

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan 'Im Hirschhahn' der Gemeinde Siershahn

1 Notwendigkeit zur Planaufstellung und Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

In der Ortsgemeinde Siershahn ist seit der Nachkriegszeit eine rege Bautätigkeit zu verzeichnen, die insbesondere auf die verkehrsgünstige Lage im regionalen und überregionalen Straßennetz sowohl der BAB A 3 /A 48 als auch der L 303 und L 313 zurückzuführen ist. Siershahn ist Arbeitsplatzschwerpunkt, so daß sich auch aus der näheren Umgebung eine hohe Pendlerfrequenz einstellt. Es ist das Bestreben der Bevölkerung, relativ nahe am Arbeitsplatz zu wohnen, was zu dieser erhöhten Nachfrage führt.

Das Wohnbaugebiet "Im Hirschhahn" ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges als Wohnbaufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit nach Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB und wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Lage des Plangebietes und örtliche Situation

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,35 ha und schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung zwischen der Stetzelmannstraße und der Friedhofstraße in südöstlicher Ortslage an. Das Plangebiet wird abgegrenzt durch die Bahnlinie Siershahn/Montabaur, die Friedhofstraße, die Stetzelmannstraße und die kurz vor Baubeginn stehende Umgehungsstraße im Zuge der L 313 (I. Abschnitt).

3 Erschließung

Verkehrlich wird das relativ kleine Plangebiet durch drei kurze Stichstraßen erschlossen, die von der Stetzelmannstraße (L 131 - alt) aus in das Plangebiet führen. Die Anschlußmöglichkeiten der Be- und Entwässerung sind ebenfalls an das vorhandene Kanal- und Wasserleitungsnetz in der Stetzelmannstraße ohne Schwierigkeiten möglich. Für die Wasserversorgung sind ausreichende Druckverhältnisse vorhanden.

4 Bauliche Nutzung, Bauweise

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist in Ableitung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als "allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben nach § 4 Abs. 2, Ziffer 1 BauNVO.

Nicht zulässig sind nach § 4 Abs. 2 die Ziffern 2 und 3 und nach § 4 Abs. 3 die Ziffern 1 bis 5, da sie in diesem relativ klein begrenzten Wohngebiet gegebenenfalls einen störenden Einfluß hinterlassen könnten. Da auch an dieser Stelle kein Bedarf besteht, sollten diese Vorhaben zum Schutze der Wohnfunktion nicht zugelassen werden.

Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 500 m² festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschoßflächenzahl mit GRZ 0,3 und GFZ 0,5 bestimmt; die Geschossigkeit wird auf höchstens 2 Geschosse ohne Drempe festgesetzt.

Zur Einschränkung der Versiegelung im Baugebiet ist die GRZ mit 0,3 niedriger als nach der BauNVO zulässig festgesetzt. Gleiches gilt für die GFZ, die ebenfalls niedriger als nach der BauNVO zulässig festgelegt wird.

4.2 Bauweise

Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal 2 Wohnungen + Einliegerwohnung pro Wohngebäude errichtet werden, so daß der Charakter einer offenen Einfamilienhausbebauung gewährleistet werden kann. Mit diesen Vorgaben soll eine siedlungsstrukturell und landespflegerisch unerwünschte Verdichtung im Übergangsbereich zwischen Ortsrand und freiem Feld vermieden werden.

4.3 Baukörpergestaltung

Die vorgeschriebene Dachneigung beträgt maximal 45° und paßt sich der angrenzenden vorhandenen 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 Schutze des Orts- und Landschaftsbildes weitere Farbtöne ausgeschlossen werden.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des zukünftigen Neubaugebietes "Im Hirschhahn" kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes erfolgen. Der Wasserdruck wird ausreichend gewährleistet.

Zur Sicherstellung der Wasserversorgung ist - wie im Plan gekennzeichnet ein 1,50 m breiter Streifen im rückwärtigen Bereich der der Straße zugewandten Grundstücke als Verbindung zwischen den drei Stichstraßen durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Verbandsgemeindewerke Wirges zu sichern.

- 4.5 Die im Baugebiet anfallenden Abwässer werden durch die noch zu verlegenden Entsorgungsleitungen dem vorhandenen Abwassernetz der Ortsgemeinde bzw. Verbandsgemeindewerke zugeführt, die wiederum zur zentralen Gruppenkläranlage Wirges/Siershahn führen. Die im Vorfeld der Erschließung zu erbringenden hydraulischen Nachweise hinsichtlich der vorhandenen Kapazitäten werden von den VG-Werken in eigener Zuständigkeit geführt.
Es ist beabsichtigt, das Plangebiet im Mischsystem zu entwässern.

