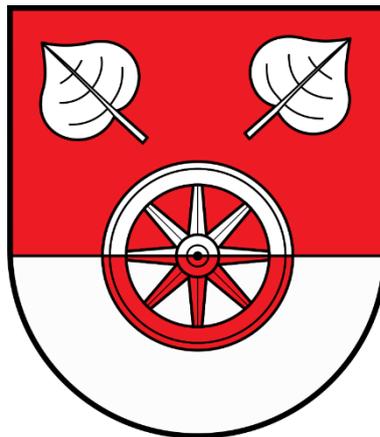


## Ortsgemeinde Siershahn



### **Bebauungsplan "Bahnhofsviertel", 1. Änderung**

### **Begründung gemäß § 2 a BauGB**

**Stand:**  
Satzungsfassung

**Begründung**  
Satzungsfassung

**Inhaltsverzeichnis**

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Planungsanlass und städtebauliche Ziele</b>   | <b>4</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Beschreibung des Plangebiets</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1       | Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des Geltungsbereiches /<br>Städtebauliche Beschreibung  | 5         |
| <b>3.</b> | <b>Übergeordnete Planungen</b>   | <b>6</b>  |
| 3.1       | Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)  | 6         |
| 3.2       | Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP<br>2017)   | 7         |
| 3.3       | Wirksamer Flächennutzungsplan  | 8         |
| 3.4       | Schutzgebietsausweisungen  | 9         |
| 3.5       | Denkmalpflegerische Belange  | 9         |
| <b>4.</b> | <b>Standort- und Planungsalternativen</b>  | <b>9</b>  |
| <b>5.</b> | <b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im<br/>Einzelnen</b>   | <b>9</b>  |
| 5.1       | Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte / Ergänzende<br>Festsetzungen   | 10        |
| 5.1.1     | Art der baulichen Nutzung  | 10        |
| 5.1.2     | Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,<br>Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern<br>und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB), hier<br>Anpflanzungen auf privaten Grünflächen | 10        |
| 5.1.3     | Dachform und Dachneigung   | 11        |
| 5.2       | Ergänzende Festsetzungen   | 11        |
| 5.2.1     | Maß der baulichen Nutzung / Firsthöhe (FH)   | 11        |
| 5.2.2     | Dachbegrünung / Anpflanzungen auf den Baugrundstücken  | 12        |
| 5.2.3     | Außengestaltung der baulichen Anlagen  | 12        |
| 5.2.4     | Flächen für Versorgungsanlagen   | 12        |
| 5.2.5     | Öffentliche Verkehrsfläche   | 12        |
| <b>6.</b> | <b>Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes</b>   | <b>13</b> |
| <b>7.</b> | <b>Durchführung der Planung</b>  | <b>13</b> |

---

**Begründung**  
Satzungsfassung

### **Tabellenverzeichnis**

|        |                                |    |
|--------|--------------------------------|----|
| Tab. 1 | Quantitative Auswertung B-Plan | 13 |
|--------|--------------------------------|----|

### **Abbildungsverzeichnis**

|         |  |   |
|---------|--|---|
| Abb. 1: | Lage im Stadtgebiet  | 5 |
| Abb. 2: | RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)  | 7 |
| Abb. 3: | Wirksamer Flächennutzungsplan mit Überlagerung Geltungsbereich<br>B-Plan (rote Abgrenzung) | 8 |

**Begründung**  
Satzungsfassung

**1. Planungsanlass, städtebauliche Ziele und Verfahren**

Die Ortsgemeinde Siershahn beabsichtigt den Bebauungsplan „Bahnhofsviertel“ einer 1. Änderung zuzuführen. Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,4 ha.

Ein Eigentümer eines Grundstücks im Plangebiet beabsichtigt auf dem rückwärtigen Bereich des Grundstücks eine Wohnbebauung vorzunehmen. Eine hieran gestellte Bauvoranfrage wurde seitens der Kreisverwaltung abgelehnt.

Im Rahmen der Prüfung des Antrags wurden weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes identifiziert, die bei einer Änderung Berücksichtigung finden sollten (z.B. Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet, textliche Festsetzungen zum Pflanzgebot oder zum Baumerhalt, Textfestsetzungen zum verkehrsberuhigten Bereich der Straße „Auf dem Stein“ etc.).

