



**Ortsgemeinde Hattert
Verbandsgemeinde Hachenburg
Westerwaldkreis**

Bebauungsplan „In der Selbach / Im Hanggarten“

Begründung

**Schlussfassung gemäß
Satzungsbeschluss vom 09. November 2009**





INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Aufgabenstellung	2
2. Lage im Raum / Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes / Bestandssituation..	3
3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde u. die überörtliche Planung ..	5
4. Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung	5
5. Geplante Maßnahmen.....	6
5.1 Erschließung	6
5.2 Bauliche und sonstige Nutzung	7
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	8
6. Kinderspielplatz.....	8
7. Ver- und Entsorgung	8
7.1 Stromversorgung.....	8
7.2 Gasversorgung.....	9
7.3 Fernmeldeanlagen.....	9
7.4 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung	9
7.4.1 Wasserversorgung.....	9
7.4.2 Abwasserentsorgung	9
7.4.3 Oberflächenentwässerung	9
8. Bodenordnung	10
9. Flächenaufteilung.....	11
10. Kostenschätzung	11

Anlagen: - Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB
 - Landespflegerischer Planungsbeitrag (LPB mit Textteil und Karte)
 - Höhenplan Urgelände

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

Script und
 Planunterlagen: B.Eng. Kerstin Eiteneuer

zuletzt geändert: 10. Dezember 2009

Verfahrensstand: Schlussfassung gemäß Satzungsbeschluss vom 09. November 2009



BEGRÜNDUNG

1. Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Hattert besteht aus den fünf Ortsteilen Ober-, Mittel- und Unterhattert, Hütte und Laad. Die mit 1815 Einwohnern (Stand 31.12.2005) größte Ortsgemeinde innerhalb der Verbandsgemeinde Hachenburg plant im Rahmen ihrer zukünftigen Ortsentwicklungen die Ausweisung eines Wohngebietes am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberhattert.

Hattert verzeichnet eine leicht steigende Einwohnerentwicklung und Nachfragen nach Baugrundstücken.

Innerhalb der Ortslage kann der Bedarf anderweitig zur Zeit nicht gedeckt werden, da freie Bauplätze nicht mehr zur Verfügung stehen. Die vorgesehene Bebauung soll überwiegend der Eigenentwicklung des Dorfes dienen.

Der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist als relativ unproblematisch anzusehen. Das Gelände wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (Grünlandbewirtschaftung). Die Talau des Selbach wird von einer Bebauung gänzlich freigehalten (Abstand mindestens 50 m).

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB hat daher der Rat der Ortsgemeinde Hattert die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Selbach / Im Hanggarten“ beschlossen.

Die Fläche liegt in den Fluren 2 und 6 der Gemarkung Oberhattert.

Der Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sieht für dieses Gebiet „Wohnbauflächen“ vor. Damit sind die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung der Ortsgemeinde Hattert aufeinander abgestimmt, der Bebauungsplan ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden parallele Planbearbeitungen für die Erschließung des Neubaugebietes und die Regenwasserbewirtschaftung durchgeführt.

Als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf sowie die erforderlichen Objektplanungen ist seitens des Büros für Ingenieur- und Umweltplanung, IU Plan GmbH, Hachenburg, eine tachymetrische Geländeaufnahme des Plangebietes mit Anschluss an das Höhen- und Koordinatennetz des Landes Rheinland Pfalz (Gauß-Krüger-System) vorgenommen worden.

Aus dem daraus entwickelten Geländemodell werden alle erforderlichen Lage- und Höhenangaben für die zukünftige Planung bis zur Bauausführung und Massenberechnung für den Straßen- und Kanalbau bestimmt.



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

Die Ortsgemeinde Hattert liegt ca. 2 km südwestlich der Stadt Hachenburg, gleichzeitig Sitz der Verbandsgemeinde.

Das ca. 4,64 ha große Baugebiet befindet sich an einem nach Osten geneigten Hang mit Neigungen zwischen 3,5 % und 7,0 %, zur Talau mit max. 15,0 %.

Die Geländehöhen liegen zwischen 283 und 305 m über NN.

Das Plangebiet umfasst die folgende Grundstücke der Gemarkung Oberhattert:

Flur 2, Flurstücke 105, 106, 107, 108/3 tlw., 109 tlw., 110/3 tlw., 110/1 tlw., 111 tlw., 114 tlw., 116, 117, 118, 119 tlw., 120/5, 121 und 122 tlw.

Flur 6, Flurstücke 54 tlw., 64, 65 tlw., 88 tlw., 91 tlw. und 82 tlw.





Gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald hat die Gemeinde Hattert die regionalplanerische Funktionszuweisung „Eigenentwicklung“.

An Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden:

- Soziale Einrichtungen
 - Feuerwehr
 - Kindergarten
- Kirchliche Einrichtungen
 - kath. Kirche
 - kath. Pfarramt
 - ev. Gemeindehaus
- Einzelhandel-Grundversorgung
 - Metzgerei
 - Lebensmittelgeschäft mit Bäckerei
- Sportliche Einrichtungen
 - Sporthalle und Sportplatz
 - Tennisplätze
 - Reitstadion und Reithalle
 - Schießsportanlage

In Hattert existieren ein Tennisverein, mehrere Gesangvereine und die örtliche Feuerwehr.

Die an das angrenzende Plangebiet vorhandene Bebauung der Ortslage ist als offen zu bezeichnen.

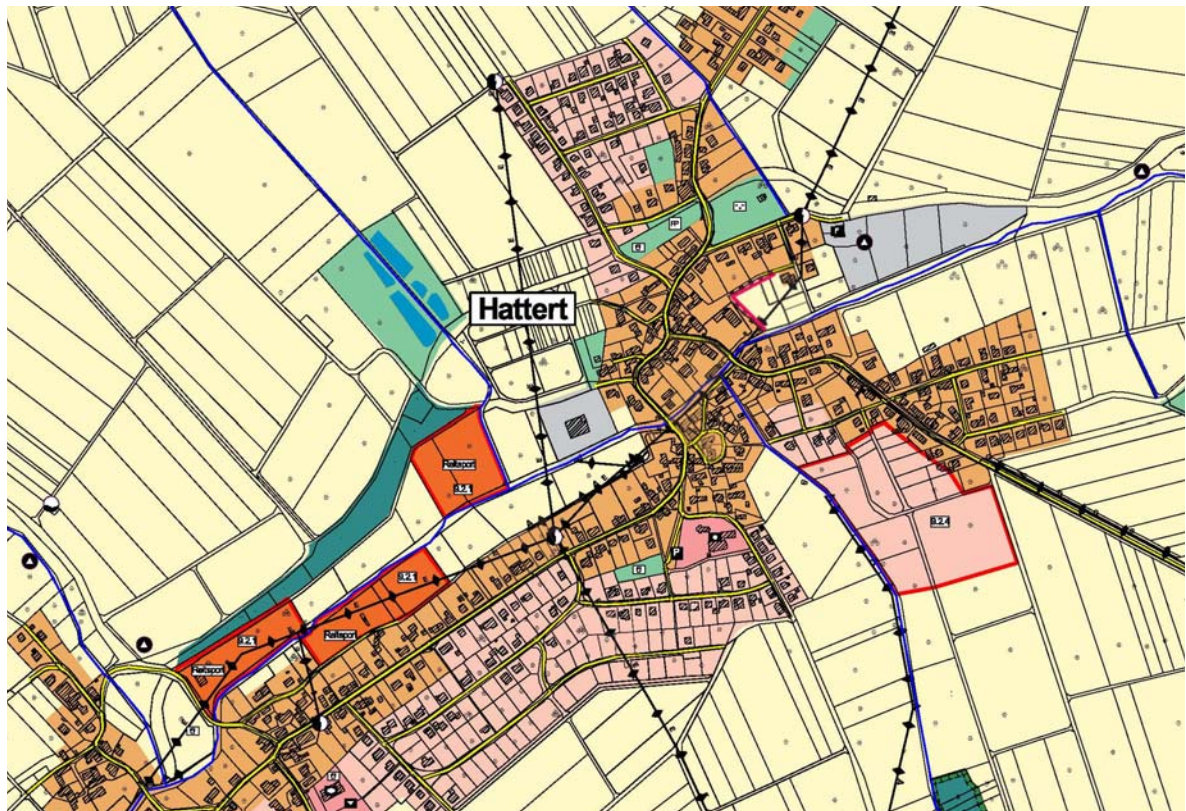
Die teils trauf-, teils giebelständigen Gebäude sind in der Regel zweigeschossig. Die Dächer der Hauptgebäude sind überwiegend als geneigte Dächer ausgebildet.

Bezüglich der Gestaltung der Gebäude im Neubaugebiet soll der vorhandenen Situation Rechnung getragen werden.



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

Wie bereits beschrieben, wird die Bebauung aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg entwickelt. Die Bauflächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Das Gelände befindet sich in überwiegendem Besitz der Ortsgemeinde.



Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der VG Hachenburg (Quelle: VG Hachenburg)

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 wurde ein gesonderter Erläuterungsbericht sowie ein 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 wurde zudem ein Umweltbericht als Anlage zur Begründung erarbeitet.



