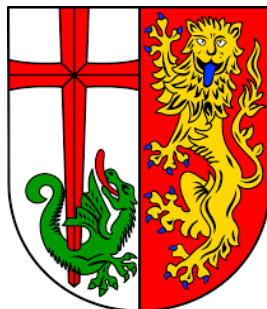


Gemeinde Höchstenbach



Bebauungsplan „Kindergarten“

- BEGRÜNDUNG -

Planungsträger: Ortsgemeinde Höchstenbach
57629 Höchstenbach

Planung: StadTraum Ingenieurbüro für Bau & Umwelt
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub
FB Architektur & Städtebau

Kölner Straße 1
57629 Müschenbach



Inhaltsverzeichnis

1. Notwendigkeit zur Planaufstellung und Ableitung aus den übergeordneten Zielvorgaben

- 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung
- 1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

2. Lage und Bestandsdarstellung des Baugebietes

- 2.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes
- 2.2 Räumliche Einordnung und Bestandsdarstellung des Plangebietes

3. Planinhalte

- 3.1 Verkehrstechnische Erschließung
- 3.2 Bauliche Nutzung
 - 3.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2.3 Bauweise
 - 3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.2.5 Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.3 Grünflächen und Durchgrünung

4. Integration landespflegerischer Zielvorstellungen

5. Ver- und Entsorgung

- 5.1 Wasserversorgung (Trinkwasserversorgung)
- 5.2 Abwasserentsorgung (Oberflächen- und Schmutzwässer)
- 5.3 Energie- und Netzversorgung

6. Hinweise der Versorgungsträger/ sonstiger Träger öffentlicher Belange

7. Bodenordnung

Anhang:

- 1. Rechtliche Grundlagen**
- 2. Pflanzenliste**



II. BEGRÜNDUNG

1. Notwendigkeit zur Planaufstellung und Ableitung aus den übergeordneten Zielvorgaben

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der „Kindergartenzweckverband Höchstebach“, welcher aus einem Zusammenschluss der Gemeinden Höchstebach, Welkenbach, Wied und Winkelbach besteht, ist Träger der „Kommunalen Kindertagesstätte Höchstebach“. Zum jetzigen Zeitpunkt können bis zu 85 Kinder im Alter von zwei bis sechs Jahren in insgesamt vier Gruppen betreut werden. Diese sind seit dem 01.11.2020 an zwei Standorten untergebracht. Aufgrund des unzureichenden Platzangebotes am Standort „Mühlentalweg“ mussten zwei der vier Gruppen im ehemaligen Gebäude des Schullandheimes Höchstebach untergebracht werden. Die Aufteilung der Kindertagesstätte auf zwei Standorte hat für das Personal sowie den Träger einen erhöhten organisatorischen und logistischen Aufwand zur Folge.

Das neue Landesgesetz über die Erziehung, Bildung und Betreuung von Kindern in Tageseinrichtungen und in Kindertagespflege (KiTaG) vom 3. September 2019 ist ab dem 01.07.2021 für alle Träger der entsprechenden Einrichtungen verpflichtend umzusetzen.

Gemäß §14 Abs.1 KiTaG haben Kinder, die das erste Lebensjahr vollendet haben, einen Rechtsanspruch auf Förderung in einer Tageseinrichtung. Dieser umfasst eine tägliche Betreuungszeit von regelmäßig durchgängig sieben Stunden (Montag bis Freitag), welche als Vormittagsangebot ausgestaltet werden soll. Sofern die Betreuung über die Mittagszeit hinaus geht, ist ein Mittagessen für jedes zu betreuende Kind vorzuhalten.

Daraus resultiert ein Bedarf an räumlicher Erweiterung zur Betreuung der Kinder sowie die Installation einer Küche zwecks Zubereitung von Gerichten für die Betreuung über die Mittagszeit hinaus. Diesem kann zum aktuellen Zeitpunkt in dem Bestandsgebäude der „Kommunalen Kindertagesstätte Höchstebach“ im „Mühlentalweg“ nicht gerecht werden.