In diesem Zusammenhang soll die Planurkunde im Rahmen der 1. Änderung komplett neu und digital erstellt werden und nach Erlangung der Rechtskraft die vorherige Planurkunde des Bebauungsplans vollständig ersetzen. Ebenso werden im Rahmen der 1. Änderung die textlichen Festsetzungen zusammen mit der Verbandsgemeinde und der Ortsgemeinde auf einen ggf. erforderlichen Änderungsbedarf hin überprüft.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB und soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn

1. die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt oder
2. der Bebauungsplan - bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> - nach überschläglicher Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird,
3. keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen sowie bei deren Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären und
4. eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB ausgeschlossen werden kann, da Natura 2000-Gebiete (europarechtlich geschützte FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) nicht im Plangebiet oder dessen direktem Umfeld liegen und planungsbedingt nicht tangiert werden.

**Begründung**  
Satzungsfassung

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind erfüllt, da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfassen wird. Ebenfalls sind keine Maßnahmen vorgesehen, die der Umwelt potentiell erheblich Schaden zuführen würden.

**Begründung der erneute Offenlage:** Aufgrund der im Verfahren nach § 4 (2) BauGB neu eingegangenen Stellungnahmen zur Lage der Transformatorstation der Energienetze Mittelrhein, zum tatsächlichen Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie zur Vorhaltung notwendiger Stellplätze bezogen auf die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde wurde diesen Anregungen planerisch (z.T. textlich und z.T. zeichnerisch) gefolgt.

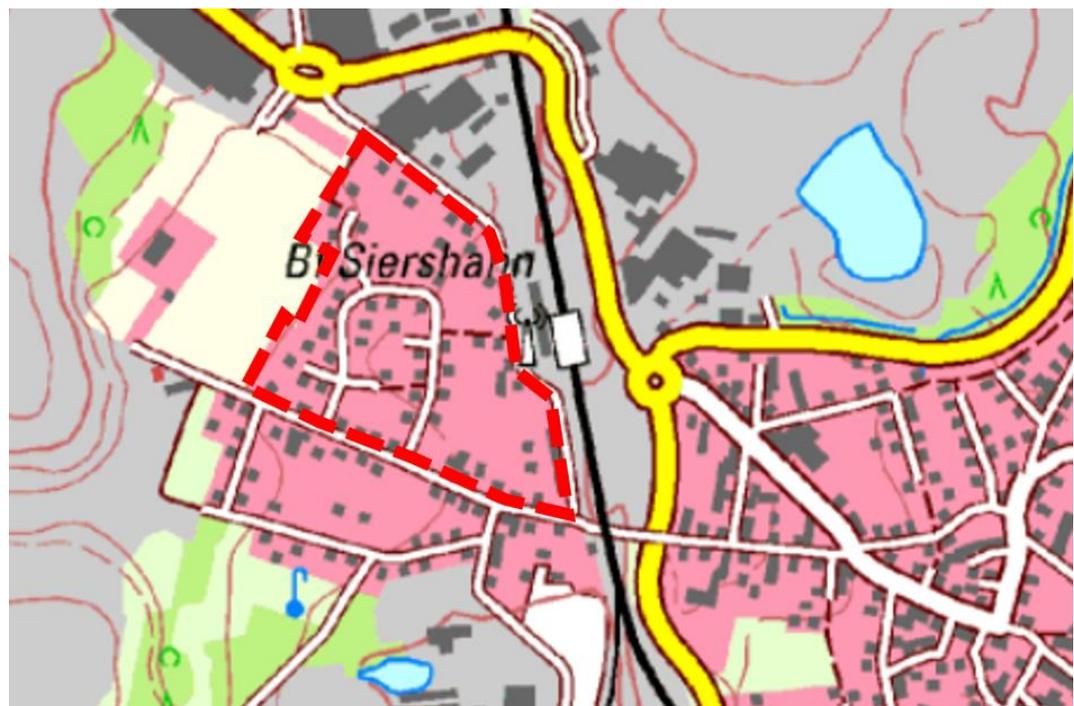
Weiterhin beschloss der Ortsgemeinderat die im Allgemeinen Wohngebiet gebietsunverträgliche Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht und der Kleintierhaltung explizit per textliche Festsetzungen auszuschließen.

