



**Ortsgemeinde Roßbach
Verbandsgemeinde Hachenburg
Westerwaldkreis**

**Bebauungsplan
„Christinen Bäumen“**

Begründung





INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Aufgabenstellung	2
2. Lage im Raum / Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes / Bestandssituation	3
3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung	4
4. Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung	5
5. Geplante Maßnahmen	6
5.1 Erschließung	6
5.2 Bauliche und sonstige Nutzung	7
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	8
6. Ver- und Entsorgung	9
6.1 Stromversorgung	9
6.2 Gasversorgung	9
6.3 Fernmeldeanlagen	9
6.4 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung	9
7. Bodenordnung	10
8. Flächenaufteilung	10
9. Kostenschätzung	11

Anlagen: - Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB
- Landespflegerischer Planungsbeitrag (LPB mit Textteil und Karte)

Verfasser: Dipl.-Ing. (TU) Gerhard Hachenberg, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (TU) Stefan Schmidt, Landschaftsarchitekt

Script und
Planunterlagen: Kerstin Eiteneuer
Stand: 17. Dezember 2008

Aufstellungs-
beschluss: 05. Februar 2007

Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
i.V.m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB



BEGRÜNDUNG

1. Aufgabenstellung

Die 906 Einwohner (Stand 31.12.2006) zählende Ortsgemeinde Roßbach plant im Rahmen ihrer zukünftigen Ortsentwicklungen die Ausweisung eines Wohngebietes am westlichen Ortsrand parallel zur Straße „Im Überdorf“. Diese Gemeindestraße schließt innerorts an die Landesstraße Nr. 268 an.

In Roßbach ist eine Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen, wobei innerhalb der Ortslage der Bedarf anderweitig zur Zeit nicht gedeckt werden kann. Die vorgesehene Bebauung soll überwiegend der Eigenentwicklung des Dorfes dienen.

Der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist als relativ unproblematisch anzusehen. Das Gelände wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (überwiegend intensive Grünlandbewirtschaftung).

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB hat daher der Rat der Ortsgemeinde Roßbach die Aufstellung des Bebauungsplanes „Christinen Bäumen“ beschlossen.

Die Fläche liegt in den Fluren 7, 8, 2 und 28 der Gemarkung Roßbach.

Der Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sieht für dieses Gebiet „Wohnbauflächen“ vor. Damit sind die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung der Ortsgemeinde Roßbach aufeinander abgestimmt, der Bebauungsplan ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden neben der Erarbeitung des Landespflegerischen Planungsbeitrages auch parallele Planbearbeitungen für die Erschließung des Neubaugebietes und die Regenwasserbewirtschaftung durchgeführt.



2. Lage im Raum / Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes / Bestandssituation

Die Ortsgemeinde Roßbach liegt ca. 12 km südwestlich der Stadt Hachenburg, gleichzeitig Sitz der Verbandsgemeinde.

Gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald hat die Gemeinde Roßbach die regionalplanerische Funktionszuweisung „Eigenentwicklung“.

An wichtige Infrastruktureinrichtungen sind die Grundschule und der Kindergarten, ein Lebensmittelgeschäft, die Post, ein Dorfgemeinschaftshaus, zwei Gaststätten und ein Freizeitgelände mit Sportplatz, Tennisplätzen und eine Turnhalle vorhanden.

In Roßbach existieren eine Reihe von Vereinen und die örtliche Feuerwehr.

Das ca. 4,25 ha große Baugebiet liegt an einem nach Osten geneigten Hang mit einer mittleren Neigung von 8 %.

Es wird im Osten begrenzt durch die vorhandene Bebauung entlang der Gemeindestraße „Im Überdorf“ und dem Wirtschaftsweg Parzelle 14/1 der Flur 7. Die südliche Begrenzung bildet der Wirtschaftsweg Parzelle 42.

Die westliche Begrenzung bildet die Trasse der ehemaligen Kleinbahn Selters/Hachenburg. Im Norden wird das Gebiet abgeschlossen durch die vorhandene Wirtschaftswegparzelle 114/3 der Flur 8 der Gemarkung Roßbach.