Daher strebt der „Kindergartenzweckverband Höchstebach“ die Zusammenführung der Kindertagesstätte an einem gemeinsamen Standort im „Mühlentalweg“ an. Die Voraussetzung für eine solches Vorhaben ist die bauliche Erweiterung des KiTa-Gebäudes um jeweils zwei Gruppen- und Förderräume, einem Turnraum sowie einer Küche und weiteren Nebenräumen. Der steigende Bedarf an ausreichenden Betreuungsplätzen innerhalb der vier Ortsgemeinden weist die Dringlichkeit des geplanten Projektes auf. Um eine bedarfsgerechte, geordnete und zielgerichtete Planung zu gewährleisten hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Höchstebach daher den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindergarten“ beschlossen.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg (Stand Juli, 2023) teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die kleinräumige Erweiterung (ca. 0,6 ha) des Ortsbereichs ist städtebaulich vertretbar und hat keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Der Flächennutzungsplan ist im weiteren Verlauf des Verfahrens der Planung (Bebauungsplan „Kindergarten“) anzupassen.

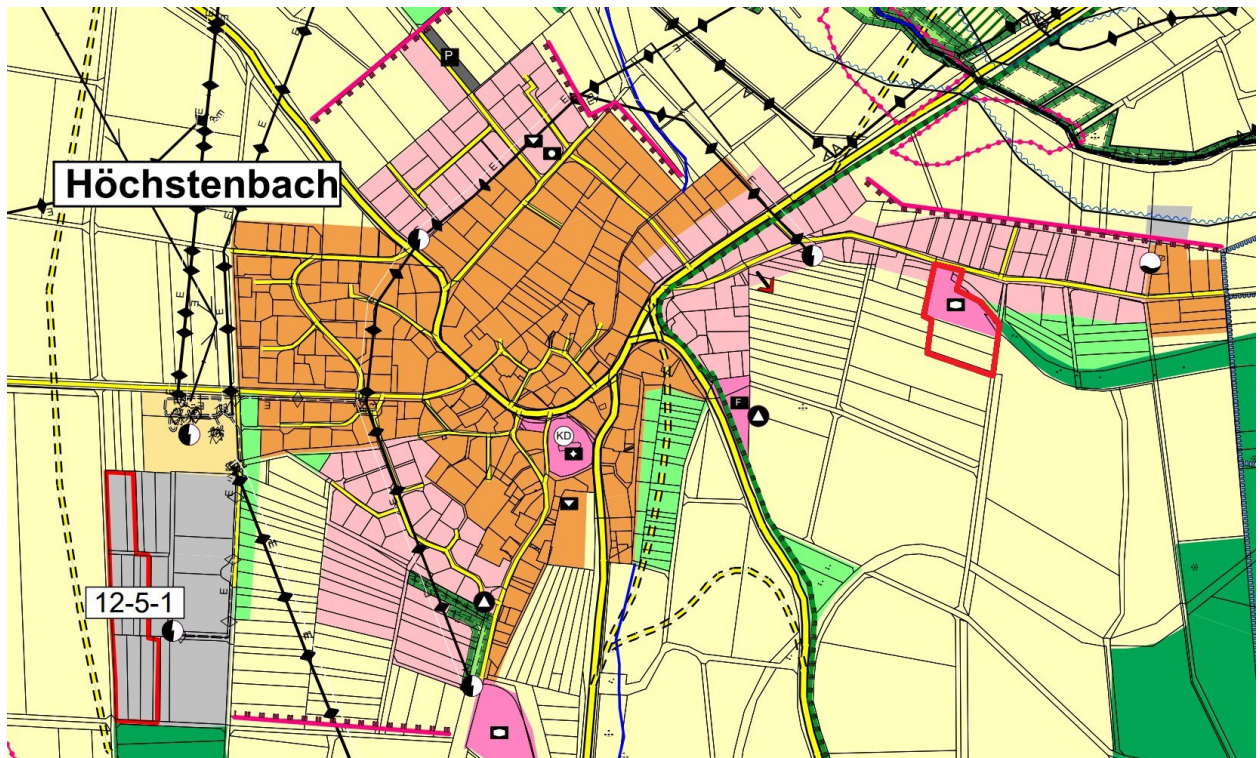


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Hachenburg mit Darstellung des Plangebietes (rot umrandeter Bereich; unmaßstäblich, genordet)

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.
Folgende Grundstücke sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Kindergarten“:

- Flur 22: Flurstück: 2076/12, 2076/14, 2077/4, 2078/2.
- Flur 31: Flurstück: 153, 154.

2. Lage und Bestandsdarstellung des Gebietes

2.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Höchstebach liegt in der Großlandschaft „Westerwald“ und dort innerhalb des Westerwaldkreises im Naturraum „Altenkirchener Hochfläche“.