Zur Wahrung der Rechtssicherheit im Verfahren wird eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den so geänderten Entwurf durchgeführt.

**2. Beschreibung des Plangebiets**

**2.1 Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des Geltungsbereiches / Städtebauliche Beschreibung**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 7,4 ha liegt nordwestlich der Ortslage, in der Nähe des Bahnhofs Siershahn.



**Abb. 1: Lage im Stadtgebiet**

**Begründung**  
Satzungsfassung

Hauptsächlich ist das Gebiet durch Wohnnutzung und private Grünflächen geprägt. Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen „Auf dem Stein“ sowie die Post- und Bahnhofstraße, die auch als direkte Verbindung in Richtung Ortsausgang führen.

Im weiteren westlichen Verlauf - angrenzend an das Plangebiet - befinden sich landwirtschaftliche Flächen (Hühnerfarm) sowie Flächen zum Rohstoffabbau (Tonabbaugebiet „Berggarten“), östlich befinden sich zum Teil gemischte Nutzungen (z.B. Tierarztpraxis, Beratung für audiovisuelle Anwendungen, Gebäudereinigung) sowie das Gelände des Bahnhofs Siershahn.

Südlich zum Plangebiet grenzen sowohl Wohngebietsflächen als auch dahinter liegend gewerblich genutzte Flächen der Firma Steuler-KCH GmbH an. Im Norden angrenzend, entlang der Bahnhofstraße, befinden sich weitere gemischte bzw. gewerblich genutzte Flächen.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortseingang von Siershahn. Durch die direkte Anbindung an die Bahnhofstraße kann der Ortskern fußläufig sowie die angrenzenden Gemeinden mit dem Pkw gut erreicht werden.

Nördlich führt die Bahnhofstraße auf die L 307 (in Richtung Mogendorf), wo in wenigen Minuten auch der Autobahnanschluss der A 3 (Ausfahrt Ransbach-Baumbach) in Richtung Köln/Frankfurt erreicht werden kann.

Ebenso befindet sich der Bahnhof Siershahn in fußläufiger Nähe zum Plangebiet. Hier fahren Busse sowie Züge in regelmäßiger Taktung Richtung Wirges bzw. Montabaur ( Busse der VRM/RMV bzw. Züge der Hessischen Landesbahn (HLB), Regionalbahn (RB) 29 zwischen Siershahn und Limburg)

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2002 (Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 01.07.2002) hat sich das Gebiet zu einem hauptsächlich wohnlich geprägten Gebiet entwickelt, sodass die Ziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes weitgehend städtebaulich umgesetzt wurden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich noch Flächen, die einer Wohnbebauung zugeführt werden können und somit Potenzial zur Wohnraumschaffung ermöglichen. Die Erschließung des Gebietes ist vollständig gesichert und wird durch die 1. Änderung nicht berührt.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)**

Die Ortsgemeinde Siershahn gehört zum Verdichtungsraum des freiwillig kooperierenden Mittelzentrums Montabaur und liegt innerhalb eines verdichteten Bereiches mit disperser Siedlungsstruktur, jedoch mit einer hohen Zentrenreichbarkeit (8 bis 20 <= 30 PKW-Minuten).

**Begründung**  
Satzungsfassung

Westlich des Geltungsbereiches befinden sich landesweit bedeutsame Bereiche für die Rohstoffsicherung. Zusätzlich befindet sich angrenzend ein Gebiet mit großräumig bedeutsamen Freiraumschutz im Umfeld zum Geltungsbereich. Die Ziele und Grundsätze zum Erhalt der Rohstoffsicherung und des Freiraumschutzes werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin gewahrt.

**3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)**

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Bebauungsplan betreffenden Aussagen aus dem derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.

Für das Plangebiet wird in der Gesamtkarte die Darstellung von Siedlungsflächen für Wohnen (rote Flächen) getroffen, siehe nachfolgend die gelbe Abgrenzung in der Abbildung.