5. Geplante Maßnahmen

5.1 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die K 13, die Hattert über die B 414 mit Hachenburg verbindet. Der Anschlusspunkt an das überörtliche Straßennetz wurde einvernehmlich mit dem LBM Diez abgestimmt. In nördlicher Richtung erfolgt ein Anschluss an die Gemeindestraße „Am Hanggarten“.

In der Mitte des zukünftigen Straßenzuges, der von der K 13 über das Neubaugebiet zur bestehenden Straße „Am Hanggarten“ führt, soll aus Gründen der Verkehrsberuhigung und zur Vermeidung von unerwünschtem „Abkürzungsverkehr“ ein Platz errichtet werden.

Durch die Planung eines Anschlussstückes in südlicher Richtung wird zukunftsweisend die Option für eine Weiterentwicklung des Gebietes geschaffen.

Neben der Erschließungsfunktion ist die gestalterische Qualität des Straßenraumes für die Verbesserung der Lebens- und Wohnverhältnisse bedeutend. Dabei kommt der Pflanzung von Einzelbäumen eine wichtige raumgestalterische Funktion zu, wobei nur standortgerechte einheimische Gehölze in Frage kommen. Es wird vorgeschlagen, die Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken neben den Eingängen bzw. Garagenzufahrten in die privaten Grünflächen nahe der Fahrbahnränder zu pflanzen.

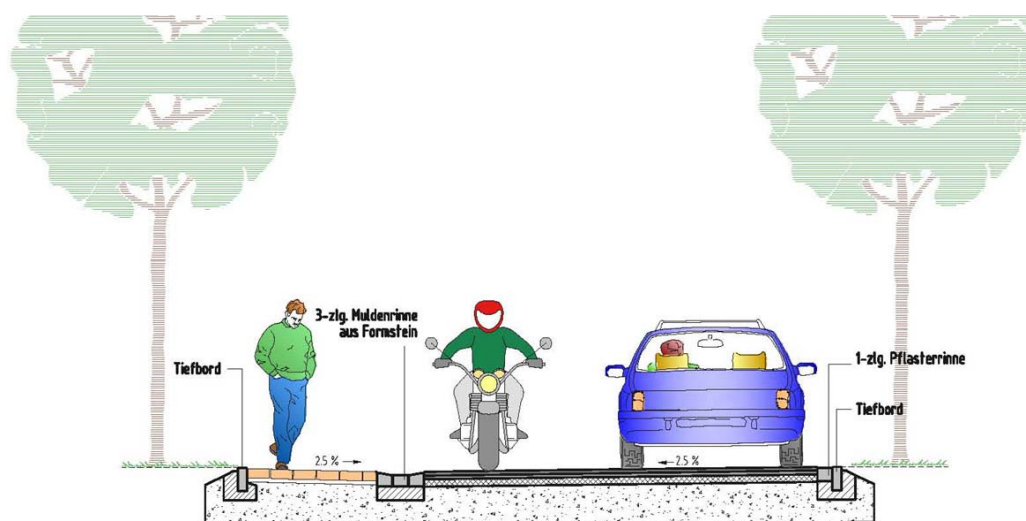
Die Grünflächen der Baugrundstücke reichen bis an den Fahrbahnrand heran und verstärken den dörflichen Charakter.

Die Straßenverkehrsflächen erhalten eine Gesamtbreite von 6,50 m.

Im Straßenraum ist nur ein einseitiger Gehweg von 1,50 m Breite erforderlich, der durch eine höhengleiche Muldenrinne von der bituminös befestigten Fahrgasse getrennt wird.

Das Baugebiet wird in zwei Bauabschnitte unterteilt.

Vorschlag zur Aufteilung des Straßenraumes:





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 in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die in § 4 (2) BauNVO unter Nr. 3 genannten Anlagen bzw. Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind für das Neubaugebiet nicht zugelassen, da sie in der Ortschaft vorhanden sind und dort bei Bedarf zentral entwickelt werden sollen.

Die im § 4 (3) BauNVO als Ausnahme genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil hierfür kein Bedarf gegeben ist und außerdem Immissionskonflikte bezüglich der Wohnungsnutzung zu erwarten wären.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch die benachbarte Bebauung und die Gebäude in der Ortslage bestimmt. Daher wird im Plangebiet die zweigeschossige Bebauung (zwei Vollgeschosse) festgesetzt.

