

Aufstellung des Bebauungsplanes

„Massenberg - Erweiterung“

der Ortsgemeinde Ebernhahn

Begründung

Städtebauliche Aspekte

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung der anliegenden Planurkunde. Das Bebauungsplangebiet schließt im Nordosten an die vorhandene Bebauung der „Bergstraße“. Im Nordwesten grenzt die Bebauung an die Erschließungsstraße „Zum Massenberg“. Dahinter schließt die Bebauung der „Kannenbäckerstraße“ an. Im Südwesten und Südosten grenzt der Planbereich an eine bewaldete Fläche.

2. Zweck der Planung

Die unter Punkt 1 aufgeführte angrenzende Bebauung wurde aus dem Bebauungsplan „Am Massenberg“ entwickelt. Es handelt sich dabei nicht um einen qualifizierten Plan gem. § 30 Abs. 1 BauGB sondern um einen einfachen Plan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Die nun zu überplanende Fläche befindet sich größtenteils innerhalb der Grenzen des o. g. Bebauungsplanes. Das Plangebiet wurde bisher als Innenbereich gem. § 34 BauGB betrachtet. Das ergibt sich zum einen aus der bisherigen Überplanung sowie aus der angrenzenden Bebauung im Nordwesten und Nordosten.

Zur Nutzbarmachung und Entwicklung einer städtebaulichen Ordnung soll das Gebiet mit einer Größe von ca. 2.000 m² nun entsprechend aufgeplant werden.

Damit das Planverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann darf der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreiten, keine erheblichen Umweltauswirkungen auslösen und keine Vorhaben zulassen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Voraussetzungen sind mit der beabsichtigten Planung gegeben.

Weiterhin ist das Verfahren nur anwendbar, zur Wiedernutzbarmachung, zur Nachverdichtung von Flächen oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Da der Bebauungsplan sowohl bereits überplante, als auch Flächen aus dem Innenbereich umfaßt, handelt es sich dabei um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung und nicht um eine Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung.

Aufgestellt; 05.09.07

Ralph Kaiser
VG - Verwaltung

Bebauungsplan "Erweiterung Massenberg"

Ortsgemeinde 56424 Ebernhahn

Verbandsgemeinde 56422 Wirges

Begründung (Teil B):

=====

Allgemeines:

Im Zuge des Baus der ICE-Neubaustrecke Köln-Rhein/Main durch die Deutsche Bahn AG wurden diverse, für die Bahnstromleitung benötigte, Grundstücke im Besitz des Herrn Konrad Roos, Schulstraße 8, 56424 Ebernhahn und der Frau Marie Helene Merkelbach, Im Tannenhain 13, 56235 Ransbach-Baumbach mit Parzellen aus dem Besitz der Ortsgemeinde 56424 Ebernhahn getauscht.

Nunmehr beabsichtigt die Erbgemeinschaft Roos/Merkelbach einen Teilbereich dieser Fläche zu erschließen und die hierbei entstandenen Bauplätze zu vermarkten. Dieser nun vorgelegte Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Massenberg" umfasst eine Fläche von 1.843 qm, wodurch vier Bauplätze kurzfristig einer Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß Beschluss des Ortsgemeinderates Ebernhahn zukünftig im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges als Fläche für Wohnbebauung ausgewiesen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in seinen zeichnerischen Aussagen auf ein Mindestmaß reduziert, um für unterschiedliche Planungsansätze innerhalb des gesteckten Rahmens Spielraum zu bieten.

Im Entwurf werden grundlegende Aussagen getroffen über:

- das Erschließungssystem
- die bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen
- die maximalen Ausnutzungsziffern
- die maximale Grundflächen- und Geschossflächenzahl
- die maximale Zahl der Vollgeschosse
- die Festlegung der maximalen Firsthöhe
- die Ordnung der öffentlichen und privaten Grünflächen

Art der baulichen Nutzung:

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung. Damit die geplante Bebauung und Nutzung sich dem in Ebernahn vorhandenen ländlichen Ortsbild anpasst, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Einzelhaus auf max. 2 und pro Doppelhaushälfte auf max. 1 begrenzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich insbesondere nach der vorhandenen Bebauung. Die Grund- und Geschossflächenzahlen des allgemeinen Wohngebietes orientieren sich am zulässigen Höchstmaß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO, um eine städtebauliche Einbindung in das eher ländliche Ortsgefüge zu erreichen.

allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ = 0,4 ; GFZ = 0,6

Als Mindestgrundstücksgröße für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehenden Baugrundstücke werden 380 qm festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt, um sowohl die Nachbargrundstücke vor übermäßiger Bebauung als auch das Orts- und Landschaftsbild zu schützen. Aus diesem Grunde sind des Weiteren zum einen in der unteren Bauzeile (Parzelle 1+2) nur Einzelhäuser und in der oberen Bauzeile (Parzelle 3+4) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Verkehrsflächen / Ver- und Entsorgungsanlagen / Versiegelung:

Ebernahn wird überregional durch die Landesstraßen L 300 und L 303 erschlossen.

Das Wohngebiet "Erweiterung Massenberg" wird verkehrsmäßig von der Gemeindestraße "Zum Massenberg" erschlossen.

