher Sitzung am ..... die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hilkerscheid II" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Das vereinfachte/beschleunigte Beteiligungsverfahren gem. § 13a i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht und fand vom ..... bis ..... statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Verwaltung vom ..... beteiligt.

Über die während des vereinfachten Beteiligungsverfahren eingegangen Anregungen hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am ..... beraten und die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse sowie den Satzungsbeschluss gefasst.

### Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Hilkerscheid II" soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert und erweitert werden. Der Erweiterungsbereich ist von der überwiegend durch Wohnen geprägten Ortslage St. Katharinen eingeschlossen. Westlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 254 sowie unmittelbar südlich des Plangebietes die Landesstraße L 251.

Bei einer Größe des Allgemeinen Wohngebietes von ca. 14.545 m² sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von ca. 5.818 m². Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB möglich.

Es werden weder Nutzungen oder Vorhaben zugelassen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, noch sind Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten betroffen. Es bestehen auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bun-

des-Immissionsschutzgesetzes. Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig.

Zum Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gehört neben dem beschleunigten Verfahren (ohne die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

---

§ 13a BauGB

*1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

1. *weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder*
2. *20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

*Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

1. *gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend;*
2. *kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeinde-*

*gebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*

3. *soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;*
4. *gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.*

*(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,*

1. *dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und*
2. *wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 stattfindet.*

*Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Absatz 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.*

*(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans*

## B. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Linz am Rhein ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan gilt daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

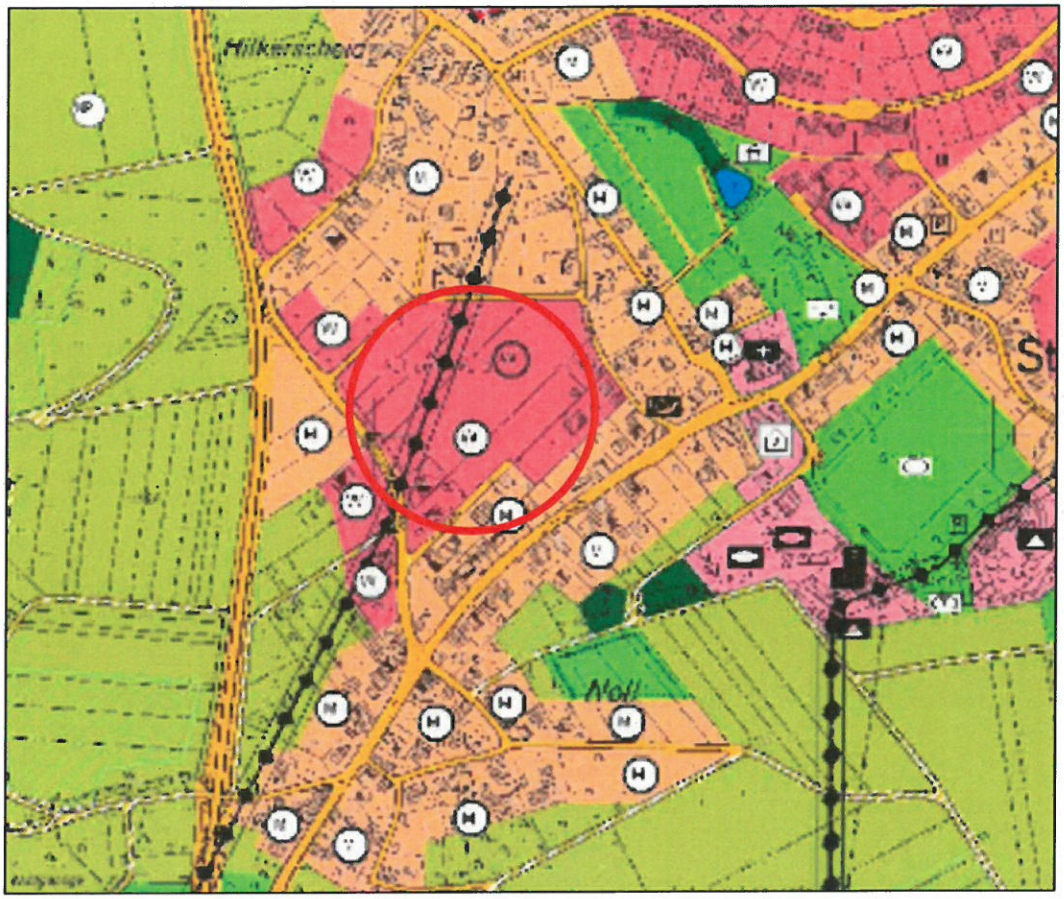



Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Linz am Rhein

# C. Erforderlichkeit, Ziele und Zweck der Planung

Aufgrund der hohen Baulandnachfrage in der Ortsgemeinde St. Katharinen ist es dringend erforderlich, zusätzliche Wohnbauflächen bereitzustellen. Die weitere Bautätigkeit in St. Katharinen wird vor allem durch den Eigenbedarf der ansässigen Bevölkerung bestimmt.