4.6 Bodenordnung

Innerhalb dieses relativ kleinen Plangebietes liegen rund 120 Klein- und Kleinstparzellen. Die Neuschaffung der Baugrundstücke kann nur im Rahmen eines gesetzlichen Bodenordnungsverfahrens erfolgen. Diese Umlegung erfolgt nach den Bestimmungen der § 45 ff. BauGB.

4.7 Natur und Landschaft

Nach § 17 LPflG ist für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Auswirkungen dieser Bebauungsplanung entsprechender Ersatz und/oder Ausgleich zu schaffen. Die fachliche Beurteilung erfolgt durch die GfL, Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Koblenz in Form eines mit der Landespflegebehörde abgestimmten Planungsbeitrages, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird.

5 Beurteilung der Lärmsituation

Für das geplante Baugebiet „Im Hirschhahn“ in der Ortsgemeinde Siershahn sind infolge der Verkehrsbelastungen der Ortsdurchfahrt (L 313 - alt) und der Umgehungsstraße (L 313 - neu) Lärmbelastungen zu erwarten.

Die maximalen Beurteilungspegel liegen mit 66 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht um 11 bzw. 10 dB(A) über den Richtwerten der DIN 18 005.

Aufgrund der verkehrlichen Belastung der tangierenden Straßen (L 313 - neu mit $DTV_{2010} = 17.276$ Kfz/24 h, L313 - alt mit $DTV_{2010} = 2.213$ Kfz/24 h) ist das Baugebiet „Im Hirschhahn“ aus schalltechnischer Sicht zu untersuchen und zu beurteilen.

In dem als allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesenen Bebauungsgebiet werden die Richtwerte der DIN 18 005 von max. 66 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht um bis zu 11 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen, gestalterischen und wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Es werden geeignete passive Maßnahmen an den Gebäuden festgesetzt.

Aktive Maßnahmen zur Reduzierung der Immissionspegel (Lärmschutzwall oder -wand) sind sowohl entlang der Ortsumgehung (L313 - neu) als auch entlang der Ortsdurchfahrt (L313 - alt) aus folgenden Gründen nicht möglich:

1. Auf der der Ortsdurchfahrt gegenüberliegenden Seite befindet sich bereits Bebauung. Das Anlegen einer Lärmschutzwand entlang des Baugebietes würde die gegenüberliegende Seite durch Reflexionen belasten.
2. Das Baugebiet „Im Hirschhahn“ soll in der jetzt vorgesehenen Form zur Arrondierung der Ortslage beitragen. Ein Lärmschutzwall oder eine -wand würde die Ortslage dagegen optisch und faktisch trennen.
3. Ein gestalterisch günstiger Lärmschutzwall läßt sich aufgrund der geringen Tiefe der Baugrundstücke nicht verwirklichen. Eine Vergrößerung der Tiefe der Baugrundstücke ist nicht möglich, da das Baugebiet nicht nach Südwesten erweiterbar ist (Eisenbahn).
4. Die Errichtung einer Lärmschutzwand (insbesondere auf dem Brückenbauwerk der Ortsumgehung) würde Kosten ergeben, die die Erschließung des relativ kleinen Gebietes unwirtschaftlich werden lassen.
5. Aus städtebaulichen Gründen ist die Arrondierung der Ortslage sinnvoll und notwendig.

Zur Verbesserung der schalltechnischen Situation wird deshalb festgesetzt, die Gebäude im Baugebiet passiv zu schützen und den Außenwohnbereich an der der Landesstraße (neu) abgewandten Häuserseite anzuordnen.

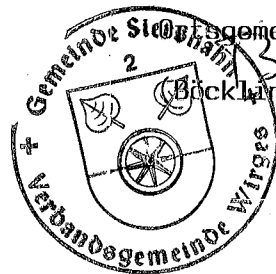
Geeignete passive Schutzmaßnahmen am Gebäude sind:

- Grundrisse der zu planenden Gebäude so gestalten, daß keine Schlaf- und Wohnräume zur Landesstraße ausgerichtet werden (Küchen, Bäder und Wirtschaftsräume können angeordnet werden)
- Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 einbauen (Fenster, die der heute gültigen Wärmeschutzverordnung entsprechen, erfüllen in der Regel auch die Schallschutzklasse 2),
- bei Schlafräumen ist zusätzlich der Einbau von schalldämmten Dauerlüftern, der ausreichenden Luftaustausch gewährleistet, zu empfehlen (das bewertete Schalldämm-Maß sollte $Rw' = 30 - 34$ dB betragen).

Bei Beachtung der passiven Schutzmaßnahmen ist eine Ausweisung des Baugebietes aus schalltechnischer Sicht zulässig.

Bebauungsplan " Im Hirschhahn "

A u s g e f e r t i g t :



Gemeinde Siershahn, 13. März 1997
(Böckling) Ortsbürgermeister

Wirges, Februar 1995/Juli 1996

Architekturbüro
Herkenroth + Merfels
Am Eschenacker 8
56422 Wirges

Udo Herkenroth, Architekt