

Gemeinde Mogendorf
Verbandsgemeinde Wirges

Bebauungsplan
"Im Kettengarten"

Juni 1997

MANNS Ingenieure
Südstraße 14
56422 Wirges

Inhaltsverzeichnis

Begründung

Planungsgrundlagen

Verfahrensstand

Ausgangslage

Geltungsbereich

Nutzung der angrenzenden Flächen

Geschützte Freiflächen

Struktur der Grünflächen

Altlasten

Entwurfsplanung

Allgemeines

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Bau- und Gestaltungssatzung

Besondere Regelungen

Verkehr, Bestand und Planung

Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Öffentliche Grünflächen

Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB und § 1 (2+3) BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 und 17 BauNVO
- 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
- 1.4 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 19 (4) BauNVO
- 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 1.6 Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - a) für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 (4) BauGB

- 2.1 Außengestaltung der baulichen Anlagen
- 2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Rechtsgrundlagen

- Anlagen:**
- 1. Verfahrensübersicht
 - 2. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Bebauungsplan

**Gemeinde Mogendorf
Verbandsgemeinde Wirges
gemäß § 4 (1) BauGB**

Bebauungsplan "Im Kettengarten" (Entwurf)

Begründung

Planungsgrundlagen

Verfahrensstand

Der bisherige Verfahrensstand ist dem anliegenden Formblatt zu entnehmen (Anlage 1).

Ausgangslage

Der vorliegende Planbereich "Im Kettengarten" liegt im westlichen Bereich der Ortslage von Mogendorf zwischen dem gewachsenen Ortskern und dem ca. 25 Jahre alten Wohnbaugebiet "Im Großhaidchen". Hierbei handelt es sich größtenteils um eine bereits bebaute Fläche mit sehr unterschiedlicher Nutzung. Einbezogen ist die Fläche des ehemaligen Schulgebäudes mit dem angrenzenden alten Feuerwehrhaus, welche seit einigen Jahren gewerblich genutzt wird, sowie der Bereich des evangelischen Kindergartens. Eingefaßt von älterer und neuerer Wohnbausubstanz liegen etwa in der Mitte des Planbereiches einige kleine mittlerweile ungenutzte Gartengrundstücke, die mit Hilfe eines Bebauungsplanes einer geregelten Bebauung zugeführt werden sollen.

Die Erschließung dieser neuen Baugrundstücke ist bereits durch das vorhandene Straßennetz und die entsprechenden Versorgungsleitungen gesichert.

Geltungsbereich

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Begrenzung der Fuhrgasse bis zur Einmündung der Töpferstraße;
- im Nordosten mit dem Verlauf der Töpferstraße bis zum Eckpunkt des Flurstückes 1531/8, Flur 16;
- in südöstlicher Richtung bis zum Eckpunkt des Flurstückes 1536, Flur 16;
- im Süden bis zum Anschluß an die Fuhrgasse am Eckpunkt des Flurstückes 100, Flur 33 als Anschluß an den gültigen Bebauungsplan "Im Großhaidchen".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 2,00 ha.

Nutzung der angrenzenden Flächen

Der Planbereich "Im Kettengarten" ist Teil des nördlich und östlich gelegenen Ortskernes. Die noch erkennbare Struktur entlang der Fuhrgasse und der Töpferstraße mit der Lage der Wohnhäuser, teilweise mit größeren Nebengebäuden (ehemals Scheune) und den anliegenden Kleingärten weisen auf eine ehemalige Ortsrandlage hin. Im Süden und Westen umschließen neuere allgemeine Wohnbauflächen (WA) das Bebauungsplangebiet.

Hierfür liegt seit 1970 ein gültiger Bebauungsplan "Im Großhaidchen" mit einer geänderten Fassung aus dem Jahre 1978 vor.

