

B E G R Ü N D U N G :

1 Planungsgrundlagen

1.1 Verfahrensstand

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Heidchen“ wurde am 15.10.1992 vom Ortsgemeinderat Bannberscheid beschlossen. Die Erweiterung wurde am 29.06.1995 beschlossen.

1.2 Ausgangslage

Die durch den Ortskern von Bannberscheid führende Kreisstraße Nr. 82 hat einen hohen Schwerlastverkehrsanteil, der insbesondere von und zu den Betriebsstätten Fuchs'sche Tongruben in Moschheim und Bannberscheid führt.

Um die Ortsdurchfahrt zu entlasten und um damit auch den Wohnwert (Verkehrssicherheit, Lärm, Staub, Abgase etc.) in der Gemeinde zu erhöhen, ist eine Verbindungsstraße von der L 300 zur K 82 in der westlichen Ortsrandlage geplant, die eine rückwärtige Verkehrsanbindung der bestehenden Betriebsanlagen der Firma Fuchs'sche Tongruben ermöglicht und gleichzeitig weitere industriell und gewerblich nutzbare Flächen erschließt.

Aufgrund der bestehenden Nutzung wurde die bestehende Betriebsanlage der Firma Fuchs'sche Tongruben als Gewerbegebiet (GE-E1) ausgewiesen

Das östliche von dieser neuen Haupterschließungsstraße liegende Gelände in Richtung Ortslage ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E2) mit einer Nutzungseinschränkung gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungseinschränkung ist in dem relativ ortsnahen Bereich vorgesehen, damit von dort aus keine Störungen auf die vorhandene angrenzende Wohnbebauung ausgeht. Die Nutzungseinschränkung erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO und läßt Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 sowie nach § 8 Abs. 2 Nr. 1-3 und § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu.

Das gesamte Gewerbegebiet wird am östlichen Rand zur Ortslage bzw. zum freien Feld hin mit einem mindestens 15 bzw. 20 Meter breiten Grüngürtel eingehaust, der sowohl einen optischen als auch Emissionsschutz darstellen soll. Diese Randzone wird als private Grünfläche festgesetzt und den angrenzenden Gewerbegrundstücken zugeschlagen.

Hier besteht ein zwingendes Bepflanzungsgebot nach dem noch zu erstellenden landespflegerischen Begleitplan zu diesem B.-Plan.

Diese Fläche gilt u.a. auch als Ausgleichs- und Ersatzfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft nach dem Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz.

Damit in dem Gewerbegebiet keine überdimensionierten baulichen Anlagen errichtet werden, wird entsprechend der landläufigen und auch in Bannberscheid vorherrschenden Situation eine max. 2-Geschossigkeit zugelassen, wobei die Firsthöhe auf max. 11 Meter und die Traufhöhe auf max. 7 Meter begrenzt werden.

In dem Gewerbegebiet gilt die offene Bauweise. Die zulässigen Dachformen sind hier Sattel- und Flachdächer.

1.3 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet ist im Katasterplan gem. den Vorgaben und Planzeichen der Planzeichenverordnung abgegrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 30,84 ha.

1.4 Wasserversorgung - Abwasserbeseitigung

1.4.1 Versorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Rohrnetz der Verbandsgemeindewerke Wirges angeschlossen. Es werden grundsätzlich Ringleitungen angeordnet und Stichleitungen vermieden. Die im Vorfeld der Erschließung zu erbringenden abwassertechnischen und hydraulischen Nachweise hinsichtlich der vorhandenen Kapazitäten werden von den VG-Werken in eigener Zuständigkeit geführt.

1.4.2 Entsorgung

Entwässerung des Plangebietes im modifizierten Trennsystem

Die Entwässerung des Plangebietes soll im modifizierten Trennsystem erfolgen.

In den Planstraßen A, B, C, G und H werden zur Ableitung der Oberflächenwässer Regenwasserkanäle verlegt. Hierdurch können insbesondere in der Planstraße A die Grundstückszufahrten ohne besondere Bauwerke (Überfahrten) hergestellt werden.

Im gewerblichen Bereich des Baugebietes ist ein Entwässerungsgraben entlang der Bahnlinie nicht vorgesehen.

Das Regenwasser wird unter der K 82 hindurch in einem Kanal in der vorhandenen Grabenparzelle zu der im Gemeindebesitz befindlichen Parzelle 760/1 geführt. Hier soll das Regenwasser breitflächig versickern.

