

BEGRÜNDUNG

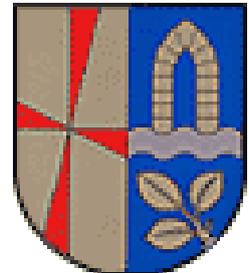
ZUR

ÄNDERUNG / ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

„OBER DER GROßEN WIESE“

- Planurkunde als zeichnerisches Deckblatt (Plan 1/2 und 2/2) -

ORTSGEMEINDE STEINEBACH AN DER WIED



VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG

WESTERWALDKREIS

Verfahren gem. § 13 BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

RU-PLAN Redlin+Renz

Hauptstraße 27

56414 Dreikirchen

Tel.: 06435 / 5090-0

Fax: 06435 / 5090-20

Email: info@ru-plan.de



Inhaltsverzeichnis:

1.	PLANUNGSANLASS	2
2.	PLANUNGSERFORDERNIS	2
3.	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	2
4.	VERFAHREN	2
5.	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN / PLANINHALTE	3
6.	BODENORDNUNG	5
7.	HINWEISE	5

Impressum

Auftraggeber: Ortsgemeinde Steinebach an der Wied

Auftragnehmer: RU-PLAN Redlin+Renz

Bearbeitung: Dipl. Ing. Claudia Redlin, Stadtplanerin
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur Jutta Kuch
Dipl. Ing. Claudia Renz, Landschaftsarchitektin

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen:

- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gem. § 13 Abs. 2 BauGB (§§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
Stand: 29.01.2019
- Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 08.04.2020

1. PLANUNGSANLASS

Im Zusammenhang mit der von der Ortsgemeinde Steinebach a.d.W. beabsichtigten endgültigen Herstellung der Straßen „Am alten Hof“ und „Große Wiese“ wurde festgestellt, dass der einschlägige Bebauungsplan „Ober der großen Wiese“ vom 08.09.1997 (in der Fassung der Änderung vom 24.10.2016) nicht den örtlichen Gegebenheiten entspricht und daher der Änderung bzw. Erweiterung bedarf. Die einzelnen Änderungspunkte sind in Kap. 5 dargelegt.

Die Ortsgemeinde Steinebach a.d.W. hat daher einen Beschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Ober der großen Wiese“ gefasst.

2. PLANUNGSERFORDERNIS

Die Herstellung der Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs.2 BauGB setzt einen Bebauungsplan voraus. Hierbei wird die Rechtmäßigkeit der Herstellung der Erschließungsanlagen durch Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt, wenn die Abweichungen mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind und die Erschließungsanlagen hinter den Festsetzungen zurückbleiben. Im vorliegenden Fall bedarf es der Einbeziehung zusätzlicher Verkehrsflächen, um Straßen an das übrige Verkehrsnetz der Ortsgemeinde anzuschließen.

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

Daher besteht das Erfordernis, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ober der großen Wiese“ zu ändern und zu erweitern. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben von der Planänderung unberührt und gelten auch für das Änderungs- und Erweiterungsgebiet. Die Bebauungsplanänderung umfasst daher nur die zeichnerische Änderung der Plannurkunde und erfolgt als zeichnerisches Deckblatt.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Änderungen und Erweiterungen des Bebauungsplans sind kleinräumig. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung im Flächennutzungsplan ist die Bebauungsplanänderung als aus dem übergeordneten Bauleitplan entwickelt zu betrachten und entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

4. VERFAHREN

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Ober der großen Wiese“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. 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.

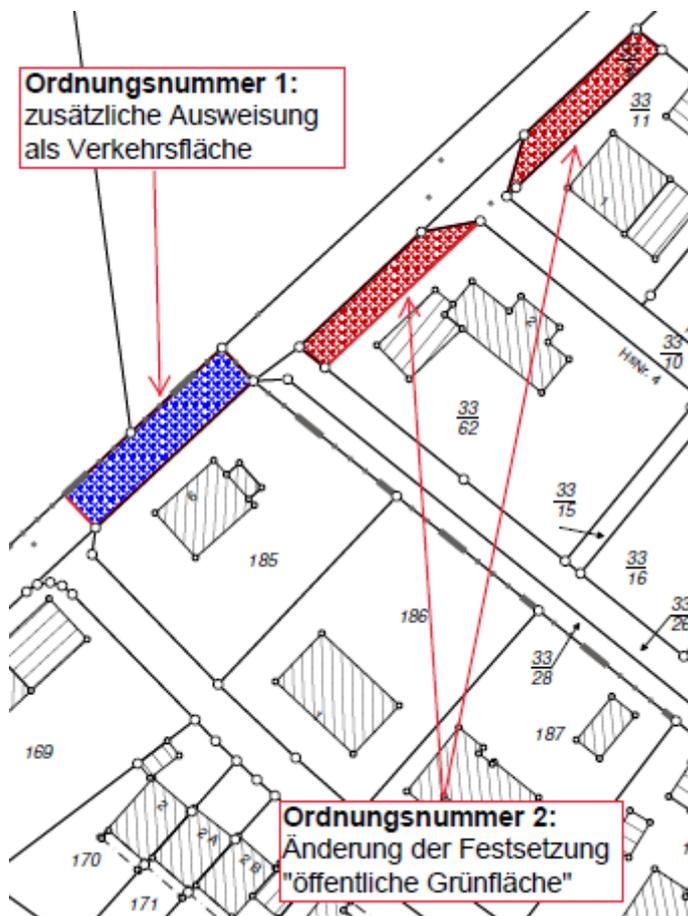
Es handelt sich weiter um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, da

