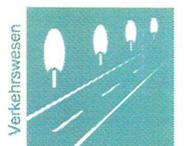
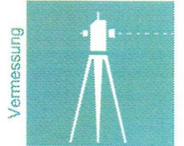


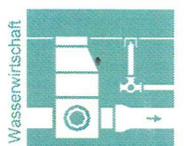


Ortsgemeinde Mogendorf  
Verbandsgemeinde Wirges  
Westerwaldkreis



# Bebauungsplan

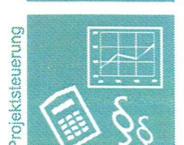
## „Zugemäch“



Planurkunde  
Textfestsetzungen  
Begründung



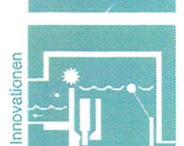
Landespflegerischer  
Planungsbeitrag  
(Textteil und Bestandskarten)



Satzungsbeschluss vom 17. Mai 2005

Kreisverwaltung  
des Westerwaldkreises  
in Montabaur

Montabaur, den 23. Mai 2005  
Im Auftrage



# **Aufstellung des Bebauungsplanes „Zugemäch“**

## **der Ortsgemeinde Mogendorf**

### **Begründung (Teil A)**

#### **I. Städtebauliche Aspekte**

##### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung der anliegenden Planurkunde. Das Bebauungsplangebiet schließt an die vorhandene Mischbebauung im Bereich L313, Waldstraße und Fuhrgasse an.

##### **2. Derzeitige Situation im Plangebiet**

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wirges sieht die Fläche des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche vor. Der Bebauungsplan wird im sogenannten Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan aufgestellt.

##### **3. Zweck der Planung**

Die Ortsgemeinde Mogendorf besitzt innerhalb ihrer Ortslage nur eine verschwindend geringe Anzahl von unbebauten Bauplätzen. Aus der Bevölkerung heraus gibt es jedoch eine Vielzahl junger bauwilliger Familien die mit dem Ortsleben fest verwachsen sind. Diesen soll die Gelegenheit gegeben werden den Bauwunsch umzusetzen. Zu diesem Zweck hat auch die Ortsgemeinde einen Teil der Flächen im Vorfeld erworben. Damit soll den Bauwilligen tatsächlich ein Grundstück zu vertretbaren Preisen zur Verfügung gestellt werden können.

#### **II. Erläuterung zu den Planfestsetzungen**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

Die Gebietsausweisung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO.

Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig. Der Ausschluß erfolgt, da sie städtebauliche nicht erwünscht sind, weil sie u. a. die Immissionsbelastung im Plangebiet erhöhen könnten. Besonders der Ziel- u. Quellverkehr der oben aufgeführten Nutzungen führt zu nicht gewünschten Belastungen.

Desweiteren paßt sich das neue Baugebiet dem bestehenden Ortsbild, sowie dem angrenzenden Wohngebiet an.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3; die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6; die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 und die Firsthöhe auf 9,00 m festgesetzt.

Durch die Wahl der v. g. Festsetzungen soll die Entstehung einer massiven und verdichteten Bebauung unterbunden und der dörfliche Charakter unterstrichen werden.

Die Firsthöhe wurde mit maximal 9,00 m festgesetzt. Damit soll unabhängig von der Anzahl der Vollgeschosse die absolute Höhenentwicklung der neuen Gebäude gesteuert werden. Desweiteren soll eine Beschränkung dafür Sorge tragen, daß sich ein Nachbar nicht einer erdrückenden Bebauung gegenüber sieht bzw. einer erheblichen Verschattung seines Grundstück ausgesetzt wird.

Dieser Festsetzungen soll deshalb eine nachbarschützende Wirkung zukommen.

## **3. Anzahl der Wohneinheiten**

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal 2 pro Gebäude beschränkt. Es sollen lediglich Ein- u. Zweifamilienhäuser entstehen die sich in die ländlich geprägte Umgebung einfügen. Eine Zunahme des Straßenverkehrs durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und die damit verbundenen Mietwohnungen ist nicht gewünscht.