**Abb. 2: RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)**

Östlich wird der Geltungsbereich durch die Bahnlinie begrenzt, im Nordosten liegen Siedlungsflächen Industrie und Gewerbe. Im weiter westlichen Umfeld grenzen Flächen eines Vorbehaltsgebiets Rohstoffsicherung sowie des Regionalen Grünzugs an den Geltungsbereich an.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes widerspricht somit nicht den Zielen und Grundsätzen des RROP.

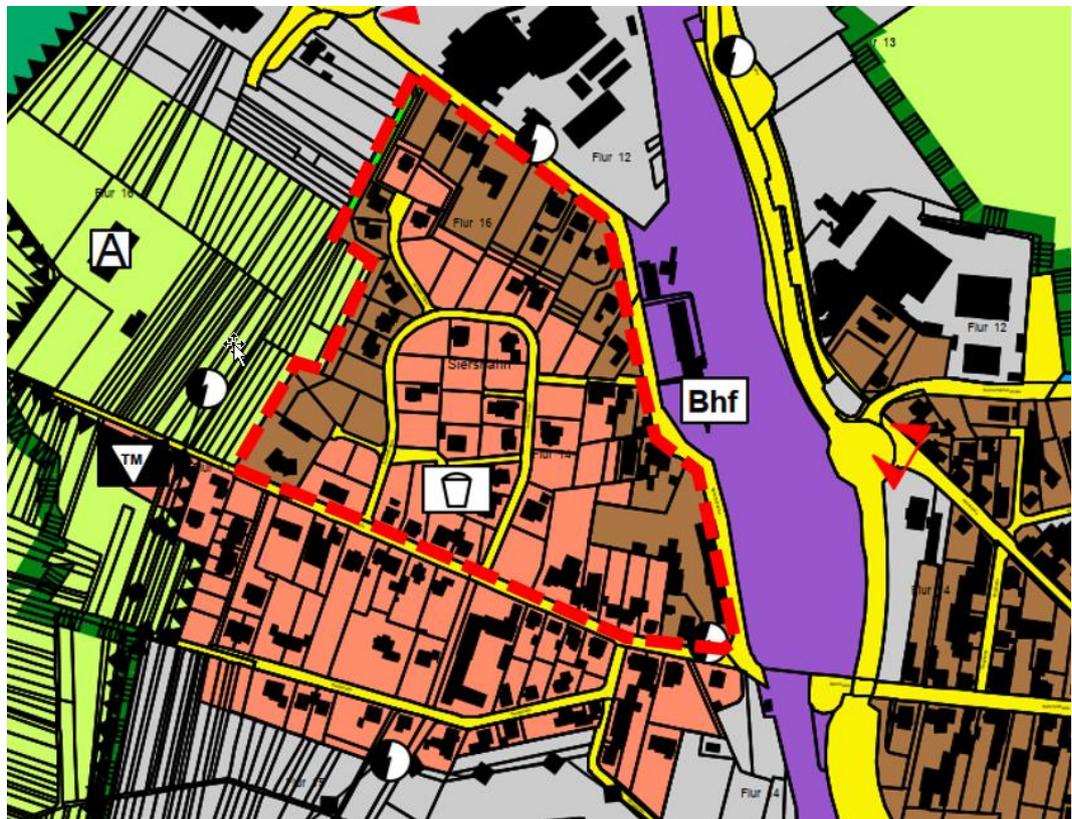
**Begründung**  
Satzungsfassung

### 3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen (rosa) und gemischte Bauflächen (braun) dar.

Folgende Darstellungen grenzen an das Plangebiet an:

- im Norden, Nordwesten gewerbliche Bauflächen (grau),
- im Westen Flächen für die Landwirtschaft (grün),
- im Südwesten, Süden Wohnbauflächen (rosa),
- im Osten Flächen für Bahnanlagen (lila).
- 



**Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan mit Überlagerung Geltungsbereich B-Plan (rote Abgrenzung)**

Innerhalb des Plangebietes wurden im Osten des Plangebiets gemischte Flächen (braun) ausgewiesen, die sich in den letzten Jahren eher zu reinen Wohnbauflächen entwickelt haben. Somit entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich zwar nicht der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, jedoch dem städtebaulichen Ziel zur Ausweisung von innerstädtischen Wohnbauflächen.

