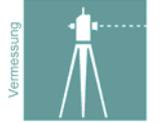


Projektnummer 1726\_BP



**Ortsgemeinde Siershahn  
Verbandsgemeinde Wirges  
Westerwaldkreis**

# **Bebauungsplan „Im Wiesengrund II, Teilabschnitt 1“**

## **Begründung**

**Verfahrensstand: Vorentwurf  
Dezember 2012**



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Aufgabenstellung .....	2
2. Lage im Raum / Bestandssituation / Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	3
3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung .....	5
4. Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung .....	6
5. Geplante Maßnahmen .....	6
5.1 Erschließung .....	6
5.2 Bauliche und sonstige Nutzung.....	8
5.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....	8
5.2.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	9
6. Ver- und Entsorgung.....	10
6.1 Stromversorgung.....	10
6.2 Gasversorgung .....	10
6.3 Fernmeldeanlagen .....	10
6.4 Wasserversorgung.....	10
6.5 Abwasserentsorgung .....	10
6.6 Oberflächenwasser .....	10
7. Bodenordnung .....	10
8. Flächenaufteilung.....	11
9. Kostenschätzung .....	12

Verfasser: *Dipl.-Ing. (TU) Gerhard Hachenberg, Stadtplaner*  
*Dipl. Ing. (TU) Stefan Schmidt, Landschaftsarchitekt*

Planunterlagen: *Marion Holm*  
Script: *Silke Menzel*

Erstellt: *07.12.2012*  
Zuletzt geändert:

Aufstellungsbeschluss:

Verfahrensstand: *Vorentwurf*



## 1. Aufgabenstellung

Die 2.900 Einwohner (Stand: 30.06.2012) zählende Ortsgemeinde Siershahn, in der Verbandsgemeinde Wirges gelegen, plant auf der Basis des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wirges die Ausweisung eines Wohngebietes im Osten der Ortslage. Die vorgesehene Bebauung soll überwiegend der Eigenentwicklung des Dorfes dienen.

In Siershahn ist eine Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen, wobei innerhalb der Ortslage der Bedarf anderweitig zurzeit nicht gedeckt werden kann. Die wenigen freien Bauplätze befinden sich überwiegend in Privatbesitz.

Die ersten Planungsüberlegungen dazu wurden in den 1990er Jahren angestellt. Das seinerzeitige Plangebiet umfasste eine Fläche von rd. 21 ha.

Bedingt durch die sich ändernden Entwicklungstendenzen, die hauptsächlich durch den demografischen Wandel aufgetreten sind, wird zukünftig nur ein Teilbereich des vorhandenen B-Planes fortgeführt und schrittweise zur Planreife gebracht. Dabei standen zwei Varianten zur Auswahl:

- Variante „Stetzelmannstraße“
- Variante „Verlängerung Straße Im Wiesengrund“

Der Ortsgemeinderat entschied sich nach Abwägung aller Vor- und Nachteile für die Variante „Verlängerung Straße Im Wiesengrund“.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „**Im Wiesengrund II, Teilabschnitt 1**“.

Das auf den 1. Teilabschnitt reduzierte Gebiet hat eine Größe von 4,3 ha und liegt damit bei rund einem Fünftel der ursprünglichen Fläche.

Andererseits ist auf Grund des günstigen Wohnstandortes, die Gemeinde liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahn Nr. 3, eine über dem Durchschnitt liegende Nachfrage nach Bauplätzen zu verzeichnen. Es sollen vorwiegend Baumöglichkeiten zur Deckung des Eigenbedarfes, aber auch für außergemeindliche Nachfragen geschaffen werden.

Ein wesentliches Entwicklungsziel ist die Einfügung des neuen Plangebietes in eine übergeordnete Gesamtkonzeption, insbesondere das auf die Zukunft gerichtete Erschließungssystem. Zur Gewährleistung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB hat der Ortsgemeinderat Siershahn die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Wiesengrund II, Teilabschnitt 1“ beschlossen.

Die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung der Ortsgemeinde Siershahn sind aufeinander abgestimmt, der Bebauungsplan ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Den Auftrag für die Bearbeitung des Bebauungsplanes einschließlich des Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB erhielt das Büro für Ingenieur- und Umweltplanung GmbH (IU Plan), Barrwiese 3, 57627 Hachenburg.



