

# Obertalb-Turnhalle

## S A T Z U N G

### zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ober der Schlade 2“ in der Ortsgemeinde Wallmenroth

#### § 1

Aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) i.V.m. §§ 1 und 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), des § 86 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08. März 1995 (GVBl. S. 19) § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl.I S. 889, zul. geändert 22.04.1993, BGBl.I S. 466 ) und § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) - in den jeweils gültigen Fassungen - hat der Ortsgemeinderat Wallmenroth zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung den Bebauungsplan „Ober der Schlade 2“ in der Ortsgemeinde Wallmenroth am 26. Mai 1997 als Satzung beschlossen.

#### § 2

Bestandteile der Satzung sind:

- die Bebauungsplanurkunde,
- die textlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung,
- die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 LBauO.

Dem Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigefügt.  
Anlagen dieser Begründung sind:

- der landespflegerische Planungsbeitrag gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz und § 17 Landespflegegesetz, BBS Engineering GmbH, Wissen, Dipl.-Ing. für Landespflege Stefan Schmidt, vom 11.11.1996
- das hydrogeologische Gutachten zu den Möglichkeiten einer dezentralen Versickerung anfallender Oberflächenwässer im Bereich des Bebauungsplanes „Ober der Schlade 2“ des Chemisch-Technischen Laboratoriums Heinrich Hart GmbH, Melsbach vom 17.06.1996.

#### § 3

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ober der Schlade“ gehören alle nachstehend aufgeführten Flurstücke:

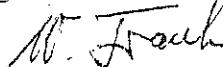
Gemarkung Wallmenroth, Flur 2:

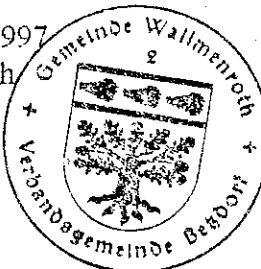
Flurstücke Nrn. 57/4, 58/5, 59/3, 60/7, 61/7, 70/2, 70/5, 71/1, 71/2, 71/3, 71/4, 71/5, 71/6, 75/1, 77/1, 80/3, 81/21 tlw., 406/71, 407/72, 408/73, 409/74, 416/78, 417/79, 746.

## § 4

Der Bebauungsplan „Ober der Schlade 2“ in der Ortsgemeinde Wallmenroth einschl. der örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 LBauO tritt gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 12 Abs. 2 - 5 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung über den Beschuß des Bebauungsplanes in Kraft.

Wallmenroth, den 12.06.1997  
Ortsgemeinde Wallmenroth

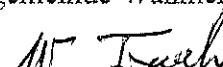
  
Wolfgang Frank  
Ortsbürgermeister

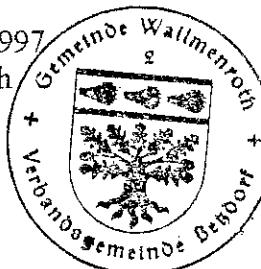


### Ausfertigung

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates Wallmenroth übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in der derzeit gültigen Fassung beachtet wurden.

Wallmenroth, den 12.06.1997  
Ortsgemeinde Wallmenroth

  
Wolfgang Frank  
Ortsbürgermeister

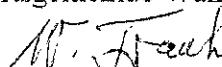


### Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Beschuß über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ober der Schlade 2“ ist nach § 2 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 12 BauGB am 20.06.97 mit dem Hinweis darauf öffentlich bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von Jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Wallmenroth, den 23.06.97  
Ortsgemeinde Wallmenroth

  
Wolfgang Frank  
Ortsbürgermeister



**Textfestsetzungen des Bebauungsplanes „Ober der Schlade 2“ in der Ortsgemeinde Wallmenroth**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung ( BauNVO )**

**1. Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO )**

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der BauNVO festgesetzt.