Eine Kreuzung der Bahnanlage mit den Entwässerungsleitungen ist nicht erforderlich. Im Bereich der Wohnbebauung kann durch den Bau der Regenwasserkanäle der gewohnte Entwässerungskomfort geboten werden, ohne daß die ökologischen Belange beeinträchtigt werden. Das im Wohngebiet anfallende Regenwasser wird entlang des Aubach breitflächig versickert.

Die vorgesehenen Entwässerungsgräben im Wohngebiet verlaufen entlang der Grundstücksgrenzen bzw. in den dafür vorgesehenen Grabenparzellen. An den Übergangspunkten Regenwasserkanal - Regenwassergraben werden entsprechend einer noch aufzustellenden hydraulischen Berechnung Einlaufbauwerke vorgesehen.

1.4.3 Rückhalten von Niederschlagswasser

Durch die vorgesehene Erschließung und Bebauung werden Landflächen versiegelt, so daß Niederschlagswasser nicht mehr in dem Maße wie bisher versickern kann. Dies führt zu mehr oberirdischem Abfluß (Verschärfung der Hochwasserwelle) bzw. vermindert Grundwasserneubildung. Die Versickerung von Regenwasser ist ökologisch daher sehr sinnvoll, kann allerdings aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Böden im Plangebiet nicht ohne weiteres realisiert werden. Diesbezügliche Maßnahmen können somit nur als Empfehlung an den Bauherren ausgesprochen werden. Geeignete Maßnahmen sind zum Beispiel die Auffangung des Regenwassers in Zisternen zur Gartenbewässerung oder als Teichanlage. In diesem Zusammenhang wird auch empfohlen, das gesammelte Regenwasser zu Brauchwasserzwecken zu nutzen. Mit diesen Maßnahmen können die Beeinträchtigungen des Landschaftswasserhaushaltes gemindert und das Naturgut Wasser sparsam angewandt werden.

In § 9 Abs. 1 BauGB ist jedoch keine Rechtsgrundlage enthalten, die es erlauben würde, die Festsetzung von dezentralen Kleinspeichern auf Privatgrundstücken vorzuschreiben.

Keine Rechtsgrundlage findet sich in § 9 Abs. 1 BauGB auch insoweit, als es um die Nutzung des in solchen Rückhaltebecken gesammelten Regenwassers als Brauchwasser im Gebäude oder Garten geht. Vielmehr steht eine solche Verfahrensweise in der Entscheidung des Grundstückseigentümers, die diesem über eine entsprechende Regelung in der Abwassersatzung zu ermöglichen ist, nicht aber durch einen Bebauungsplan vorgeschrieben werden kann.

1.5 Bahnanschluß

Das Gewerbegebiet grenzt in seiner gesamten Länge auf der westlichen Plangebietsseite an die Bundesbahnstrecke Montabaur-Westerburg, so daß auch hier Möglichkeiten eines Gleisanschlusses gegeben sind.

Die Interessenten haben sich bei Bedarf unmittelbar mit der Bundesbahn in Verbindung zu setzen.

1.6 Stromversorgung - Gasanschluß

Die Energieversorgung erfolgt für die stromseitige Erschließung durch die Kevag in Koblenz und für die gasseitige Versorgung durch die Gasversorgung Westerwald in Höhr-Grenzhausen.

Die vorhandene 20 kV-Freileitung im Süden des Geltungsbereiches wird zugunsten einer besseren Bebaubarkeit der Grundstücke verkabelt. Die Stromversorgung des Gewerbegebietes wird anhand der Leistungsanforderungen der einzelnen Unternehmen geprüft.

Die Errichtung von kundeneigenen Trafostationen ist rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzuklären und entsprechend zu beantragen.

1.7 Straßenbau

Für die Straßenbaumaßnahme wird noch ein gesonderter RE-Bauentwurf erstellt, der bezogen auf seine Anschlüsse an die L 300 und an die K 82 zu gegebener Zeit mit dem Straßenbauamt Diez abgestimmt wird. Mit dieser Behörde wurde die Frage des Anschlusses an die L 300 grundsätzlich bereits einmal im Rahmen eines Ortstermines erörtert und im wesentlichen abgeklärt.

Sowohl an der L 300 als auch an der K 82 sind außer den Haupteinschließungsanbindungspunkten keine weiteren Einzelzufahrten zulässig. Hier hat entlang der jeweiligen Straße eine lückenlose Einfriedung zu erfolgen.