Daneben bringt der verstärkte Mehrfamilienwohnbau auch ein deutliches Ansteigen der Grundstückspreise mit sich. Damit wird das Ziel einer sozialgerechten Bodennutzung sowie der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefährdet. In dieser Vorschrift soll darüber hinaus auch nachbarschützender Charakter zukommen, damit sich die Nachbarn auf die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten berufen können.

## **4. Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes sehen vor, daß Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Privatgrundstücken zu dulden sind. Da das Plangebiet nur wenig Gefälle aufweist, ist nach heutigen Erkenntnissen davon auszugehen, daß auch nur geringfügige Böschungflächen entstehen. Insoweit wird die festgesetzte Duldungspflicht für Grundstückseigentümer als durchaus zumutbar erachtet. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, daß die Grundstücke von den Verkehrsflächen aus nicht mehr in wirtschaftlich vertretbarer Weise angeschlossen werden können.

## **5. Schutz von Natur und Landschaft**

In die gemeindliche Abwägung sind gem. § 1 a BauGB auch die Folgen, die sich durch den Eingriff in die Natur und Landschaft mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben, mit einzubeziehen.

Es ist abzuwägen, inwieweit unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen sind oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Durch, den durch das Planungsbüro „IU Plan GmbH“ zu erstellenden landespflegerischen Planungsbeitrag werden diese Gesichtspunkte gewürdigt und die Eingriffsfolgen des Bebauungsplanes entsprechend bilanziert.

## 6. Freizeitlärm und Verkehrslärm

### a) Freizeitlärm

Die gutachterliche Stellungnahme die durch das Büro Pies, Boppard erstellt worden ist, belegt keinerlei Belastung für das neue Baugebiet durch die geplante Freizeitanlage.

### b) Verkehrslärm

Der Verkehrslärm wurde hinsichtlich seiner Auswirkung ebenfalls durch das o. g. Büro begutachtet. Dabei wurden 2 Varianten untersucht.

- Beurteilung gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“  
Als Grundlage dienten die Verkehrszahlen für 2020 bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 100 km/h.  
Dabei wurde eine Überschreitung des Tagesorientierungswert von 59 dB(A) um 4 dB(A) an der straßennahen Baugrenze und eine Überschreitung des Nachtwertes von 45 dB(A) um bis zu 9 dB(A) festgestellt.  
Als aktive Schallschutzmaßnahme ist hier ein Wall von mindestens 2,50 m Höhe für einzuplanen.
- Beurteilung gem. 16. BImSchV  
Als Grundlage dienten ebenfalls die Verkehrszahlen für 2020 aber bei einer tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeit von 70 km/h.  
Dabei wurde für den Tageswert von 59 dB(A) keine Überschreitung und für den Nachtwert von 49 dB(A) eine Überschreitung von 2 dB(A) festgestellt. Zur Einhaltung des Grenzwertes ist ein mindestens 1,50 m hoher Wall erforderlich.  
Als weitere Maßnahmen soll außerdem die Anlage von Fenstern in Schlafräumen nur in den landesstraßen-abgewandten Gebäudeseiten zulässig sein.  
Desweiteren wird die Gebäudestellung durch die Festsetzungen einer Firstrichtung parallel zur Straße gesichert.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wird die Beurteilung aufgrund der 16.BImSchV betrachtet, da diese als einzige demokratisch legitimierte Norm diesen Sachbereich näher beleuchtet. Die DIN 18005 ist lediglich ein Regelwerk welches der grundsätzlichen Orientierung dient, da es unter dem Einfluss der verschiedenen Interessenvertretungen entstanden ist.

Desweiteren wird hier der Verkehrslärm mit einer gefahrenen Geschwindigkeit von 70 km/h betrachtet, da zwar 100 km/h gefahren werden dürfen aber aufgrund dem tatsächlichen Straßenausbau unter der Lage der Straße unmittelbar nach bzw. vor einem Kreisverkehrsplatz keine höhere Geschwindigkeit erzielt wird. Diese Ergebnisse sind durch eine eigens durchgeführte Messung des LSV Diez belegt.