zwar die Art der baulichen Nutzung und die örtlichen Verkehrsflächen, nicht jedoch die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erfolgt somit im vereinfachten Verfahren gemäß den Vorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

5. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN / PLANINHALTE

Das Bebauungsplangebiet „Ober der großen Wiese“ ist weitgehend bebaut und erschlossen. Die im Zuge der anstehenden endgültigen Herstellung der Straßen festgestellten Abweichungen von der rechtsverbindlichen Bebauungsplanung sowie erforderlichen Anpassungen an das Bauplanungsrecht werden nachfolgend kurz beschrieben:



Nr. 1. Erweiterung des Geltungsbereichs und Festsetzung einer Verkehrsfläche

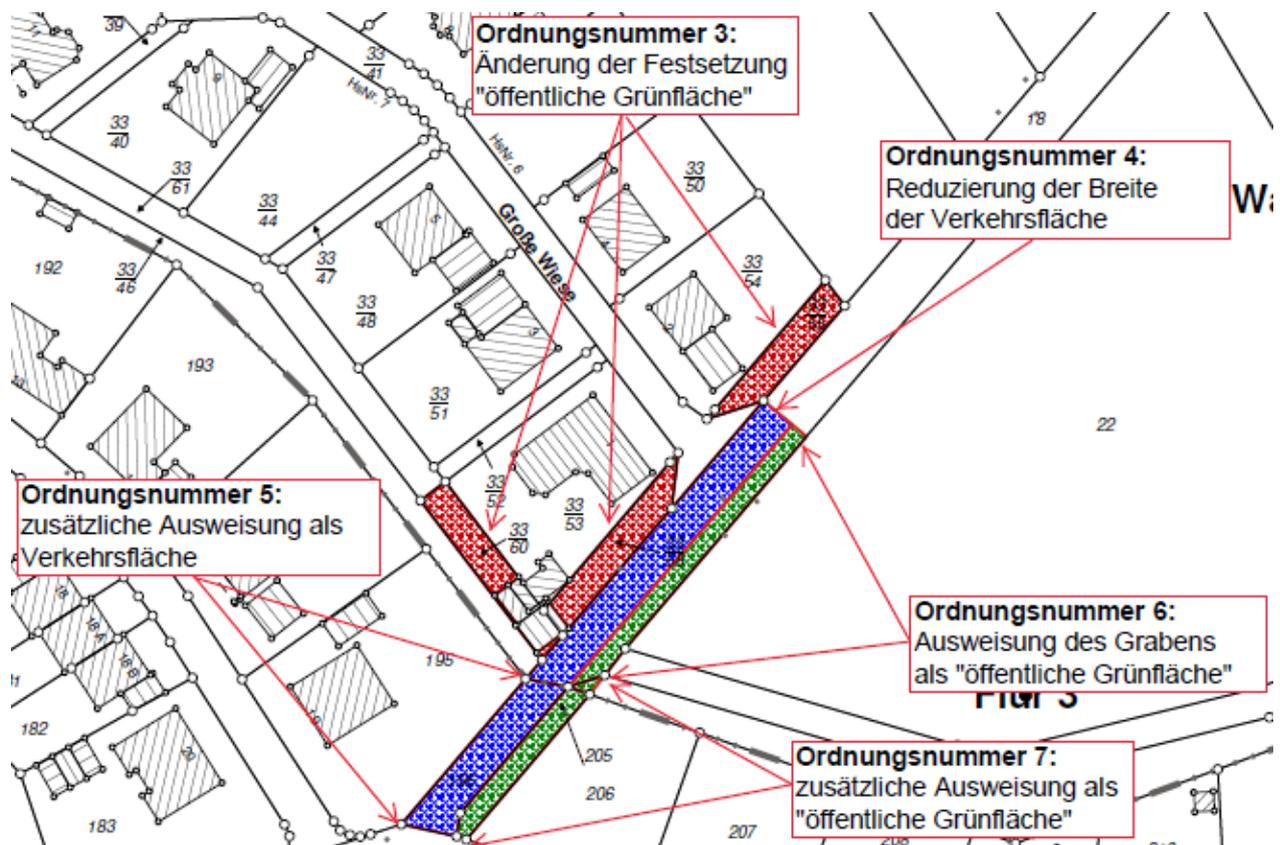
Die mit der Ordnungsnummer 1 gekennzeichnete Fläche (Flur 2, Flurstück 164 teilweise) liegt nicht im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans. Um die Straße „Am alten Hof“ ordnungsgemäß an das übrige Verkehrsnetz der Ortsgemeinde anschließen zu können, ist es erforderlich, diese Fläche als öffentliche Straße erstmalig herzustellen.