Als Ortsgemeinde im südwestlichen Bereich der Verbandsgemeinde Hachenburg gelegen, beträgt die Entfernung zum städtischen Mittelzentrum der Verbandsgemeinde, die Stadt Hachenburg, ca. 6 Kilometer.

Höchstebach ist erschlossen über die Bundesstraße B 8 (innerorts: Kölner Straße & Frankfurter Straße) und die Bundesstraße B 413 (innerorts: Koblenzer Straße) Diese beiden überregionalen Verkehrswege kreuzen sich innerhalb der Ortsmitte, wodurch die Gemeinde Höchstebach zu einem verkehrstechnisch wichtigen Knotenpunkt der Region wird.

Im Umkreis von ca. 6 Kilometer gibt es nahe gelegene Bahnhaltepunkte / Bahnhöfe die an das Netz Eisenbahnstrecke Oberwesterwald angeschlossen sind. Höchstebach ist generell verkehrstechnisch gut an das Verkehrsnetz im Westerwaldkreis angeschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,6 Hektar und ist in nordöstlicher Richtung leicht geneigt.

Die Geländehöhen liegen zwischen 295 m und 304 m über NN. Das leichte Nordost-Gefälle hat nur geringe Auswirkungen auf die Bebaubarkeit und den gestalterischen Spielraum bei der Bebauung der Baufläche.

2.2 Räumliche Einordnung und Bestandsdarstellung des Plangebietes

Gemäß der geologischen Karte von Rheinland-Pfalz (Blatt 5312 – Hachenburg) handelt es sich im Bereich des Plangebietes um devonisches Grundgestein, aus welchem sich im Laufe der Pedogenese Ton- und Siltsteine mit Einschaltungen von Sandstein gebildet haben.

Klimatisch gehört es zum Gebiet des ozeanischen Berglandklima mit relativ regenreichen Sommern und kühlen Wintern.

Dauerhafte Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In ca. 120 m östlicher Richtung des geplanten Gebietes fließt ein Gewässer 3. Ordnung („Höchstebach“), welches im weiteren Verlauf in die Wied mündet.

Im Gebiet sind keine Schutzgebiete oder pauschal nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG geschützte Flächen vorhanden bzw. katalogisiert.

Nördlich, östlich und westlich schließt der Planbereich unmittelbar an das bestehende Dorfgebiet an. Die Bebauung des angrenzenden Gebietes ist als offen zu bezeichnen.

Die teils trauf-, teils giebelständigen Gebäude sind in der Regel ein- bis zweigeschossig. Die Dächer der Hauptgebäude sind überwiegend als geneigte Dächer ausgebildet.

Das Bestandsgebiet ist durchmischte von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden.

Der südliche Bereich des Plangebietes schließt überwiegend an landwirtschaftlich genutztes Grün- und Ackerland an.
Das Plangebiet ist im Osten begrenzt durch einen Wirtschaftsweg, welcher entlang des Planbereiches verläuft.



Abb. 2: Luftbildaufnahme mit Darstellung des Plangebietes (rot umrandeter Bereich; unmaßstäblich, genordet)

3. Planinhalte

3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Mühlentalweg“ und im weiteren Verlauf über die Bundesstraße B413 „Koblenzer Straße“. Der Planbereich schließt mit Parkflächen und einem Buswendepplatz an die öffentliche Verkehrsfläche Gemeindestraße „Mühlentalweg“ an.

3.2 Bauliche Nutzung

Beschreibung und Begründung der Festsetzungen:

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise orientieren sich generell an der Nutzungsweise (Kindertagesstätte) sowie am benachbarten baulichen Bestand.

Das Gebiet dient gemäß §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Flächen für Gemeinbedarf (sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen und Gebäuden).

Das Städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht im wesentlichen eine offene Bauweise vor, um der baulichen Entwicklung einer Kindertagesstätte gerecht zu werden.

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll als Flächen für den Gemeinbedarf (sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen und Gebäuden) die Entwicklung der „Kommunalen Kindertagesstätte Höchstebach“ fördern und die bestehende Siedlungsfläche in südlicher Richtung erweitern.

Durch diese Festsetzung soll die rechtliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung und Erweiterung der Kindertagesstätte gewährleistet werden.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch die benachbarte Bebauung bestimmt und davon abgeleitet.

Aufgrund des ländlichen Raumes sowie der Ortsrandlage des Plangebietes, könnte eine Ausnutzung der maximalen baulichen Nutzung der Gebäude im „gesamten“ Planbereich, eine zu hohe Verdichtung sowie starke Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Bauwerken entstehen lassen, die ein ausgewogenes Orts- und Landschaftsbild stören würden.

