

SATZUNG

der
Ortsgemeinde Langenbach b. K.

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes

„Steinrücken“

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und des § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.1.1994 (GVBl. S. 153) in den derzeit geltenden Fassungen hat der Gemeinderat in der Sitzung am 18.02.2002 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Steinrücken“ beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:

§ 1

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Steinrücken“ liegt nördlich der Straße Zur Holzweise und östlich der Straße In den Stöcken; das Plangebiet erstreckt sich von dort aus rund 180 m in nordöstlicher bzw. rund 300 m in südöstlicher Richtung. Es beinhaltet damit im Wesentlichen die Bebauung an den Straßen Am Steinrücken sowie am Steimelsweg ab dem Kindergarten und dem Anwesen Steimelsweg 11 in Richtung Südosten.

§ 2

Bestandteil dieser Satzung sind:

1. Planurkunde mit städtebaulichen und landespflegerischen Textfestsetzungen
2. Begründung

§ 3

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Langenbach b. K., 16.01.03



b.w.

Vermerk:

Der Beschluss dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im amtlichen Teil der Wochenzeitung der Verbandsgemeinde Bad Marienberg und ihrer Ortsgemeinden, dem „Wäller Blättchen“

Nr. 05/2003 am 31.01.2003

öffentlich bekannt gemacht.

Bad Marienberg, 07.02.2003

Im Auftrag:


Klaus Aller



Gemeinde Langenbach b. K.

Verbandsgemeinde Bad Marienberg

III. Änderung

Bebauungsplan

"Steinrücken"

Textteil

Januar 2003

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Bernd Kessler BDB

56470 Bad Marienberg Bismarckstraße 99

Telefon 02661/7870 Telefax 02661/61770

Inhaltsverzeichnis

1.) Begründung

- 1.1 Änderungsanlass und Begründung
- 1.2 Änderungspunkte
- 1.3 Ausweisung im Flächennutzungsplan
- 1.4 Hinweise aus geologischer Sicht
- 1.5 Unterrichtung der betroffenen Versorgungsträger

2.) Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.2 Rechnerischer Nachweis zum Anteil der überbaubaren Flächen
- 2.3 Gegenüberstellung der Grünflächen

1.) Begründung

1.1 Änderungsanlass und Begründung

Aufgrund der zeitgemäßen Forderung nach „Betreutem Wohnen“ sieht sich die Betreibergesellschaft des Altenwohn- und Pflegeheimes „Hildegardis“ gezwungen, entsprechende Wohnmöglichkeiten in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern, anzubieten.

In diesem Zuge ist es geboten, den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinrücken“ an die durchgeführte Bodenordnung bzw. an die tatsächliche Bebauung und Erschließung anzupassen.

Dies ist nur durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche im Bereich des Sondergebietes in nördlicher Richtung bzw. durch Anpassung der baulichen Nutzung im MD2 möglich.

Der an der nördlichen Grundstücksgrenze des Altenwohn- und Pflegeheimes „Hildegardis“ gelegene Parkplatz (46 Stellplätze) ist künftig als Baufläche vorgesehen. Der Wegfall dieser vorhandenen Stellplätze wird durch neue Parkflächen kompensiert.

Gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan „Steinrücken“ aus dem Jahre 1991, einschließlich der beiden Änderungen, ist eine Erhöhung des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft im Rahmen der jetzigen III. Änderung nicht gegeben (Siehe Punkte 2.3 und 2.4).

1.2 Änderungspunkte im Einzelnen

- Die Baugrenze im Bereich der Flurstücke 570/2, 571, 572/1, 574 bis 576 verschiebt sich bis zur privaten Grünfläche entlang des Geltungsbereiches.
- Eine Bebauung im eingetragenen Schutzstreifen der 20 kV-Freileitung kann unter Beachtung der geltenden VDE-Bestimmungen zugelassen werden, und ist im Rahmen der Bauplanung, spätestens jedoch vor Baubeginn mit der KEVAG, Service-Center Westerwald, Auf der Heide 2, 56244 Hahn am See, abzustimmen.
Die zukünftige Versorgung der geplanten Gebäude erfolgt durch Anschluss bzw. Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes.
Um die vorgeschriebenen Abstände zwischen 20 kV-Freileitung und Gebäude (Steimelsweg 24) einzuhalten, ist es erforderlich, die Leitung in diesem Bereich durch den Einbau von 2 zusätzlichen Masten soweit höher zu legen, dass die Sicherheitsabstände eingehalten werden. Die Kosten dieser Leitungsveränderung sind vom Bauherrn als Veranlasser zu übernehmen.
Ferner ist es erforderlich, dass für jedes einzelne Bauwerk eine Abstandsermittlung durch die KEVAG durchzuführen ist, um die Einhaltung der Mindestsicherheitsabstände zu gewährleisten.
- Die private Grünfläche auf dem Flurstück 567 entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zum Sondergebiet entfällt.
- Die öffentliche Grünfläche zwischen Sondergebiet und Straße „Am Steinrücken“ ist künftig als Fußweg vorgesehen.
- Zur Erstellung des Kindergartens ist zwischen den Straßen „Am Steinrücken“ und „Steimelsweg“ eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt (Nachvollzug des Bestandes).
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung in SO 1 und SO 2 zum Zwecke einer Einzel- und Doppelhausbebauung „Betreutes Wohnen“, sowie MD 1 und MD 2 als Dorfgebiet.

