

Gemeinde Alpenrod  
Verbandsgemeinde Hachenburg

## **Bebauungsplan „Am Kindergarten“**

- Begründung -

Planungsträger: Ortsgemeinde Alpenrod  
57642 Alpenrod

Planung: StadTraum Ingenieurbüro für Bau & Umwelt  
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub  
Raum- und Regionalplaner BDB

Kölner Straße 1  
57629 Müschenbach  
Tel. 02662/2052

Umwelt-Fachbeitrag: Diplom Geographin Linda Bödger

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Notwendigkeit zur Planaufstellung und Ableitung aus den übergeordneten Zielvorgaben**

### **2. Lage des Plangebietes und Bestandssituation**

### **3. Planinhalte**

#### 3.1 Erschließung

#### 3.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Gestaltung baulicher Anlagen

##### 3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 3.2.2 Bauweise

##### 3.2.3 Gestaltung baulicher Anlagen

#### 3.3 Grünflächen

### **4. Integration landespflegerischer Zielvorstellungen**

### **5. Ver- und Entsorgung**

### **6. Hinweise der Versorgungsträger/ sonstiger Träger öffentlicher Belange**

### **7. Flächenbilanz**

### **8. Kostenschätzung**

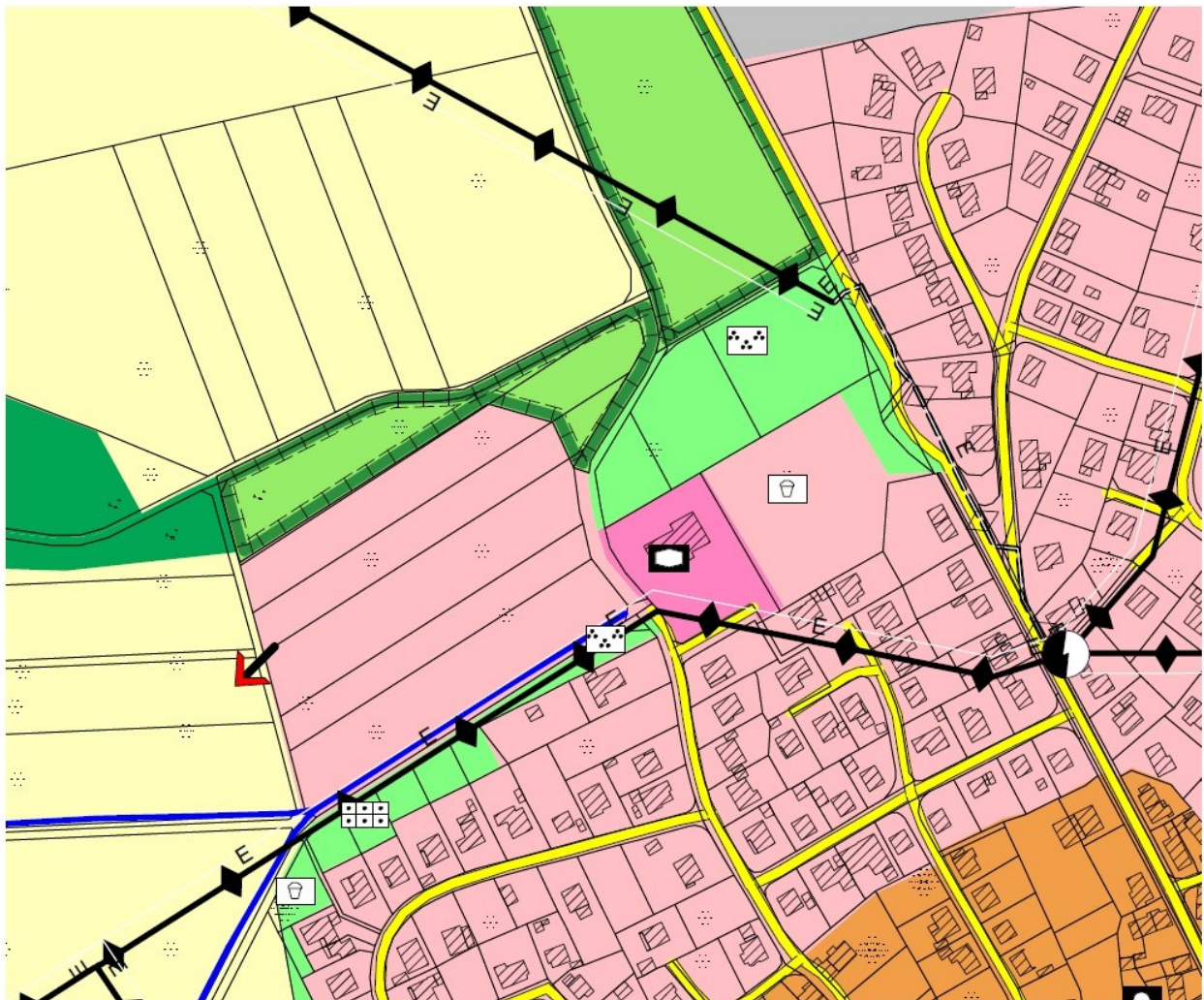
## 1. Notwendigkeit zur Planaufstellung und Ableitung aus den übergeordneten Zielvorgaben