**2. Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO )**

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt als Obergrenze, die nicht überschritten werden darf, festgesetzt:

**Wohngebäude**

- |  |      |
|--|------|
| 2.1 Grundflächenzahl (GRZ):  | 0,35 |
| 2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ):  | 0,7  |
| 2.3 Zahl der Vollgeschosse:  | I    |
| Ausnahmsweise kann ein weiteres Vollgeschoß im Kellergeschoß oder im Dachgeschoß zugelassen werden.  |      |
| 2.4 Ist die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche kleiner als die angegebene Grundflächenzahl, so darf nur diese ausgewiesene Fläche überbaut werden. |      |
| - siehe Planeinträge -   |      |

**3. Bauweise ( § 22 BauNVO )**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

**4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)/Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundfläche wird durch die in die Planurkunde eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

**5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen ( § 23 Abs.5 BauNVO )**

- s. Nr. 7 -

**6. Mindest- und Höchstgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße der durch Umlegung oder Grenzregelung neuzuordnenden Baugrundstücke wird auf 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Das Höchstmaß für Baugrundstücke wird aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden auf 700 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)/§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen sind Garagen und Stellplätze. Garagen sind mit einem Stauraum von mind. 5,00 m von der Straße bei senkrechter Einfahrt auf dem Grundstück anzurichten. Bei paralleler Stellung der Garage zur Straße darf ein Abstand von 1,00 m nicht unterschritten werden. Ansonsten bleiben

die Bestimmungen der Landesbauordnung, Garagenverordnung sowie der Verwaltungsvorschrift zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze von Kraftfahrzeugen unberührt.

8. Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden ( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB )

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird auf drei festgesetzt.

9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB )

9.1 Für den Schutzabstand zum Wald wird bei den im nördlichen Plangebiet liegenden Grundstücken ein 10 m breiter Streifen als von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Die gleiche Funktion haben die öffentlichen Grünflächen im wesentlichen Bebauungsplangebiet, die nach Nr. 14 festgesetzt werden.

- s. Planeintrag -

9.2 Die Sichtfelder bei Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedungen sind bis max. 0,8 m Höhe über der Fahrbahn zulässig.

10. Verkehrsflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )

Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden als Verkehrsmischflächen mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Verkehrsflächen werden entsprechend den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) und den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung angelegt. Der in der Örtlichkeit bereits vorhandene Schladeweg wird in einer Breite von 4,75 m zuzüglich jeweils 0,25 m seitlicher Schutzstreifen ausgebaut. Die neu anzulegende innere Erschließungsstraße erhält eine Breite von 4 m, in den Kurvenbereichen bis 5 m und ist als Einbahnstraße vorgesehen. Einzelheiten ergeben sich aus der Planurkunde, der Begründung und dem späteren Straßenherstellungsprogramm.

11. Versorgungsflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB )

Hinweis: Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus den Ortsnetzstationen „Friedhofsweg“ und Turnhalle über Erdverkabelung.

12. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB )

Im Schladeweg liegt eine Leitung (DIN 100) der Kreiswasserversorgung.

-s. Planeintrag -

13. Flächen für die Abwasserbeseitigung ( § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB )

Im südwestlichen Bebauungsplangebiet wird auf einer Teilfläche des Flurstücks 80/3 ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt.

- siehe Planeintragung -

14. Öffentliche und private Grünflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )

Das Regenwasserrückhaltebecken (s. Nr. 13) liegt in einem als öffentliche Grünfläche (E 2) festgesetzten Bereich. Im nordwestlichen Bereich liegt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz für Kleinkinder bis 6 Jahre und Kinder bis 12 Jahre.“ Die da-

zwischenliegende Streuobstwiese wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt (E 1).

Die nicht überbaubaren Teilbereiche der Baugrundstücke werden als private Grünflächen festgesetzt.

-siehe Planeinträge -

15. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses ( § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB )

In der südwestlichen Spitze des Bebauungsplangebietes wird ein Regenwasserrückhaltebecken (s. Nr. 13) errichtet, welches das Niederschlagswasser gedrosselt weiterleitet zum Niederschlagswasserkanal. Ein Teil des Niederschlagwassers (Schladeweg und angrenzende Grundstücke) wird über das Flurstück 21/138 (Weg) zur Versickerung gebracht. Hinweis: Dieses Flurstück liegt nicht im Plangebiet.

