

Ortsgemeinde Friesenhagen

Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 *Bahnhof Wildenburg*



Verfahrensstand: 09.12.2022

Entwurf für die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Stand: 09.12.2022



Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Friesenhagen
Vertreten durch den Ortsbürgermeister
in der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg)
Landkreis Altenkirchen

Loth Städtebau und Stadtplanung

Marburger Tor 4 - 6

57072 Siegen

Tel. 0271 -67349477

E-Mail: info@loth-se.de

www.loth-stadtentwicklung.de

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. EINFÜHRUNG | 5 |
| 1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets | 5 |
| 1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung | 5 |
| 1.3. Verfahren | 5 |
| 2. AUSGANGSSITUATION | 6 |
| 2.1. Stadträumliche Einbindung | 6 |
| 2.2. Bebauung und Nutzung | 6 |
| 2.3. Erschließung | 7 |
| Hauptverkehrsachsen und Motorisierter Individualverkehr (MIV) | 7 |
| Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) | 7 |
| Fuß- und Radwegeverkehr | 7 |
| 2.4. Ver- und Entsorgung | 8 |
| Trinkwasserversorgung | 8 |
| Schmutzwasser | 8 |
| Oberflächenwasser | 8 |
| 2.5. Natur, Landschaft, Umwelt | 8 |
| 3. PLANUNGSBINDUNGEN | 9 |
| 3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation | 9 |
| 3.2. Landes- und Regionalplanung | 9 |
| 3.3. Flächennutzungsplanung | 10 |
| 3.4. Vogelschutzgebiet Westerwald | 11 |
| 4. PLANINHALT | 12 |
| 4.1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 12 |
| 4.2. Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| Grundflächenzahl | 13 |

| | |
|--|-----------|
| Geschossflächenzahl | 13 |
| Zahl der Vollgeschosse | 13 |
| Höhe baulicher Anlagen | 14 |
| Bauweise | 14 |
| Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 14 |
| 4.3. Garagen, Stellplätze, Carports | 15 |
| 4.4. Nebenanlagen | 15 |
| 5. ERSCHLIEßUNG DES GEBIETES / VERKEHRSFLÄCHEN | 16 |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 16 |
| Öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung | 16 |
| Private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung | 16 |
| 6. VER- UND ENTSORGUNG | 16 |
| 7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN | 17 |
| 8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN | 18 |
| 9. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT | 18 |
| Flächen mit Bindung | 18 |
| 10. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 19 |
| 11. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 23 |
| 12. KOSTEN UND FINANZIERUNG | 25 |
| 13. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN | 26 |
| 14. HINWEISE | 27 |
| 15. ANHANG | 29 |

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**, Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), die zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Vorbemerkung

Dieser Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 „Bahnhof Wildenburg“ liegen Fachgutachten zugrunde. Diese Fachgutachten sind Teil der Begründung und in der Anlage (Anlage 1) angefügt.

Folgende Berichte, Fachgutachten bzw. Fachbeiträge sind Teil der Begründung:

Anlage 1 Fachbeitrag Naturschutz:

Fachbeitrag Artenschutz nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan „Bahnhof Wildenburg“.

Büro: HKR Landschaftsarchitekten, Umwelt – Stadt – Land, Kaiserstraße 28, 51545 Waldbröl, Dezember 2021

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Lage

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortsgemeinde Friesenhagen in der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) und umfasst die gesamte Ortslage Bahnhof Wildenburg. Die Ortsgemeinde Friesenhagen ist die nördlichste Kommune in Rheinland-Pfalz.

Abgrenzung

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Bahnhof Wildenburg in der Ortschaft Friesenhagen.

Der Geltungsbereich umfasst in Flur 11 die Flurstücke 8/34 tlw., 8/31, 8/32, 8/28, 8/27, 8/37 tlw., 8/36, 8/11, 8/10, 14/2, 8/16 tlw., 8/2 tlw., 8/4, 8/16 tlw., 8/37 tlw., 8/39, 8/41, 8/40, 4/4, 14/2, 14/1 tlw., 4/6 tlw., 7/15 tlw., 7/14, 7/7, 7/5, 7/4, 7/17 tlw., 7/26, 7/28, 7/25, 7/24, 7/30, 7/23, 7/32, 7/29, 7/33, 7/37, 7/34, 7/27, 7/12, 7/16.

In Flur 12 umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 1/19, 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/21, 61/2 tlw., 89/60 tlw..

In Flur 14 umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 121/1, 91/1, 93/1, 92/1 97/2, 123, 62/13, 12/13 tlw., 97/3 tlw..

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Es gibt Bestrebungen und konkrete Nachfragen seitens der Bevölkerung in Friesenhagen, weitere Wohngebäude in Bahnhof Wildenburg zu errichten. Große Grundstücke die überwiegend mit Einzelhäusern / Einfamilienhäuser bebaut sind, können durch eine moderate Nachverdichtung insbesondere der jüngeren bauwilligen Bevölkerung in Friesenhagen zur Verfügung gestellt werden. Um eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen, dient die Ausweisung von Bauflächen insbesondere dem Ziel, die städtebauliche Entwicklung entsprechend des dörflichen Charakters zu steuern. Um eine Nutzung bisher unbebauter Siedlungsflächen zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans (Wildenburg Bahnhof) mit der Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO und von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO notwendig.

1.3. Verfahren

Bei dem Bebauungsplan Nr. 10 „Bahnhof Wildenburg“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine

zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern. Im Bebauungsplan werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dabei werden nur solche Grundstücke als Wohngebiet festgesetzt, die bislang nach § 34 BauGB dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen waren. Die im Geltungsbereich liegenden privaten und öffentlichen Wald- und Grünflächen, die bislang nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen waren, werden durch die Planfestsetzungen geschützt und deren Erhaltung gesichert. Durch den Bebauungsplan werden keine Flächen, die bislang nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen waren, einer baulichen Nutzung zugeführt. Die überbaubaren Grundstückflächen der Allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet betragen insgesamt 15.025 m². Die Voraussetzungen zu Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach §§ 13 und 13a BauGB sind somit erfüllt.