1.8 Bodenordnung

Die Ordnung des Grund und Bodens erfolgt in einem zu gegebener Zeit durchzuführenden Bodenordnungsverfahren (Baulandumlegung) auf der Grundlage der §§ 45-79 BauGB.

1.9 Struktur der Grünfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die auszuweisenden Flächen derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und sind unbebaut.

Für die Inanspruchnahme des Gemeindewaldes in Abteilung 3 b 1 in einer Größe von ca. 1,1 ha wird im Zuge des Landespflegerischen Planungsbeitrages durch das Büro Backhaus eine entsprechende Fläche für die Ersatzaufforstung bzw. Maßnahmen zur Kompensation des ökologischen Eingriffes nachgewiesen.

Eine intensive Durchgrünung des Planungsgebietes wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan geregelt. Raumbildende Pflanzvorschläge von Einzelbäumen, Pflanzvorschriften im privaten Grundstücksbereich sowie Vorschriften für Fassadenbegrünungen sollen hierzu beitragen.

Weitere Angaben zur Grünstruktur sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

1.10 Altlasten

Nach Kenntnisstand der Ortsgemeinde Bannberscheid sind im Altlastenkataster keine Altlasten ausgewiesen.

1.11 Kostenschätzung

2. Entwurfsplanung

2.1 Allgemeines

Der Entwurf für den vorliegenden Bebauungsplan „Heidchen“ orientiert sich wesentlich an der geplanten Verbindungsstraße zwischen der L300 zur K 82 mit den erforderlichen geplanten Anbindungen.

Im Entwurf werden grundlegende Aussagen getroffen über:

- Bebaubare und nicht bebaubare Flächen
- Maximale Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen
- Maximale Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen der max. Trauf- bzw. Firsthöhen
- Ordnung von öffentlichen und privaten Grünflächen
- Landespflegerische Begleitmaßnahmen (wird nachgereicht)

2.2 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Gebiet wird größtenteils als Gewerbegebiet konzipiert. Im nordöstlichen Bereich erfolgt eine angrenzend geplante Wohnbauflächenausweisung. Eine Wohnnutzung wird im eingeschränkten Gewerbegebiet auf das zulässige Maß eingeschränkt.

Das Wohnbaugebiet ist in Ableitung aus der Darstellung des FN-Planes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzung

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, da hierzu kein Bedarf besteht und zum Schutz der Wohnfunktion nicht zugelassen werden sollen. Auch das unmittelbar angrenzende Baugebiet ist rein wohnbaulich strukturiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschoßflächenzahl mit GRZ 0,3 und GFZ 0,6 sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Zur Einschränkung der Versiegelung im Baugebiet ist die GRZ mit 0,3 niedriger als nach BauNVO zulässig festgesetzt. Gleiches gilt für die GFZ, die in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen die Bebauungsdichte bestimmt und ebenso niedriger als nach BauNVO zulässig festgelegt wird.

Diese Vorgaben sind erforderlich und tragen mit dazu bei, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. In vorliegendem Planungsfall kommt jedoch der festzulegenden Höhe baulicher Anlagen eine besondere Bedeutung zu, da durch Begrenzung von First- und Traufhöhen die visuelle Beeinträchtigung wesentlich geschmälert werden kann.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die topographischen Gegebenheiten sowie die zugeordneten Nutzungen der einzelnen Bereiche sind Hauptkriterien für die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen unterschreiten die geltenden Höchstgrenzen. Das Ortsbild von Bannberscheid soll durch die geplanten gewerblichen Ansiedlungen in seinem Charakter erhalten und nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.

2.4 Bauweise

Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden. Mit diesen Vorgaben soll eine siedlungsstrukturell und landespflegerisch unerwünschte Verdichtung im Übergangsbereich zwischen Ortsrand und Hochwald vermieden werden.

2.5 Baukörpergestaltung

Die vorgeschriebene Dachneigung beträgt 25 - 45° und paßt sich der angrenzenden Wohnbebauung an.

Die Dacheindeckung ist auf rote, braune und schieferfarbene Farbgebungen beschränkt, die ebenfalls die Dachlandschaft im Umfeld bestimmen. Gleichzeitig sollen mit dieser Vorgabe zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes weitere Farbtöne ausgeschlossen werden.