Wird jedoch ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist hier im Wege der Berichtigung entsprechend der Umwandlung von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen anzupassen.

**Begründung**  
Satzungsfassung

### 3.4 Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet gehört zur Großlandschaft Westerwald und liegt landschaftlich in der „Montabaurer Senke (324.2).<sup>1</sup> Die Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet, dem FFH-Gebiet „Westerwälder Kuppenland“ mit der Gebietsnummer FFH-5413-301, beträgt etwa 100 m in westliche Richtung. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die FFH-Gebiete zu erwarten. Weitere Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

### 3.5 Denkmalpflegerische Belange

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler des Westerwaldkreises.

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen aktuell nicht vor, wenngleich sie auch nicht sicher ausgeschlossen werden können.

## 4. Standort- und Planungsalternativen

Das Plangebiet befindet im Nordwesten der Ortsgemeinde Siershahn, der unter anderem durch Wohnnutzung, gemischte Wohn- und Gewerbenutzung und gewerbliche Flächenareale geprägt ist. Alternativen zum Standort liegen keine vor, da die Fläche bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofsviertel“ städtebaulich gesichert wurde, um den Bedarf an Wohnraum zu decken. Durch die 1. Änderungen sollen weitere Flächen im Sinne der Nachverdichtung einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden und die Festsetzungen an die städtebauliche Entwicklung seit Aufstellungsbeschluss angepasst werden.

## 5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf den Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofsviertel“ der Ortsgemeinde Siershahn. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes „Bahnhofsviertel“ behalten auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung ihre Gültigkeit, sofern diese nicht geändert oder aufgehoben werden. Außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung bleiben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bahnhofsviertel“ und dessen rechtsverbindliche Änderungen unverändert weiterhin in Kraft.

**Hinweis:** Einige Anpassungen erfolgten nur als redaktionelle Richtigstellungen oder dienten der Verständlichkeit und bedürfen daher keiner zusätzlichen Begründung.

---

<sup>1</sup> [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/landschaften\\_rlp/landschaftsraum.php?lr\\_nr=324.2](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/landschaften_rlp/landschaftsraum.php?lr_nr=324.2),  
Stand: 14.03.2022

**Begründung**  
Satzungsfassung

**5.1           Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte / Ergänzende Festsetzungen**

**5.1.1        Art der baulichen Nutzung**

Im Ursprungsbebauungsplan wurden im Westen des Geltungsbereiches Flächen als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Die eingetretene Entwicklung dieser Flächen entsprechen jedoch nicht dem Nutzungscharakter eines Dorfgebietes, sondern vielmehr der Art eines Allgemeines Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO.

Somit werden die bisher als Dorfgebiet festgesetzten Baugebiete ihrer Nutzung entsprechend in der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Jegliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eines Dorfgebietes werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben und analog der Nutzung eines hier festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) geändert bzw. ergänzt.

Die im Allgemeinen Wohngebiet gebietsunverträgliche Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht und der Kleintierhaltung wird explizit per textliche Festsetzungen ausgeschlossen bzw. als unzulässig erklärt. Hierdurch soll der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets, welches vorwiegend dem Wohnen dient, gewahrt werden. Daher wird eine rücksichtslose, oder gefährliche, oder unübliche oder die Wohnnutzung störende Kleintierhaltung als unzulässig erklärt. Allein als Annex zum Wohnen ist eine im Allgemeinen Wohngebiet übliche und und ungefährliche Kleintierhaltung - und wenn diese den Rahmen der für eine Wohnnutzung typischen Freizeitbeschäftigung nach Art und Anzahl der Tiere nicht sprengt - zulässig.

**5.1.2        Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB), hier Anpflanzungen auf privaten Grünflächen**

Die zur *Anpflanzungen auf privaten Grünflächen* und *Anpflanzungen im Straßenraum* getroffenen textlichen Festsetzungen zu den innerhalb der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Standorten der Baumpflanzungen sowie die textlichen Festsetzung kleinkroniger Bäume entlang der öffentlichen Grünfläche im Straßenraum entlang der Anliegerstraße zwischen „Bahnhofstraße“ und Haupterschließungsstraße sowie zu der Grünfläche nördlich des Spielplatzes entlang des Fußweges bzw. der Anliegerstraße werden im Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung außer Kraft gesetzt, da zum einen die Anpflanzung auf den privaten Grundstücken nicht durch jeden Eigentümer den Festsetzungen entsprechend umgesetzt wurde.