2. Ausgangssituation

Die Ortsgemeinde Friesenhagen beabsichtigt die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wildenburg Bahnhof“ im Ortsteil Wildenburg Bahnhof zukünftig

1. Verkehrlich und infrastrukturell zu erschließen
2. Bau- und Planungsrecht zu schaffen
3. Auf Teilflächen eine überwiegend wohnliche Nutzung zu ermöglichen
4. Flächen für Wald zu sichern
5. Flächen für die Führung, Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser (Abwasserbeseitigung) vorzusehen
6. Flächen zur Entwicklung und zum Erhalt von Natur und Landschaft zu sichern
7. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich, Vermeidung und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft festzusetzen.

2.1. Stadträumliche Einbindung

Der Ort Wildenburg Bahnhof liegt an der südlichen Grenze von Rheinland-Pfalz zu Nordrhein-Westfalen, eingebettet in Waldflächen. Der Ort wird über die Kreisstraße 83 und die Kreisstraße 84 erschlossen, die in Wildenburg Bahnhof aufeinandertreffen. Das nächstgelegene Dorf ist die Ortschaft Römershagen, die etwa einen Kilometer südlich liegt und zur nordrhein-westfälischen Kommune Wenden zählt.

2.2. Bebauung und Nutzung

Derzeit gibt es in Bahnhof Wildenburg 12 Wohngebäude mit großzügigen Gartengrundstücken. Darüber hinaus gibt es ein ehemaliges aufgelassenes Sägewerk, welches in einem schlechten baulichen Zustand derzeit ungenutzt ist. Westlich an das

ehemalige Sägewerk schließt sich eine Brachfläche an. Durch den Geltungsbereich verläuft ein namenloses Gewässer 3. Ordnung, welches im Westen des Geländes als temporär wasserführender Graben vorhanden ist. Im Plangebiet befindet sich ein Radweg und ein Parkplatz, die beide als öffentliche Verkehrsflächen vorwiegend von Radfahrern und Tagestouristen im Bereich Radwandern und Wandern genutzt wird. Ebenso sichern zwei Wirtschaftswege (im Westen und im Süden) die Erschließung angrenzender Waldflächen.

Über die Jahre hat sich in einer Gartenlaube ein privatwirtschaftlich betriebener kleiner Imbiss etabliert, der von den Gästen bei entsprechendem Wetter gut besucht wird. Im Plangebiet selbst finden sich auch Waldflächen, die als gestufter Waldsaum den Übergang zu der geschlossenen Waldfläche darstellen. Ortsbildprägend ist eine Rot-Buche, die den Kreuzungsbereich zwischen der K 83 und der K 84 markiert.

Noch topografisch erkennbar, verläuft der ehemalige Bahndamm in Ost-westlicher Richtung durch das Plangebiet. Im östlichen Bereich übernimmt die ehemalige Gleisanlage die Funktion als Radweg.



2.3. Erschließung

Hauptverkehrsachsen und Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung der Ortschaft ist über die beiden Kreisstraße K 83 und K 84 gesichert. Innerhalb der Ortschaft sind alle Grundstücke entweder über öffentliche Verkehrsflächen oder über privatrechtliche Regelungen an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Ortslage Bahnhof Wildenburg ist nicht über den ÖPNV erschlossen.

Fuß- und Radwegeverkehr

Die Ortslage Bahnhof Wildenburg ist zu Fuß oder per Rad über den öffentlichen Fuß- und Radweg an die Stadt Freudenberg (NRW) in ca. 4,3 km Entfernung angebunden.

2.4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in Friesenhagen sichergestellt.

Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Verbandsgemeindewerke Kirchen (Sieg) sichergestellt.

Schmutzwasser

Die Entsorgung von Brauch-/ und Schmutzwasser wird durch die kommunalen Betriebe bzw. durch die Verbandsgemeindewerke Kirchen (Sieg) sichergestellt. Im Planbereich werden Anlagen zur Einleitung von Schmutzwasser vorgehalten.

Oberflächenwasser

Die anfallenden Oberflächenwässer werden vor Ort versickert und tlw. in die vorhandenen Gewässer (als Vorfluter) eingeleitet.

Versorgungsanlagen

Im Plangebiet befinden sich zwei Versorgungsanlagen für Elektrizität. Dabei handelt es sich um einen Strommasten im Kreuzungsbereich sowie um einen Stromverteilerkasten am Straßenrand am östlichen Ortsausgang.

2.5. Natur, Landschaft, Umwelt

Bei der Ortslage Wildenburg handelt es sich um 12 Wohnhäuser mit Nebengebäuden und großzügigen Gartengrundstücken. Die Gartennutzung besteht überwiegend aus Rasen und Einzelgehölzen. Des Weiteren befindet sich das leerstehende Gebäude des ehemaligen Sägewerkes im Nordwesten des Geltungsbereichs. Westlich an das Gebäude des ehemaligen Sägewerks schließt sich eine Brachfläche an. Die Brache besteht aus einem kleinflächigen Mosaik aus nährstoffreichen Bereichen mit u.a. Brennessel, Klettenlabkraut, Gemeiner Beifuß, Rainfarn, aber auch mageren Bereichen mit u. a. Wolliges Honiggras, Schafgarbe, Gewöhnlicher Hornklee, Geflecktes Johanniskraut. Die Fläche ist teilweise vernässt. Der ehemalige Bahndamm verläuft von Westen nach Osten parallel zur K 83 bzw. K 84 durch das Plangebiet und ist im östlichen Bereich als Radweg ausgebaut. Im westlichen Bereich ist der ehemalige Bahndamm mit Gehölzen bestockt. Es handelt sich um Laubgehölze (u. a. Birke, Rotbuche, Berg-Ahorn, Hasel) von überwiegend geringem Baumholzalter. Parallel des Bahndamms (nördlich) verläuft ein Wiesenweg, der im vorderen Bereich stark vernässt ist.