Um der angrenzenden Bebauung, dem Bestand innerhalb des Planbereiches sowie der nördlich des Planbereiches liegenden Ortsrandlage mit Übergang zur freien Landschaft gerecht zu werden, sind Einschränkungen zur Ausnutzung der Baugrundstücke zu treffen, die mit Hilfe der Baunutzungsschablone im Plan dargestellt sind.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen soll die Entstehung einer massiven und verdichteten Bebauung unterbunden werden und die Versiegelung auf ein entsprechenden Mindestmaß reduziert werden.

Zudem soll durch eine Regulierung der Höhenentwicklung der Gebäude, eine Steigerung der Gebäudehöhen zum Ortsrand vermieden werden, um einen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (Flächen für Gemeinbedarf)

Um eine dem dörflichen Umfeld entsprechende Verdichtung zu erreichen, ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie § 19 BauNVO im Plangebiet als Grundflächenzahl (GRZ) mit einem Höchstwert von **0,4** festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 20 BauNVO mit maximal **0,8** zulässig.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe

Um eine geordnete Höhenstaffelung zu erreichen erfolgen Gemäß §16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie §18 BauNVO zudem Festsetzungen bezüglich der zulässigen Geschosshöhe und Höhe der baulichen Anlagen.

Die Geschosshöhe sieht daher für den Planbereich maximal **zwei (II) Vollgeschosse** in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe / Firsthöhe von **10,00 Meter / 12,00 Meter** vor, dargestellt durch die Baunutzungsschablone.

Diese Maße beziehen sich auf die in den Textfestsetzungen festgelegten Bezugspunkte für die maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe. Der unterste Bezugspunkt wird durch den tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante festgesetzt. Der oberste Bezugspunkt wird durch den höchsten Punkt des jeweiligen Gebäudes definiert (ohne Schornstein, Antennen, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen oder ähnliche Aufbauten). Für eine graphische Darstellung der Höhenangaben, Dachneigung und Bezugspunkte wird auf den Systemschnitt im Maßstab 1:500 auf der Planurkunde verwiesen.

3.2.3 Bauweise

Die Bauweise des Plangebietes orientiert sich an den Baufeldern der direkten Umgebungsbebauung und der im Bereich des gesamten Dorfgebietes.

Um dem Ortsbild gerecht zu werden wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine geordnete Bebauung zu erreichen und die offene Bauweise zu regulieren, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen eingegrenzt.

Diese Vorgabe orientiert sich an der ortstypischen, umliegenden Bebauung sowie an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne.

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und/oder Baulinien vorgegeben.
2. Bauliche Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen/Baulinien zulässig, sofern sie innerhalb des überbaubaren Grundstückes liegen und der geltende Mindeststand zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet ist.

3.2.5 Gestaltung baulicher Anlagen

Ein vorrangiges Ziel der städtebaulichen Entwicklung liegt darin, die Ortsentwicklung positiv weiter zu entwickeln ohne den Dorfcharakter zu stören.

Die Festsetzungen zur Gestaltung aller baulichen Anlagen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt und lassen große Spielräume zur individuellen Gestaltung der Baukörper zu, um auch dem Trend zu neuen geometrischen Architekturformen,

Bauweisen und Materialien sowie der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung tragen.

Um dennoch eine Ortsbildstörende Gestaltung zu verhindern, werden bezüglich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (**BauGB**) in Verbindung mit der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (**LBauO**) für den Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes, Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung, der Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen und Stützmauern sowie zur Anzahl der notwendigen Stellplätze getroffen. Die Baufelder ermöglichen eine individuelle Form des Baukörpers, um eine sich in das Ortsbild einfügende Außengestaltung zu erreichen, sollen die Fassaden und Außenwände verputzt oder als Sichtmauerwerk ausgeführt werden.

Dächer prägen im Zusammenspiel mit ihrer Ausrichtung, Größe und Gestaltung sowie der Ausführung des restlichen Baukörpers das äußere Erscheinungsbild eines einzelnen Baugebietes oder überdies des gesamte Ortsbildes. Diese sind zumeist schon aus der Ferne einsehbar und besitzen bei großen Dachflächen eine verstärkte Außenwirkung.