## 2. Lage im Raum / Bestandssituation / Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Siershahn liegt gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald im Strukturraumtyp 2 (verdichtete Räume) und hat die besondere Funktionszuweisung „Gewerbe“ (G).

Die Einwohnerzahl liegt bei 2.900 Personen mit gleichbleibender bzw. leicht steigender Tendenz.

Einrichtungen für die Grundversorgung sind in der Ortsgemeinde Siershahn vorhanden.

Das Plangebiet ist in der nachfolgenden Karte dargestellt.





Die Geländehöhen liegen zwischen 287 und 298 m über NN.

Das Gelände ist in südlicher Richtung zum „Unterbach“ hin geneigt.

Die Bebauung der umgebenden Wohngebiete ist als offen zu bezeichnen.

Die teils trauf-, teils giebelständigen Gebäude sind in der Regel ein- bis zweigeschossig. Die Dächer der Hauptgebäude sind als verschieden geneigte Dächer ausgebildet. Die Dacheindeckungsmaterialien sind uneinheitlich und die Farbgebung variiert zwischen dunklen (grau, anthrazit) und braunen bis roten Farbtönen.

Auf der dem Unterbach gegenüberliegenden südlichen Seite hat sich von der Straße „Im Wiesengrund“ ausgehend eine gewerbliche Nutzung (Getränkehandel) entwickelt, die einen gewissen Störgrad für das geplante Wohngebiet darstellt. Zur Beurteilung der Situation ist ein entsprechendes lärmtechnisches Gutachten erforderlich, das im Laufe des Verfahrens erstellt werden soll.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bereits bestehenden Gemeindestraßen „Im Wiesengrund“ und die an die „Friedensstraße“ anschließende Anliegerstraße „Im Borngarten“.

Im südlichen Bereich des Plangebietes sind entlang des „Unterbaches“ auf einer Breite zwischen 60 und 80 m nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) pauschal geschützte Flächen vorhanden.

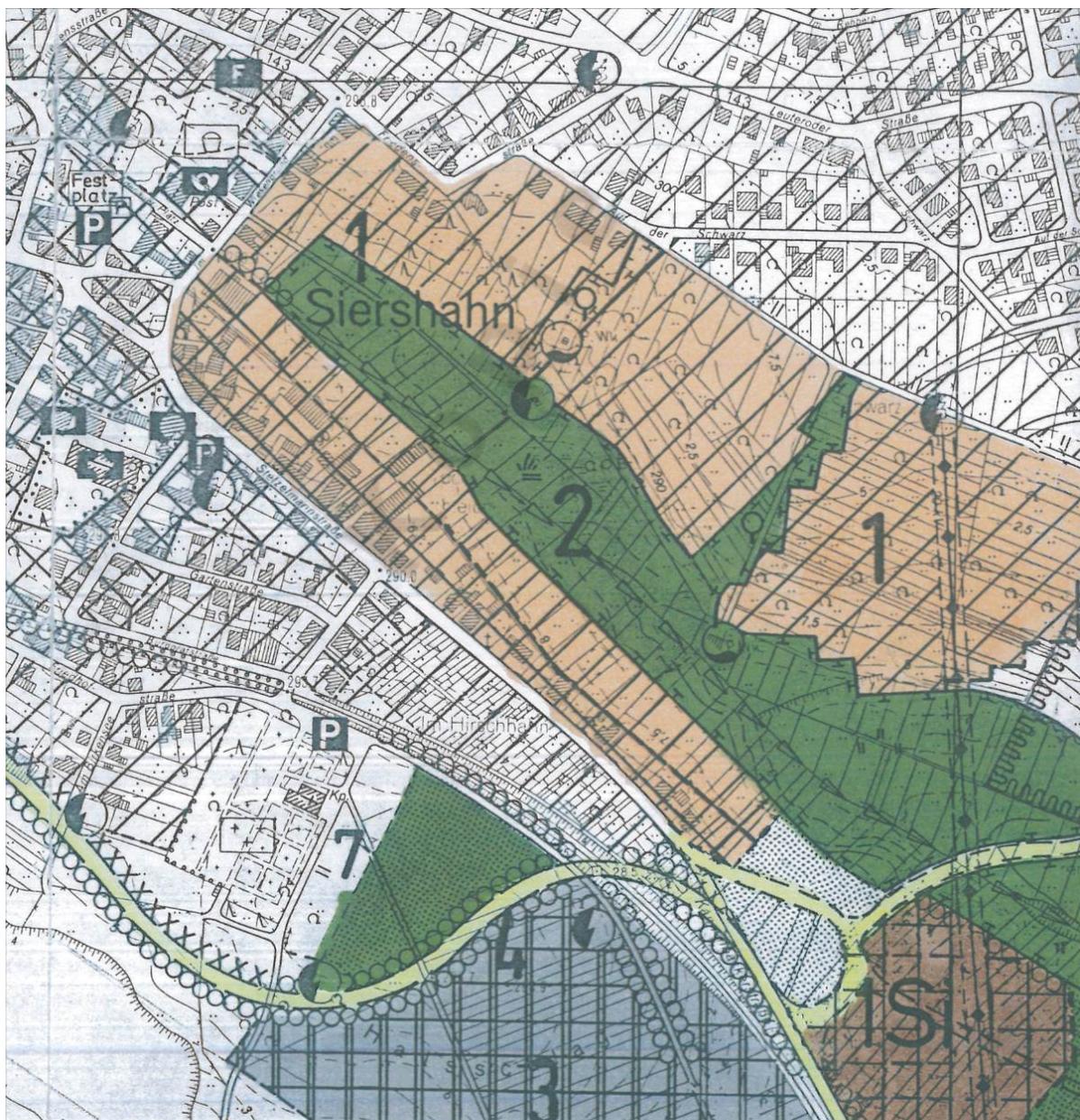
Bei Beanspruchung dieser Flächen ist im weiteren Verfahren eine Befreiung durch die Obere Naturschutzbehörde erforderlich.