Derzeit sind Baulücken innerhalb der Ortslagen oder in anderen Baugebieten nur noch in geringer Zahl anzutreffen. Oftmals können sie nicht als Bauland herangezogen werden, da Eigentümer zum Verkauf an Bauwillige nicht bereit sind oder Eigenbedarf anmelden.

Durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hilkerscheid II" traf die Ortsgemeinde St. Katharinen planerische Vorsorge für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Realisierung einer bedarfsorientierten Wohnbebauung. Der Bebauungsplan trifft die rechtlichen Voraussetzungen für eine Baulandumlegung, regelt den Ausbau der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und leitet eine geordnete Bebauung für die künftigen Bewohner und Nutzer ein.

Über das Plangebiet verlief zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hilkerscheid II" im Jahr 2005 eine oberirdische Hochspannungsleitung. Diese Stromleitung wurde durch eine Erdverkabelung ersetzt, weshalb der im Plan vorgesehene Schutzstreifen entfallen kann. Zudem wurde eine Entwässerungsplanung vorgenommen, bei der sich herausgestellt hat, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Lage und Führung der Erschließungsanlage ungünstig ist.

Die neue Situation ermöglicht ein Umlegungsverfahren, welches bereits eingeleitet wurde. Mit der 1. Änderung und Erweiterung soll der Bebauungsplan der neuen Situation angepasst werden. Mit dieser Änderung soll ein neues Erschließungskonzept sowie eine sich diesem angepasste Wohnbebauung festgesetzt werden.

# D. Darstellung der geänderten Festsetzungen

Im Änderungsbereich soll aufgrund eines Umverlegungsverfahrens eine neue Erschließung ermöglicht werden, wodurch sich auch eine geänderte Darstellung des Allgemeinen Wohngebietes ergibt.

Es wird nicht das gesamte Plangebiet des Stammplanes überplant, da die ausgeschlossenen Flächen bereits weitestgehend bebaut sind, sodass eine geänderte Erschließung nur bedingt umsetzbar wäre. Das neue Erschließungskonzept passt sich somit dieser bereits bestehenden Bebauung und Erschließung an.

## 1. Änderung der Planurkunde

- Angepasstes Erschließungskonzept an die bestehende Bebauung
- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke im östlichen Plangebiet.

## 2. Änderung der textlichen Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung bleibt der Umgebung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Dem Umfeld angemessen werden maximal zwei Vollgeschosse gelassen. Die Grundflächenzahl von 0,3 schöpft im Sinne einer effektiven Ausnutzung potenzieller Bauflächen den Wert des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht voll aus, weshalb die GRZ auf 0,4 angehoben wird.

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf maximal 7,00 m über Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) beschränkt. Damit sind im Sinne einer effektiven Ausnutzung potenzieller Bauflächen zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss oder einem Staffelgeschoss möglich. Bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern mit einer Dachneigung von min. 15 Grad ist sogar eine zulässige Gebäudehöhe von bis zu 9,00 m erlaubt. Mit dieser Einschränkung bzw. Erweiterung passt sich die Änderung den Festsetzungen des Stammplanes an, schließt aber überhöhte Baukuben aus.

# E. Sonstige Belange

## 1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung ist bereits weitgehend durch den Bebauungsplan „Hilkerscheid I" vorbestimmt. Dieser Bebauungsplan sieht drei Anbindungspunkte vor, an die die innere Erschließung des neuen Baugebietes anknüpft. Zielsetzung der inneren Erschließung ist, eine möglichst praktikable Grundstücksaufteilung zu ermöglichen und dabei den Flächenbedarf für die Straßen so gering wie möglich zu halten. Weiterhin sind im nördlichen Planbereich die Erschließungsachse bereits durch vorhandene Wege und die bestehende Bebauung vorgegeben. Durch das neue Erschließungskonzept kann diese Zielsetzung besser umgesetzt werden.

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandenen Erschließungsstraßen „Notscheider Str." und „In der Hofwiese" sowie zwei neuer Planstraßen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

## 2. Ver- und Entsorgung

Die zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser usw. erforderlichen Anlagen werden im Rahmen des Straßenbaus errichtet. Seitens der Verbandsgemeindewerke wird eine Ableitung von Abwasser und Niederschlagswasser über einen Mischwasserkanal mit Regenüberlaufbecken im Brochenbachtal ermöglicht.