Die Geländehöhen liegen zwischen 293 und 306 m über NN.

Für die Regenwasserbewirtschaftung wird östlich des Baugebietes am Grebersbach eine Regenrückhaltung etabliert. Die Zuleitung erfolgt über die Straße „Im Überdorf“. Das Schmutzwasser wird an die vorhandenen Kanalisation angeschlossen und der bestehenden Kläranlage zugeführt.

Die vorhandene angrenzende Bebauung der Ortslage ist als offen zu bezeichnen.

Die teils trauf-, teils giebelständigen Gebäude sind in der Regel zweigeschossig. Die Dächer der Hauptgebäude sind überwiegend als Satteldächer ausgebildet.

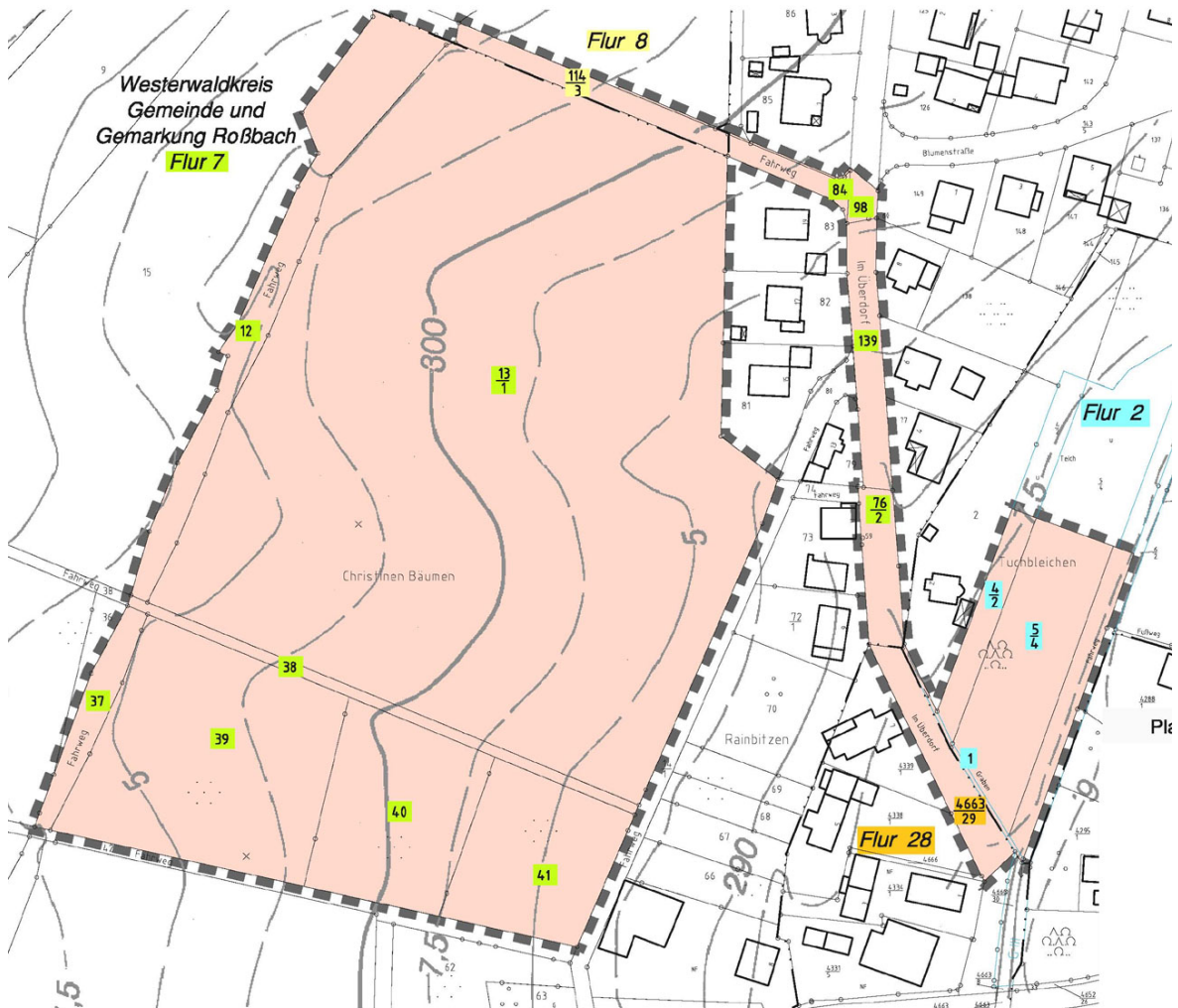
Bezüglich der Gestaltung der Gebäude im Neubaugebiet soll der vorhandenen Situation Rechnung getragen werden.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit an der Umgebung orientierten Firsthöhen zugelassen.