### 3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung

Wie bereits erwähnt, sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges für den Planbereich des geplanten Baugebietes Wohnbauflächen ausgewiesen. Das Gelände befindet sich teils in Gemeindebesitz, teils in Privatbesitz.

Ein rechtsverbindlicher Landschaftsplan auf der Ebene des Flächennutzungsplanes existiert.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges



## 4. Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung

Generell ist ein landespflegerischer Planungsbeitrag erforderlich, um die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB ausreichend zu berücksichtigen.

Hierzu wird ein gesonderter Erläuterungsbericht mit Bestandsplan der Biotoptypen und Nutzungen erstellt. Die erforderlichen Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft werden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Der Textteil des Planungsbeitrages wird Bestandteil der Begründung.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird zudem ein Umweltbericht als Anlage zur Begründung erarbeitet.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum Schutz besonders geschützter Tierarten erfolgen gesonderte Erhebungen zum Vorkommen von Tagfalter- und Fledermausarten. Auf der Grundlage einer nachfolgenden Artenschutzprüfung werden die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen benannt. Die Ergebnisse werden in die Landschaftsplanung integriert

## 5. Geplante Maßnahmen

### 5.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehenden Gemeindestraßen „Im Wiesengrund“ und über die Straße „Im Borngarten“.

In Abstimmung mit der Ortsgemeinde Siershahn wurde eine „Ringverbindung“ zwischen der Straße „Im Wiesengrund“ und „Im Borngarten“ favorisiert, die eine Lösung mit Wendehammer entbehrlich macht.

In Richtung Parzelle 4055, Flur 25, ist ein Anschluss in östlicher Richtung vorgesehen, der eine Verknüpfung mit einem zukünftigen zweiten Teilabschnitt ermöglicht.

Die innere Erschließung wird durch eine 6,50 m breite Erschließungsstraße mit einem einseitigen Gehweg sichergestellt. Es ist vorgesehen, neben einem 1,50 m breiten gepflasterten Mehrzweckstreifen eine 0,50 m breite gepflasterte Muldenrinne anzulegen, an die die 4,50 m breite, bituminös zu befestigende Fahrgasse anschließt.

Bei der Planung von Straßen im dörflichen Bereich sind Entwurfs Elemente von untergeordneter Bedeutung. In Anliegerstraßen sollen Kraftfahrer zu langsamem und rücksichtsvollem Fahrverhalten veranlasst werden.