Die Erschließungsstraße des allgemeinen Wohngebietes wird in einer Breite von 5,50 m angelegt. Die Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen ausgebaut.

Die für die Anlegung der Erschließungsstraße erforderlich werdenden Aufschüttungen, Abgrabungen und Betonrückenstützen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Die Wasserversorgung des zukünftigen WA-Gebietes kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes in Ebernhahn erfolgen.

Die Entwässerung des WA-Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Abwässer werden dem Geländeverlauf folgend in nordöstlicher Richtung abgeführt und an bestehende Kanalisationsleitungen in der Gemeindestraße "Zum Massenberg" angeschlossen.

Die Stromversorgung der vier geplanten Bauplätze kann durch Erweiterung und Anschluss an das vorhandene Niederspannungsnetz sichergestellt werden.

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 Rückhaltung von Regenwasser auf den Grundstücken ist ökologisch daher sehr sinnvoll (s. Abschnitt I, Pkt. 5.3 der textlichen Festsetzungen).

Durch diese Maßnahme kann die Beeinträchtigung des Landschaftswasserhaushaltes gemindert und mit dem Naturgut Wasser sparsam umgegangen werden.

Der Bebauungsplan enthält aber auch verbindliche Regelungen zur Einschränkung der Versiegelung im Baugebiet.

Stellplätze und nicht überbaubare Flächen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Die Erfordernisse einer Minimierung des durch die Versiegelung bedingten Eingriffes in den Landschaftswasserhaushalt ergibt sich aus den Forderungen des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landeswassergesetzes (§ 61 LWG).

Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen:

Für die Grundstücksfreiflächen werden Mindestflächen festgesetzt, die gärtnerisch anzulegen sind.

Von den festgesetzten Grünflächenanteilen ist wiederum eine Mindestfläche zu bepflanzen.

Für die Einfriedung wird ein Gestaltungsrahmen entsprechend der ländlichen Lage des Neubaugebietes festgesetzt, der in Art und Höhe der jeweiligen Funktion entsprechend einen Spielraum zulässt, darüber hinaus jedoch verhindert, dass durch vielerlei Nebeneinander das Ortsbild negativ beeinflusst wird.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern; Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern:

Für den Innenbereich werden zusätzlich zu den potentiellen, natürlichen Pflanzengesellschaften standortgerechte nicht einheimische Gehölze zugelassen.

Vorhandene, wertvolle Einzelbäume und Strauchgruppen werden zur Erhaltung festgesetzt und sind bei Überalterung bzw. Absterben langfristig zu ersetzen.

Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes:

Zur Neuordnung von Grund und Boden und zur Schaffung von Baugrundstücken ist ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren nach dem 4. Teil (Bodenordnung §§ 45-79 BauGB) durchzuführen.

Der derzeit vorhandene Waldbestand wird gerodet. Der hierdurch entstehende Waldrand wird soweit zurückgenommen, dass der erforderliche Sicherheitsabstand (Baumfallgrenze) gegeben ist bzw. wurde mit dem Forstamt Neuhäusel vereinbart die Fläche bergseitig des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Waldbestand verbleiben zu lassen und eine Wiederbestockung mit Waldrandcharakter in Form von einheimischen Sträuchern und Bäumen dritter Ordnung durchzuführen. Diese kann gleichzeitig als Ausgleich für den Eingriff durch die Bebauung gewertet werden (gem. Stellungnahme des Forstamts Neuhäusel mit Datum vom 19.05.2008).

Die Realisierung der Erschließung (Herstellung der Erschließungsstraße, des Verkehrsbegleitgrüns, der Kanalisation- und Wasserversorgungsleitungen) wird durch die Erbgemeinschaft Roos/Merkelbach finanziert. Die Erschließungsstraße wird nach Fertigstellung und Bauabnahme an die Ortsgemeinde Ebernhahn kostenfrei übertragen. Gleiches gilt für die Kanalisations- und Wasserversorgungsanlagen, welche an die Verbandsgemeindewerke Wirges übergeben werden.

Beurteilung der Lärmsituation

Das Neubaugebiet "Erweiterung Massenberg" grenzt lediglich an innerörtliche Straßen die hauptsächlich durch Anliegerverkehr frequentiert werden. Insofern ist keine lärmmäßige Beeinträchtigung durch stark aufkommenden Straßenverkehr zu erwarten.

Flächenaufteilung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan "Zum Massenberg" wurde folgende Flächenaufteilung ermittelt :

Fläche Geltungsbereich

1.843 m² ⇒ 0,184 ha

Fläche allgemeines Wohngebiet (WA)

1.298 m² ⇒ 0,130 ha

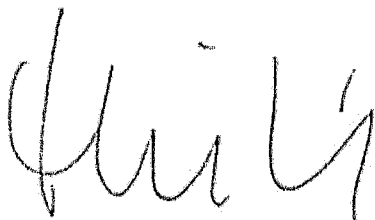
private Grünflächen

288 m² ⇒ 0,029 ha

öffentliche Verkehrsflächen

257 m² ⇒ 0,026 ha

56422 Wirges, im Dezember 2008



Alexander Hübinger
Diplom-Ingenieur