- Die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. des Maßes der baulichen Nutzung im gesamten Sondergebiet (SO 1, SO 2) sowie Dorfgebiet (MD 2) an die tatsächliche Bebauung bzw. Erweiterung zur Ermöglichung der Bebauung.
- Ausweisung einer privaten Grünfläche auf dem Flurstück 559 als Ersatz für die weggefallene private Grünfläche entlang der Westgrenze zwischen SO- und MD-Gebiet.
- Das kombinierte Löschteich / Regenrückhaltebecken ist aus Zweckmäßigkeitsgründen in der Nähe des Hauptgebäudes „Altenwohn- und Pflegeheim“ platziert und somit teilweise im Sondergebiet gelegen. Entsprechend dieser Tatsache hat sich die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vergrößert.
- Nachrichtliche Darstellung der vorhandenen Hauptabwasserleitungen (SW-Kanal, Graben bzw. RW-Kanal) und Darstellung der Böschungen im SO 1, sowie Darstellung der gesamten Außenanlage.
- Nach Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung ist eine vereinfachte Plangenehmigung zur Niederschlagswasserbeseitigung für die geplante Bebauung erforderlich, die Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Die anfallenden Kosten sind vom Bauherrn zu tragen. Hierbei ist für jede Einleitung in den bestehenden Graben, bzw. Löschteich ein Einleitungsantrag gem. WHG zu stellen. Der bestehende Löschwasserteich wird durch ein vereinfachtes Plangenehmigungsverfahren gem. LWG eine zusätzliche Funktion als Regenrückhaltebecken erhalten. Die entsprechenden technischen Umbauten werden detailliert erläutert, die Funktion des Löschwasserteiches darf nicht beeinträchtigt werden. Die Ableitung der Schmutzwässer bzw. die Trinkwasserversorgung ist über die nachweislich ausreichend dimensionierten Rohrleitungen möglich. Die Plangenehmigung gem. § 31 WHG incl. Planunterlagen bezüglich der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist mit Bescheid vom 02.12.2002 erfolgt.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinrücken“, einschließlich der bereits erfolgten Bebauungsplanänderungen, die von der III. Änderung nicht betroffen sind, bleiben unberührt.

1.3 Ausweisung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Marienberg muss entsprechend der Änderung des Bauungsplanes bei der nächsten Fortschreibung angepasst werden.

1.4 Hinweise aus geologischer Sicht

Bei allen Bodenarbeiten im Zuge der Bebauung sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.

Bei Eingriffen in den Untergrund sind die Vorschriften der DIN 4020 bzw. DIN 1054 zu beachten.

1.5 Unterrichtung der betroffenen Versorgungsträger

Die betroffenen Versorgungsträger sind frühzeitig durch die bauausführenden Firmen bzw. dem Bauherrn von den geplanten Baumaßnahmen zu unterrichten.

- ° Deutsche Telekom AG, BBN 28 Altenkirchen, Philipp-Reis-Straße 1, 57610 Altenkirchen
- ° Rhenag, Bachstraße 3, 53721 Siegburg
- ° KEVAG, Service-Center Westerwald, Auf der Heide 2, 56244 Hahn am See
- ° Verbandsgemeinde Bad Marienberg – Eigenbetriebe -, Büchtingstraße 3, 56470 Bad Marienberg

Die durch bauliche Maßnahmen betroffenen Leitungen sind in ihrem Bestand zu sichern, bzw. kostenpflichtig durch den Verursacher umzulegen.

2.) Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanes.

Die betroffenen Flurstücke sind der Planurkunde zu entnehmen.

2.2 Rechnerischer Nachweis zum Anteil der überbaubaren Flächen

SO – Gesamtfläche:

SO 1		12.780,00 m ²
SO 2 + MD 2	4.546,00+1.860,00m ²	<u>6.406,00m²</u>
		19.186,00 m²

Mögliche max. Versiegelung:

SO 1	12.780,00 m ² x 0,8 =	10.224,00 m ²
SO 2 + MD 2	6.406,00 m ² x 0,6 =	<u>3.844,00 m²</u>
		14.068,00 m²

Vorhandene versiegelte Flächen:

Vorh. Gebäude:	3.576,00 m ²
Vorh. Verkehrsflächen:	3.256,00 m ²

Geplante versiegelte Flächen:

Geplante Gebäude:	1.970,00 m ²
Geplante Verkehrsflächen:	855,00 m ²
Geplante Parkplätze:	1.000,00 m ²
Geplante Zuwegung Carport:	700,00 m ²
Geplante Zuwegung Gebäude:	<u>700,00 m²</u>
	12.057,00 m²

Mögliche max. Versiegelung	>	Vorhandene und geplante versiegelte Flächen
14.068,00 m²	>	12.057,00 m²

2.3 Gegenüberstellung der Grünflächen

Genehmigter Bebauungsplan :

Wegfall der privaten Grünfläche entlang Flurstück 551 und
567 an der westlichen Nutzungsgrenze 710,00 m²

dem steht gegenüber als Neufestsetzung

Bebauungsplanänderung :

Festsetzung einer privaten Grünfläche, Flurstück 559 318,00 m²

Vergrößerung Schutzfläche (Bereich: RRB/Löschteich) 219,00 m²

537,00 m²

Dazu hinzuzurechnen ist die naturnahe Oberflächenentwässerung mit Regenrückhaltung.

Gegenüber der genehmigten Planfassung aus dem Jahre 1991, einschließlich der erfolgten Änderungen, erhöht sich somit im Rahmen der jetzigen III. Änderung des Bebauungsplanes „Steinrücken“ der vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft nicht.

Aufgestellt: Bad Marienberg, im Januar 2003

Durch: Ingenieurbüro Bernd Kessler - Bismarckstraße 99 - 56470 Bad Marienberg