Zur Vermeidung unmaßstäblich großer Kubaturen der Gebäude werden ebenfalls Regelungen getroffen.



Das Plangebiet umfasst die folgende Grundstücke der Gemarkung Roßbach:

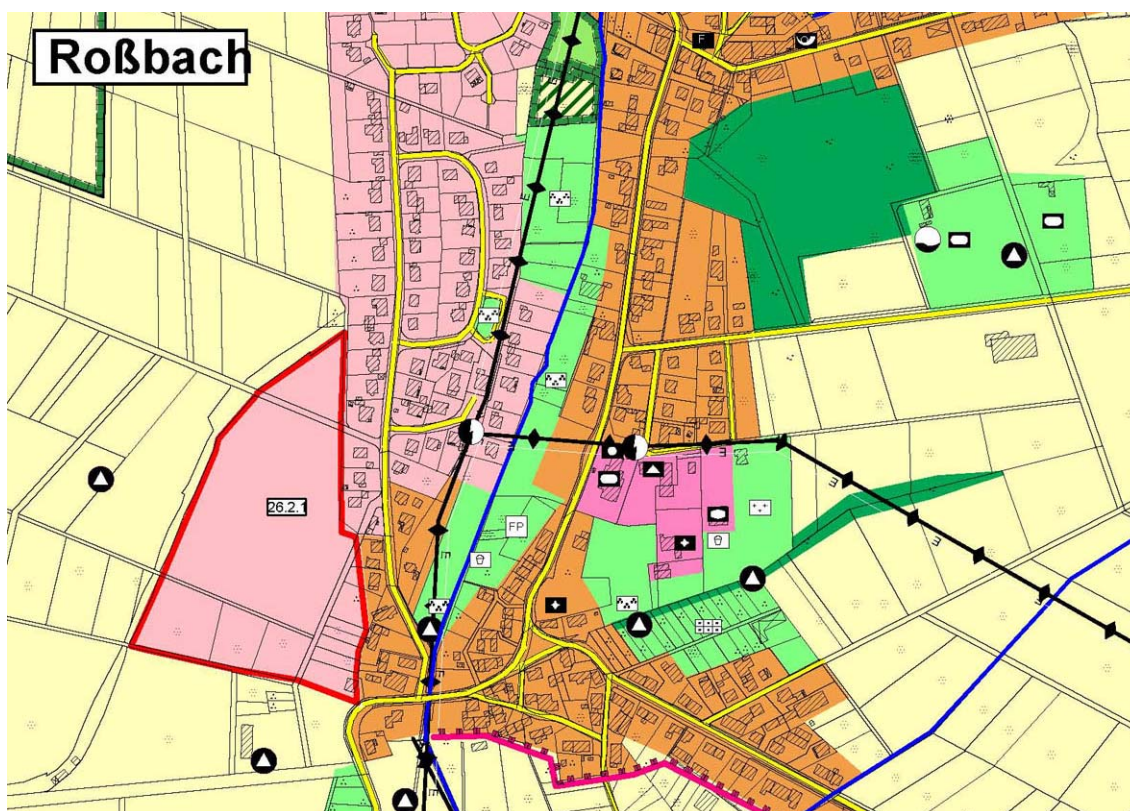




3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung

Wie bereits beschrieben, wird die Bebauung aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg entwickelt. Die Bauflächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen.

Ein rechtsverbindlicher Landschaftsplan ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes existent.



4. Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung

Generell ist ein landespflegerischer Planungsbeitrag erforderlich, um die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB ausreichend zu berücksichtigen.

Hierzu wurde ein gesonderter Erläuterungsbericht sowie ein Bestandsplan der Biotoptypen und Nutzungen erstellt. Die erforderlichen Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft werden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Der Textteil des Planungsbeitrages wird Bestandteil der Begründung.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde zudem ein Umweltbericht als Anlage zur Begründung erarbeitet.



5. Geplante Maßnahmen

5.1 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Im Überdorf“ und den gegenüber der „Blumenstraße“ einmündenden Wirtschaftsweg Parzelle 84, Flur 7 und in der Weiterführung über den Wirtschaftsweg Parzelle 114/3 der Flur 8, Gemarkung Roßbach.

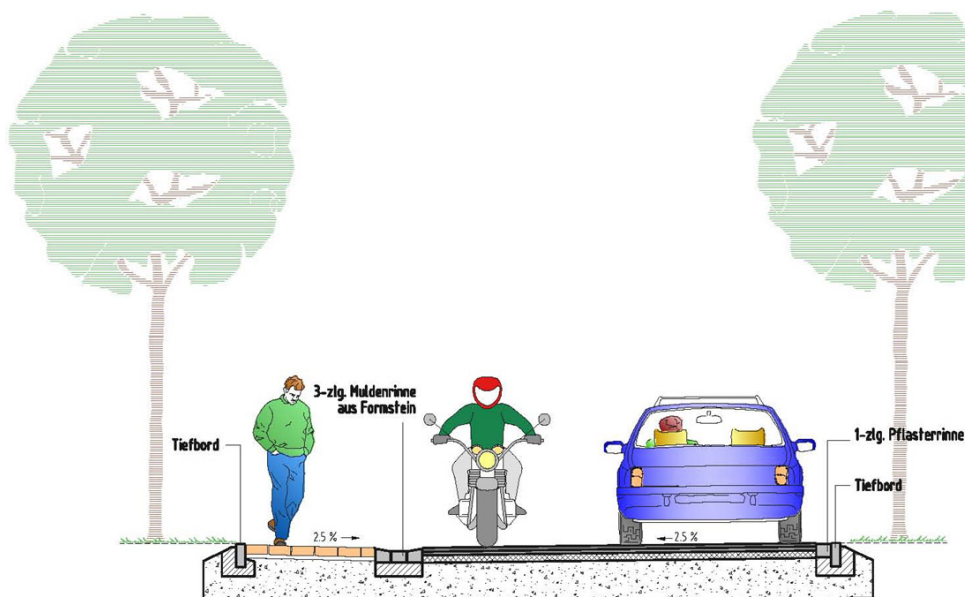
Von der in einer Variantenuntersuchung angedachten zusätzlichen Zuwegung über den Weg Parzelle 80 der Flur 7 wurde nach eingehender Diskussion im Gemeinderat Abstand genommen (verkehrstechnisch ungünstige Voraussetzungen durch spitzwinklige Einmündung und höhere Kosten). Zur Verknüpfung der Ortslage wird ein 3,0 m breiter Fußweg vorgesehen, in dem auch die Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht werden.

Das Neubaugebiet wird über eine Ringverbindung erschlossen.

Die Straßenverkehrsflächen erhalten eine Gesamtbreite von 6,50 m.

Im Straßenraum ist nur ein einseitiger Gehweg von 1,50 m Breite erforderlich, der durch eine höhengleiche Muldenrinne von der bituminös befestigten Fahrgasse getrennt wird.

Das nachfolgende Bild zeigt als Vorschlag die angedachte Aufteilung des Straßenraumes.





Durch die Planung eines Anschlussstückes in südlicher Richtung wird zukunftsweisend die Option für eine Weiterentwicklung des Gebietes geschaffen.

Neben der Erschließungsfunktion ist die gestalterische Qualität des Straßenraumes für die Verbesserung der Lebens- und Wohnverhältnisse bedeutend. Dabei kommt der Pflanzung von Einzelbäumen eine wichtige raumgestalterische Funktion zu, wobei nur standortgerechte einheimische Gehölze in Frage kommen. Es wird vorgeschlagen, die Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken neben den Eingängen bzw. Garagenzufahrten in die privaten Grünflächen nahe der Fahrbahnränder zu pflanzen.