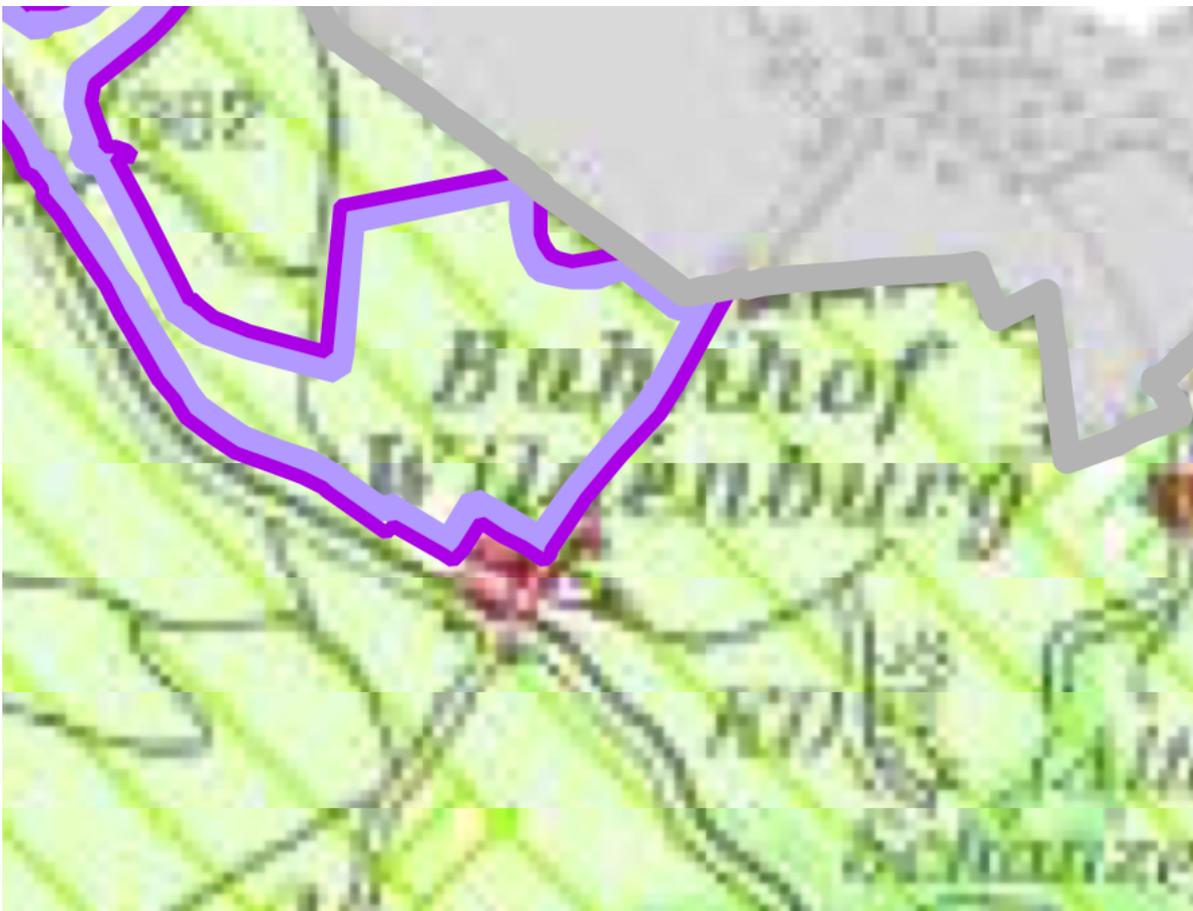
3. Planungsbindungen

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet wurde bislang ausschließlich nach den §§ 34 und 35 BauGB beurteilt.

3.2. Landes- und Regionalplanung

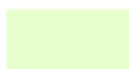
Der Regionalplan Mittelrhein-Westerwald stellt das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ dar. Die umliegenden Flächen sind als „Sonstige Waldflächen“ dargestellt. Das Plangebiet grenzt außerdem an ein Ausschlussgebiet für Windenergienutzung. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus.



Siedlungsfläche Wohnen



Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)



Sonstige Waldflächen



Ausschlussgebiet Windenergienutzung (Z)

Abbildung: Auszug aus dem Regionalplan Mittelrhein-Westerwald für den Teilbereich Wildenburg Bahnhof, inkl. Auszug aus Legende. Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, Koblenz. www.mittelrhein-westerwald.de

3.3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) stellt den zentralen Bereich des Plangebietes überwiegend als „Wohnbaufläche“ dar. Kleinere Bereiche, die sich an die Wohnbaufläche anschließen, sind als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Die Randbereiche des Plangebietes sind überwiegend als „Waldfläche“ dargestellt. Für eine Teilfläche im Westen des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan ein „Biototypen-Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG gemäß § 5(2) Nr. 10 BauGB“ dargestellt. Zudem ist der durch das Plangebiet verlaufende Fahrradweg als „überregionaler Radweg“ dargestellt. Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem „Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz lt. RROP“. Zudem liegt eine kleinere Fläche im Nordwesten des Plangebietes im Naturschutzgebiet „Biggequellgebiet“ NSG – 7132-033. Die Kreisstraßen 83 und 84 sind im Flächennutzungsplan als „Klassifizierte Straße“ dargestellt.



- W Wohnbaufläche mit Anteil an Flächen gem. § 5(2) Nr.10 BauGB
- F1/1 Landwirtschaftliche Fläche



Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Kirchen (Sieg), inkl. Auszug aus Legende. Quelle: VG Kirchen (Sieg)

3.4. Vogelschutzgebiet Westerwald

Teile des Plangebietes liegen im Vogelschutzgebiet Westerwald mit der Kennung 5312-401. Bei den Schutzgütern handelt es sich um die Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das Vogelschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Das Vogelschutzgebiet erstreckt sich über die Randbereiche des Plangebietes und umfasst private Waldflächen, private Grünfläche sowie eine Fläche, auf der eine Versorgungsanlage mit Trafostation steht.

4. Planinhalt

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu Verkehrsflächen, Grün- und Waldflächen. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand im Gebiet.