Die ca. 1.600 Einwohner zählende Ortsgemeinde Alpenrod in der Verbandsgemeinde Hachenburg beabsichtigt, im Rahmen einer Umgestaltung der Außenanlagen ihres Kindergartens, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den gesamten Kindergartenbereich aufzustellen.

Da sich das Gelände am Kindergarten im Aussenbereich der Gemeinde befindet, wird für eine rechtliche Grundlage des Vorhabens die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans erforderlich.

Der Kindergarten befindet sich nördlich von Alpenrod in Ortsrandlage und in unmittelbarer Nähe des Ortsausgangs Richtung Hachenburg. Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg als „Kindergarten“ dargestellt. Demnach erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

*Auszug aus dem Flächennutzungsplan*



In dem Planbereich „Am Kindergarten“ möchte die Gemeinde das Außengelände neu gestalten und um einen Personalparkplatz erweitern.

Es soll im östlichen Bereich der Kindertagesstätte ein von der KiTa genutzter naturnaher Spielplatz für Kleinkinder errichtet werden und im südöstlichen Bereich ein öffentlich zugänglicher Spielplatz mit Sportflächen.

Desweiteren muss die Gemeinde aufgrund der erhöhten Personaldecke, bedingt durch die in jüngster Vergangenheit notwendig gewordenen KiTa Erweiterungen einen neuen Personalparkplatz errichten.

Bei dem Projekt steht die Förderung der sozialen Beziehungen innerhalb der Dorfgemeinschaft sowie die Stärkung des Kindertagesstättenstandorts durch die Gemeinde im Vordergrund.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist notwendig um die baurechtlichen Rahmenbedingungen dafür zu schaffen.

Alpenrod ist eine einwohnerstarke Gemeinde im Westerwaldkreis und erlebte in den vergangenen Jahren einen regen Zuwachs von jungen Familien. Neben der guten Infrastruktur aus einer Ganztagschule und der Kindertagesstätte gibt es eine hausärztliche Praxis vor Ort, eine gut ausgestattete und aktive Freiwillige Feuerwehr sowie eine überdurchschnittlich hohe Anzahl von Gewerbebetrieben. Desweiteren verfügt Alpenrod über Gastronomiebetriebe und ein reges Vereinsleben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kindergarten“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Standort der Kindertagesstätte zu stärken und zukunftsfest zu machen.

Gemäß den Überlegungen und Berechnungen des Landespflegerischen Planungsbeitrages (LpflP) ist der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig durch Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes kompensierbar.

## **2. Lage des Plangebietes und Bestandssituation**

Die Ortsgemeinde Alpenrod liegt im südlichen Bereich der Verbandsgemeinde Hachenburg. Die Entfernung zum Zentrum Hachenburg beträgt ca. 4 Kilometer. Alpenrod liegt an den Landesstraßen L288 und L281, welche zum einen Hachenburg mit der Westerwälder Seenplatte verbinden und zum anderen die Erschließung Richtung Westerburg bilden.

Quelle: [www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de)



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,95 Hektar und ist in südwestlicher Richtung geneigt. Die Geländehöhen liegen zwischen 436 m und 443 m über NN.

Im Westen grenzt der Bebauungsplan an den B-Plan Wohngebiet „Vorn auf der Wurst“ und im Süden an den B-Plan Wohngebiet „Ober-Schmitz-Haus“. In nördlicher Richtung beginnen großräumige Flächen für die Land- und Forstwirtschaft.

Die Bodenart ist überwiegend als schluffiger bis schwach sandiger bzw. tonigem Lehm einzuordnen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bergwerksfelder bzw. bestehende Bergrechte bekannt.

### 3. Planinhalte

#### 3.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Westen über die Gemeindestraße „Steinweg“.

#### 3.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Gestaltung baulicher Anlagen

Das Gebiet besteht aus Flächen für den Gemeinbedarf §9 Abs.1 Nr.5 BauGB, Flächen für sozialen Zwecken dienenden Gebäude, hierzu zählen Kindertagesstätte sowie Gemeinbedarfsflächen für Sport- und Spielanlagen.