## 3. Schallschutz

Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme des schalltechnischen Ingenieurbüro Pies zum Bebauungsplanverfahren „Hilkerscheid II" treten im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Richtwertüberschreitungen bezüglich der gebietsspezifischen zulässigen Schallwerte auf, die aus dem Verkehrslärm von der Landesstraße L 254 westlich des Baugebietes als auch von der südlich gelegenen L 251 resultieren.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen wirtschaftlich nicht vertretbar und wegen der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Eigentumsverhältnisse, nicht umsetzbar sind, trifft der Bebauungsplan gem. den Vorschlägen der gutachterlichen Stellungnahme entsprechende Vorgaben und Festsetzungen zu passiven Schutzmaßnahmen an den neuen Wohngebäuden. Dies betrifft die Anordnung von Schlafräumen oder alternativ vorzusehende Schalldämmmaßnahmen an solchen Räumen bei landesstraßenzugewandter Anordnung. Diese Schallschutzmaßnahmen gelten auch im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung.

## 4. Artenschutz

Mit der Aufstellung des Stammplanes im Jahr 2005 wurde für das Plangebiet bereits Baurecht geschaffen. Die 1. Änderung und Erweiterung beinhaltet keine

schwerwiegenden Veränderungen, sodass keine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt wird.

## 5. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung bedarf nach § 13a BauGB keines naturschutzfachlichen Ausgleichs mit der Folge, dass die Überplanung des Bereichs des Bebauungsplanes „Hilkerscheid II" keinen naturschutzfachlichen Beitrag bzw. die Festlegung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen erfordert.

Im Ursprungsbebauungsplan wurde bereits ein Ausgleich geschaffen.

## 6. Klimaschutz / Erneuerbare Energien

In Deutschland ist am 30. Juli 2011 das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung der Städte und Gemeinden in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes sind zugunsten des Klimaschutzes gezielte Regelungen getroffen worden, die die Praxis unterstützen und den Handlungsspielraum der Gemeinden erweitern. Gleichzeitig wurde das Programm der von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie in § 1a Abs. 5 BauGB erweitert. Damit soll in erster Linie bei planungsrechtlichen Vorhaben, die speziell erneuerbaren Energien dienen als auch bei vornehmlich geplanten Wohnungsbauvorhaben, also bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen für Wohnnutzung eine planungsrechtliche Absicherung erfolgen.

Bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hilkerscheid II" geht es vorliegend nicht um die gezielte Aufstellung eines Bebauungsplans für die Zulassung von erneuerbaren Energien. Mit der Planung soll auch keine spezifische Nutzungsausrichtung für erneuerbare Energien geliefert werden. Aus diesem Grund sind auch keine diesbezüglichen Regelungen zu treffen. Es werden andererseits auch keine Festsetzungen getroffen, welche die Nutzung erneuerbarer Energien verhindern würden. Dies ermöglicht den Bauherren im Rahmen der Gebäudeplanung entsprechende Anlagen vorzusehen.

## 7. Entsorgung von Niederschlagswasser

Die Frage des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser und dessen Versickerung oder Ableitung wurde im Stammplan von Seiten der Verwaltung einvernehmlich mit den zuständigen Verbandsgemeindewerken geklärt. Seitens der Verbandsgemeindewerke wird eine Ableitung von Niederschlagswasser über einen Mischwasserkanal mit Regenüberlaufbecken im Brochenbachtal ermöglicht.

Im Übrigen ist die durchsickerungsfähige Befestigung von Stellplätzen festgesetzt. Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist als Hinweis aufgenommen.

Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickern zu müssen, wird nicht verbindlich festgesetzt. Es sind jedoch entsprechende Hinweise dazu aufgenommen.

## 8. Abfallentsorgung

Die Anforderungen an die Abfallentsorgung sind soweit in der Planung berücksichtigt, wie dies zunächst geboten ist. Die festgesetzte Verkehrsfläche ist so bemessen, dass sie von Müllfahrzeugen befahren werden kann.

# F. Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a BauGB erfolgen. Planverfahren nach § 13a BauGB sind seit dem 01.01.2007 vorgesehen, um Planvorhaben zur Innenentwicklung zu erleichtern. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Der Geltungsbereich bleibt deutlich unter der Grenze von 20.000 m². Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Dazu gehört neben dem beschleunigten/ vereinfachten Verfahren (ohne die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird.

Bei Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten zudem Eingriffe bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Die Änderung entspricht dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB zur Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Durch die innerörtliche Lage und auf Grund der vorhandenen Rasen-/ Wiesenvegetation sind planungsrelevante artenschutzrechtliche Auswirkungen nicht zu befürchten.

Ungeachtet dessen sind insbesondere die Vorgaben des § 44 Abs. 1 Bundes-Naturschutzgesetzt bei der Rodung von Gehölzen und der Baufeldräumung zu beachten.

---

§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

(1) (Zugriffsverbote) Es ist verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

---

Schutzgebiete bleiben von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes unberührt, insbesondere wegen der innerörtlichen Lage, der umliegenden Bebauung und der geringen Flächengröße.

