

DECKBLATT

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „GESAMTE ORTSLAGE“ - ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG -

BEGRÜNDUNG

ORTSGEMEINDE DREIFELDEN



VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG

WESTERWALDKREIS

Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Verfahren gem. § 13a BauGB

RU-Plan Redlin + Renz

Hauptstraße 27 ♦ 56414 Dreikirchen
Tel.: 06435 / 5090-0
Fax: 06435 / 5090-20
Email: info@ru-plan.de

REDLIN+RENZ
RU-PLAN
Büro für Raum- und Umweltplanung

Impressum

Planungsbüro : RU-Plan Redlin + Renz

Hauptstraße 27 ♦ 56414 Dreikirchen

Tel.: 06435 / 5090-0

Fax: 06435 / 5090-20

Email: info@ru-plan.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Claudia Redlin, Raum- und Umweltplanung

Dipl.-Ing. Claudia Renz, Landespflege

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen

- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 14.11.2019
- Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 08.12.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass	4
2. Planungserfordernis	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4. Verfahren	6
5 Städtebauliche Rahmenbedingungen	7
5.1 Lage des Plangebietes / Naturraum	7
5.2 Verkehrserschließung.....	8
5.3 Technische Erschließung	8
6 Inhalte des Bebauungsplans	8
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grund- stücksfläche.....	8
6.2 Flächen für den Gemeinbedarf	9
6.3 Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude	10
6.4 Straßenverkehrsflächen	10
6.5 Gestalterische Festsetzungen	10
6.6 Landespflegerische Festsetzungen.....	11
7 Umsetzung des Planes / Flächenbilanz	12
7.1 Bodenordnung.....	12
7.2 Kosten.....	12
7.3 Flächenbilanz.....	12
8 Literatur- und Quellenverzeichnis	14

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Gesamte Ortslage“ aus dem Jahr 1980 erstreckt sich über die gesamte bebaute Ortslage von Dreifelden.

In der Vergangenheit wurden in Teilbereichen bauliche Maßnahmen vollzogen, die im Bebauungsplan mit anderen Flächennutzungen festgesetzt sind. Diese müssen nun an die Bestandssituation angepasst werden.

So wurde das Dorfgemeinschaftshaus auf einer als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Fläche errichtet (Flur 1, Flurstück 167). Das gegenüberliegende Feuerwehrgebäude (Flur 1, Flurstück 160) liegt bislang außerhalb des Bebauungsplangebiets und war seinerzeit dem unbebauten Außenbereich zuzuordnen. Mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung sollen die öffentlichen Gebäude entsprechend der tatsächlichen Nutzung festgesetzt werden. Die öffentliche Grünfläche wird herausgenommen. Die Fläche für die Feuerwehr wird neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Gleichzeitig soll die Zuwegung zum Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehrgebäude entsprechend der tatsächlichen Abmessung und Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Weiterhin möchte die Ortsgemeinde die Innenentwicklung stärken und vorhandene Baulandpotentiale nutzen. Die an Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehr angrenzenden Grundstücke der Flur 1, Parzellen 161, 162 und 164 bis 168 sind bis auf die Parzelle 161 mit Einzelhäusern bebaut. Aufgrund der städtebaulichen Prägung und verkehrsgünstigen Lage an der Ortsdurchfahrt Landesstraße L 303 strebt die Ortsgemeinde hier eine höhere Ausnutzung an. Damit kann zudem der erhöhten Nachfrage nach Wohnungen Rechnung getragen werden. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten soll von zwei auf maximal vier Wohnungen je Wohngebäude erhöht werden.

Für die unbebaute Parzelle 161 ist bislang eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die zukünftig durch die Erweiterung des Baufensters einer allgemeinen Bebauung zugeführt werden soll.

Um den Planungswünschen vieler Bauherren entgegen zu kommen soll außerdem der rechtskräftige Bebauungsplan „Gesamte Ortslage“ dahingehend geändert werden, dass zukünftig neben Sattel- und Walmdächern zukünftig auch alle weiteren Dachformen zugelassen werden sollen.