Dementsprechend erfolgt im Hinblick auf § 125 BauGB eine Erweiterung des Bebauungsplans und eine Festsetzung als Verkehrsfläche.

Nr. 2. und Nr. 3 Umwandlung von als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzten Bereiche in Allgemeines Wohngebiet WA

Die unter den Ordnungsnummern 2 und 3 dargestellten Flächen in der Flur 3 (Flurstücke 33/62 teilw., 33/8, 33/55, 33/58 und 33/60) sind im Ursprungsbebauungsplan als Grünflächen ausgewiesen. Die Ortsgemeinde hat diese Flächen jedoch mittlerweile an die jeweiligen Anlieger verkauft, die diese Flächen zu privaten Zwecken nutzen bzw. z.T. auch bereits mit Nebengebäuden bebaut haben.

Diese Flächen werden zukünftig als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt (nicht überbaubare Grundstücksflächen).



Nr. 4. Reduzierung der Fahrbahnbreite einer „Verkehrsfläche“

Im Ursprungsbebauungsplan hat die Verkehrsfläche am östlichen Rand des Plangebiets (Verbindung zwischen den Straßen „Große Wiese“ und „Am Wassergraben“) eine Breite von 9m, was als überdimensioniert erachtet wird.

Die Breite der Straße wird auf 6m reduziert, was der gängigen Breite einer Wohnstraße entspricht.

Nr. 5 Erweiterung des Geltungsbereichs und Festsetzung einer Verkehrsfläche

Die mit der Ordnungsnummer 5 gekennzeichnete Fläche (Flur 2, Flurstück 196 und Flur 3, Flurstück 18 teilweise) liegt nicht im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans. Um die Straße „Große Wiese“ ordnungsgemäß an das übrige Verkehrsnetz der Ortsgemeinde anschließen zu können, ist es erforderlich, diese Fläche als öffentliche Straße erstmalig herzustellen.

Dementsprechend erfolgt im Hinblick auf § 125 BauGB eine Erweiterung des Bebauungsplans und eine Festsetzung als Verkehrsfläche.

Nr. 6 Umwandlung eines als „Verkehrsfläche“ festgesetzten Grabens in „öffentliche Grünfläche“

Die mit der Ordnungsnummer 6 dargestellte Fläche (Flur 3, Flurstück 18 teilweise) ist im Ursprungsbebauungsplan als Verkehrsfläche dargestellt. Hier verläuft in der Örtlichkeit ein Graben, der auch in Zukunft zur Entwässerung von Außenbereichsflächen offen gehalten werden muss.

Diese Fläche wird von „Verkehrsfläche“ in „öffentliche Grünfläche“ geändert.

Nr. 7. Erweiterung des Geltungsbereichs und Festsetzung einer „öffentliche Grünfläche“

Die mit der Ordnungsnummer 7 gekennzeichnete Fläche (Flur 2, Flurstück 205) liegt nicht im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans. Hier verläuft in der Örtlichkeit ein Graben, der auch in Zukunft zur Entwässerung von Außenbereichsflächen offen gehalten werden muss.

Dementsprechend erfolgt eine Erweiterung des Bebauungsplans und Festsetzung als „öffentliche Grünfläche“.

6. BODENORDNUNG

Die bodenordnerischen Maßnahmen wurden durchgeführt.

7. HINWEISE

Entgegenstehende zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans „Ober der großen Wiese“ werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig.

Landesamt für Geologie und Bergbau

Geologie/Boden

Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054, EN 1997-1, und 1997-2 sowie 4020, zu beachten. Ferner sind bei allen Vorhaben die DIN 19731 und DIN 18915 zu berücksichtigen.

Bergbau/Altbergbau

Das Plangebiet liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Gilsberg“. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt jedoch kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. In diesem Zusammenhang wird für geplante Bauvorhaben die Einbezie-

hung eines Baugrundgutachters / Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.