4.1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet ist bereits bebaut und durch eine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Um die Charakteristik des Gebietes zu erhalten, werden im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

§ 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die kirchlichen und kulturellen Einrichtungen sind innerhalb des Gemeindegebiets der Ortsgemeinde Friesenhagen bislang auf die beiden größten Ortsteile Friesenhagen und Steeg konzentriert. Diese Struktur soll beibehalten werden. Anlagen für sportliche Zwecke führen leicht zu Lärmstörungen und zum Bedarf größerer Freiflächen. Da in Wildenburg-Bahnhof nur begrenzte Freiflächen vorhanden sind, und da sich die Ortslage in einem sehr hochwertigen Teil des Landschaftsschutzgebiets befindet, sollen Anlagen für sportliche Zwecke nicht

zugelassen werden. Die Anlagen für sportliche Zwecke sind bislang auf die Ortslage Friesenhagen konzentriert. Diese Situation soll möglichst beibehalten werden.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sich das Plangebiet in direkter Nähe zu einem Naturschutz- und Quellgebiet befindet. Durch den Ausschluss der Nutzungen soll Unfällen, die zur Störung oder Gefährdung des Naturschutz- und Quellgebietes führen könnten, vorgebeugt werden. Der Ortsteil Wildenburg-Bahnhof benötigt aufgrund seiner nur geringen Größe zudem keine eigene Tankstelle. Da nur Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, würde eine Tankstelle nur existieren können, wenn ihre Kunden vorwiegend aus einem übergeordneten Einzugsbereich stammen. Dies würde zu einer starken Zunahme des Fahrverkehrs führen, was jedoch zum Schutz des Naturschutzgebiets und des Vogelschutzgebiets Westerwald an diesem sensiblen Standort vermieden werden soll. Das Risiko eines Eintrags von wassergefährdenden Stoffen wie zum Beispiel fossilen Treibstoffen, nährstoffreichem Dünger oder Pflanzenschutzmitteln in das Quellgebiet der Bigge soll durch den Ausschluss der beiden Nutzungsarten vermieden werden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO)

Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5) beträgt die Grundflächenzahl 0,4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten überschritten werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist bis zu 50 von Hundert zulässig.

Die Festsetzung orientiert sich am vorhandenen Bestand und ermöglicht eine geringfügige Nachverdichtung im Plangebiet.

Geschossflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 als Höchstmaß 0,8.

Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m § 20 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 wird die Zahl der Vollgeschosse mit maximal II (in Worten: zwei) Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt.

Die Festsetzung orientiert sich am vorhandenen baulichen Bestand und soll das harmonische Ortsbild sichern. Die Regelung von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen in allen Allgemeinen Wohngebieten ermöglicht es bei den Bestandsgebäuden unter Umständen die Dachgeschosse stärker zu Wohnzwecken zu nutzen, als die bislang der Fall ist. Insofern gewährt die Festsetzung die Möglichkeit einer angemessenen Erweiterung des Wohnraums und damit der Nachverdichtung. Dies ist ein wichtiges planerisches Ziel des Bebauungsplans der Innenentwicklung.

Höhe baulicher Anlagen

(§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante der Gebäude (OK max.) bestimmt. Die maximale Gebäudehöhe (OK max.) ist in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Maximum festgesetzt.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (OK) in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5) für technische Aufbauten bis zu 1,20 m zulässig.

Das Plangebiet ist topografisch bewegt. In der Planzeichnung werden durch Kennzeichnung (Planzeichen 15.14 PlanZV) Gebiete mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen voneinander abgegrenzt. Durch die Höhenfestsetzung soll sichergestellt werden, dass das harmonische Ortsbild gewahrt bleibt und sich die Gebäude in das Landschaftsbild einfügen.

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Die Festsetzung orientiert sich am baulichen Bestand.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen ist nur dann zulässig, wenn durch die Novellierung des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden* (Gebäudeenergiegesetz - GEG) höhere Dämmstärken der Außenwände notwendig werden. Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Es werden überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen festgesetzt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten im Plangebiet zu schaffen.

4.3. Garagen, Stellplätze, Carports

(§ 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und nach allen Seiten hin offene Carports (überdachte Stellplätze) können davon abweichend im Bereich zwischen der zur Straße hin liegenden Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Vor Garagenzufahrten muss die Aufstellfläche für PKW mindestens 5,00 m ab Straßenbegrenzungslinie betragen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig.

Durch diese Festsetzung soll die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Carports in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vermieden werden, die zu einer Ruhestörung in den Gartenbereichen der Wohngebiete führen würde.

4.4. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 Abs. 1 BauNVO)

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist ausschließlich in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 und auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Je Wohngebäude sind Nebenanlagen bis insgesamt maximal 80 cbm Brutto-Rauminhalt zulässig. Davon sind Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung bis insgesamt maximal 40 cbm Brutto-Rauminhalt zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienen sowie Nebenanlagen des Fernmeldewesens und der erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO).

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen wird zugelassen, damit die Baugebiete funktionsfähig bleiben indem alle benötigten Nebenanlagen auf den Grundstückflächen und innerhalb der Wohnbauflächen vorgesehen werden können.

5. Erschließung des Gebietes / Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich öffentlich und privat genutzte Verkehrsflächen. Um diese Flächen planungsrechtlich zu sichern, werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Flächen für die Erschließung des Gebietes, Flächen für den Verkehr und Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen und deren Kombinationen (Radwege, Wirtschaftsweg, Holzabfuhr) festgesetzt.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die vorhandenen Kreisstraßen 83 und 84, die durch das Gebiet verlaufen, und die Wohnstraße, die die Häuser Wildenburg Bahnhof 6 – 8 erschließt, werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Flächen dienen der Erschließung des Gebietes und werden somit planungsrechtlich gesichert.

Öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung

Wirtschaftsweg

Der Waldweg westlich der K 84 und der asphaltierte Weg südlich der K 84 werden als Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Die Flächen sind in öffentlichem Besitz und sollen der Öffentlichkeit sowie den anliegenden Waldbesitzern auch weiterhin zugänglich bleiben.