- s. Planeinträge -

16. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Während der Erschließung der einzelnen Grundstücke ist der Oberboden gem. DIN 18935 abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der einzelnen Grundstücke einzubauen.  
Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.  
Zur Herrichtung der Bauplätze sollte nur der vorhandene Boden in Auf- und Abtrag genutzt werden.
- b) Als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Landespflegegesetzes ist der öffentliche Parkplatz oberhalb der Turnhalle (Flurstück Nr. 746) zu entsiegeln und mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen -A1-.
- c) Die Nutzung extensiver Dachbegrünung zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie zur Reduzierung von Wärmespitzen und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit wird empfohlen.
- d) Auf der öffentlichen Grünfläche (E1) im westlichen Bebauungsplangebiet (s. Nr. 14) ist eine Streuobstwiese mit 7 Stück hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen:  
4 Stück Apfel „Jakob Lebel“ Hst. 2xv o.B. 8/10,  
3 Stück Apfel „Kaiser Wilhelm“ Hst. 2xv o.B. 8/10,  
anzulegen.  
Der Obstwiesenbereich ist einmal pro Jahr Ende September zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.
- e) Das Regenwasserrückhaltebecken (E2) im südwestlichen Bebauungsplangebiet (siehe Nr. 13-15) ist mit flachen Uferböschungen zu gestalten und mit einem Dauerstau zu versehen, damit sich im Zuge der Sukzession ein ökologisch wertvoller, amphibischer Lebensraum entwickelt.
- f) Entwässerungskonzeption  
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Jedes Grundstück erhält einen Anschluß für Schmutzwasser und einen Anschluß für Niederschlagswasser.  
Der max. Abflußbeiwert wird festgesetzt auf  $\Psi = 0,35$ . Max. 35 % der Grundstücksfläche dürfen befestigt und an die Kanalisation angeschlossen werden.

Empfehlung:

Wege, Plätze, Zufahrten sollen nicht vollständig versiegelt werden. Die Ausführung soll durch Öko-Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Oberflächen, Schotterrasen oder dergl. erfolgen.

Die Versiegelung der öffentlichen Verkehrsflächen ist zu reduzieren durch den Einsatz von Fugenpflaster oder dergl., insbesondere für Parkplatzflächen und evtl. Fußwege.

Die Sammlung, Versickerung oder Weiterleitung des restlichen Niederschlagwassers von den privaten und öffentlichen Flächen erfolgt im naturnah gestalteten Regenwasser- rückhaltebecken sowie auf dem Flurstück Nr. 21/138.

Es wird empfohlen, folgende Auflage in den Bauschein aufzunehmen:

„Das anfallende Niederschlagswasser ist in auf den Grundstücken gelegene Anlagen (Zisternen) zu leiten. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die Regenentwässerung anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung, Freianlagenbewässerung) wird empfohlen.“

17. Pflanzgebote, Erhaltung von Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und Gewässer § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB i.V.m. § 86 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i.V.m. § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz

- a) Die Gebüschgruppe zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Parkplatz Turnhalle ist zu erhalten (S1). Die Gehölzgruppen im südwestlichen Bereich des Flurstückes 80/3 (S2) sowie im oberen Bereich des Flurstückes 75/1 (S3) sind, soweit sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundfläche liegen, zu erhalten.
- b) Die Streuobstwiese (E1) ist mit den unter Nr. 16 d genannten Obstbäumen zu bepflanzen.
- c) Entlang des Schladeweges sind 7 Stück hochstämmige Laubbäume auf den privaten Grundstücken anzupflanzen (G1).
- d) Auf jedem Baugrundstück ist mind. 1 originaltypischer Obsthochstamm zu pflanzen (G2). Auf den privaten Grundstücken sollen ansonsten insbesondere für die heimische Fauna standortgerechte, einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.

18. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind, soweit sie nicht durch private Anschüttungen angedeckt werden, von den Angrenzern auf den Bau- landflächen zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen (Neigung bis 1:2) bleibt dem Eigentümer überlassen. Anstelle der Böschungen können Stützmauern hergestellt werden.

19. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude ergibt sich aus der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Maßgeblich für den Nachweis der Vollgeschosse ist die Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz vom 08.03.95 (GVBl. S. 19).

20. Zuordnungsfestsetzung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz

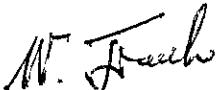
Die Streuobstwiese im westlichen Bebauungsplangebiet (E 1) wird entsprechend dem ver-

ursachten Eingriff der inneren, die Baugrundstücke erschließenden Verkehrsfläche zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 746 (A 1) wird entsprechend dem verursachten Eingriff dem oberen Schladeweg zugeordnet.

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ober der Schlade 2“  
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO**

1. Sämtliche Dächer im Plangebiet sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Sattel- oder Walmdächer mit höhenmäßig versetzten Dachflächen einschl. unterschiedlicher Dachneigung sind ebenfalls zulässig. Garagen und Carports sind auch mit Flachdächern zulässig.
2. Bei Flächen (Sichtdreiecken), die aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht bebaut werden dürfen, gelten die Textfestsetzungen Teil A, Nr. 9.2
3. Hinsichtlich der Begrünung baulicher Anlagen sowie der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gelten die Festsetzungen im Teil A, Nr. 17 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 7 LBauO i.V.m. § 17 LPflG.

Wallmenroth, den 12.06.1997  
Ortsgemeinde Wallmenroth

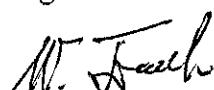
  
( Wolfgang Frank )  
Ortsbürgermeister

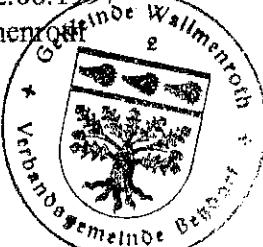


**Ausfertigung**

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates Wallmenroth übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in der derzeit gültigen Fassung beachtet wurden.

Wallmenroth, den 12.06.1997  
Ortsgemeinde Wallmenroth

  
Wolfgang Frank  
Ortsbürgermeister



### Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Beschuß über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ober der Schlade 2“ ist nach § 2 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 12 BauGB am 20.06.97 mit dem Hinweis darauf öffentlich bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von Jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Wallmenroth, den 23.06.97  
Ortsgemeinde Wallmenroth

*W. Frank*  
Wolfgang Frank  
Ortsbürgermeister



## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan „Ober der Schlade 2“ in der Ortsgemeinde Wallmenroth

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im nördlichen Ortsteil (oberhalb der Turnhalle) zwischen den Bebauungsplangebieten „Ober der Schlade“ und „Wallmenroth III“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

### 2. Ziel und Zweck der Planung

Die Ortsgemeinde Wallmenroth gehört zur Verbandsgemeinde Betzdorf und hat ca. 1.250 Einwohner.

Seit längerer Zeit konnte in der Ortsgemeinde Wallmenroth aus verschiedenen Gründen kein Wohnbauland durch einen Bebauungsplan oder anderes Planungsinstrument ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Betzdorf aus dem Jahr 1985 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ober der Schlade 2“ als Wohnbaufläche -W- (Planung) dar. Daneben sind noch Flächen im Bereich der Sieg als Bauerwartungsland im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde dargestellt: Dieser Bereich wird aber aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kaum oder nur eingeschränkt einer Bebauung zugeführt werden können.

Für den noch nicht vollzogenen Teilbereich „Auf den Hähnen“ des Bebauungsplanes Wallmenroth III läuft zur Zeit ein Änderungsverfahren.

Zur Zeit liegen bei der Liegenschaftsverwaltung der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf 45 konkrete Anfragen für Bauplätze zur Errichtung von Familieneigenheimen vor. Auch bei der Ortsgemeinde Wallmenroth wird ständig nach Bauplätzen nachgefragt. Die Ortsgemeinde Wallmenroth besitzt z.Z. keine Bauplätze, die sie Bauwilligen zur Verfügung stellen kann. Die wenigen Baulücken in der Ortsgemeinde Wallmenroth selbst stehen dem Immobilienmarkt mangels einer Verkaufsbereitschaft nicht zur Verfügung.

Nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden.

In der Zeit von 1990 - 1995 wurde in der Verbandsgemeinde Betzdorf, davon überwiegend in der Stadt Betzdorf, eine erhebliche Zahl von Mietwohnungen errichtet. Viele Objekte wurden mit öffentlichen Mitteln gefördert und stehen dem Personenkreis mit entsprechender Wohnberechtigung zur Verfügung. Das Angebot an Mietwohnungen deckt z.Z. wie auch aus Inseraten in den Tageszeitungen zu entnehmen ist, die Nachfrage.

Die Orientierungswerte zum Bedarf an Bauflächen im Zeitraum von 1993 - 2008 der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald weisen einen Wohnflächenbedarf für die Verbandsgemeinde Betzdorf von 66 ha nach.

Wie sich aus den zuvor genannten Zahlen zur Nachfrage nach Baugelände für Familienwohnheime ergibt, besteht also ein ganz erheblicher Mangel an finanzierten Grundstücksangeboten. Vielen Bauwilligen ist es trotz der z.Z. günstigen finanziellen Rahmenbedingungen und der seit 1996 noch attraktiveren öffentlichen Wohnbauförderung (Eigenheimzulagengesetz) nicht möglich, den Wunsch nach einem Eigenheim zu verwirklichen. Daher ist es Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, möglichst schnell für den Bereich „Ober der Schlade 2“ Baurecht zu schaffen, damit den Nachfragern bzw. dem Grundstücksmarkt

zügig ca. 19 Baugrundstücke für Familieneigenheime zur Verfügung gestellt werden können. Die vorgesehene Bebauung soll sich weitgehend an die vorhandene Bebauung und Struktur in der Ortsgemeinde Wallmenroth ausrichten, lediglich die einzelnen Bauplätze sollen wegen des Planungsleitsatzes „sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden“ kleinere Zuschnitte (ca. 500 m<sup>2</sup> bis max. 700 m<sup>2</sup>) erhalten. Die Ausweisung des Baugebietes stellt eine sinnvolle Arrondierung von Siedlungsbereichen bzw. Baulückenschließung in der Ortsgemeinde Wallmenroth dar.

Aus den vorgenannten Gründen soll das Verfahren nach § 2 BauGB-MaßnahmenG zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung durchgeführt werden.

### 3. Begründung zu den einzelnen Textfestsetzungen

Teil A:

Zu 1:

Das allgemeine Wohngebiet dient hauptsächlich dem Wohnen. Das Wohngebiet soll sich den Wohngebieten der Ortsgemeinde Wallmenroth anpassen und eine gewisse zulässige städtebauliche Nutzungsvielfalt nicht ausschließen.

Zu 2 und 6:

Diese Festsetzungen sollen die städtebauliche Zielsetzung sicherstellen, daß im Bebauungsplangebiet grundsätzlich nur Familieneigenheime entstehen. Die einzelnen Grundstücke (Durchschnittsgröße ca. 500 m<sup>2</sup>) lassen eine wirtschaftliche, aber dennoch nicht beengte Nutzung zu. Die offene Bauweise entspricht der Bebauung der umliegenden Wohngebiete in der Ortsgemeinde Wallmenroth. Die Festsetzungen sollen aber gewährleisten, daß im Bebauungsplangebiet entsprechend der städtebaulichen Konzeption keine massiven, die Nachbarbebauung „erdrückenden“ Baukörper entstehen.