2.6 Besondere Regelungen

Von der in § 23 (5) BauNVO geregelten Möglichkeit der Zulassung von Nebenanlagen und Anlagen, die nach Landesbaurecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, wird nicht Gebrauch gemacht. Zum Schutz der nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet sind solche Anlagen nicht zulässig.

2.7 Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Die ausgewiesenen privaten und öffentlichen Grünflächen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die angegebenen Flächen gelten als Mindestflächen. Die Befestigung der bebaubaren Fläche ist im Sinne der Landespflege und des Wasserhaushaltes auf das notwendige Maß zu beschränken.

Weitere Festsetzungen sind der Landespflegerischen Begleitplanung zu entnehmen.

Die größtenteils für die Nutzung der Flächen erforderlichen Einfriedungen sollen derart gestaltet sein, daß eine Transparenz der verschiedenen genutzten Flächen erhalten bleibt. Durch intensive Begrünung der Einfriedungen können diese ökologisch in das städtebauliche Gesamtbild eingefügt werden.

2.8 Öffentliche Grünflächen

Entlang der L 300 und der K 82 sind Flächen für das Straßenbegleitgrün bzw. Verkehrsgrün als öffentliche Grünflächen ausgewiesen und zu unterhalten.

2.9 Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Die Pflanzvorschläge für das Verkehrsgrün sowie die öffentlichen und privaten Grünflächen sind der im Landespflegerischen Begleitplan beiliegenden Pflanzliste zu entnehmen und der natürlichen Vegetation anzupassen.

Für die festgesetzte Baumpflanzung im Straßenraum und auf den privaten Grünflächen sind ausschließlich Laubbäume nach den Vorschlägen der Pflanzliste erlaubt. Überalterte bzw. absterbende Bäume sind zu ersetzen, vorhandene Bäume, Einzelbäume und Baumgruppen langfristig zu erhalten und zu pflegen.

2.10 Ausgleichsmaßnahmen

Im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich des Aubaches sind Grünflächen (heute: landwirtschaftliche Nutzung) festgesetzt. Diese sind als Ausgleichsflächen für den hohen Versiegelungsgrad in dem Baugebiet anzurechnen. Auf eine möglichst geringe Oberflächenversiegelung, sofern dieses die geplante Nutzung zuläßt, ist zu achten.

Weitere Kompensationsflächen liegen a) westlich der Bahnlinie, angrenzend an die Gemarkungsgrenzen von Wirges und Staudt sowie b) südlich der K82 und dort östlich der Bahnlinie.

In Abwägung der landespflegerischen und ortsplanerischen Aspekte untereinander und gegeneinander ist der Rat der Auffassung, den mit der Bebauungsplanung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft in angemessener Weise zu kompensieren.

In der nachstehenden Flächenbilanz wird abschließend eine Übersicht über die Aufteilung des Bebauungsplangebietes gegeben.

Tabelle Flächenbilanz:

Gesamtfläche Baugebiet	30,84 ha	= 100,00 %
Erschließung		= 7,86 %
- Straßen	1,78 ha	2,43 ha
- Fußwege	0,64 ha	
Öffentliche Grünfläche (einschl. Ersatzmaßnahme)	12,34 ha	= 40,00 %
Private Baugrundstücke	16,08 ha	= 52,14 %

Der Anteil der Ersatzmaßnahme innerhalb der öffentlichen Grünfläche beträgt 10,31 ha.

Die Erfordernisse einer Minimierung des durch die Versiegelung bedingten Eingriffes in den Landschaftswasserhaushalt ergibt sich aus den Forderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 8 BNatSchG) sowie des Landeswassergesetzes (§ 61 LWG). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde dieser Eingriff gemäß § 8 BNatSchG beurteilt. Da die Flächenversiegelung im Baugebiet nicht durch eine Flächenentsiegelung an anderer Stelle kompensiert werden konnte, wurden unter Anwendung der §§ 8 Abs. 9 und 8a BNatSchG ausreichende Ersatzmaßnahmen mit der Unteren Landespflegebehörde vereinbart.

Weitere Festsetzungen sind dem Landespflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

2.11 Nutzungseinschränkungen

Entlang der Bahnlinie erfährt das Gewerbegebiet keine Nutzungseinschränkung bis auf die Betriebsstätte der Firma Fuchs'sche Tongruben (GE-E1), die in ihrem Bestand festgeschrieben wird. Bei einer evtl. Nutzungsaufgabe gelten auf hier die Zulässigkeiten des § 8 BauNVO.