Auch ist eine Pflanzverpflichtung von öffentlichen Straßenbäumen auf privaten (Bau)- Grundstücken ohne begleitende privatrechtliche Verträge nicht durchsetzbar.

**Begründung**  
Satzungsfassung

Zum anderen entsprechen die geplanten Pflanzungen in den öffentlichen Grünflächen zum erheblichen Teil nicht der erfolgten baulichen Umsetzung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

Aus diesem Grund wurden die Standorte der anzupflanzenden Bäume in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes nur noch nachrichtlich dargestellt.

**5.1.3 Dachform und Dachneigung**

Die unter III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, 2. Außengestaltung der baulichen Anlagen, 2.1 Dachformen und Dachneigungen getroffene Festsetzung zu geneigten Dächern bei baulichen Anlagen sowie der Festsetzung von Mansarddächern und der Abweichung von Dachneigungen werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung außer Kraft gesetzt. Die Festsetzung mit dem Bezug auf „bauliche Anlagen“ ließ die Annahme zu, dass jegliche Arten von baulichen Anlagen wie z.B. Terrassen etc. mit Dächern zu entwickelt werden sollten. Da die Bezeichnung „bauliche Anlagen“ nicht nur für Häuser und Nebenbauten verwendet werden, wurde die irrtümliche Bezeichnung gestrichen. Zusätzlich erfolgte die Ergänzung der Ausnahme einer Dachneigung bei der Errichtung von Flachdächern, flachgeneigte Pultdächer ( $\leq 15$ ) und Mansarddächer.

**5.2 Ergänzende Festsetzungen**

**5.2.1 Maß der baulichen Nutzung / Firsthöhe (FH)**

Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 auf 0,4 und die **Geschossflächenzahl (GFZ)** von 0,6 auf 0,8 erhöht. Da es zum Teil, auch wegen der Festsetzung eines Dorfgebietes im Westen des Plangebietes, unterschiedliche Regelungen zur GFZ und GRZ im Ursprungsbebauungsplan gab, die aber nicht der tatsächlichen Entwicklung innerhalb des Gebietes entsprechen, wird eine Vereinheitlichung der GFZ und GRZ innerhalb des Plangebietes verfolgt. Ebenso entspricht die Erhöhung der GFZ und GRZ einer zeitgemäßen Bebaubarkeit innerhalb wohnlich geprägter Baugebiete sowie dem Ziel der Nachverdichtung, vorrangig der Innen- vor Außenentwicklung. Zusätzliche Festsetzungen, die in der 1. Änderung zu landespflegerischen Festsetzungen (z.B. Dachbegrünung, keine „Schottergärten“) getroffen werden, können den zusätzlichen Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes ausgleichen.

Innerhalb des Plangebietes wurden ausschließlich die **Firsthöhe** baulicher Anlagen festgesetzt. Da in den letzten Jahren bevorzugt die Errichtung von Häusern mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern umgesetzt wurden, wurde innerhalb des Plangebietes eine zusätzliche Attikahöhe bei Flachdächern mit 6,00 m festgesetzt, um eine zu hohe Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes zu verhindern und dennoch die Errichtung von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Errichtung von Flachdächern, flachgeneigte Pultdächer ( $\leq 15$ ) und Mansarddächer als zulässig erklärt.

**Begründung**  
Satzungsfassung

### 5.2.2 Dachbegrünung / Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Die getroffene Festsetzung zur **Dachbegrünung** dient neben den ökologischen Funktionen auch zur Verbesserung der klimatischen und wasserwirtschaftlichen Situation innerhalb des Wohngebietes.

Unvermeidbare Abgänge / Rodungen von zum **Erhalt festgesetzter Bäume** sind auf dem jeweiligen (Bau-) Grundstück in gleicher Artenqualität (Laubbaum gemäß Artenliste I oder ein hochstämmiger Obstbaum) im Verhältnis 1:2 auszugleichen, um eine Durchgrünung des Plangebiets weiterhin sicherzustellen und u.a. neue Habitate für Tiere zu schaffen.

