



**Ortsgemeinde Mudenbach
Ortsteil Hanwerth
Verbandsgemeinde Hachenburg
Westerwaldkreis**

ABRUNDUNGSSATZUNG
zur Festlegung von Vorhaben innerhalb
der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
in der Ortsgemeinde Mudenbach,
Ortsteil Hanwerth (Flur 35, Parzellen 7/1 und 7/2)

Begründung zur Satzung

Schlussfassung
zum Satzungsbeschluss vom 05.12.2011





BEGRÜNDUNG

In der Ortsgemeinde Mudенbach, Ortsteil Hanwerth, besteht dringender Bedarf nach Wohnbauplätzen. Eine Erweiterung bietet sich am nordwestlichen Ortsrand im Bereich des „Osterweges“ in der Gemarkung Hanwerth an. Der „Osterweg“ ist bisher nur einseitig bebaut. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.

Die Ortsgemeinde beabsichtigt mittel- bis langfristig für diesen Bereich den Flächennutzungsplan mit Wohnbauflächen zu erweitern. Wegen des dringenden Handlungsbedarfes soll die Bebauung der Parzellen 7/1 und 7/2, Flur 35 der Gemarkung Hanwerth jedoch kurzfristig über eine Satzung zur Festlegung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Abrundungssatzung) ermöglicht werden. Die Regelung erfolgt gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Im Ortsteil Hanwerth kann der dringende Bedarf anderweitig nicht gedeckt werden, da freie Bauplätze zurzeit nicht mehr zur Verfügung stehen.

Am 04.07.2002 fand eine Ortsbesichtigung mit dem Eigentümer der damaligen Parzelle 7, Vertretern der Kommune und der Verbandsgemeindeverwaltung Hachenburg sowie der Unteren Landesplanungs- und -Landespflegebehörde des Westerwaldkreises statt.

Dabei wurde erläutert, wie die geplanten Gebäude auf der westlichen Seite des „Osterweges“, der zurzeit nur einseitig bebaut ist, angeordnet werden sollen. Seitens der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises bestanden keine Einwendungen gegen das Vorhaben.

Die Grundstücke werden in den Ordnungsbereich I für die Bebauung und den Ordnungsbereich II für die Ausgleichsflächen unterteilt. Zwischenzeitlich wurde bereits die Parzelle 7 in die Parzellen 7/1 (Ordnungsbereich Ia) und 7/2 (Ordnungsbereich Ib und II) geteilt.

Im Ordnungsbereich I, unterteilt in die Bereiche Ia und Ib, ist jeweils nur ein Wohngebäude zulässig. Zur Anpassung an die benachbarte Bebauung wird ein Vollgeschoss zugelassen. Die max. Firsthöhe über der angrenzenden Straße („Osterweg“) beträgt 9,50 m. Zur Erhaltung des Wohnfriedens sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen erlaubt.

Es sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sowie erforderliche Stellplätze und Garagen zulässig.

In Bezug auf die benachbarten Dachneigungen sind geneigte Dächer von 25 bis 45 Grad zugelassen. Die Dacheindeckung wird auf das vorhandene Ortsbild mit den vorherrschenden anthrazit- und schieferfarbenen Tönen abgestimmt.



Bei der vorhandenen Nutzung des Grundstückes Parzelle 7/1 handelt es sich um Rasenflächen und brachliegendes Gartengelände sowie intensiv genutztes Grünland. Auf der Parzelle 7/2 findet sich ebenfalls intensiv genutztes Grünland.

Weil es sich bei den Bauvorhaben nur um geringfügige Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild handelt, ist für den landschaftspflegerischen Planungsbeitrag ein in seinem Umfang reduzierter Fachbeitrag Naturschutz ausreichend.

Die geplante Regenwasserbewirtschaftung erfolgt im Bereich der privaten Grünflächen durch Herstellung von Versickerungsmulden mit einer gedrosselten Ableitung an das öffentliche Kanalisationsnetz. Im nördlichen Teil des Grundstückes werden Ausgleichsflächen mit den entsprechenden Maßnahmen festgelegt.

Vor abschließender Fertigstellung/Bezugsfertigkeit eines Bauvorhabens ist der Nachweis der erforderlichen Erschließungssicherung im Sinne der Zuwegung durch Eintragung einer entsprechenden Baulast öffentlich-rechtlich auf der Wegeparzelle, Flurstück Nr. 17/2, Flur 35, (Ortsgemeinde Mudенbach) zugunsten der Eigentümer der Parzellen, Flurstücke Nr. 7/1 und 7/2, Flur 35, unaufgefordert der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

Hachenburg, den

Mudенbach, den

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

.....

Verfasser: *Dipl.-Ing. (TU) Gerhard Hachenberg, Städtebau*

Planunterlagen
und Script: *B.Eng. Kerstin C. Eiteneuer*

Aufgestellt: *Juli 2002*

Zuletzt geändert: *Dezember 2011*