Zu Nr. 7:

Hierzu ergibt sich näheres aus der Planurkunde i.V. mit dem landespflegerischen Planungsbeitrag, der als Anlage dieser Begründung beigefügt ist. Die Festsetzung zu der Stellung der Garagen dient auch der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

Zu Nr. 8:

Die städtebauliche Eigenart der Ortsgemeinde Wallmenroth mit einer überwiegenden Anzahl von Familieneigenheimen soll nicht verändert werden. Die zulässige Zahl von 3 Wohnungen je Wohngebäude ermöglicht eine wirtschaftliche, nicht übermäßige bauliche Nutzung der Grundstücke. Es ist somit die Errichtung eines Gebäudes mit einer Einliegerwohnung, Hauptwohnung und Dachgeschoßwohnung möglich, das z.B. drei Generationen zum Wohnen dient. Die Erstellung von größeren Mietobjekten würde zu einer erdrückenden Wirkung auf die Familieneigenheime führen und die Erschließungsanlagen überlasten. Da die Grundstücke im Bebauungsplangebiet kleiner sind und die innere Erschließungsstraße nur Mindestmaße vorsieht, soll die Höchstzahl der zulässigen Wohnungen im Gegensatz zum Bebauungsplangebiet „Wallmenroth III“ kleiner sein.

Zu 9.1:

Nördlich des Baugebietes befinden sich Waldflächen. An die oberen Bauflächen grenzt Niederwald (Hauberg). Nach Abstimmung mit dem Forstamt Kirchen muß ein Abstand zwischen den Gebäuden und dem Wald von mindestens 10 m eingehalten werden. Dieser Schutzabstand ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Voraussetzung ist, daß sich der Waldeigentümer verpflichtet, die Niederwaldbewirtschaftung aufrechtzuerhalten und einen Abhieb alle 20 - 25 Jahre vorzunehmen. Im westlichen Bebauungsplangebiet wird der Schutzabstand zum Wald durch die öffentlichen Grünflächen und die den Bauplätzen vorge-

lagerte Erschließungsstraße gewahrt.

Zu 9.2:

Diese Festsetzung dient der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer.

Zu Nr. 10:

Das Plangebiet liegt zwischen an den bis zur Turnhalle ausgebauten Schladeweg, der das Baugebiet zu den anderen Wohngebiet, der Ortsmitte und dem überörtlichen Straßennetz verbindet. Der obere Teil des Schladeweges ist in der Örtlichkeit vorhanden, aber noch nicht ausgebaut. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Einbahnstraße.

Die Verkehrsflächen werden als Verkehrsmischflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Verkehrszeichen 325/326 StVO) angelegt. Innerhalb dieses Bereiches dürfen Fußgänger die Straße in ihrer gesamten Breite benutzen, Kinderspiele sind überall erlaubt. Der Fahrzeugverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten. Fahrzeugführer und Fußgänger dürfen sich nicht gegenseitig gefährden und behindern, ggf. müssen Fahrzeuge aber warten. Parken ist nur auf gekennzeichneten Flächen zulässig.

Das Straßenbauprogramm richtet sich nach den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95).

Folgende Ausbaumaße sind vorgesehen:

Schladeweg

Verkehrsmischfläche:	4,75 m
Randstreifen:	0,25 m

Innere Erschließungsstraße

Verkehrsmischfläche:	4,00 m
In den Kurvenbereichen	verbreitert sich die Straße auf 5,00 m.

Näheres ergibt sich aus der Planurkunde und dem Straßenherstellungsprogramm.

Zu Nr.11: enthält nur einen Hinweis

Zu Nr.12: Die Wasserleitung DN 100 der Kreiswasserversorgung wird nachrichtlich übernommen.

Zu Nr. 13 - 17:

Grundlage für diese Festsetzungen sind:

- a) der landespflegerische Planungsbeitrag gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz und § 17 Landespflegegesetz, BBS Engineering GmbH, Wissen, Dipl.-Ing. für Landespflege Stefan Schmidt vom 11.11.96 (Anlage).