Die Ortsgemeinde Dreifelden hat daher am 06.08.2019 einen Beschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gesamte Ortslage“ gefasst.

2. Planungserfordernis

Der Bebauungsplan setzt die Flächennutzungen verbindlich fest. Wird z.B. eine als öffentliche oder private Grünfläche baulich genutzt so ist der Bebauungsplan entsprechend der tatsächlichen Nutzung anzupassen.

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Weiterhin ist mit

Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die geplante Erhöhung der zulässigen Zahl der Wohnungen und die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Nachverdichtung von Innenbereichsflächen und folgen damit dem Planungsgrundsatz zur verstärkten Innenentwicklung. Die Änderungen sind bauplanungsrechtlich mittels Textfestsetzung und durch Vergrößerung des Baufensters vorzunehmen.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs.2 BauGB setzt einen Bebauungsplan voraus. Im vorliegenden Fall bedarf es der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, um die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen an das Verkehrsweernetz anzuschließen.

Die Zulässigkeit der Dachformen soll wie in Ziff. 1 erläutert geändert werden. Es erfolgt somit eine Neufestsetzung zur Dachgestaltung, die die vorgegebene Beschränkung auf die genannten Dachformen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gesamte Ortslage“ aufhebt.

Daher besteht das Erfordernis, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gesamte Ortslage“ für einen Teilbereich bzw. hinsichtlich der Dachgestaltung für den gesamten Geltungsbereich zu ändern und zu erweitern.

Die Bebauungsplanänderung umfasst somit die zeichnerische Änderung der Planurkunde bezogen auf den Änderungsbereich als zeichnerisches Deckblatt sowie die Änderung der Textfestsetzungen.

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (siehe Kap. 4).

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies bedeutet, dass die grundsätzliche Darstellung im Flächennutzungsplan auf der Ebene des Bebauungsplanes auszufüllen beziehungsweise zu konkretisieren ist.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg (Stand: August 2017) sind Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehrgebäude bereits als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, s. die folgende Abbildung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht somit dem Entwicklungsgebot.