##### 3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes gelten folgende Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung:

Fläche für den Gemeinbedarf nach §9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB, als Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten sowie für Sport- und Spielanlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschossflächenzahl mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 sowie mit der Höchstzahl der Vollgeschosse = II und der maximalen Gebäudehöhe = 12m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe von 12,00 Meter, ab dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante, darf nicht überschritten werden.

Zur Einschränkung der Versiegelung im Baugebiet ist das Baufenster nur um das bestehende Gebäude gezogen worden, sodass ein nicht unerheblicher Teil der Fläche für Gemeinbedarf nicht bebaubar ist.

Als zusätzliche Begrenzung zur Regulierung der Höhenentwicklung im Gelände wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 12m begrenzt. Dieses Maß bezieht sich auf den tiefsten Punkt des natürlichen Geländeverlaufs im Bereich des entstehenden Gebäudes.

##### 3.2.2 Bauweise

Es ist eine offene Bauweise gemäß §22 Abs. 1 bis 3 BauNVO vorgesehen

##### 3.2.3 Gestaltung baulicher Anlagen

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt darin, die rechtlichen Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, dass die bestehende Kindertagesstätte sowie die Gemeinbedarfsflächen im Bereich der KiTa erweitert werden können, ohne dass der Charakter des ländlichen Umfelds gestört wird. Deshalb bezieht sich die Festsetzung zur Gestaltung aller baulichen Anlagen auf dieses Vorhaben.

Die Fassaden und Außenwände sind zu verputzen, als Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Holz zu verschalen, um einen positiven Bezug zum Umland herzustellen. Attika-Verkleidungen mit matt verzinkten Oberflächen, wie z.B. Doppelstehfalz-Verkleidungen sind grundsätzlich zulässig.

### **3.2.4 Dachform- Neigung**

Für den Planbereiches sind bauliche Anlagen mit Dächern mit einer Neigung von 0° bis 48° zulässig (Sattel-,Walm-, Pult-, Flachdach).

### **3.2.5 Nebenanlagen**

Bauliche Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **3.3 Grünflächen**

Die Planung des neuen Bebauungsplanes „Am Kindergarten“ sieht nicht nur die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf vor, sondern weist auch Grünflächen aus. Auf allen Seiten des Gebiets sind öffentliche Grünflächen vorgesehen. Diese Flächen dienen dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, sie schaffen den Übergang zur freien Landschaft und haben darüber hinaus eine Ausgleichsfunktion. Alle Grünflächen und Pflanzbindungen fließen rechnerisch in die Ausgleichsbilanz des Bebauungsplangebietes ein.

## **4. Integration landespflegerischer Zielvorstellungen**

Die Zielsetzungen 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 kann im Groben die Entwicklung von artenreichem Grünland mittlerer Standorte, Anlegung neuer Staudensäume entlang von Parzellengrenzen und Wegen, die Entwicklung von strukturgebenden Landschaftsbestandteilen, z.B. Gehölzbeständen, sowie die Anpflanzung und Pflege von heimischen Baum- und Straucharten zusammengefasst werden.

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 die bestehenden Ortsränder durch Streuobstwiesen, Gehölzstreifen oder Feldhecken gefasst werden.

Da sich das Vorhaben auf die Errichtung eines Personalparkplatzes sowie der Anlegung von naturnahen Spielflächen im Bereich des bereits seit Jahrzehnten bestehenden Gebäudes beschränkt, sind die einzigen Flächen, die aufgrund des neuen Bebauungsplanes zusätzlich in Anspruch genommen werden könnten, das 10 m breite Baufeld um das Bestandsgebäude. Hier könnten in der Zukunft potentielle Anbauten errichtet werden.

Da diese Fläche schon seit Jahrzehnten befestigt ist, besitzt sie keine Lebensraumfunktion für Flora und Fauna. Die übrigen Flächen im Bereich des Kindergartens bleiben unverändert.

Zusätzlich entspricht der Standort des Plangebietes den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Hachenburg und entspricht somit den landesplanerischen Vorstellungen.

Insgesamt ist die Maßnahme gemäß der Ausgleichsbilanz des Landespflegerischen Begleitbeitrages kompensierbar. Die Kompensationsmaßnahme wird komplett über das Pflanzgebot A1 innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gedeckt.