Bei der Ausweisung des Baugebietes handelt es sich um eine sinnvolle Arrondierung von Siedlungsbereichen in der Ortsgemeinde Wallmenroth, und es wird eine Baulücke zwischen den Bebauungsplangebieten „Wallmenroth III“ und „Ober der Schläde“ geschlossen. Eine Einbindung in die Landschaft ist ohne gravierende Störung von Landschaftsfunktionen und -faktoren, wie schützenswerte Biotope, regional oder überregional bedeutsame Vernetzungszonen, Wasserschutz, Klimaschutz und Bodenschutz möglich. Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist für eine Wohnbebauung auch topographisch gut geeignet. Durch entsprechende Festsetzungen wird eine harmonische, den benachbarten Baugebieten angeglichenen Bebauung sichergestellt. Durch die max. zweigeschossige Bebauung, die offene Bauweise wird die Entstehung von großen sperren-

den Baukörpern verhindert. Näheres ergibt sich auch aus den Seiten 25-28 des landespflegerischen Planungsbeitrags. Andere mögliche Standorte für eine Wohnbebauung in der Ortsgemeinde Wallmenroth, z.B. die im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Betzdorf dargestellten Mischbauflächen zwischen der Kreisstraße K 106 und der Sieg würden zu größeren Konflikten führen und wahrscheinlich größere Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben.

Abschließend und zusammenfassend kann gesagt werden, daß die städtebaulichen und sozialen Zielvorstellungen und Belange für eine Wohnbebauung zu den landespflegerischen Zielvorstellungen wesentlich höher zu bewerten sind. Vermeidbare Beeinträchtigungen werden durch entsprechende Festsetzungen unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen, soweit wie möglich ausgeglichen und für unvermeidbare bzw. nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen entsprechende Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Weitere Maßnahmen, z.B. auf Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes, sind nicht möglich, da diese der Ortsgemeinde Wallmenroth nicht zur Verfügung stehen.

Folgende Anforderungen sind geeignet, die zu erwartenden Eingriffe zu vermeiden und zu minimieren:

- Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände im Randbereich der vorhandenen Gärten zur Gliederung von vorhandener und geplanter Bebauung.
- Erhalt des vorhandenen Gehölzbewuchses
- Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch gliedernde Anpflanzungen von Bäumen nordöstlich entlang des Schladeweges.
- Sammlung, Versickerung und Weiterleitung von Niederschlagwasser von öffentlichen und privaten Grundstücken. Hierdurch erfährt der Bodenwasserhaushalt eine Entlastung von den Beeinträchtigungen, die durch die Versiegelung hervorgerufen werden.
- Versickerung des restlichen Niederschlagswassers an einem zentralen Sammelpunkt. Ausbildung eines Teil-Dauerstaus zur Schaffung wertvoller amphibischer Lebensräume.
- Reduzierung der Straßenquerschnitte auf 4,0 m mit Einbahnstraßenregelung. Hierdurch kann die Neuversiegelung biologisch aktiver Flächen verringert werden
- Maßnahmen auf den privaten Grundstücken:
  - kleine Grundstücksgrößen zur Schonung von Grund und Boden
  - Vermeidung von Versiegelungen durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien
- Nutzung des Niederschlagswassers im privaten Haushalt
- Anpflanzungsgebot von standortgerechten Gehölzen ( Obst- und Laubgehölzen ) zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft

- b) das hydrogeologische Gutachten zu den Möglichkeiten einer dezentralen Versickerung anfallender Oberflächenwässer im Bereich des Bebauungsplanes „Ober der Schlade 2“ des Chemisch-Technischen Laboratoriums Heinrich Hart GmbH, Melsbach, vom 17.06.96 (Anlage) sowie die Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Betzdorf, Wasserwerk/Abwasserwerk, vom 14.10.96, zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes „Ober der Schlade 2“.

Das hydrogeologische Gutachten des Chem.-Tech. Laboratoriums Hart GmbH vom 17.06.96 stellt nur eine mäßige Durchlässigkeit des Untergrundes fest und weist auf die mögliche Beeinträchtigung der vorhandenen talseitigen Bebauung durch Schichtwasser hin.