Die Grünflächen der Baugrundstücke reichen bis an den Fahrbahnrand heran und verstärken den dörflichen Charakter.

5.2 Bauliche und sonstige Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Gebietes soll vorwiegend dem Wohnen dienen, wobei jedoch neben der Hauptnutzungsart „Wohngebäude“ weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten zulässig sind.

Unter dieser Prämisse wird dort „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die in § 4 (2) BauNVO unter Nr. 3 genannten Anlagen bzw. Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind für das Neubaugebiet nicht zugelassen, da sie zum Teil in der Ortschaft vorhanden sind und dort bei Bedarf zentral gelegen entwickelt werden sollen.

Die im § 4 (3) BauNVO als Ausnahme genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil hierfür kein Bedarf gegeben ist und außerdem Immissionskonflikte bezüglich der Wohnungsnutzung zu erwarten wären.

Daneben werden am westlichen Rand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in einer Baureihe unterhalb des mittlerweile begrünten ehemaligen Kleinbahndamms Teilflächen für „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO geschaffen.

Im Übergang zur freien Landschaft soll somit am zukünftigen Ortsrand ein besonders störungsarmer Wohnbereich entstehen.



5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch die benachbarte Bebauung und die Gebäude in der Ortslage bestimmt. Daher wird im gesamten Plangebiet die zweigeschossige Bebauung (zwei Vollgeschosse) festgesetzt.

Unter Ausnutzung der maximalen baulichen Nutzung der Gebäude könnten starke Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Bauwerken entstehen, die ein ausgewogenes Ortsbild stören würden.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung soll die max. zulässige Firsthöhe über dem natürlichen Gelände 10,0 m nicht übersteigen. Diese Höhenbegrenzung bezieht sich auf den talseits tiefsten Punkt der Hausgrundfläche (Schnittpunkt Außenwand/Urgelände).

Für das gesamte Bebauungsplangebiet wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgelegt und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 festgesetzt.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauwilligen im Wohngebiet einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf Ihren Grundstücken. Die Festlegungen von Firstrichtungen ist aus dem gleichen Grund nicht vorgeschrieben.

Im Plangebiet wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung die offene Bauweise nach § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Gemäß § 22 (2) BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Zur Wahrung des Wohnfriedens sollen im Baugebiet je Gebäude maximal 2 Wohnungen zugelassen werden.

5.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes liegt darin, den Wohn- und Erholungswert der Ortsgemeinde Roßbach weiter zu entwickeln.

Zur Anpassung der Bebauung an die vorhandene Baustruktur werden im gesamten Bebauungsplanbereich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 – 48° zugelassen. Damit wird auch den besonderen Anforderungen an Niedrigenergie- und Passivhäuser Genüge getan. Für Mansardendächer entfällt die Beschränkung der Dachneigung.

Garagen und bauliche Anlagen sollten sich in ihrer Dachneigung den Hauptgebäuden anpassen, können wegen ihrer untergeordneten Bedeutung jedoch auch mit Flachdächern versehen werden.

Da breite Dachgauben sehr oft die ruhigen, großflächigen Dächer stören, dürfen diese zusammen nur 40% der Gebäudelänge einnehmen.

Für Doppelhäuser ist eine einheitlich durchgehende Dachneigung vorgeschrieben, das heißt, dass hier nachbarlicher Abstimmungsbedarf erforderlich ist.



6. Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die geplanten Gebäuden werden über ein noch zu errichtendes Niederspannungskabelnetz mit elektrischer Energie versorgt, wobei die erforderlichen Anlagen erst erstellt werden können, wenn die Voraussetzung zur Erschließung gegeben wird.

6.2 Gasversorgung

In der Ortsgemeinde Roßbach ist eine Gasversorgung vorhanden.