Geschützte Freiflächen

Im Planungsbereich liegen keine nach § 24 LPfIG geschützte Flächen. Schützenswerte Baumbestände sind dem Bestandsverzeichnis der landespflegerischen Begleitplanung zu entnehmen und sollen bei einer Neubebauung geschützt und erhalten bleiben.

Struktur der Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Grünflächen größtenteils im Bestand übernommen. Die Neugestaltung öffentlicher und privater Grünflächen wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Raumbildende Pflanzvorschläge von Einzelbäumen, Pflanzvorschriften im privaten Grundstücksbereich sollen hierzu beitragen.

Altlasten

Im Altlastenkataster der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises sind im Planbereich keine Altlasten ausgewiesen.

Entwurfsplanung

Allgemeines

Im Bebauungsplan werden grundlegende Festsetzungen getroffen:

- bebaubare und nicht bebaubare Flächen
- maximale Grundflächen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ)
- maximale Zahl der Vollgeschosse
- Art der Bauweise
- Ordnung von öffentlicher und privater Grünfläche
- landespflegerische Begleitmaßnahmen

Art der baulichen Nutzung

Durch die vorhandene Nutzungsvielfalt im Bereich des Bebauungsplanes wird die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) getroffen. Die Ansiedlung von Betrieben, die sich störend auf das angrenzende Wohnbaugebiet "Im Großhaidchen" auswirken könnten, sollten nicht gestattet werden.

Maß der baulichen Nutzung

Für die Neuausweisung von Bauplätzen sollen die im Planbereich bereits vorhandenen Gebäude das Maß der baulichen Nutzung vorgeben. Da es sich hier größtenteils um zweigeschossige Gebäude handelt, wird die Grundflächenzahl mit der Geschoßflächenzahl daraufhin abgestimmt.

Bau- und Gestaltungssatzung

Die Festsetzungen der Bau- und Gestaltungssatzung beziehen sich im wesentlichen auf die Fassadengliederung und die Dachgestaltung.

Da bei den bestehenden Gebäuden keine typischen Strukturen zu erkennen sind, sollten die Einschränkungen auf ein notwendiges Maß beschränkt bleiben.

Besondere Regelungen

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

Verkehr, Bestand und Planung

Im Planbereich sind alle vorhandenen und neu auszuweisenden Baugrundstücke verkehrlich und versorgungstechnisch erschlossen. Für die Fuhrgasse, die Töpferstraße und die Stichstraße zum Kindergarten ist ein verkehrsberuhigter Ausbau geplant. Die fußläufige Verbindung zwischen der Kindergartenzufahrt und der Stichstraße "Im Glockenschall" liegt teilweise außerhalb des Bebauungsplanbereiches, sie wird im Plan allerdings als planübergreifende Baumaßnahme zusätzlich dargestellt.

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. Hierbei ist eine übermäßige Befestigung der bebaubaren Fläche zu vermeiden.

Einfriedungen sollten sich in Bauart und Material dem dörflichen Ortsbild anpassen. Hecken sollten möglichst mit heimischen Pflanzen gestaltet werden.

Öffentliche Grünflächen

Die Gestaltung und Größen der öffentlichen Grünflächen sind Bestandteil der verkehrsberuhigten Ausbauplanung der Stichstraße zur Einfahrt zum Kindergarten sowie den Verbindungsweg zur Straße "Im Glockenschall".

Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Es ist vorgesehen, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Planungsraum selbst auszuweisen. Dieses wird mit Hilfe von Pflanzgeboten auf den privaten und öffentlichen Flächen festgeschrieben werden. Näheres ist der Landespflegerischen Begleitplanung zu entnehmen.

Die Pflanzangaben für das Verkehrsgrün, die öffentlichen und privaten Grünflächen sind der im Landespflegerischen Begleitplanung beiliegenden Pflanzliste zu entnehmen.

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

Zudem sollte das Dachwasser der Neubauten in Zisternen oder gleichwertigen Anlagen zur weiteren Verwendung (bzw. Verdunstung bei offenen Wasserflächen) gesammelt werden.