Die Errichtung von Versickerungsanlagen ist wegen der zahlreichen Auflagen aus folgenden Gründen unwirtschaftlich:

- Verzicht auf Unterkellerung bzw. wasserdichte Keller
- Lage der Versickerungsanlage nicht im Auftrags- oder Abtragsbereich
- Notüberläufe anordnen wegen der Gefahr der Verschlammung
- für jede Versickerungsanlage ist eine hydrogeologische Detailuntersuchung erforderlich.

Deshalb muß auf die Festsetzung von dezentralen Versickerungsanlagen verzichtet werden. Zur Verringerung des Niederschlagswasserflusses von den privaten und öffentlichen Flächen sind Festsetzungen und Empfehlungen aufgeführt worden.

Die Entwässerungskonzeption erfolgte aufgrund des Gutachtens durch das Ingenieurbüro Salveter, Kirchen, in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Betzdorf und dem Staatl. Amt für Wasserwirtschaft in Montabaur.

Von den Empfehlungen wird aber insoweit abgewichen, daß die Grundflächenzahl auf 0,35 festgesetzt wird. Dadurch ergibt sich ein max. Abflußbeiwert von  $\Psi$  0,35. Da es sich um verhältnismäßig kleine Baugrundstücke handelt, muß für eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke von den Empfehlungen geringfügig abgewichen werden.

Zu Nr. 17: Siehe Begründung zu Nr. 14 u. Nr. 16 sowie landespflgerischer Planungsbeitrag

Zu Nr. 18: Diese Festsetzung dient dazu, den erforderlichen Straßenbau sicherzustellen

Zu Nr. 19: Siehe Begründung zu Nr. 2 - 6

Zu Nr. 20: Durch die Bebauungsplanfestsetzungen wird rechnerisch eine Versiegelung von ca. 0,70 ha zugelassen. Kompensationsmaßnahmen werden tlw. auf den Wohnbaugrundstücken vorgenommen. Die Ausgleichsmaßnahme A 1 (Entsiegelung) steht im Zusammenhang mit dem Ausbau des vorhandenen Schladeweges.

Daher wird die Maßnahme E 1 materiell der inneren Erschließungsstraße, durch die eine nicht unerhebliche Versiegelung (= Eingriff) erfolgt, zugeordnet.

Teil B:

Zu Nr. 1: Diese Festsetzung soll eine Einfügung in die Umgehungsbebauung, die ausschließlich Walm- u. Satteldächer bei den Hauptgebäuden aufweist, sicherstellen.

Zu Nr. 2: Diese Festsetzung dient der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer

Zu Nr. 3: Siehe hierzu Begründung zu Teil A, Nr. 14 u. 16 sowie landespflgerischer Planungsbeitrag

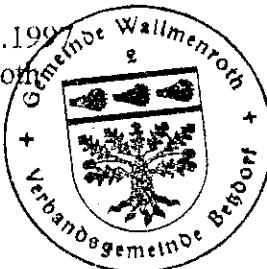
#### 4. Vollzug des Bebauungsplanes

Zur Bodenordnung ist im Bebauungsplangebiet ein gesetzliches Umlegungsverfahren gem. § 45 ff. BauGB erforderlich.

Die Ortsgemeinde Wallmenroth wird versuchen, durch Kauf bzw. Ausübung ihres gemeindlichen Vorkaufsrechts weitere Grundstücke im Bebauungsplangebiet zu erwerben.

Wallmenroth, den 12.06.1997  
Ortsgemeinde Wallmenroth

*W. Frank*  
( Wolfgang Frank )  
Ortsbürgermeister



#### Ausfertigung

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates Wallmenroth übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253), in der derzeit gültigen Fassung beachtet wurden.

Wallmenroth, den 12.06.1997  
Ortsgemeinde Wallmenroth

*W. Frank*  
Wolfgang Frank  
Ortsbürgermeister



#### Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Beschuß über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ober der Schlade 2“ ist nach § 2 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 12 BauGB am 20.06.97 mit dem Hinweis darauf öffentlich bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von Jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Wallmenroth, den 23.06.97  
Ortsgemeinde Wallmenroth

*W. Frank*  
Wolfgang Frank  
Ortsbürgermeister