Öffentliche Parkplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden entlang der Wohnstraße beidseitig öffentliche Parkplätze mit der Zweckbestimmung „Wanderparkplatz / Radweg“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Flächen sind in öffentlichem Besitz und sollen als Parkplätze für Spaziergänger / Wanderer gesichert werden.

Private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung

Wirtschaftsweg / Holzabfuhr / Öffentlicher Radweg

Der asphaltierte Weg östlich der K 84 wird als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg / Holzabfuhr / Öffentlicher Radweg“ festgesetzt. Der Weg wird bereits als Wirtschaftsweg, zur Holzabfuhr und als öffentlicher Radweg genutzt und stellt als Teil des Ruhr-Sieg-Radweges eine Verbindung in Richtung Osten zur Ortschaft Hohenhain dar.

6. Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs1 Nr. 12, 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 Flächen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit entsprechender Zweckbestimmung (siehe

Darstellungen im Plan) gekennzeichnet. Bei den Flächen handelt es sich um vorhandene Versorgungsanlagen (Strommast und Trafostation), die planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Plangebiet werden Flächen zur Ableitung des vorhandenen Oberflächenwassers festgesetzt. Es handelt sich hierbei um Flächen des Biggequellgebiets, in welchem teilweise kleinere oberflächennahe Gewässer verlaufen, die gesichert werden sollen.

Entwässerung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik unschädlich auf dem eigenen Grundstück zu beseitigen. Dies kann z. B. durch Versickerung oder Einleitung in einen Vorfluter geschehen. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten und gegebenenfalls entsprechende Genehmigungen einzuholen.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen obliegt dem Straßenbaulastträger und hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den wasserrechtlichen Vorschriften zu erfolgen.

7. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Buchstabe a und b, Abs. 1a BauGB)

Private Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den Plandarstellungen werden private Grünflächen festgesetzt.

Steinschüttungen, Kies-/Granitbeete oder sonstige mineralische Abdeckungen im Zuge der Gartengestaltung sind auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen soll die bestehenden Grünstrukturen langfristig sichern und eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sicherstellen. Zudem soll einer übermäßigen Versiegelung im Plangebiet entgegengewirkt werden

Öffentliche Grünflächen

In den Plandarstellungen werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Waldflächen

Am Rand des Plangebietes befinden sich Waldflächen, die planungsrechtlich gesichert werden sollen und daher als „Wald“ festgesetzt werden.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Naturschutz

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich (ca. 0,35 ha) des Naturschutzgebietes "Biggequellgebiet" mit der Kennung OE-049an. Gemäß § 20 a), b) und c) LG bestehen folgende Schutzziele:

- Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung standorttypischer Lebensräume und deren Lebensgemeinschaften, insbesondere der Quellbereiche und naturnahen Bäche mit begleitenden Quellmoor- bzw Feuchtgrünlandkomplexen und der seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten wie insbesondere Torfmoose, Kleinseggen
- Zur Sicherung eines Biotopverbundsystems
- Zur Sicherung als Kernfläche im Biotopverbund
- Aus erdgeschichtlichen Gründen
- Wegen der Seltenheit des Quellbruchs, der besonderen Eigenart als landschaftsprägender Gewässerzug und der hervorragenden Schönheit der Talaue.

Das Naturschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Flächen, die sich innerhalb des Naturschutzgebietes befinden sollen somit vor Eingriffen geschützt werden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

im Sinne der §§ 1a BauGB und 18 BNatSchG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstabe a und b, BauGB)

Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

In den Plandarstellungen werden gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a) und Abs. 6 BauGB) Flächen umgrenzt, auf denen Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt werden. Diese dienen dem Erhalt des Naturzustandes und des Landschaftsbildes im Plangebiet.

Flächen mit Bindung

E 1: Erhalt von prägenden Einzelbäumen

Die Rotbuche im Kreuzungsbereich der Kreisstraßen K 83 und K 84 ist als ortsbildprägender Einzelbaum zu erhalten und zu pflegen.

E 2: Erhalt von Waldrandstrukturen

Die Waldrandstrukturen, welche die Ortslage umgeben, sind weitestgehend zu erhalten. Ein partieller Eingriff aus Gründen der Baumfallgefahr ist unter Berücksichtigung der Fällzeitbeschränkung zulässig. Die Maßnahme dient auch dem Schutz und Erhalt des Vogelschutzgebietes Westerwald.

E 3: Erhalt des Gehölzstreifens auf dem ehemaligen Bahndamm

Die Gehölzbestockung auf dem ehemaligen Bahndamm ist weitestgehend zu erhalten. Sie dient als Verbindungsachse zwischen den Waldgebieten im Westen und Osten der Ortslage und bildet insbesondere für Fledermäuse eine wichtige Leitstruktur. Ein partieller Eingriff unter Berücksichtigung der Fällzeitbeschränkung ist zulässig.

E 4: Erhalt des temporär wasserführenden Fließgewässers

Das temporär wasserführende Fließgewässer im Westen des Geltungsbereiches inkl. eines Uferstrandstreifens (mind. 3 m beidseitig) ist zu erhalten.

E 5: Erhalt der bestehenden Feuchtwiese

Die als Magerwiese / Feuchtbrache gekennzeichnete Fläche mit der Kennung E 5 ist zu erhalten und als Retentionsraum für anfallendes Quellwasser im nahegelegenen Quellbereich der Bigge zu sichern. Im Bereich der Maßnahme ist die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Versiegelung von Flächen unzulässig. Auf den gekennzeichneten Flächen ist ausschließlich die Anpflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze zulässig (siehe Anhang zur Begründung: Liste einheimischer standortgerechter Bäume und Sträucher). Ziel ist die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung standorttypischer Lebensräume und deren Lebensgemeinschaften (siehe dazu Schutzziele NSG Biggequellgebiet, Kennung OE-049).