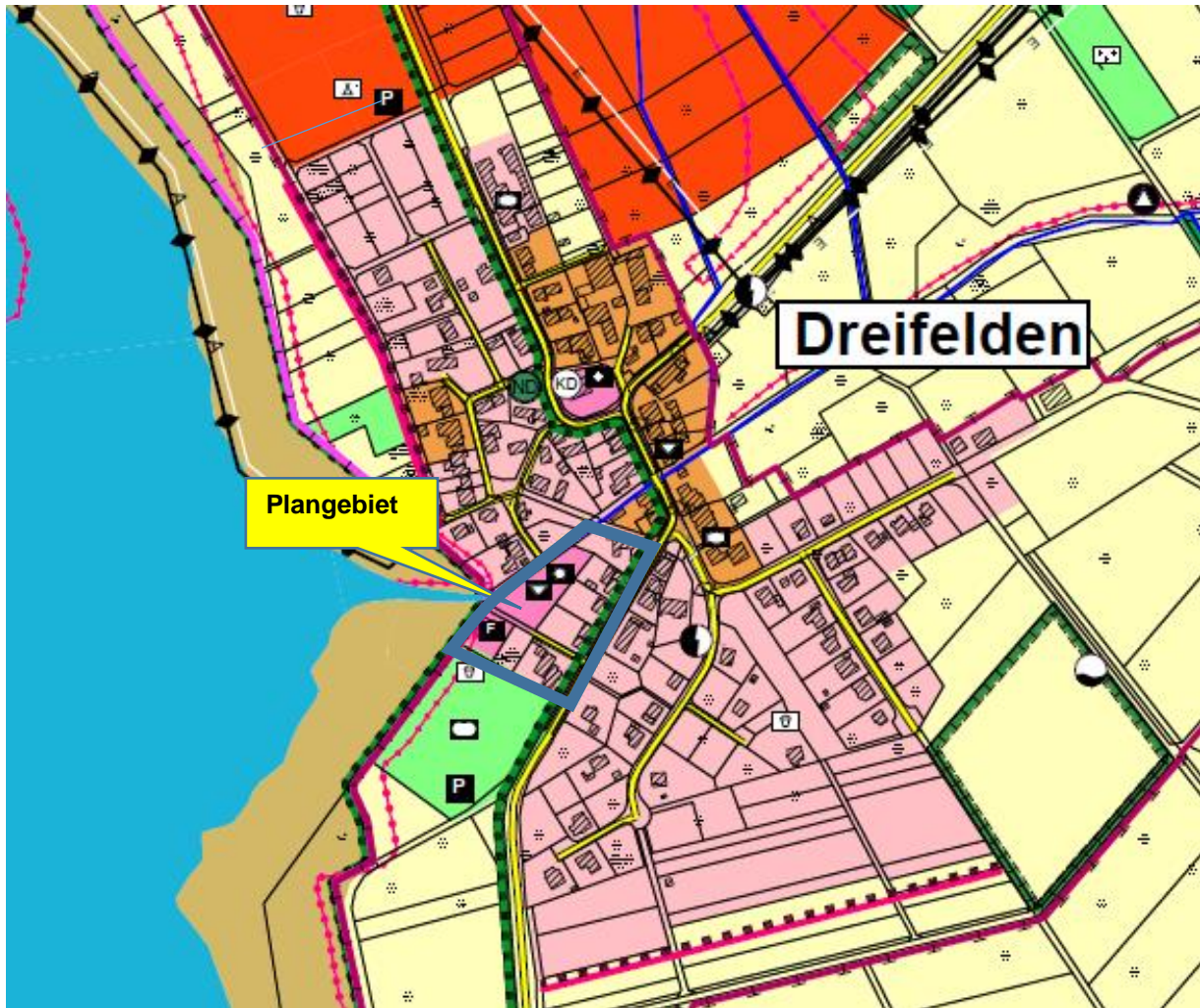


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP der VG Hachenburg (unmaßstäblich, Stand: August 2017)

4. Verfahren

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gesamte Ortslage“ werden verschiedene planungsrechtliche Anpassungen an den Bebauungsbestand vorgenommen. Weiterhin wird die überbaubare Grundstücksfläche erweitert und die Anzahl der Wohnungen wird erhöht. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die Bebauungsplanung erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht verändert. Die Bebauungsplanänderung liegt somit unter dem Schwellenwert von 20.000 Quadratmeter.

Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Weiterhin sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 und 2 BauGB sind somit gegeben. Es gelten somit die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Um-

weltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs.1 wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

5 Städtebauliche Rahmenbedingungen

5.1 Lage des Plangebietes / Naturraum

Das ca. 0.9 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Ortseingang von Dreifelden und grenzt an die Spiel-, Sport- und Parkplatzflächen an. Entlang des Plangebiets verläuft die Wied, ein Gewässer III. Ordnung, die in westlicher Richtung dem Dreifelder Weiher zufließt. Das Grundstück Feuerwehr liegt unmittelbar am Uferbereich des Weihers. Im Osten wird das Plangebiet von der L 303 - Wiedbachstraße begrenzt. Das Plangebiet ist Bestandteil der bebauten Ortslage.

Naturräumlich liegt die Gemeinde im Dreifelder Weiherland (323.2), welches sich als leicht gewelltes und in der Mitte eingesenktes Plateau darstellt. Die Randhöhen des Landschaftsraumes werden durch bis zu 470 m ü.NN aufragende Basaltkuppen (z.B. Kirburger Sattel, Hartenfelser Kopf) gebildet. Zwischen den Randhöhen liegt das eigentliche Weiherland im Bereich wasserundurchlässiger Basalte. Es handelt sich hierbei um ein flachwelliges bis fast ebenes Plateau, das zu den Weihern hin leicht einfällt.

Die Weiher zeichnen sich durch ausgedehnte Röhrichte und Seggenriede, vereinzelt durch Bruchwälder aus.



Abbildung 2: Kleinräumige Lage (Luftbildaufnahme, aus: LANIS Rheinland-Pfalz)

Das Plangebiet selbst ist größtenteils bebaut. Die unbebauten Bereiche werden gärtnerisch bzw. als Mähwiese (Parzelle 161) genutzt.

