

**Ortsgemeinde Selbach
Verbandsgemeinde Wissen/Sieg
Kreis Altenkirchen**

**Begründung
zum Bebauungsplan
„WOLFSKAULENGARTEN III“**

November 2000

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Selbach:

**Büro für Ingenieur- und Umweltplanung
- Beratende Ingenieure -
Barrwiese 3
57627 Hachenburg
Telefon (02662) 9542 0 Fax 954299**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. EINLEITUNG	3
2. LAGE IM RAUM / BESTANDSSITUATION / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	3
3. EINORDNUNG IN DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	4
4. GEPLANTE MASSNAHMEN	4
4.1 Erschließung	4
4.2 Bauliche und sonstige Nutzungen	5
4.2.1 Allgemeines Wohngebiet	5
4.2.2 Spielplatz	6
4.2.3 Hobbytierhaltung	6
4.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
5. LANDSCHAFTSPANUNG IN DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG	7
6. VER- UND ENTSORGUNG	8
6.1 Stromversorgung	8
6.2 Fernmeldeanlagen	9
6.3 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Oberflächenwasser	9
7. FLÄCHENAUFTEILUNG	10
8. KOSTENSCHÄTZUNG	11

1. EINLEITUNG

Die Ortsgemeinde Selbach plant die Ausweisung eines Wohngebietes als Siedlungserweiterung im Südosten der bestehenden Ortslage.

Durch eine rege Nachfrage nach baureifem Land in der Nähe des Ortskernes von Selbach (Sieg) war die Ortsgemeinde gezwungen, Bauland aufzubereiten, zumal auch die wenigen noch vorhandenen Baulücken bau- und verkaufsunwilligen Eigentümern gehören und damit zu Bauzwecken nicht zur Verfügung stehen. Der Ortsgemeinderat hat deshalb beschlossen, für das Gebiet im Anschluß an den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Wolfskaulengarten II“ als Erweiterung einen Bebauungsplan „Wolfskaulengarten III“ aufzustellen.

Die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung der Ortsgemeinde sind insofern aufeinander abgestimmt, daß im gültigen Flächennutzungsplan die geplante Ausweisung des Baugebietes als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt wird.

Den Auftrag für die Bearbeitung des Bebauungsplanes sowie des zu integrierenden landespflegerischen Planungsbeitrages erhielt das Büro für Ingenieur- und Umweltp lanung GmbH, Barrwiese 3, 57627 Hachenburg.

2. LAGE IM RAUM / BESTANDSSITUATION / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Die Ortsgemeinde Selbach ist am westlichen Rand der Verbandsgemeinde Wissen gelegen. Das ca. 3,1 ha große Plangebiet grenzt unmittelbar an das fast vollständig bebaute Wohngebiet „Wolfskaulengarten II“ an.

Das Gelände ist um ca. 14,5 % nach Norden bis Nordosten geneigt. Die Geländehöhen schwanken zwischen 288 und 261 m über NN.

Das Plangebiet wird derzeit annähernd vollflächig landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau, Grünland).

Im Süden und Westen schließen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Wegeparzelle 242/5, welche einbezogen wird.

Im Westen durch die Wegeparzelle 256/2.

Im Süden durch den Grenzverlauf zwischen den Flurstücken 89/2 und 47/2.

Im Osten durch den Verlauf der K 130 zwischen Nord- und Südgrenze. Der Kreisstraßenabschnitt wird einbezogen.

3. EINORDNUNG IN DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Wissen ist das Plangebiet als Erweiterung der Wohnbauflächen in Selbach dargestellt, so daß der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

4. GEPLANTE MASSNAHMEN

4.1 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt aus östlicher Richtung über eine Anbindung der Erschließungsstraße an die K 130 (freie Strecke).

Seitens der OG Selbach wurde ursprünglich eine Erschließung über zwei Stichstraßen mit Wendehammer und direkter Anbindung an die K 130 gewünscht. Das Straßen- und Verkehrsamt Koblenz hat jedoch nur einer Anbindung mit einer Zufahrt zur K 130 zugestimmt.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist unmittelbar an der K 130 die Anlage einer Busbucht (Haltestelle) vorgesehen. Damit soll auch die bestehende Problematik bezüglich der Schulbusandienung in den Einmündungsbereichen Bergstraße und Buchenweg im angrenzenden Bebauungsplangebiet Wolfskaulengarten II entschärft werden.

Da die Kreisstraße auf freier Strecke tangiert wird, weist das Straßen- und Verkehrsamt Koblenz auf die straßengesetzliche Bauverbotszone von 15,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 130 hin.