Aufgestellt; 18.11.03

geändert, 15.11.04

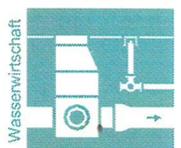
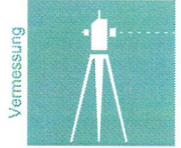
Ralph Kaiser  
VG – Verwaltung

Ralph Kaiser  
VG - Verwaltung



**Ortsgemeinde Mogendorf  
Verbandsgemeinde Wirges  
Westerwaldkreis**

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
„Zugemäch“**





## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Aufgabenstellung	1
2. Lage im Raum / Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes / Bestandssituation	2
3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung	4
4. Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung	4
5. Geplante Maßnahmen	5
5.1 Erschließung	5
5.2 Bauliche und sonstige Nutzung	6
5.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	7
6. Ver- und Entsorgung	8
6.1 Stromversorgung	8
6.2 Gasversorgung	8
6.3 Fernmeldeanlagen	8
6.4 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung	8
7. Bodenordnung	10
8. Flächenaufteilung	10
9. Immissionen / Verkehrslärm L 313	10
10. Kostenschätzung	11

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

*Script:* *Silke Menzel*  
*Stand:* *22. März 2005*

*Planunterlagen:* *Kerstin C. Enners*  
*Stand:* *22. März 2005*



## BEGRÜNDUNG

### 1. Aufgabenstellung

Die ca. 1.270 Einwohner zählende Ortsgemeinde Mogendorf plant im Rahmen Ihrer zukünftigen Ortsentwicklung die Ausweisung eines Wohngebietes am nordwestlichen Ortsrand oberhalb der Landesstraße Nr. 313 Richtung Oberhaid. Mogendorf verzeichnet eine leicht steigende Einwohnerentwicklung. Die vorgesehene Bebauung soll überwiegend der Eigenentwicklung des Dorfes dienen.

Innerhalb der bebauten Ortslage stehen keine unbebauten Grundstücke in nennenswerter Zahl zur Verfügung.

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

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

Dieser gliedert sich in einen Teil ‚A‘ in der Gemarkung Mogendorf, Flur 15, der die städtebauliche Entwicklung einschließlich der Oberflächenwasserableitung beinhaltet und in einen Teil ‚B‘, der ausschließlich die Flächen für landespflegerische Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Mogendorf, Flur 8, festsetzt.

Der Flächennutzungsplan ist parallel zum Bebauungsplan zu entwickeln.

Als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf sowie die erforderlichen Objektplanungen ist seitens des Büros für Ingenieur- und Umweltplanung, IU Plan GmbH, Hachenburg, eine tachymetrische Geländeaufnahme des Plangebietes mit Anschluss an das Höhen- und Koordinatennetz des Landes Rheinland Pfalz (Gauß-Krüger-System) vorgenommen worden.

Aus dem daraus entwickelten Geländemodell werden alle erforderlichen Lage- und Höhenangaben für die zukünftige Planung bis zur Bauausführung und Massenberechnung für den Straßen- und Kanalbau bestimmt.



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

Die Ortsgemeinde Mogendorf liegt im nordwestlichen Bereich der Verbandsgemeinde Wirges, an der Grenze zur Verbandsgemeinde Selters.

Gemäß des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald hat die Gemeinde Mogendorf die regionalplanerische Funktionszuweisung „Gewerblicher Standort“, wobei der Schwerpunkt im Keramiksektor liegt.

Für die Grundversorgung ist in Mogendorf ein Lebensmittelmarkt vorhanden. Es existieren eine Mehrzweckhalle (Krugbäckerhalle), ein Kindergarten mit vier Gruppen sowie drei Gaststätten.

In Mogendorf ist ein reges Vereinsleben mit Freiwilliger Feuerwehr, Turn- und Sportverein, Angelverein, Freizeitsportverein und Gesangverein vorhanden.

Zur Zeit plant die Ortsgemeinde ein größeres Sport- und Freizeitgelände, das nördlich des Baugebietes auf der gegenüberliegenden Seite der L 313 liegt.