Die Ortsgemeinde möchte durch ihre Vorgaben zur Dacheindeckung und -farbe eine ortsuntypische und unerwünschte Gestaltung der Dächer verhindern. Daher werden für das Plangebiet schwarz, anthrazit, grau, braun und rot in matt oder seidenmatt als Farbtöne empfohlen sowie glänzende, reflektierende, mehrfarbige oder gemusterte Dacheindeckungen verboten.

Zur Anpassung der Bebauung an die angrenzende Baustrukturen sind im Bebauungsplan bauliche Anlagen mit einer Dachneigung bei Flachdächern von 0° und bei geneigten Dächern von 10° bis 60° zulässig (Sattel-, Walm- und Pultdächer).

Weiterhin sind die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke gemäß §10 Abs.4 LBauO landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu begrünen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Flächenhafte Stein-/ Kies- /Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig.

3.3 Grünflächen und Durchgrünung

In dem Bereich südlich der Kindertagesstätte wird gemäß §5 Abs. 2 Nr.5 und Abs. 4 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Spielanlage“ festgesetzt. Auf dieser Fläche soll das Freigelände der „Kommunalen Kindertagesstätte Höchstebach“ mit verschiedenen Spielmöglichkeiten sowie Ruhe- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Kinder entstehen. Die Gestaltung dieser Anlage erfolgt in der gekennzeichneten Fläche, gemäß rechtsgültigen Forderungen und Empfehlungen für Spielstätten, auf eine individuelle Weise.

4. Integration landespflegerischer Zielvorstellungen

Die Zielsetzung des landespflegerischen Begleitbeitrags ist, die typische Gestalt eines strukturreichen, gegliederten, ländlichen Dorfrandes mit der Umsetzung der im Umweltbericht erörterten und empfohlenen Maßnahmen wieder vollständig herzustellen. So sind im Groben durch die Entwicklung von artenreichem Grünland mittlerer Standorte, Anlegung neuer Staudensäume entlang von Parzellengrenzen und Wegen, die Entwicklung von strukturgebenden Landschaftsbestandteilen, z.B. Gehölzbeständen und die Anpflanzung und Pflege von heimischen Baum- und Straucharten zusammenzufassen.

Allgemein wird als wichtig erachtet, dass Biotopbestände und ihre vernetzenden Funktionen erhalten, gepflegt und entwickelt werden; unbelastete Böden möglichst erhalten und entwickelt werden; die Funktionsfähigkeit der Wasserkreisläufe sichergestellt bzw. wiederhergestellt wird sowie das die bestehenden Ortsränder durch Streuobstwiesen, Gehölzstreifen oder Feldhecken gefasst werden.

Da es sich bei dem Plangebiet zum einen um intensiv beweidetes, überwiegend einheitliches Wirtschaftsgrünland (Viehweide mit ganzjähriger Beweidungen) sowie um ein für die Kindertagesstätte angelegtes Außengelände mit verschiedenen Spielmöglichkeiten handelt, finden sich dort keine landschaftsprägende und strukturreiche Elemente.

Es ist geplant, das Gebiet im Osten, Süden und Westen mittels öffentlicher Grünflächen mit Anpflanzungen einheimischer Gehölze in das bestehende Landschaftsbild einzubinden. Dadurch wird sich der künftige Ortsrand harmonischer in das bestehende Landschaftsbild einfügen als der bisherige. Darüber hinaus ist die vorgesehene Bepflanzung mit einheimischen Bäumen als strukturbereichernd zu werten. Die geplante Ausgleichsmaßnahme **A2** sieht die Anpflanzung und Entwicklung einer strukturreichen Saumhecke vor, welche eine natürliche Einfriedung des Plangebietes darstellt. Durch die Anlegung einer extensiv gepflegten, d.h. ohne Einsatz von Mineraldünger und Pflanzenschutzmitteln bewirtschafteten, blütenreiche Streuobstwiese (**A1**) wird ein natürlicher Übergang von der Bebauung zur angrenzenden offenen Landschaft geschaffen.

Im Bereich der Kindertagesstätte werden bestehende Laubgehölze als Schutzmaßnahme (**S1**) zur Erhaltung und Pflege festgesetzt.

Der Rat der Ortsgemeinde Höchstenbach hat die verschiedenen Belange des Erweiterungsbedarfes der Kindertagesstätte einerseits und der Landespflege andererseits ausreichend abgewogen. Er sieht sich durch die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nicht in seiner Planungsfreiheit eingeschränkt.