5.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt unmittelbar über die Landesstraße L 303 sowie über die hiervon abzweigende Gemeindestraße „Zum alten Wehr“. Die Landesstraße schließt im Süden bei Freilingen an die für den Westerwald bedeutende Bundesstraße B 8 („Hohe Straße“) an.

5.3 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist an die Netze der verschiedenen Versorgungsträger angeschlossen.

6 Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise werden unverändert beibehalten. Damit ist ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO mit einer zweige-

schossigen Bebauung, einer Grundflächenzahl von **GRZ 0,4** und einer Geschossflächenzahl von **GFZ 0,8** festgesetzt.

Innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist die **offene Bauweise** nur mit **Einzelhäusern** vorgeschrieben. Diese gilt auch für das Änderungsplangebiet.

Zur Klarstellung wird die Nutzungsschablone des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gesamte Ortslage“ redaktionell in der Planzeichnung ergänzt. Damit wird einer Empfehlung der Kreisverwaltung entsprochen. Der weitergehenden Empfehlung zur Festlegung eines Bezugspunktes hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen wird jedoch im Rahmen der vorliegenden Änderung nicht Rechnung getragen. Innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans sind keine solchen Vorgaben enthalten. Wie der Name des Bebauungsplans schon aussagt, bezieht sich das Plangebiet des Ursprungsplans auf die „gesamte Ortslage“. Von daher ist eine einheitliche Festsetzung eines Bezugspunktes für das gesamte Plangebiet schwierig. In der rechtskräftigen Bebauungsplanung „Gesamte Ortslage“ ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt, die durch bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Dachneigung in Abhängigkeit der Dachform und der Geschossigkeit ergänzt wird. Diese Festsetzungen gelten auch für den Änderungsbereich und bleiben von der Planänderung unberührt. Zur Klarstellung wird ein entsprechender Hinweis in den Planunterlagen ergänzt, dass entgegenstehende zeichnerische und textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gesamte Ortslage“ mit der Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch **Baugrenzen** definiert. Diese werden entsprechend der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans übernommen. Für die Parzelle 161 wird das Baufenster, das bislang nur auf die Parzelle 162 beschränkt war, erweitert. Gemäß Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur Garagen und Nebengebäude zugelassen. Diese Nutzung war bislang auch schon für das unbebaute Grundstück 161 zulässig.

6.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Das Dorfgemeinschaftshaus und das Feuerwehrgebäude mit den umgebenden Freiflächen werden als Flächen für den Gemeinbedarf und der jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzt. Zu den Freiflächen gehören die Erschließungsflächen, Parkplätze und Grünanlagen. Die für den Bereich des Dorfgemeinschaftshauses bisher ausgewiesene öffentliche Grünfläche entfällt.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen, da es sich um einen Gebäudebestand handelt. Die umgebenden Freiflächen sind bereits als Zuwegung, Parkplatz und Grünbeete angelegt. Bauliche Erweiterungsmaßnahmen sind derzeit nicht geplant.

Die SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz weist darauf hin, dass die Wied durch die angrenzende Bebauung bereits stark eingeengt wird und es bei einem Hochwasserereignis zu Überschwemmungen und infolgedessen zum Schaden an der Bebauung kommen kann.

Auch soll der unmittelbare Uferbereich oberhalb des Dorfgemeinschaftshauses bzw. neben und unterhalb des Feuerwehrgebäudes für die Umsetzung eines Sedimentationsbeckens im Zuflussbereich zum Dreifelder Weiher freigehalten werden.

Da das Feuerwehrgelände, Parzelle 160, an der Grenze zum Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiet liegt, ist dies bei der Planung und Ausführung möglicher zu berücksichtigen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Entsprechende Hinweise sind in den Textfestsetzungen aufgenommen.