Das 4 ha große Baugebiet liegt an einem leicht nach Nordwesten geneigten Hang. Die östliche Grenze bildet die vorhandene Bebauung entlang der „Waldstraße“. Am nördlichen Rand des Baugebietes vorbei führt die L 313 zwischen Mogendorf und Oberhaid. Die westliche und südliche Begrenzung wird durch vorhandene Wirtschaftswegparzellen gebildet.





Die Geländehöhen liegen zwischen 277 und 297 m über NN.

Der verkehrliche Anschluss an die freie Strecke der L 313 ist nicht vorgesehen. Das Baugebiet wird über einen innerörtlichen Anschluss an die „Waldstraße“ angebunden.

Unterhalb des Plangebietes gegenüber der L 313 verläuft in der Talaue des „Schützjesbaches“ der Hauptsammler zur Kläranlage Mogendorf, an den der geplante Schmutzwasserkanal des Baugebietes angeschlossen werden kann. Der „Schützjesbach“ hat Vorflut zum „Kleinen Saynbach“.





.....

Für die Regenwasserbewirtschaftung soll in Absprache mit den Grundeigentümern eine zentrale Regenrückhaltung etabliert werden.

Die Oberflächenentwässerung gestaltet sich daher ebenfalls unproblematisch.

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.

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

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes für das neue Wohngebiet wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges parallel entwickelt. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die neue Baufläche vorgesehen.

### **4. Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung**

Generell ist ein landespflegerischer Planungsbeitrag erforderlich, um die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (5) Nr. 7 und § 1a BauGB ausreichend zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde daher über den Grünordnungsplan hinaus der erforderliche landespflegerische Planungsbeitrag in der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 17 Landespflegegesetz erarbeitet. Hierzu wurde ein gesonderter Erläuterungsbericht sowie ein Bestandsplan der Biotoptypen und Nutzungen und die Konzeption der landespflegerischen Zielvorstellungen erstellt. Die erforderlichen Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Der Textteil des Planungsbeitrages wird Bestandteil der Begründung.



.....

## Umweltverträglichkeitsprüfung

Da das Plangebiet mit einer Größe von etwa 43.900 m<sup>2</sup> lediglich eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in Höhe von 8.856 m<sup>2</sup> aufweist, ist das Gesamtvorhaben gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit 3 a bis 3 f UVPG von der Durchführung eines solchen Verfahren freigestellt.

## 5. Geplante Maßnahmen

### 5.1 Erschließung

Ein direkter Anschluss des Baugebietes an die freie Strecke der L 313 ist seitens der Ortsgemeinde Mogendorf nicht vorgesehen. Die vorhandene Ortsdurchfahrts-grenze liegt an dem neu gebauten Kreisverkehrsplatz am Ortseingang.

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt daher über die „Waldstraße“ und den vorhandenen Wirtschaftsweg in Verlängerung der „Fuhrgasse“. Die innere Erschließung erfolgt mittels einer Ringverbindung mit kurzen Stichwegen. Bei der Planung von Straßen im dörflichen Bereich sind Entwurfselemente von untergeordneter Bedeutung. In Anlieger- bzw. Dorfstraßen sollen Kraftfahrer zum langsamem und rücksichtsvollem Fahrverhalten veranlasst werden.

Neben der Erschließungsfunktion ist die gestalterische Qualität des Straßenraumes von vorrangiger Bedeutung für die Verbesserung der Lebens- und Wohnverhältnisse im Dorf. Dabei kommt der Pflanzung von Einzelbäumen im straßennahen Bereich der privaten Grundstücke und in Teilbereichen der Straße eine wichtige raumgestalterische Funktion zu. Für die Bepflanzung kommen nur standortgerechte, einheimische Gehölze in Frage.

Die inneren Erschließungsstraßen erhalten eine Gesamtbreite von 6,50 m, die Stichwege eine Breite von 6,0 m. Es ist nur ein einseitiger Gehweg erforderlich, der durch eine höhengleiche Muldenrinne von der bituminös zu befestigenden Fahrgasse getrennt wird. Die Grünflächen der Baugrundstücke reichen bis an den Fahrbahnrand heran und verstärken den dörflichen Charakter.