Unter Ausnutzung der maximalen baulichen Nutzung der Gebäude könnten starke Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Bauwerken entstehen, die ein ausgewogenes Ortsbild stören würden.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung darf die max. zulässige Firsthöhe (FH) der Gebäude über der natürlichen Oberfläche (Urgelände) 10,00 m nicht übersteigen. Bezugspunkt ist die Mitte des Wohngebäudes. Ein Höhenplan des Urgeländes (Terrestrische Geländeaufnahme) liegt dem Bauamt der Verbandsgemeinde Hachenburg vor.

Zur Vermeidung unmaßstäblich großer Kubaturen der Gebäude werden ebenfalls Regelungen getroffen.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgelegt, die maximale 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 Festlegungen von Firstrichtungen ist aus dem gleichen Grund nicht vorgeschrieben.

Im Plangebiet wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung die offene Bauweise nach § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Gemäß § 22 (2) BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Zur Wahrung des Wohnfriedens sollen im Baugebiet je Gebäude maximal 2 Wohnungen zugelassen werden.

Die Freiflächen der Parzellen 110/3, 110/1 und 111 der Flur 2, Gemarkung Oberhattert, sind für eine selbstständige Bebauung nicht ausreichend groß und werden daher als private Grünflächen festgelegt. Die unbebauten Teile der Parzellen 108/3 und 109 sind mit einer Bautiefe von mehr als 40 m für eine Bebauung gut geeignet.

5.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes liegt darin, den Wohn- und Erholungswert der Ortsgemeinde Hattert weiter zu entwickeln.

Zur Anpassung der Bebauung an die vorhandene Baustruktur werden im Bebauungsplanbereich geeignete Dächer mit einer Dachneigung von 25°– 48° zugelassen. Damit wird auch den besonderen Anforderungen an Niedrigenergie- und Passivhäuser Genüge getan. Für Mansardendächer entfällt die Beschränkung der Dachneigung.

Garagen und bauliche Anlagen sollten sich in ihrer Dachneigung den Hauptgebäuden anpassen, können wegen ihrer untergeordneten Bedeutung jedoch auch mit Flachdächern versehen werden.

Da breite Dachgauben sehr oft die ruhigen, großflächigen Dächer stören, dürfen diese zusammen nur 40% der Gebäudelänge einnehmen.

Für Doppelhäuser ist eine einheitlich durchgehende Dachneigung vorgeschrieben, das heißt, dass hier nachbarlicher Abstimmungsbedarf erforderlich ist.

6. Kinderspielplatz

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes entsteht ein 600 m² großer Kinderspielplatz, der auch von den Kindern der angrenzenden Baugebiete „Am Hanggarten“ und aus der Ortslage genutzt werden kann.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Stromversorgung

Die geplanten Gebäuden werden über ein noch zu errichtendes Niederspannungskabelnetz mit elektrischer Energie versorgt, wobei die erforderlichen Anlagen erst erstellt werden können, wenn die Voraussetzung zur Erschließung gegeben wird.

Auf der öffentlichen Grünfläche, die sich nordwestlich der auf die K 13 führende Erschließungsstraße befindet, ist der Bau einer Transformatorenstation vorgesehen.



7.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung der Ortsgemeinde Hattert erfolgt über ein Ferngasleitungsnetz durch die Rheinische Energie Aktiengesellschaft (Rhenag). Im Rahmen der Erschließung soll auch das geplante Neubaugebiet „In der Selbach / Im Hanggarten“ einen Anschluss an das Leitungsnetz erhalten.

7.3 Fernmeldeanlagen

Im Rahmen des Baufortschrittes werden die für die Erschließung der Bauflächen notwendigen Neuverlegungen von Fernmeldeanlagen vorgesehen.

7.4 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung

7.4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird von den verbandsgemeindeeigenen Wasserwerken sichergestellt.

7.4.2 Abwasserentsorgung

Es erfolgt eine Entwässerung im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die zu bauende Kanalleitungen an die vorhandenen Kanalisation angeschlossen. Die vorhandene Mischwasserleitung im Ortskern von Hattert ist an die Kläranlage Mudnbach angeschlossen.

7.4.3 Oberflächenentwässerung

Zur Minimierung der Versiegelungswirkung sind private Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Parkplatzflächen durchsickerungsfähig auszubilden und mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Ökopflaster herzustellen. Ausgenommen sind Zugänge und Terrassen.

Geschlossene Beton-, Bitumen- und sonstige wasserundurchlässige Flächen sind unzulässig.

Es wird empfohlen, das Oberflächenwasser aus privaten Grundstücken nicht direkt und ungedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Hierzu sind entsprechende Flächen mit einem Rückhaltevolumen zu schaffen. Die Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers muss durchlässig ausgeführt werden, so dass eine Versickerung des Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone gefördert wird.