6.3 Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gesamte Ortslage“ sieht für den gesamten Geltungsbereich eine Beschränkung auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude vor. Entlang der Hauptverkehrsstraßen sind jedoch mehrere Gebäude vorhanden, die eine höhere Anzahl an Wohnungen aufweisen. Aufgrund dieser Prägung soll auch innerhalb des Plangebiets eine Möglichkeit zur Nachverdichtung durch eine Erhöhung der Anzahl an Wohnungen geschaffen werden. Das Plangebiet weist die gleichen Strukturen wie die bereits vorhandenen Gebiete mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten auf.

Die städtebauliche Situation im Plangebiet ist derzeit durch eine sehr niedrige Baudichte geprägt und zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage unmittelbar an der Ortsdurchfahrt L 303 aus. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sind geeignet, den zunehmenden Ziel- und Quellverkehr aufzunehmen. Mit der Erhöhung der zulässigen Wohnungen stärkt die Ortsgemeinde die Innenentwicklung und kann zudem der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden, ohne dass zusätzlich Bauland in Anspruch genommen wird. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird für den Änderungsbereich von zwei auf maximal vier Wohnungen je Wohngebäude erhöht.

6.4 Straßenverkehrsflächen

Die Zuwegung zum Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehrgebäude ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als 2 m breiter Fußweg festgesetzt. Im Zuge der Errichtung der beiden Gebäude wurde jedoch eine breitere Zuwegung geschaffen. Durch erfolgte Bodenordnung ist zwischenzeitlich die ca. 4 m breite Erschließungsstraße „Zum alten Wehr“ parzelliert, die nunmehr entsprechend der tatsächlichen Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Über diese Straße wird außerdem das Grundstück 161 erschlossen.

Die Straße „Zum alten Wehr“ führt unmittelbar auf die L 303 und bindet an das Wanderwegenetz an.

6.5 Gestalterische Festsetzungen

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Dachgestaltung ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans mit SD (Satteldach) und WD (Walmdach) festgesetzt und wird durch textliche Vorschriften zu Dachformen ergänzt. Pult- und Flachdächer sind nur bei Garagen und Nebengebäuden zulässig. Um dem gegenwärtigen Wunsch vieler Bauherren nachzukommen wird für den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gesamte Ortslage“ und für dessen Erweiterung die Zulässigkeit von allen geneigten Dachformen und von Flachdächern festgesetzt. Die Beschränkung nur auf Sattel- und Walmdächer im gültigen Bebauungsplan „Gesamte Ortslage“ wird mit Rechtskrafterlangung der vorliegenden Bebauungsplanung ungültig.

Die sonstigen Bauvorschriften zur Dachgestaltung bleiben von dieser Bebauungsplanänderung unberührt und haben weiterhin Gültigkeit. So ist bei eingeschossigen Bauten die Dach-

neigung auf max. 48° beschränkt. Bei zweigeschossigen und auch bei nur talseitig zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung max. 38° betragen; ein Drempel ist unzulässig. Zudem wird für Walmdächer festgelegt, dass der Walm steiler zu errichten ist als die Dachneigung. In der Regel soll die Firstlänge des Walmdaches 3/5 der Gesamtdachlänge nicht unterschreiten. Die Dacheindeckung ist in dunkler Farbe zu halten.

6.6 Landespflegerische Festsetzungen

Die Ermittlung und Bewertung naturschutzfachlicher Abwägungsbelange erfolgte im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Bedingungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben sind, gelten gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insoweit ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Aufgrund der gesetzlich vorgesehenen Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung wird auf die Festsetzung von externen Ausgleichsflächen für das Plangebiet verzichtet. Mit dem Planvorhaben werden keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen hervorgerufen. Die vorhabenbedingten baulichen Eingriffe werden im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebots auf die unbedingt zur Verwirklichung der Planung erforderlichen Flächen beschränkt.

Die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen sind zur allgemeinen Durchgrünung des Baugebiets und zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation festgesetzt. Sie dienen weiterhin zur Verringerung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild, die mit einer Bebauung zwangsläufig einhergeht.