Ein wichtiges Verbindungselement in einer dörflich geprägten Bebauung ist ein funktionierendes Fußwegenetz, das einerseits die Verbindung im Wohngebiet selbst und andererseits die Verknüpfung zur freien Landschaft herstellt.

Ein besonderes dorf- und landschaftsgestalterisches Element stellt dabei im Baugebiet „Zugemäch“ eine geplante achsiale Fußwegverbindung dar, die entlang von Grünzügen geführt wird. Die Fußwege treffen innerhalb einer zentral gelegenen öffentlichen Grünfläche aufeinander. Hier ist die Schaffung eines kleinen „Kommunikationsbereiches“ in dem sich die zukünftigen Dorfbewohner treffen können, vorgesehen. Der Aufenthaltsbereich ist für ältere Menschen und Kinder geeignet.



Mit der Ausweisung dieser Fläche soll zur Unterstützung der sozialen Komponente „Dorfleben“ beigetragen werden. Leider fehlt eine direkte Fußwegverbindung durch die vorhandene Bebauung zur „Waldstraße“ als durchgehendes Verbindungselement zur Altbebauung.

Eine eminent wichtige Fußwegverbindung wird über die an der L 313 liegenden öffentlichen Grünflächen in Richtung des geplanten Sport- und Freizeitgeländes geschaffen. Ein weiterer Fußweg führt in westlicher Richtung in die freie Wiesenflur.

## 5.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Das Gebiet 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 in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „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 nicht zugelassen, da sie in der Ortschaft vorhanden sind bzw. bei Bedarf eingerichtet werden können.

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.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden im Wesentlichen durch die benachbarte Bebauung und die Gebäude in der Ortslage bestimmt.

Festgesetzt wird in dem Plangebiet die zweigeschossige Bebauung (zwei Vollgeschosse).

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 9,0 m nicht übersteigen.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgelegt, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt. Damit wird eine möglichst niedrige Versiegelung des Bodens gewährleistet.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauwilligen im Wohngebiet einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf Ihren Grundstücken.

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, das Wohnen und Erholen am Gewerbestandort Mogendorf weiter zu entwickeln.

Zur Anpassung der Bebauung an die vorhandene Baustruktur werden im Bebauungsplanbereich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 – 48° zugelassen. Damit wird auch den besonderen Anforderungen an Niedrigenergie- und Passiv-



.....

häuser Genüge getan. Für Mansardendächer entfällt die Beschränkung der Dachneigung.

Garagen und bauliche Nebenanlagen können wegen ihrer untergeordneten Bedeutung auch mit Flachdächern versehen werden.

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

Die überwiegende Anzahl der Grundstücke soll eine Flächengröße zwischen 500 und 600 qm aufweisen. Es soll nur wenige größere Grundstücke über 700 qm geben.

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhausgrundstücke beträgt 450 qm.

Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhausgrundstücke beträgt 320 qm.

## **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.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft eine 20 kV-Leitung der KEVAG. Der Leitungsverlauf mit der Freihaltezone von jeweils 7,50 m neben dem Leiterseil ist in der Planurkunde eingetragen. Eine Bebauung unterhalb der Freileitung ist nicht möglich.

### **6.2 Gasversorgung**

In der Ortslage Mogendorf ist eine Gasversorgung vorhanden, die auch in das neue Baugebiet hin erweitert werden soll.

### **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 den Verbindungssammler der Verbandsgemeindewerke Wirges abgeleitet.