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung sowie Flächen- und Ausgleichsbilanzierung des Eingriffes erfolgt in einem separaten Umweltbericht, welcher den Planunterlagen noch hinzuzufügen ist.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung (Trinkwasserversorgung)

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser wird über die bestehenden Anlagen der Verbandsgemeinde Hachenburg (VG-Werke Hachenburg) sichergestellt.

Die Anschlüsse des neuen Baugebietes „Kindergarten“ können durch den Anschluss und die Weiterführung des bestehenden Leitungsnetzes der Gemeindestraße „Mühlentalweg“ gesichert werden.

Für eine mögliche Erweiterung des Trinkwassernetzes ist eine Abstimmung mit den VG-Werken Hachenburg vorzunehmen. Hierüber kann im weiteren Verlauf auch der für die Bebauung notwendige Brandschutz sichergestellt werden.

5.2 Abwasserentsorgung (Oberflächen- und Schmutzwässer)

Das Plangebiet soll grundsätzlich im Trennsystem erschlossen werden.

Schmutzwasser:

Die anfallenden Abwässer in Form von Schmutzwasser werden in den örtlichen Straßenkanal eingeleitet und über den vorhandenen Verbindungssammler der entsprechenden Kläranlage zugeführt.

Oberflächenwasser:

Das anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend der noch ausstehenden Genehmigung der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur eingeleitet.

Außengebietsentwässerung

Das Plangebiet befindet sich in einem leicht nach Norden geneigten Gelände. Ein detailliertes Konzept zur Außengebietsentwässerung des Planbereiches ist im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis zu erarbeiten. Diese ist hierfür rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn zu beantragen.

Die Außengebietsentwässerung ist Bestandteil des Niederschlagswasserkonzept.

Einleitungsgenehmigung / Wasserrechtliche Erlaubnis:

Im Zuge der Bauleitplanung wird die Abwasserentsorgung konzeptionell gelöst, um sicherzustellen, dass die Erschließung des Plangebietes gesichert werden kann. Die detaillierte Ausführungsplanung ist nicht notwendigerweise Bestandteil des Bebauungsplanes, jedoch wird empfohlen das Entwässerungskonzept frühzeitig mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

5.3 Energie- und Netzversorgung

Sämtliche Änderungen an den Versorgungsanlagen sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit dem Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

Stromversorgung/Telekommunikation/ Netzausbau:

Im Plangebiet sind Anlagen für die Kommunikation in Form von bestehenden Telekommunikationsleitungen vorhanden.

Die Versorgung des Gebietes, mit elektrischer Energie, wird durch den Aufbau eines Niederspannungskabelnetzes sichergestellt.

6. Hinweise der Versorgungsträger/ Träger öffentlicher Belange

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Koblenz:

Um einer möglichen Zerstörung kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler im Zuge der Erdbewegungen vorzubeugen, ist es sinnvoll, das Landesamt für Denkmalpflege über den Beginn der Erdarbeiten in Kenntnis zu setzen.

Gleichzeitig sind die beauftragten Baufirmen entsprechend zu belehren.

Es wird darauf hingewiesen, dass möglicher Weise zutage kommende archäologische Funde gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz der Meldepflicht unterliegen (siehe Textfestsetzungen „IV. Hinweise“).

7. Bodenordnung

Der vollständige freihändige Erwerb der im Plangebiet befindlichen Flächen seitens der Gemeinde Höchstebach ist zu empfehlen.

Sollte dies im Vorfeld nicht möglich sein, muss für die Neuordnung der Flächen und Bildung von Baugrundstücken ein gesetzliches Baulandumlegungsverfahren nach den §§ 45 ff BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für die Einleitung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens sind dadurch gegeben.

Anhang:

1. Rechtliche Grundlagen

Bei den nachstehenden Rechtsgrundlagen handelt es sich jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert am 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
10. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
11. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
12. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
13. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 08.05.2018 (GVBl. S. 92)

2. Pflanzenliste:

Obstgehölze

Brettacher Bühler	Frühzwetsche
Jakob Lebel	Hauszwetsche
Rote Sternrenette	Mirabelle von Nancy
Roter Bellefleur	Ontariopflaume
Rheinischer Bohnapfel	Große Grüne Reneklode
Schöner von Boskoop	
Prinz Heinrich	
Weißer Klarapfel	
Schöner aus Herrnhut	
Hedelfinger Riesen	
Herzkirsche	
Knorpelkirsche	
Sunburst	

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Schneeball
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, stimmt in allen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eingehalten.

Höchstenbach,.....

.....

Anke Fuchs
(Ortsbürgermeisterin)