So ist im Zuge der Bebauung eine flächige Durchgrünung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Hierbei sind je angefangene 300m² Baugrundstücksfläche wahlweise ein Laubbaum 1., 2. Ordnung oder ein Obstbaumhochstamm sowie 3 Sträucher zu pflanzen. Die empfohlene Artenauswahl ist in einer Pflanzenvorschlagsliste dargelegt. Vorhandene Laubgehölze und Obstbäume können angerechnet werden.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner jetzigen Ausprägung einen Lebensraum für bestimmte Tierarten, die in Siedlungsgebieten vorkommen. Neben Vögel können beispielsweise auch Maulwürfe und andere kleine Säugetiere vorkommen. Der Maulwurf gehört nicht zu den streng geschützten Arten, sondern zu den besonders geschützten Arten wie, bis auf wenige Ausnahmen, fast alle Säugetiere und kommt häufig im Siedlungsbereich vor. Maulwurfshügel wurden im Rahmen der Kartierung gesichtet. Aufgrund seiner hohen Population und seiner weiten Verbreitung kann der Maulwurf außerhalb der Fortpflanzungszeit (Januar bis Ende Juni) und vor Baubeginn von dem Grundstück vergrämt werden. Er unterliegt dem allgemeinen Artenschutz gem. § 39 BNatSchG und darf nicht getötet oder gefangen werden. Ein entsprechender Hinweis ist daher in den Textfestsetzungen aufgenommen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist weiterhin der Hinweis aufgenommen, dass die Rodung vorhandener Gehölze und Baufeldräumung ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen sind.

Durch das Vorhaben kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsanteils. Niederschlagswasser kann nicht mehr in dem Maße wie bisher versickern. Dies führt zu ei-

nem verstärkten oberirdischen Abfluss bzw. zur verminderten Grundwasserausbildung. Diese Auswirkungen sind grundsätzlich mit der baulichen Erschließung auszugleichen, so dass dem Vorfluter nach Bebauung des Gebiets nicht mehr Wasser zugeführt wird als vorher. Die Erschließungsanlagen sind vorhanden; insofern resultiert die zusätzliche Versiegelung ausschließlich aus der Herstellung von Gebäuden und Hofflächen.

Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen mit nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt die den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden. Niederschlagswasser soll möglichst ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Regenwasserkanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden (§§ 5 Abs. 1 und 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Da seitens des Erschließungsträgers keine weiteren Maßnahmen vorgesehen sind, sind die privaten Bauherren verpflichtet, entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Daher sind entsprechende Hinweise in den Textfestsetzungen angeführt.

Aus der konkreten planerischen Situation heraus und nach planerischer Wertentscheidung und Abwägung der verschiedenen Belange sieht der Rat die Festsetzung der Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebiets als geeignet an, einen Ausgleich zwischen den betroffenen **Belangen des Naturschutzes** einerseits und den Erfordernissen zur Schaffung von Wohnbauland andererseits zu erreichen.

7 Umsetzung des Planes / Flächenbilanz

7.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen gemäß den §§ 45 BauGB sind nicht durchzuführen.

7.2 Kosten

Erschließung

Die Erschließung ist vorhanden. Eventuell anfallende Kosten für Straßen-, Kanal- und Wasserleitungsbau werden gemäß den Erschließungs- bzw. Ausbaubeitragssatzungen der jeweiligen Baulastträger umgelegt.

7.3 Flächenbilanz

In der nachstehenden Flächenbilanz wird eine Übersicht über die Aufteilung und Nutzung des Plangebiets gegeben:

Plangebiet:

Gesamtfläche	0,89 ha	100%
Wohngebiet	0,58 ha	65,2%
Straße	0,03 ha	3,4%
Gemeinbedarfsfläche	0,28 ha	31,4%

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.

Dreifelden, den _____

Ralf Scheffler

Ortsbürgermeister

Siegel

8 Literatur- und Quellenverzeichnis

LANIS / LANDSCHAFTSINFORMATIONSSYSTEM DER NATURSCHUTZVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ.

http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php

VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG: Flächennutzungsplan. 4. Nachgang zur 2. umfassenden Änderung.
Stand: August 2017. <http://www.hachenburg-vg.de/leben-wohnen/flaechennutzungsplan.html>