E 6: Erhalt, Entwicklung und Unterhaltung von Grünflächen

Die Grünflächen mit der Kennzeichnung E 6 sind zu erhalten. Die Flächen sollen der Nutzung als Garten und Grünflächen für die Bewohner des Gebietes dienen.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachaufbauten

Zunehmend werden Anlagen zur Gewinnung zw. Nutzung regenerativer Energien auch auf Einfamilien-/ Zweifamilienhäuser wichtig. Entsprechend werden Dachaufbauten zugelassen: Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Fotovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.

Dachform, Dachneigung, Firstrichtung

Die Dachlandschaft in Bahnhof Wildenburg wird durch das Satteldach geprägt und ist entsprechend ortsbildprägend. Zum Erhalt und zur Sicherung des Ortsbildes werden Festsetzungen zur Gestaltung des Daches getroffen:

Hauptgebäude:

Es sind Satteldächer zulässig. Unzulässig sind Walm- und Krüppelwalmdächer, ebenso sind Scheddächer, Pult- und Schmetterlingsdächer unzulässig.

Satteldächer sind traufständig zum Straßenraum auszuführen.

Für die Gebäude mit Satteldach sind Dachneigungen von 32° bis maximal 45° zulässig.

Dacheindeckung, Material und Farbe

Zur Einbindung in die bestehende Dachlandschaft werden Festsetzungen zur Dacheindeckung getroffen:

Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen, Folien und Metallblechen sind für Haupt- und Nebengebäude unzulässig. Zulässig sind matte und seidenmatte Oberflächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ausschließlich eine dunkelfarbige Dacheindeckung in anthrazit / grau, braun/grau (RAL Farben 7012 Basaltgrau, 7013 Braungrau, 7015 Schiefergrau, 7016 Anthrazitgrau, 7021 Schwarzgrau, 7024 Graphitgrau, 7026 Granitgrau) und äquivalente Farbtöne zulässig.

Ausnahmsweise sind Glasflächen mit einer Flächengröße bis zu maximal 20 % der gesamten Dachfläche zulässig. Dacheindeckungen von Dachgauben müssen in Farbe und Material der restlichen Dacheindeckung des Hauptgebäudes entsprechen.

Dachgauben

Um zusätzlichen Wohnraum auch in den Dachgeschossen zu ermöglichen sind Gauben zulässig. Zur Einbindung in die bestehende Dachlandschaft werden Festsetzungen getroffen:

Dachgauben dürfen insgesamt 70% der Breite der Firslänge nicht überschreiten.

Bei Dachgauben ist ein Abstand von mindestens 1,00 m von den Giebelwänden einzuhalten.

Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Da die Dachlandschaft in Bahnhof Wildenburg ortsbildprägend ist, sollen auch für die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen Festsetzungen getroffen werden:

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist eine Dachneigung bis maximal 45° zulässig. Dacheindeckungen mit glasierten und glänzenden Oberflächen, Folien und Metallblechen sind unzulässig. Zulässig sind matte und seidenmatte Oberflächen.

Dacheindeckungen von Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen in der Farbe und Material der restlichen Dacheindeckung des Hauptgebäudes entsprechen.

Nebeneinander liegende Garagen und Carports sind möglichst in gleicher Traufhöhe und Attikaausbildung auszuführen.

Fotovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen

Fotovoltaik- und Solaranlagen sind bis zu einer Größe von maximal 100% der gesamten Dachfläche eines Wohngebäudes zulässig. Hierdurch soll ermöglicht werden, dass innerhalb des Plangebietes erneuerbare Energien erzeugt werden und somit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann.

Fassaden

Die Absicht eine moderate Nachverdichtung in Bahnhof Wildenburg vorzubereiten und zuzulassen basiert auf dem Grundsatz, den vorhandenen dörflichen Charakter zu erhalten. Um diesen Charakter zu sichern werden Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden getroffen. Die Fassaden der Gebäude sind in Putz, in Holz und Holzverschalung, in Naturstein oder als Klinkerfassaden auszuführen. Nicht zulässig sind Fassadenflächen in metallischen, glänzenden und reflektierenden Materialien.

Die Fassaden sind in weiß/ beige (RAL 9001 Cremeweiß, 9002 Grauweiß, 9003 Signalweiß, 9010 Altweiß, 9018 Papyrusweiß) und graue/ anthrazitfarbigen Farbtöne zulässig (RAL 7000, 7001, 7002, 7003, 7004, 7005, 7006, 7008, 7009, 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7023, 7024, 7026, 7031, 7032, 7033, 7034, 7035, 7036, 7037, 7038, 7039, 7040, 7042, 7043, 7044, 7045, 7046, 7047, 7048). Äquivalente Farbtöne sind zulässig. Zulässig sind zudem die natürlich vorkommenden Farben von unbehandeltem Holz ohne Borke.

Geringfügige Abweichungen von den zuvor genannten Farbtönen sind zulässig, wenn sie dem Grundgedanken und dem Ansatz der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild entsprechen.

Einfriedungen privater Grundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 BauO RLP)

Typisch für die Ortslage Bahnhof Wildenburg ist der fließende Übergang von privaten Gärten ohne stark trennende Wirkung durch massive Zaunanlagen oder Brüstungselemente. Dieser Charakter soll erhalten bleiben. Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und der Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind offene Einfriedungen ohne oberirdischen Sockel bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.

Die Einfriedungen sind als Hecken oder Holzzäune (mit schlichter, senkrechter Gliederung), sowie Metall- bzw. Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken zulässig, um den Dorfcharakter zu erhalten.

Unzulässig sind schmiedeeiserne Einfriedungen (Ausnahme Tore), geschlossene, undurchsichtige Flechtzäune (Holz, Metall und Kunststoffe) und Gabionen sowie Gabionenwände, da diese ortsuntypisch sind und den offenen Charakter negativ beeinflussen würden.