### 5.2.3 Außengestaltung der baulichen Anlagen

Die Dachneigung war bisher auf 25° bis 45° festgesetzt. Zur flexibleren Gestaltung von Dachlandschaften und um Flachdächer oder flach geneigte Dächer zu ermöglichen, wurde die Zulässigkeit dieser Dachform bzw. Dachneigung festgesetzt. Gleiches gilt für die Zulässigkeit von Mansarddächern.

Auf dem privaten Grundstück sind Abdeckungen von Grünflächen mit Folien und/oder Mineralstoffen wie Kies, Schotter o.ä. (sog. Schottergärten) für unzulässig erklärt. Diese Festsetzung dient der Verbesserung der klimatischen Situation innerhalb des Gemeindeklimas und soll so u.a. einer Aufheizung besonders in den Sommermonaten innerhalb der zum Teil stark versiegelten Wohngebiete vermeiden.

### 5.2.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Die in der Planzeichnung bisher festgesetzte Lage der Transformatorenstation im Südosten des Geltungsbereichs (in der Planzeichnung mit dem Symbol „Elektrizität“) ist nicht mehr aktuell. Die Ortsnetz-Transformatorenstation befindet sich nun an der Poststraße. Der neue Standort wurde in der Planzeichnung eingetragen. Die ehemals zum alten Standort verlaufende Freileitung wurde demontiert, daher sind die bisherigen textlichen Festsetzungen mit Bezug zur 20 KV-Freileitung nicht mehr erforderlich und wurden gestrichen.

### 5.2.5 Öffentliche Verkehrsfläche

Da innerhalb des Geltungsbereiches für die öffentliche Straßenverkehrsfläche keine entsprechende Anordnung mit Kennzeichnung (Beschilderung) als „verkehrsberuhigter Bereich“ seitens der Straßenverkehrsbehörde erfolgte und auch der Straßenausbau nicht als verkehrsberuhigter Ausbau<sup>1</sup> vorgenommen wurde, ist die bisherige Festsetzung des Bebauungsplans als „verkehrsberuhigter Bereich“ nicht umsetzbar. Daher wurde die zeichnerische Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ gestrichen

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Hier insbesondere nicht als Verkehrsmischfläche, da zum Großteil ein separater Gehweg für Fußgänger vorhanden ist.

---

**Begründung**  
Satzungsfassung

bzw. nur noch zeichnerisch als „öffentliche Verkehrsfläche“ (ohne Zweckbestimmung) festgesetzt.

Die festgesetzten Zweckbestimmungen „Rad- und Fußweg“ und „Fußweg“ verbleiben unverändert.

Innerhalb der Textfestsetzungen wurde weiterhin unter III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen die *T.z. 1.1. Stellplätze* gestrichen, da hinsichtlich der Zahl an notwendigen Stellplätzen die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Siershahn in der gültigen Fassung zu beachten ist und die bisherigen Regelungen in Bebauungsplänen gemäß § 4 der „Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze der Ortsgemeinde Siershahn“ vom 28.05.2019 durch die Bestimmungen dieser Satzung ersetzt werden.

## 6. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes nach den planungsrechtlich bisher / geplanten festgesetzten Flächennutzungen ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

**Tab. 1 Quantitative Auswertung B-Plan**

|                                      | Planung        |              |
|--------------------------------------|----------------|--------------|
|                                      | m <sup>2</sup> | %            |
| <b>Geltungsbereich B-Plan gesamt</b> | <b>73.666</b>  | <b>100 %</b> |
| Allgemeines Wohngebiet (WA)          | 41.598         | 56 %         |
| Mischgebiet (MI)                     | 20.879         | 28 %         |
| Öffentliche Verkehrsflächen          | 5.347          | 7 %          |
| Öffentliche Grünflächen              | 1.271          | 2 %          |
| Private Grünflächen                  | 4.571          | 6 %          |

## 7. Durchführung der Planung

Die mit der Erstellung und Durchführung des Bebauungsplans entstehenden Kosten werden von der Ortsgemeinde Siershahn übernommen.

Koblenz, September 2024

KOCKS CONSULT GmbH  
Beratende Ingenieure