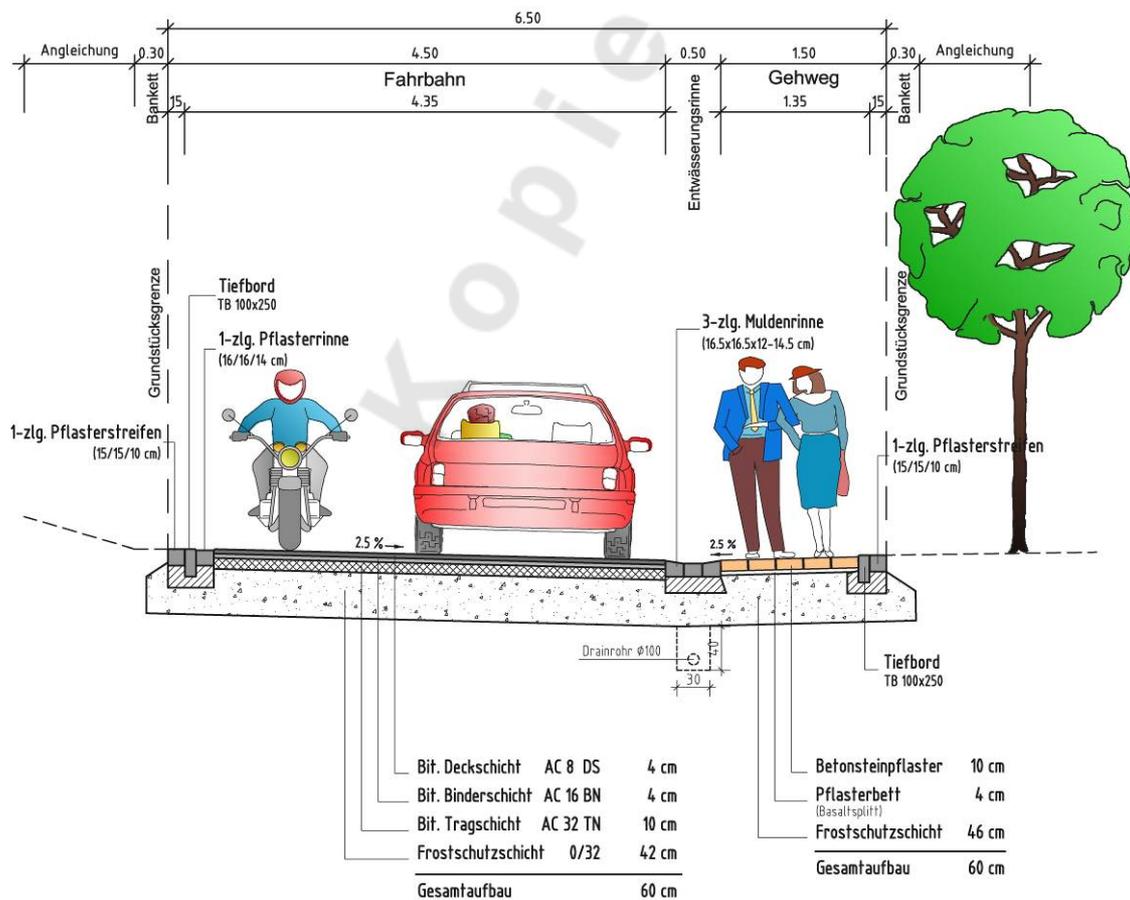
Neben der Erschließungsfunktion ist die gestalterische Qualität des Straßenraumes von vorrangiger Bedeutung für die Verbesserung der Lebens- und Wohnverhältnisse. Dabei kommt der Pflanzung von Einzelbäumen eine wichtige raumgestalterische Funktion zu, wobei nur standortgerechte, einheimische Gehölze in Frage kommen.

Es wird vorgeschlagen, die Baumbepflanzungen generell nicht innerhalb der Verkehrsfläche unterzubringen sondern auf den dahinterliegenden privaten Grundstücksflächen als sogenannte „Haus- bzw. Hofbäume“.

Der nachstehende Regelquerschnitt zeigt den exemplarischen Aufbau.