Sichtschutz

Sichtschutzanlagen sollen möglichst im direkten Zusammenhang mit Terrassen an Gebäuden vorgesehen werden, um den charakteristischen offenen Gärten-, Grünland- und Wiesencharakter der Dorflage zu erhalten. Sichtschutzanlagen im Bereich von Terrassen sind nur im unmittelbaren Anschluss an die Bebauung bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

Stützmauern

Stützmauern sollen ausschließlich der Geländeabfangung und einer der Topografie folgenden Geländemodulation dienen. Sie sind nur zulässig, wenn sie zur Abfangung von Gelände notwendig sind.

In den Dörflichen Wohngebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5) sind Stützmauern in massiver Bauweise bis zu einer Höhe von maximal 1,10 m zulässig. Sie sind in Naturstein, als Betonmauer mit Natursteinverblendung oder begrünt, als Gabionen oder in Holz auszuführen. Zwischen den einzelnen Stützmauern muss ein Abstand von minimal 1,50 m (horizontal gemessen) eingehalten werden.

Stellplätze für Müllsammelbehälter, Fahrradabstellplätze

Stellplätze für Müllsammelbehälter und Fahrradabstellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans so anzulegen und anzupflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

Es sind Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen oder Sichtschutzanlagen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Sichtschutzanlagen sind ausschließlich aus Holzwerkstoffen oder Metallstabgitter bzw. Maschendraht in Verbindung mit Rankgewächsen und/oder Sträuchern dauerhaft zu bepflanzen und zu pflegen. Dies dient der Wahrung des dörflichen Charakter des Ortsbildes.

Vorgärten

Die bereits beschriebene charakteristische offene Gartenlandschaft in Bahnhof Wildenburg soll erhalten bleiben. Um den Charakter zu sichern und einer übermäßigen Versiegelung entgegenzuwirken, werden Festsetzungen getroffen:

Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 60% der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Hinweis zu Definition Vorgarten: Vorgärten sind die unbebauten Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen der Haupteinfahrseite, die für die Ermittlung der Fläche bis zur seitlichen Grundstücksgrenze zu verlängern sind. Die Tiefe der Vorgartenflächen beträgt maximal 5,00 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie.

Werbeanlagen

Für die Ortslage Bahnhof Wildenburg sind Werbeanlagen untypisch. Da sie grundsätzlich zugelassen werden sollen (an der Stätte der Leistung) und um das Ortsbild zu schützen, werden Festsetzungen zur Minimierung der durch Werbeanlagen hervorgerufenen Beeinträchtigungen getroffen:

Werbeanlagen sind in den Dörflichen Wohngebieten und in Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3, und WA 4 auf den privaten Grundstückflächen in einer Größe bis zu 1 m² und bis zu einer maximalen Höhe vom 1,50 m zulässig. Pro Wohngebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig. Ausgeschlossen sind Leuchtreklame, Lichtwerbung mit Blitzlicht, wechselndem und bewegtem Licht. Die Beleuchtung ist so vorzusehen, dass keine Beeinträchtigungen durch Blendwirkung entstehen. Rotierende Werbeanlagen sind ausgeschlossen. Glänzende und reflektierende Materialien und grelle Farben dürfen nicht verwendet werden.

Satelliten-Empfangsanlagen

Satelliten-Empfangsanlagen müssen bei Anbringung auf dem Dach im Farbton an die Farbe der Dachhaut angeglichen werden. Bei Anbringung an Fassadenflächen sind die Satelliten-Empfangsanlagen dem Farbton der Fassade anzupassen.

11. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch den Bebauungsplan wird ein bereits bebautes Gebiet mit der Zielsetzung einer städtebaulichen Ordnung der weiteren baulichen Entwicklung überplant. Der Bebauungsplan setzt als Nutzungen Allgemeine Wohngebiete sowie ein nutzungsbeschränktes Dörfliches Wohngebiet an. Durch die getroffenen Festsetzungen wird der vorhandene dörfliche Charakter des Gebietes gesichert und Konflikten zwischen Nutzungen vorgebeugt.

Auswirkungen auf Verkehr

Durch den Bebauungsplan kommt es nicht zum Neubau von Straßen oder zur wesentlichen Änderung von Straßen. Lediglich eine untergeordnete öffentliche Verkehrsfläche wurde als Wendemöglichkeit eingeplant. Der Bebauungsplan ermöglicht die moderate, bauliche Nachverdichtung im Plangebiet. Dementsprechend ist mit einem leichten Anstieg des Verkehrsaufkommens im Gebiet durch hinzukommende Bewohner zu rechnen. Durch das Plangebiet verläuft außerdem ein Teilstück des Rhein-Sieg-Radweges, welches durch die Planung gesichert wird. So wird die Anbindung des Gebietes an den überörtlichen Radverkehr sichergestellt. Die vorhandenen Verkehrswege sind ausreichend dimensioniert, um den hinzutretenden Verkehr aufzunehmen. Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten. Ebenso sind keine negativen Auswirkungen des Verkehrs auf die Nutzungen im Gebiet zu erwarten.

Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung

Es handelt sich um ein bereits bebautes und erschlossenes Gebiet. Die hinzutretenden Gebäude können an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) angeschlossen werden.

Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt

Das Plangebiet ist in weiten Teilen bereits bebaut. Die festgesetzten überbaubaren Flächen wurden bewusst gewählt, um die zukünftig zusätzlich zum Bestand mögliche Bodenversiegelung auf ein sinnvolles Maß zu begrenzen, wobei ökologisch hochwertige Flächen bewusst von den überbaubaren Flächen ausgeschlossen bleiben. Der Bebauungsplan trifft zudem Festsetzungen zum Schutz und Erhalt von Natur, Landschaft und Umwelt. Darüber hinaus wurde bei der Planerstellung auf eine behutsame Nachverdichtung des Gebietes geachtet. Mit negativen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt ist daher nicht zu rechnen. Ein Fachbeitrag Artenschutz ist als Anlage (Anlage 1) dieser Begründung beigelegt. Zudem wurde eine Bewertung der Feuchtwiese am nordwestlichen zum Naturschutzgebiet hin gelegenen Offenlandbereich vorgenommen, um zu ermitteln, ob es sich um einen pauschal geschützten Biotop handelt. Dies ist zwar nicht der Fall, jedoch wurde die in ökologischer Hinsicht hochwertige Feuchtwiese von der Möglichkeit einer Bebauung ausgenommen, um sie zu schützen. Die Biotopbeurteilung ist als Anlage beigelegt. Dadurch ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen des WA 5 auf die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt.