Um der Einhaltung dieser Regelung (§ 22 LStrG) zu entsprechen, wird die Baugrenze generell in einem Abstand von 15,00 m zum vorhandenen Fahrbahnrand gelegt. Darüber hinaus wird in der Planurkunde eine entsprechende Textfestsetzung mit der Regelung übernommen, das innerhalb der gesetzlichen Bauverbotszone untergeordnete Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, insbesondere Anlagen der Außenwerbung, nicht zulässig sind.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist ringförmig angelegt. Die Kurvenbereiche und Einmündungen werden so gestaltet, daß gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE '85/'95) die Durchfahrt eines dreiachsigen Müllfahrzeuges bzw. eines Lkw mit Anhänger gewährleistet ist.

Bei der Planung von Straßen im dörflichen Bereich sind Entwurfselemente von untergeordneter Bedeutung. In Anlieger- bzw. Dorfstraßen sollen Kraftfahrer zu 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 eine wichtige raumgestalterische Funktion zu. Für die Pflanzung kommen nur standortgerechte Baumarten in Frage, wie sie in den landschaftsplanerischen Festsetzungen benannt werden.

Die Erschließung des Wohngebietes soll in mehreren bedarfsgerechten Bauabschnitten erfolgen.

4.2 Bauliche und sonstige Nutzungen

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, wobei jedoch neben der Hauptnutzungsart „Wohngebäude“ weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nichtbeeinträchtigende Nutzungsarten zulässig sind.

Unter dieser Prämisse wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgelegt, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7.

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

Festgesetzt wird im Plangebiet die zweigeschossige Bauweise (2 Vollgeschosse). Insgesamt entstehen voraussichtlich rd. 25 Einzelbauplätze.

Unter Ausnutzung der maximalen baulichen Nutzung der Gebäude könnten starke Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Bauwerken entstehen, die ein ausgewogenes Ortsbild stören würden.

Es ist daher geboten, weitere Reglements vorzugeben, um unerwünschte Baulichkeiten zu unterbinden. Diesbezüglich werden daher die gleichen Festsetzungen wie im angrenzenden Plangebiet „Wolfskaulengarten II“ vorgenommen.

Darüber hinaus soll die maximale zulässige Firsthöhe über dem natürlichen Gelände, bezogen auf den Mittelpunkt der Hausgrundfläche, 12 m nicht übersteigen.

Oberhalb der Decke des zweiten Vollgeschosses ist noch ein Drempel von 0,50 m zulässig.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind allerdings die Flächen zwischen den Baugrenzen und den Grabenparzellen. Hierdurch soll die Funktionsfähigkeit der Oberflächenentwässerung gewährleistet werden. Gleichzeitig wird durch diese Regelung auch der Schaffung von Präzedenzfällen entgegen gewirkt.

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen.

Zur Wahrung des Wohnfriedens sollen pro Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen werden.

4.2.2 Spielplatz

Auf die ursprünglich vorgesehene Anlage eines Spielplatzes im nordöstlichen Plangebiet wird zu Gunsten eines weiteren Bauplatzes verzichtet. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass die Ortsgemeinde Selbach die Möglichkeit sieht, in räumlicher Nähe der Wohngebiete "Wolfskaulengarten I – III" einen neuen, gut erreichbaren Spielplatz anzulegen.

4.2.3 Hobbytierhaltung

Die vorhandene Hobbytierhaltung (Brieftauben) im Norden des Plangebietes wird im Sinne des § 14(1) BauNVO als zulässige untergeordnete Nebenanlage geduldet. Wegen der Lage der baulichen Anlage im Verlauf von geplanten örtlichen Grünflächen mit besonderen ökologischen und gestalterischen Funktionen wird die Anlagenfläche jedoch als „private Grünflächen“ ausgewiesen.

Die Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen ist hier nicht zulässig.

4.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes liegt darin, die Wohngemeinde Selbach weiter zu entwickeln, ohne den Dorfcharakter zu stören.

Zur Anpassung der Bebauung an die benachbarte Baustruktur werden im Bebauungsplanbereich die Dachform und die Dachneigung abgestimmt. Es sind geneigte Dächer (Sattel- oder Walmdächer) und eine Dachneigung von 15-48 Grad zulässig. Garagen können jedoch auch mit einem Flachdach versehen werden.

Wegen der negativen Auswirkungen auf das Ortsbild sind glasierte Dachsteine, glänzende oder spiegelnde Dacheindeckungen im Geltungsbereich des Plangebietes nicht zulässig. Die Dachflächen sind entsprechend mit ortsüblichen dunklen Bedachungsmaterialien einzudecken.

Unmaßstäbliche Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich der Freianlagen an den Gebäuden wirken ebenfalls störend auf das Landschaftsbild. Geländeänderungen im Bereich der Außenanlagen dürfen daher ein Maß von 1,50 m, bezogen auf das natürliche Geländeniveau nicht überschreiten.