6.3 Fernmeldeanlagen

Im Rahmen des Baufortschrittes werden die für die Erschließung der Bauflächen notwendigen Neuverlegungen von Fernmeldeanlagen vorgesehen.

6.4 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Es erfolgt eine Entwässerung im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die zu bauende Kanalisation an die Kläranlage Roßbach angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Zur dezentralen Regenwasserrückhaltung auf den privaten Grundstücken sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Private Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Parkplatzflächen sind durchsickerungsfähig auszubilden und mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Ökopflaster herzustellen. Ausgenommen sind Zugänge und Terrassen.
- Geschlossene Beton-, Bitumen- und sonstige wasserundurchlässige Flächen sind unzulässig.



Die Anlage von Zisternen und die gedrosselte Abgabe an die Regenwasserkanalisation wird empfohlen.

Im weiteren Verlauf wird das Oberflächenwasser aus dem Neubaugebiet einer zentralen Rückhaltung im nordöstlichen Bereich des Baugebietes gepuffert und gedrosselt in die natürliche Vorflut (Grebersbach) bzw. zur Versickerung in den Untergrund abgeleitet.

Das Regenwasser aus dem Außengebiet oberhalb des Baugebietes wird ebenfalls über das zentrale Regenrückhaltebecken geleitet.

Mit der Verknüpfung von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen im privaten Bereich sowie einer zusätzlichen zentralen Rückhaltung wird ein vernetztes Entwässerungssystem geschaffen, das den Kriterien des Landeswassergesetzes entspricht.

7. Bodenordnung

Das Gelände befindet sich in überwiegendem Besitz der Kirchengemeinde. Ein Bodenordnungsverfahren ist erforderlich und mit dem Katasteramt Westerburg durchzuführen.

8. Flächenaufteilung

Stand: 17. Dezember 2008

Nutzungsart	Fläche in m ²	%-Anteil an der Gesamtfläche
Reines Wohngebiet (WR) davon private Grünfläche: 90 m ²	8.365m ²	19,68%
Allgemeines Wohngebiet (WA) davon private Grünfläche: 735 m ²	19.305m ²	45,42%
Verkehrsfläche "Im Überdorf"	1.900m ²	4,47%
Verkehrsflächen Planstraße A	3.135m ²	7,38%
Verkehrsflächen Planstraße B	310m ²	0,73%
Verkehrsflächen Planstraße C	495m ²	1,16%
Fußweg	200m ²	0,47%
Wirtschaftsweg Verlängerung Planstraße C	290m ²	0,68%
Wirtschaftsweg entlang RRB	580m ²	1,36%
Öffentliche Grünflächen	500m ²	1,18%
Öffentliche Grünflächen mit Grabensystem	2.875m ²	6,76%
Wasserflächen (Graben)	70m ²	0,16%
Wasserflächen (RRB)	1.930m ²	4,54%
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.675m ²	3,94%
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	875m ²	2,06%
Gesamtfläche	42.505m²	100,00%



9. Kostenschätzung

In dem Plangebiet entstehen ca. 38 Bauplätze, wobei in einem ersten Bauabschnitt die Erschließung für ca. 15 Baugrundstücke realisiert werden soll.

Kosten Straßenbau

Die anrechenbaren Baukosten für den Straßenbau (ohne Grunderwerb) werden über einen geschätzten Einheitspreis von 90,- €/qm (netto) Straßenfläche ermittelt.

Die Fläche zur Herstellung der Erschließungsstraßen im Anschluss an die Straße „Im Überdorf“ beträgt ca. 3.940 m². Daraus ergibt sich eine Bausumme von ca. 354.600,- € netto. Darin ist die Straßenbeleuchtung enthalten.

Kosten für die Entwässerung

Die Kosten für die Entwässerungsanlage (Trennsystem) und für die Regenrückhaltung ergeben sich aus den noch zu erstellenden Objektplanungen.

Kosten für landespflegerische Maßnahmen

Für die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen ist ein Kostenaufwand von ca. 40.000,- € netto erforderlich (siehe Kostenschätzung im Textteil zum LPB).

Roßbach, den

.....
Bürgermeister

Hachenburg, im Dezember 2008

.....
IU Plan GmbH