## REGELQUERSCHNITT

### Achse 1





## 5.2 Bauliche und sonstige Nutzung

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Die in § 4 (2) BauNVO unter Nr. 2 (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetrieb) und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) genannten Arten von Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) genannten Arten von Nutzungen können ebenfalls nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil kein Bedarf gegeben ist und außerdem Immissionskonflikte bezüglich der Wohnungsnutzung zu erwarten wären.

### 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden im Wesentlichen durch die benachbarte Bebauung bestimmt.

Unter Ausnutzung der maximalen baulichen Nutzung der Gebäude könnten starke Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Bauwerken entstehen, die ein ausgeglichenes Orts- und Landschaftsbild stören würden.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung darf die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 9,5 m nicht überschreiten.

Als unterer Bezugspunkt der FH gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittpunkt Außenwand-Urgelände) am Gebäude. Oberer Bezugspunkt für die FH ist die obere Dachbegrenzungslinie.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 die max. Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt.



Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauwilligen im Wohngebiet einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf Ihren Grundstücken. Die Festlegung von Firstrichtungen ist aus dem gleichen Grund nicht vorgeschrieben.

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes liegt darin, den Wohnstandort weiter zu entwickeln. Siershahn ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Diese Struktur soll beibehalten werden, wobei im Plangebiet jedoch nicht nur Einfamilienhäuser sondern auch Doppelhäuser aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zugelassen werden sollen.

Es werden daher gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, wobei Doppelhäuser nur zulässig sind, wenn die beiden selbständig benutzbaren Gebäude, die durch eine gemeinsame Gebäudetrennwand (Brandmauer) verbunden sind, auf zwei benachbarten Grundstücken stehen.

Zur Wahrung des Wohnfriedens sollen pro Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohnungen zugelassen werden, bei einer Doppelhausbebauung ist nur eine Wohnung pro Gebäude zugelassen.

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 (1) BauNVO festgesetzt.

### 5.2.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dem Trend zu neuen geometrischen Architekturformen, Bauweisen und Materialien sowie der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung tragend, werden im Neubaugebiet keine Einschränkungen bezüglich der Gebäude- und Dachgestaltung vorgenommen.



## 6. Ver- und Entsorgung

### 6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das KEVAG Service-Center Westerwald, 56244 Hahn am See.

### 6.2 Gasversorgung

In der Ortsgemeinde Siershahn ist eine Gasversorgung vorhanden.

### 6.3 Fernmeldeanlagen

Zur Versorgung des Neubaugebietes müssen Fernmeldekabel neu verlegt werden.

### 6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch die Verbandsgemeindewerke Wirges sichergestellt.

### 6.5 Abwasserentsorgung

Es erfolgt eine Entwässerung im Trennsystem.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird über neu zu bauende SW-Kanäle an das vorhandene Kanalnetz von Siershahn angeschlossen und der Kläranlage zugeführt.

### 6.6 Oberflächenwasser

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den Privatgrundstücken (Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen) innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser wird über neu zu bauende Regenwasserkanäle abgeleitet und zwei geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet, deren Überläufe in Richtung „Unterbach“ verrieseln können.