Die rechnerisch ermittelten Werte der Ausgleichsbilanz dienen dem Gemeinderat lediglich als Anhaltspunkt, da es keine gesetzliche Grundlage gibt, die Aussagen über ein fundiertes Bewertungsverfahren im Falle eines Eingriffes im Rahmen des § 1a BauGB macht. Demzufolge beruht die Eingriffsbewertung letztendlich auf einer objektiven, fachlich einwandfreien Sicht, die keinen Anspruch auf rechnerische Richtigkeit im mathematischen Sinne erheben kann.

Die vollständige Flächen- und Ausgleichsbilanz ist dem beiliegenden Landespflegerischen Begleitbeitrag zu entnehmen.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserver- und -entsorgung des Bebauungsplanes „Am Kindergarten“ ist gesichert, da sie bereits besteht.

## 6. Hinweise der Versorgungsträger/ sonstiger Träger öffentlicher Belange

### Verbandsgemeindewerke Hachenburg:

Die entsprechenden Leitungen zur Entwässerung des Gebäudes bestehen bereits. Die Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers findet auf dem Grundstück statt. Entsprechende Hinweise sind in der Planurkunde sowie in den Textlichen Festsetzungen vermerkt.

Durch das Plangebiet verläuft von West nach Ost der Hirzbach, ein Gewässer III Ordnung, welches in dem Bereich vollständig verrohrt ist.

Hier muss darauf geachtet werden, dass die Gewässerverrohrung nicht überbaut wird. Auch für verrohrte Gewässer gilt §31 LWG, demnach ist für Anlagen im 10 m-Bereich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

### Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG:

Das Gebäude wird bereits mit Strom versorgt und die Leitungen werden so bestehen bleiben.

Zur Gewährleistung eines sicheren und störungsfreien Betriebes der 20-kv-Freileitung, sind die EN-DIN-VDE-Mindestsicherheitsabstände von den Bäumen/ Bewuchs zu der 20-kv-Freileitung einzuhalten. Zu dem sind notwendige Rückschnittmaßnahmen an dem Bewuchs zulässig. Die übrigen Netzanlagen im Plangebiet dürfen durch die Nutzung der Flächen und den Bewuchs nicht beschädigt und in ihrem Betrieb eingeschränkt werden.



Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bergfelder bzw. bestehende Bergrechte bekannt. Grundsätzlich werden bei geplanten Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundgutachters/Geotechnikers empfohlen. Gleiches gilt, wenn bei geplanten Bauvorhaben auf Indizien des Bergbau gestoßen wird.

Alle Pflanzmaßnahmen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen sind im Voraus mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Um einer möglichen Zerstörung kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler im Zuge der Erdbewegungen vorzubeugen, ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, über den Beginn der Erdarbeiten in Kenntnis zu setzen. Gleichzeitig sind die beauftragten Baufirmen entsprechend zu belehren.

Es wird darauf hingewiesen, dass möglicherweise zutage kommende archäologische Funde gemäß Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz der Meldepflicht unterliegen.

## 7. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in m <sup>2</sup>	% Anteil an der Gesamtfläche
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>9.458 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>
2. Fläche für den Gemeinbedarf KiTa	2.488 m <sup>2</sup>	26,31%
3. Grünflächen für den Gemeinbedarf	4.729 m <sup>2</sup>	50,00%
4. Verkehrsflächen	1.739 m <sup>2</sup>	18,39%
4. Öffentliche Grünflächen ( Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) interne Ausgleichsmaßnahmen	502 m <sup>2</sup>	5,30%

## 8. Kostenschätzung

1 Umlegung, Grenzsteine, Einmessen, Katastereintragung  
Notargebühren, Eintragung  
 Bestand

**0,- EUR**

2 Verkehrsflächen, Straßenausbau  
 Verkehrsflächen Gesamt incl. Straßen und Fußwegeerschließung  
 ca.250 m<sup>2</sup> x 175,- EUR/m<sup>2</sup>

**43.750,- EUR**

Parkplatz, Ausbau und Befestigung

**80.000,- EUR**

Straßenbeleuchtung, 2 Stck. á 2.800,- EUR

**5.600,- EUR**

3 Trinkwasserversorgung

Bestand

**0,- EUR**

4 Abwasserentsorgung „Trennsystem“

Bestand

**0,- EUR**

5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste  
 ca. 9 Stck. á 600,- EUR

**5.400,- EUR**

---

**Gesamtsumme**

**134.750,- EUR**

**zuzügl. 10 % Nebenkosten**

**13.475,- EUR**

---

**> 148.225,- EUR**

Alpenrod, .....

.....  
 ( der Bürgermeister )

Alpenrod, .....

.....  
 (der Planer )