Um die gestalterische Einheit der Baugebiete „Wolfskaulengarten I, II und III“ zu wahren, werden die nachfolgenden Gestaltungsrichtlinien festgesetzt:

Dachgauben müssen zur Giebelseite einen Mindestabstand von 1,5 m aufweisen. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30 Grad zulässig.

Bei talseits freistehenden Kellergeschossen, die nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, ist die Aussenansicht wie die eines Wohngeschosses zu gestalten.

Einfriedungen von Vorgärten dürfen als Hecken und offene Zäune zu Nachbarn und Verkehrsflächen eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten. Hierbei sind Sockel bis max. 0,30 m Höhe zugelassen. Sie werden, falls vorhanden, auf die Gesamthöhe angerechnet. Rückwärtige Einfriedungen dürfen als Hecken und offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m erfolgen. Die Sockel dürfen hier 0,50 m nicht übersteigen und werden, falls vorhanden, auf die Gesamthöhe angerechnet.

Im übrigen sind die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere auch für Böschungflächen.

5. LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG

Generell ist ein landespflegerischer Planungsbeitrag erforderlich, um die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 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 Plan der Biotoptypen und Nutzungen und die Konzeption der landespflegerischen Zielvorstellungen erstellt.

Die bei Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen werden ermittelt und bilanziert. Die erforderlichen Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft werden beschrieben und in den Bebauungsplan übernommen.

Da die landespflegerischen Zielvorstellungen in der Bauleitplanung der Ortsgemeinde Selbach nicht vorrangig sind, werden nach Überprüfung und Umsetzung der realisierbaren Vermeidungsmaßnahmen adäquate Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Als erhebliche und nachhaltige Eingriffe sind in erster Linie die flächenhafte Neuversiegelung mit ihren negativen Auswirkungen sowie der Verlust von Offenland mit Bedeutung für die Biotopvernetzung zu nennen.

Zum Ausgleich der Wasserführung ist die Etablierung eines dezentralen, naturnah gestalteten Grabensystems (Speicher-kaskaden) vorgesehen, dessen Abfluß letztlich dem des unbebauten Plangebietes entspricht.

Zur Eingriffskompensation sind folgende Maßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen:

- a) Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese
Flur 9 Flurstück 224/2 (0,289 ha)
- b) Ökologische Umgestaltung von Waldflächen
Flur 3 Flurstücke 205/4 und 227/4 tlw. (0,490 ha)

Die Flächen werden dem Plangebiet gem. § 1 Abs. 3 BauGB zugeordnet.

Zur landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes sowie zur Verbesserung des Wohnumfeldes ist eine lockere randliche Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -gehölzen am Rand des Plangebietes vorgesehen. Für das Plangebiet werden Pflanzbindungen festgesetzt (z.B. 1 Baum je Baugrundstück, Arten und Sortimente der zu verwendenden Laubgehölze).

Diese vorgesehene Bepflanzung mit bodenständigen Laubgehölzen bzw. Obstbäumen erfüllen sowohl bioökologische als auch gestalterische Funktionen.

Die festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen können größtenteils in mehrfacher Hinsicht die gestörten Funktionen durch die Eingriffe kompensieren (Landschaftsbild, Boden- und Wasserhaushalt, Biotop- und Artenschutz).

6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Stromversorgung

Selbach liegt im Versorgungsbereich der RWE AG, Regionalversorgung EW Siegerland, Siegen.

In Abstimmung mit dem Versorgungsträger wird der Standort eines 4 x 6 m großen Stationsgrundstückes festgelegt.

Im Plangebiet ist eine Erdverkabelung vorgesehen.

Details werden rechtzeitig im Zuge der Erschließungsplanung abgestimmt.

6.2 Fernmeldeanlagen

Die erforderlich werdende Neuerrichtung und -verlegung von Telekommunikationsanlagen wird im Rahmen der Erschließung abgestimmt.

6.3 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung sind sichergestellt. Die Stadtwerke Wissen GmbH können darüber hinaus die für das Plangebiet erforderlichen 48 cbm/h Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem Trinkwasserrohrnetz gewährleisten (Schreiben der Stadtwerke Wissen vom 16. 08. 2000).

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der vollbiologischen Gruppenkläranlage Au der Abwassergruppe Hamm-Windeck-Wissen zuzuleiten.

Südwestlich des Plangebietes wird die Lage einer Druckminderstation der Stadtwerke Wissen nachrichtlich dargestellt.

Aus rechtlichen und ökologischen Gründen werden Regen- und Schmutzwasser getrennt abgeleitet.

Für das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung wird eine auf den Grundstücken gelegene Regenwassersammelanlage festgesetzt, deren Fassungsvermögen je 25 m² mindestens 1 m³ beträgt.