Zur vorhandenen und geplanten Wohnbebauung (WA) hin wird das Gewerbegebiet (GE-E2) eingeschränkt, damit eine nachbarliche Verträglichkeit besteht.

2.12. Kostenschätzung

Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet zwischen L 300 und K 82, einschl. Beleuchtung und Bepflanzung 660 m x 8,00 m = 5.200 qm à 200,-- DM/qm	ca.	1.040.000,--	DM
Linksabbieger L 300 pauschal	ca.	350.000,--	DM
Anbindung Bahnhofstraße (K 82) mit geänderter Verkehrsführung	ca.	170.000,--	DM
Erschließungsstraße für das Wohngebiet einschl. Beleuchtung und Bepflanzung 9.300 qm à 200,-- DM/qm	ca.	1.860.000,--	DM
Wegebefestigungen ohne Bindemittel 500 qm à 35,-- DM/qm	ca.	17.500,--	DM
Verkabelung der vorh. 20 kV-Freileitung	ca.	70.000,--	DM
Wasserversorgung 2.600 lfdm. x 220,-- DM/lfdm.	ca.	572.000,--	DM
Schmutzwasserkanal a) Wohngebiet incl. Mischwasserkanal 895 m b) Gewerbegebiet 750 m	ca.	990.000,--	DM
Regenwasserkanal Betonrohr in Gräben mit Verbau, Schachtbauwerke, Hausanschlüsse, Baustelleneinrichtung und 2.200 m Grabenmulde	ca.	812.000,--	DM
Grünordnerische Maßnahmen (ohne Grunderwerb bzw. ohne Pacht oder Entschädigung)	ca.	420.000,--	DM

Die Gesamterschließungskosten und die Kosten zur Herstellung und Unterhaltung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen werden nach den Satzungen der Ortsgemeinde Bannberscheid bzw. der Verbandsgemeinde Wirges anteilig veranlagt.

Hinweise der Versorgungsträger sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange

KEVAG, Koblenz

Zur Stromversorgung des Wohn-Neubaubereiches ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Die benötigte Versorgungsfläche von 4,0 m x 4,0 m wird ausgewiesen. Die Zuwegung muß für Transportfahrzeuge mit einem Gewicht von ca. 15 to befahren sein.

Der Anschluß der geplanten Trafostation erfolgt mit Erdkabel.

Die geplanten Neubauten werden über ein noch zu errichtendes Niederspannungs-Kabelnetz mit elektrischer Energie versorgt, wobei die erforderlichen Anlagen erst erstellt werden können, wenn die erschließungsmäßigen Voraussetzungen gegeben sind.

Geologisches Landesamt, Mainz

Die Anforderungen der DIN 1054 hinsichtlich der Belastung des Baugrundes sind bei jeglichen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen zu beachten.

Telekom, Koblenz

Sämtliche Baumaßnahmen sind mindestens 6 Monate vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt 1 in Koblenz, Postfach 9100, Dienststelle PIL 2, Tel.: 0261 / 490-4812 anzuzeigen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitungen, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) für die evtl. erforderliche Umlegung bestehender Leitungen rechtzeitig eingeleitet werden könne.

Sämtliche Pflanzmaßnahmen im Bereich der angesprochenen Versorgungsleitungen sind im voraus mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Hierzu einige Hinweise:

Bei Baumpflanzungen sind die Anforderungen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Der Abstand von Baumachse und Kabel darf 2,00 m und zwischen Baumachse und Gasrohr 2,50 m nicht unterschreiten. Bei geringeren Abständen ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen mit dem zuständigen Versorgungsträger zu prüfen.

Archäologische Denkmalpflege, Amt Koblenz

Um einer möglichen Zerstörung kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler im Zuge der Erdbewegungen vorzubeugen, ist es sinnvoll, das Landesamt für Denkmalpflege, Amt Koblenz, Tel. 0261 / 73626, über den Beginn der Erdarbeiten in Kenntnis zu setzen. Gleichzeitig sind die örtlich eingesetzten Baufirmen entsprechend zu belehren. Es wird darauf hingewiesen, daß etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skelette, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht bei o.g. Landesamt unterliegt.

Ransbach-Baumbach, im Juni 1997

Architekturbüro Schenkelberg
Mühlenweg 2
56235 Ransbach-Baumbach