## 7. Bodenordnung

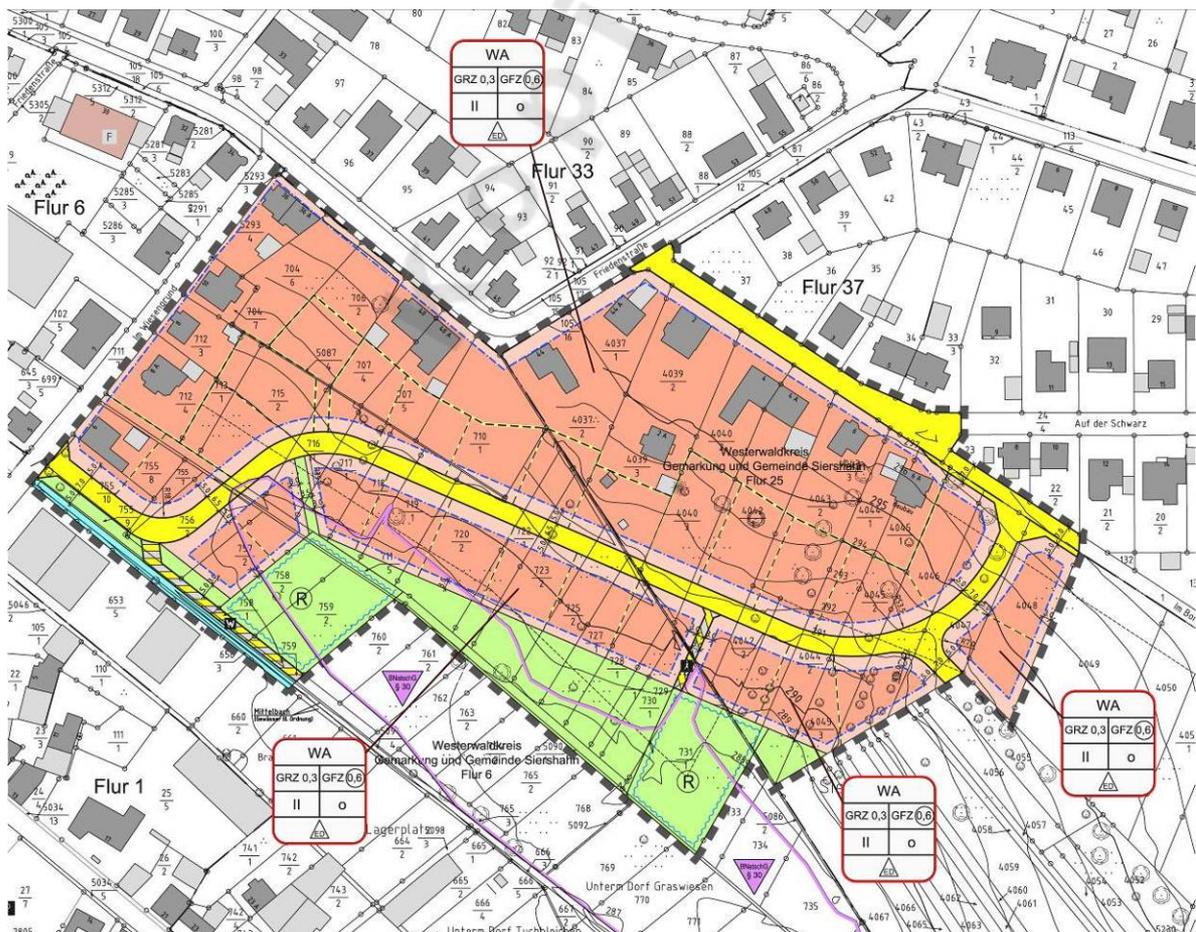
Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist ein Bodenordnungsverfahren nach BauGB erforderlich.



## 8. Flächenaufteilung

Stand: 07. Dezember 2012

Nutzungsart	Fläche in m <sup>2</sup>	%-Anteil an der Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO	31.870 m <sup>2</sup>	73,41%
Verkehrsflächen	4.349 m <sup>2</sup>	10,02%
Fußwege	93 m <sup>2</sup>	0,21%
Wirtschaftswege	267 m <sup>2</sup>	0,61%
Öffentliche Grünflächen	3.349 m <sup>2</sup>	7,71%
Wasserflächen ("Unterbach")	413 m <sup>2</sup>	0,95%
Flächen zur Regenrückhaltung	3.074 m <sup>2</sup>	7,08%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>43.415 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>





## 9. Kostenschätzung

Eine grobe Kostenschätzung kann vorerst nur für die Straßenbaumaßnahme angegeben werden. Vorplanungen mit Kostenberechnungen zur Entwässerung und Regenrückhaltung können im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entwickelt werden. Die Verkehrsflächen belaufen sich auf rund 4.500 m<sup>2</sup>. Bei einem Kostenansatz von 100,- €/m<sup>2</sup> belaufen sich die anrechenbaren Straßenbaukosten auf ca. 450.000,- € netto.

Siershahn, .....

.....  
Alwin Scherz,  
Ortsbürgermeister

Hachenburg, 07. Dezember 2012

.....  
Dipl.-Ing. (TU) Gerhard Hachenberg  
IU Plan GmbH