Diese Sammelanlagen sind jeweils im Zusammenhang mit dem Hausbau durch den Bauherrn herzustellen. Es wird empfohlen, die Sammelanlagen als naturnah gestaltete Mulden zu errichten.

Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das offene Muldensystem (Speicher-kaskade) im Baugebiet anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser wird empfohlen. Partiiell ist dies nur über Rohrleitungen im Grenzbereich von Grundstücken möglich.

Für die Versickerung und dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers wurde vom Büro für Ingenieur- und Umweltplanung, IU-Plan GmbH, Hachenburg, ein naturnahes, ökologisch orientiertes Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Bemessung des Speicherkaskadensystems erfolgt über ein hydrodynamisches Rechenmodell.

Die Speicherkaskaden sind dafür bemessen, die durch die zukünftige Bebauung zu erwartende Abflußverschärfung des anfallenden Oberflächenwassers zu regulieren und als Spitzenabfluß nur soviel Niederschlagswasser weiterzuleiten, wie dies aus dem Baugebiet im unbebauten Zustand bei normalen Regenereignissen auch der Fall gewesen wäre.

Die Speicherkaskaden sind keine Versickerungsanlagen, sondern eine Vielzahl von hintereinander liegenden Rückhaltebecken, die von dem Gesamtvolumen der Niederschlagsmenge auf dem Fließweg soviel Wasser puffern, daß am Ende des Systems nur ein kleiner natürlicher Restabfluß weitergeleitet wird.

Dieser Restabfluß wird breitflächig verteilt an die natürliche Umgebung weitergegeben und kann dort versickern, verdunsten, weiter fließen oder von der Vegetation aufgenommen werden, so wie es die natürlichen Verhältnisse zulassen.

Die Speicherkaskade soll dazu dienen, den durch den Menschen verursachten Eingriff durch die Erschließung des Baugebietes wieder eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt herbeizuführen.

Aufgrund der topographischen Situation erfolgt eine Zerteilung des Systems. Der Notüberlauf des westlichen Teiles erfolgt über eine Verteilerpassage breitflächig in dem dort angrenzenden Wiesengrundstück. Im Osten ist eine Einleitung in den vorhandenen Straßenseitengraben an der K 130 möglich, welcher im Ortskern in den Kohlbach einmündet.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser durch diese Regelung nicht unterbunden wird. Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse kann jedoch eine Versickerung ohne eine hydrogeologische Untersuchung nicht generell gefordert oder empfohlen werden. Versickerungsanlagen sind insbesondere so zu gestalten, dass Schäden bei den Unterliegern ausgeschlossen werden können.

7. FLÄCHENAUFTEILUNG

Nutzungsart	Fläche in m ²		Prozentualer Anteil an der Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	19.420	m ²	66,8%
Erschließungsstraße	2.050	m ²	7,1%
K 130 (einschl. Bushaltestelle und Nebenanlagen)	2.300	m ²	7,9%
Fuß- und Wirtschaftsweg	536	m ²	1,8%
Fußwege	160	m ²	0,6%
Öffentliche Grünflächen	4.400	m ²	15,1%
Versorgungsfläche RWE	24	m ²	0,1%
Private Grünfläche	180	m ²	0,6%
Gesamtfläche	29.070	m²	100,00%

8. Kostenschätzung

In dem Plangebiet entstehen ca. 25 Bauplätze.

Die Straßenfläche innerhalb des Gebietes (Innere Erschließung) liegt bei ca. 2.100 m². Bei einem Kostenansatz von 200,-- DM/m² ergeben sich somit Straßenbaukosten für die innere Erschließung von ca. 420.000,-- DM.

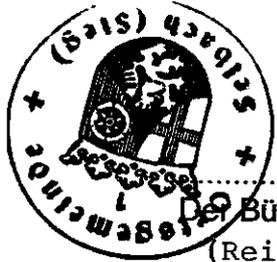
In diesen Kosten ist der Anschluß des Plangebietes an die K 130 enthalten (ohne Bushaltestelle).

Die Oberflächenentwässerung kann durch das gewählte Entwässerungssystem mittels „Speicher Cascaden“ und der „Übergabe in die freie Landschaft“ äußerst kostengünstig gestaltet werden.

Ein konkreter Kostenansatz für die Oberflächenentwässerung kann allerdings erst nach Vorlage des endgültigen Entwässerungskonzeptes ermittelt werden.

Für die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen (ohne Grunderwerbskosten) ist voraussichtlich ein beitragsfähiger Kostenaufwand (§ 135a BauGB) von rd. 45.000,-- DM erforderlich.

Selbach/Sieg, 04.05.2001



Reiner Dietershagen
.....
Der Bürgermeister
(Reiner Dietershagen)

Hachenburg, Nov. 2000

W. K.
.....
IU Plan GmbH