Der Änderungsbereich liegt zwar im Naturpark Rhein-Westerwald, hat jedoch wegen seiner innerörtlichen Lage keine relevante landschaftliche Wirksamkeit und somit keine Auswirkungen auf den Schutzzweck und die Landschafts- und Erholungsziele des Naturparks.

Relevante Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB, insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sind auf Grund der vorab aufgeführten Rahmenbedingungen durch die Planung nicht zu erwarten.

### a) Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung

Bebauungspläne nach § 13a BauGB dienen, wie im vorliegenden Fall, der Innenentwicklung. § 13a BauGB sieht keine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und keine Ausgleichsmaßnahmen vor.

Der Geltungsbereich umfasst lediglich eine Fläche von etwa 17.407 m². Die Voraussetzungen eines Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind damit erfüllt.

Im Stammplan „Hilkerscheid II" wurden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde St. Katharinen und die extensiv genutzten Wiesen sollen künftig nach den Kriterien und Vorgaben der FUL-Richtlinien erfolgen. Dieser Ausgleich bleibt auch mit der 1. Änderung und Erweiterung bestehen.

### b) Schutzgut Mensch

Für den Menschen hat die Änderung im Hinblick auf Wohnqualität und Wohnumfeld keine relevanten Auswirkungen. Durch die Beibehaltung der bislang geltenden Festsetzungen, welche sich an die für die Nachbargrundstücke geltenden Festsetzungen richten, können keine Nutzungen entstehen, die nach den Festsetzungen des Stammplanes auf den umliegenden Baugrundstücken ausgeschlossen sind. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes legt lediglich eine andere Erschließung zugrunde, weshalb keine Einschränkungen für den Menschen generiert werden.

### c) Schutzgut Flora/Fauna

Ziel des Artenschutzes ist es, ökologische Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tier- und Pflanzenarten sicherzustellen und Verbotstatbestände gemäß Art. 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) bei Eingriffen auszuschließen. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Für die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist entscheidend, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt. Für den Artenschutz ergibt sich hieraus, dass nicht die unmittelbare oder einzelne Lebensstätte das Schutzziel ist, sondern die Funktion der gesamten Lebensstätte.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hilkerscheid II" im Jahr 2005 wurde für das Plangebiet bereits Baurecht geschaffen und es werden nur kleinere Verschiebungen der Verkehrsfläche und Baufelder vorgenommen. Zudem dürfen vorhandene Gehölze generell nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar gerodet werden. Von einer formellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird daher im vorliegenden Einzelfall abgesehen.

d) **Schutzgut Boden**

Das Plangebiet wird derzeit intensiv als Grünlandfläche genutzt. Durch die neue Bebauung können bis zu 5.820 m² des Geltungsbereiches baulich genutzt und versiegelt werden. Zudem ist zu erwarten, dass die übrigen Grundstücksflächen zumindest teilweise verändert und/oder modelliert werden. Bei Verfahren nach §13a Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten solche Eingriffe jedoch als bereits zulässig.

**Abb. 6: Blick in Plangebiet aus Richtung Finkenweg**

e) **Schutzgut Wasser**

Derzeit kann Niederschlagswasser auf den Grünflächen versickern. Durch die künftig zulässige Bebauung/Versiegelung stehen bis zu 5.800 m² bisheriger offener Bodenflächen dafür nicht mehr zur Verfügung. Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann jedoch über die öffentliche Kanalisation ordnungsgemäß abgeleitet werden. Auch für das Schutzgut Wasser gilt, dass bei Verfahren nach §13a Abs.1 Nr. 1 BauGB solche Eingriffe bereits zulässig sind.

f) **Schutzgut Klima/Luft**

Im Hinblick auf Klima und Luft sind ebenfalls keine relevanten Auswirkungen zu erwarten. Durch die neue Bebauung gehen zwar potenziell Temperatur und Luftfeuchte ausgleichende Vegetationsflächen verloren und es können Abgasemissionen aus Gebäudeheizung und Anliegerverkehr entstehen, in Anbetracht der Relation der Größe des Grundstück zur gesamten Ortslage sind diese jedoch nicht planungsrelevant.

g) **Schutzgut Landschaft**

Durch die innerörtliche Lage ergeben sich keine Auswirkungen auf die Landschaft.

h) **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

i) **Wechselwirkungen**

Planungsrelevante Wechselwirkungen sind auf Grund der bestehenden Nutzung und geringen Flächengröße des Plangebietes nicht zu erwarten.

## G. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

BEARBEITET

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0
Telefax: 02683/9850-99

www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de

ANERKANNT:

ORTSGEMEINDE ST. KATAHRINEN

_____

ORTSBÜRGERMEISTER

.....

ST. KATHARINEN, .....