### Oberflächenentwässerung

---

Zur dezentralen Regenwasserrückhaltung und der Anlage von Zisternen 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.
- Zur Minimierung der Wirkungen der Versiegelung darf das Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücken nicht direkt und ungedrosselt der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Hierzu sind entsprechende Flächen vorzusehen, in denen ein Rückhaltevolumen von 3,5 m<sup>3</sup> geschaffen wird. Die Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers soll durchlässig ausgeführt werden, so dass eine Versickerung des Oberflächenwassers gefördert wird.
- Als Alternative zur Schaffung von offenen Rückhalte- und Versickerungsflächen ist der Bau eines Regenspeichers zulässig. Es empfiehlt sich, diesen Regenspeicher mit Zisternen zur Regenwassernutzung zu kombinieren. Das Volumen zur Regenwasserspeicherung (3,5 m<sup>3</sup>) muss über eine Versickerungsmöglichkeit oder über einen Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem entleert werden. Beim Anschluss an die Kanalisation ist eine Drosseleinrichtung vorzusehen, welche die Entleerung über einen Zeitraum von 12 Stunden verteilt.

Eine Abnahme der Anlage durch die Verbandsgemeindewerke ist zu beantragen und nachzuweisen.

Im weiteren Verlauf wird das Oberflächenwasser aus dem Neubaugebiet in die Talauflage des „Schützjesbaches“ abgeleitet. Über eine zentrale Rückhalteeinrichtung wird es gedrosselt in den Bach abgegeben.

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

Ein Bodenordnungsverfahren ist erforderlich.

## 8. Flächenaufteilung

Stand: 22.03.2005

Nutzungsart	Fläche in m <sup>2</sup>	Prozentualer Anteil an der Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	29.520m <sup>2</sup>	51,69%
Verkehrsflächen innere Erschließung	5.115m <sup>2</sup>	8,96%
Verkehrsfläche L 313	160m <sup>2</sup>	0,28%
Fußweg	460m <sup>2</sup>	0,81%
Öffentliche Grünflächen	3.820m <sup>2</sup>	6,69%
Private Grünflächen	1.540m <sup>2</sup>	2,70%
Landwirtschaftliche Flächen	760m <sup>2</sup>	1,33%
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (davon 1.870 m <sup>2</sup> für Regenrückhaltung), Teil 'A'	2.540m <sup>2</sup>	4,45%
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gemarkung Mogendorf, Flur 8), Teil 'B'	13.193m <sup>2</sup>	23,10%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>57.108m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

## 9. Immissionen / Verkehrslärm L 313

Für die Beurteilung der Lärmsituation sind durch das Schalltechnische Ingenieurbüro für Gewerbe, Freizeit- und Verkehrslärm Paul Pies, Boppard, Gutachten erstellt worden.

Aus den Gutachten geht hervor, dass der Lärm aus der geplanten Freizeitanlage der Ortsgemeinde Mogendorf für das Baugebiet keine Relevanz besitzt.

Die Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmission bei Beschränkung der Fahrzeuggeschwindigkeit außerhalb der OD auf 70 km/h für PKW und LKW ergab, dass durch einen 1,50 m hohen Lärmschutzwall entlang des Plangebietes die Nachtgrenzwerte in den Erdgeschossen der straßennahen Bauzeile und der Orientierungswert in dem Außenwohnbereich zur Tageszeit eingehalten wird. Für den Schutz der Obergeschosse sollen Fenster von Schlafräumen (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) ausschließlich in den Landesstraßen abgewandten Gebäudeseiten (Gebäudesüdwestseite) zugelassen werden. Die Gebäude entlang der L 313 sollen von ihrer Längsausrichtung und auch vom Firstverlauf her parallel zur Landesstraße in Südost- / Nordwest-Richtung angeordnet werden. Hierdurch ergibt sich zudem eine Abschirmung der jeweils westlich anschließenden Bauflächen.



## 10. Kostenschätzung

In dem Plangebiet entstehen ca. 50 Bauplätze.

### Kosten Straßenbau

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

Die Fläche zur Herstellung der Erschließungsstraßen beträgt ca. 5155 qm. Daraus ergibt sich eine Bausumme von ca. 463.950,- € netto.

### Kosten für die Entwässerung

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

### Kosten für landespflegerische Maßnahmen

Für die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen ist ein Kostenaufwand von ca. 60.000,- € netto erforderlich.

Mogendorf, .....

.....  
(Der Bürgermeister)

Hachenburg, im März 2005