Als Alternative für offene Rückhalte- und Versickerungsflächen ist der Bau eines Regenspeichers zulässig. Es empfiehlt sich, diesen Regenspeicher mit Zisterne zur Regenwassernutzung zu kombinieren. Das Volumen zur Regenwasserspeicherung kann über eine Versickerungsmöglichkeit oder über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation entleert werden. Beim Anschluss an die Kanalisation



ist eine Drosseleinrichtung vorzusehen, die die Entleerung über einen mehrstündigen Zeitraum verteilt.

Im weiteren Verlauf wird das Oberflächenwasser aus dem Neubaugebiet in einer zentralen Rückhaltung im westlichen Bereich des Baugebietes gepuffert und gedrosselt in die natürliche Vorflut des Selbach abgeleitet.

Für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist eine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Mit der Verknüpfung von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen im privaten Bereich sowie einer zusätzlichen zentralen Rückhaltung wird ein vernetztes Entwässerungssystem geschaffen, das den Kriterien des Landeswassergesetzes entspricht.

8. Lärmtechnische Untersuchung

Für die vom Verkehrsaufkommen der K 13 ausgehenden Immissionen wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt.

Nach Angabe des LBM Diez liegt für das Jahr 2005 eine Verkehrsmenge (DTV) von 1800 Kfz/24h vor. Der Güterverkehrsanteil (GV) beträgt 8%.

Für das Jahr 2025 wurde ein Hochrechnungsfaktor von 1,16 angenommen.

Es wurde davon ausgegangen, dass hinter der vorhandenen Geschwindigkeitsdämpfungsmaßnahme (GDM) am Ortseingang eine Geschwindigkeit von 50 km/h gefahren wird.

Die Orientierungswerte nach DIN 18006 liegen im WA-Gebiet tagsüber bei 55 dB(A), nachts bei 45 dB(A).

Um diese Werte einzuhalten, ist für den Tageszeitraum eine Entfernung zwischen Straßenachse K 13 und Wohngebäude von 10,00 m erforderlich, für den Nachtzeitraum von 18,00 m.

Beide Abstände sind durch die Festlegung der Grundstückszuschnitte mit Ihren Baugrenzen sichergestellt.

9. Bodenordnung

Gemäß § 45 BauGB ist kein Umlegungsverfahren erforderlich.



10. Flächenaufteilung

Stand: 10. Dezember 2009

Nutzungsart	Fläche in m ²	%-Anteil an der Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet (WA) BA I davon privates Grün: 740 m ²	12.640m ²	27,26%
Allgemeines Wohngebiet (WA) BA II davon privates Grün: 675 m ²	10.210m ²	22,02%
Verkehrsflächen BA I	2.160m ²	4,66%
Verkehrsflächen BA II	1.560m ²	3,36%
Fußgängerbereich	165m ²	0,36%
Wirtschaftswege	1.790m ²	3,86%
Öffentliche Grünflächen	300m ²	0,65%
Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Kinderspielplatz	600m ²	1,29%
Private Grünflächen	1.985m ²	4,28%
Flächen für Regenrückhaltung	2.545m ²	5,49%
Flächen für die Landwirtschaft	10.880m ²	23,47%
Gewässerflächen (Selbach)	1.265m ²	2,73%
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	260m ²	0,56%
Gesamtfläche	46.360m²	100,00%

11. Kostenschätzung

In dem Plangebiet entstehen ca. 32 Bauplätze, davon liegt die eine Hälfte im 1. Bauabschnitt und die 2. Hälfte im 2. Bauabschnitt.

Kosten Straßenbau

Die anrechenbaren Baukosten für den Straßenbau (ohne Grunderwerb) werden über einen geschätzten Einheitspreis von 100,- €/m² (netto) Straßenfläche ermittelt.

Die Fläche zur Herstellung der Erschließungsstraßen beträgt ca. 3.720 m². Daraus ergibt sich eine Bausumme von ca. 372.000,- € netto. Darin ist die Straßenbeleuchtung enthalten.

Kosten für die Entwässerung

Die Kosten für die Entwässerungsanlage (Trennsystem) und für die Regenrückhaltung ergeben sich aus den noch zu erstellenden Objektplanungen.



Kosten für landespflegerische Maßnahmen

Der für die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen erforderliche Kostenaufwand ist dem Textteil des Landespflegerischen Planungsbeitrages zu entnehmen.

Sie belaufen sich auf rd. 19.100,- € netto.

Hattert, den

.....
Bürgermeister

Hachenburg, im Dezember 2009

.....
IU Plan GmbH