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Das Vogelschutzgebiet Westerwald mit der Kennung 5312-401 und das Naturschutzgebiet Biggequellgebiet werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Bebauungsplan sieht in den Bereichen der Schutzgebiete keine Veränderungen oder baulichen Entwicklungen vor. Auf eine Erhaltung der Schutzzwecke des europäischen Schutzgebiets nimmt die Planung besonders Rücksicht, indem dieses von den Allgemeinen Wohngebieten freigehalten und indem der heute vorhandene Waldrand zum Erhalt festgesetzt wird. Es ergeben sich somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB.

Bodenordnung

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig. Die Planung setzt in weiten Teilen den Bestand im Plangebiet fest. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist keine Veränderung der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet notwendig.

12. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für den Bebauungsplan werden von der Ortsgemeinde Friesenhagen getragen.

13. Städtebauliche Kenndaten

| Nutzung | Beschreibung | Unterteilung | |
|---------------------------------------|--|---------------------------|--------------|
| | | Größe ges. m ² | |
| Allgemeine Wohngebiete | | | |
| Allgemeine Wohngebiete | | WA 1 | 2156 |
| Allgemeine Wohngebiete | | WA 2 | 2106 |
| Allgemeine Wohngebiete | | WA 3 | 3421 |
| Allgemeine Wohngebiete | | WA 4 | 11811 |
| Allgemeine Wohngebiete | | WA 5 | 4752 |
| Wohngebiete ges. | | | 24246 |
| Verkehrsflächen | | | |
| öffentlich | K83/K84; Öffentliche Wirtschaftswege ; Öffentliche Parkplätze | | 7206 |
| privat | Privater Wirtschaftsweg / Holzabfuhr / Öffentlicher Radweg | | 518 |
| Verkehrsflächen ges. | | | 7724 |
| Grünflächen | | | |
| öffentlich | | | 483 |
| privat | | | 14512 |
| Grünflächen ges. | | | 14995 |
| Waldflächen | | | |
| privat | | | 15097 |
| Waldflächen ges. | | | 15097 |
| Flächen für Versorgungsanlagen | | | |
| Flächen für Versorgungsanlagen | | | 28 |
| Fläche Gesamtgebiet | | | 62090 |

14. Hinweise

Bodendenkmalpflege

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde sind diese der zuständigen Denkmalpflegebehörde unverzüglich anzuzeigen.

Kampfmittelräumung

Es existieren keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel. Dennoch sind Arbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der zuständige Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Bergbau

Aufgrund von Bergbautätigkeiten (Alt- und Uraltbergbau) in der Region ist bei der Planung von Bauwerken die Einbeziehung eines Baugrundberaters (Geotechnikers) dringend angeraten, entsprechende bauliche Maßnahmen sind zu beachten. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Fällzeitbeschränkung

Die Beseitigung der Vegetation / Boden und vorbereitende Maßnahmen sind in der Zeit zwischen November und Ende Februar vorzunehmen. Die Eingriffe erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, Haselmäusen sowie Reptilien (insbes. Ringelnatter) und Amphibien. Durch die zeitliche Begrenzung wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtier) sowie des Artikel 5 a) und b) der Vogelschutzrichtlinie für wildlebende Vogelarten eintritt.

Zu fällende Gehölze sind lediglich auf den Stock zu setzen und die Wurzelstöcke im Boden zu belassen, um eine Beeinträchtigung von potentiell vorkommenden Haselmäusen zu vermeiden. Die Entfernung der Wurzelstöcke kann anschließend von Mai bis September vorgenommen werden.

Abrisszeitbeschränkung

Das Gebäude des ehemaligen Sägewerks gilt als potentielles Tagesversteck für Fledermäuse. Um eine Beeinträchtigung der Fledermausarten zu vermeiden, ist der Abriss des Gebäudes nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also zwischen Ende November und Ende Februar vorzunehmen.

Grundstücksentwässerung

Das unbelastete Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist auf den Grundstücken zu versickern. Belastetes Niederschlagswasser öffentlicher und privater Verkehrsflächen ist in das bestehende Kanalnetz (Mischsystem) einzuleiten.

Naturschutzbereich, Quellbereich

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet Biggequellgebiet (OE049) an. Die Schutzziele gemäß § 20 1), b) und c) LG sind bei allen Planungen zu berücksichtigen (siehe Abbildung Plandarstellung).

15. Anhang

Liste einheimischer standortgerechter Bäume und Sträucher

Bäume, Sträucher und Strauchhecken in den Maßnahmenflächen sind entsprechend der Pflanzenliste aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.

Pflanzenliste (Vorschlagsliste)

Bäume 1. Ordnung:

| | |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |

Bäume 2./3. Ordnung:

| | |
|------------------|--------------|
| Betula pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Malus communis | Wildapfel |

Obstbäume:

Äpfel: alte Sorten der Landschaft, z.B. Prinz Heinrich, Jakob Lebel, Boskop, Klarapfel, Goldparmäne u.a.

Birnen:

Schöne aus Chernaux, Gute Luise, Gellerts Butterbirne

Kirschen:

Herzkirsche, Hedelfinger, Knorpelkirsche

Zwetschgen:

Hauszwetschge, Bühler Frühpflaume, Reneclaude u.a.

Hecken, Sträucher:

| | |
|------------------|------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |

| | |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| <i>Corylus avellana</i> | Strauchhasel |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Crataegus oxyacantha</i> | Zweigrifflicher Weißdorn |
| <i>Fagus silvatica</i> | Buche |
| <i>Genista spec.</i> | Ginster (Nur durch Gewinnung vor Ort) |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rhamnus frangula</i> | Faulbaum |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Sambucus racemosa</i> | Traubenholunder |
| <i>Viburnum opulus</i> | Wasserschneeball |