

# Bebauungsplan Nr. 1.1 „In der Betz, 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Harbach (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Entwurf



Planbegründung



ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG  
INHABER: RAINER HOFFMANN  
ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG  
TEL.: 02734/7010 (7 019)  
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

**HORSTMANN  
UND HOFFMANN**



**Bebauungsplans Nr. 1.1**  
**„In der Betz, 1. Änderung“**  
**der Ortsgemeinde Harbach**  
**(Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

---

<b>Inhalt</b>	<b>Planbegründung 07/2023 Stand : Entwurf</b>	<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung	5
2.2	Bestandsbebauung und Nutzung	5
2.3	Erschließung	5
2.4	Ver- und Entsorgung	6
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt	7
2.6	Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
2.7	Sonstiges	7
<b>3.</b>	<b>Planungsbindungen</b>	<b>8</b>
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.2	Regionalplanung / Flächennutzungsplanung	8
3.3	Landschaftsplanung / sonstige Fachplanungen	8
3.4	Aufstellungsverfahren	8
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>9</b>
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	9
4.2	Städtebauliche Grunddaten	9
<b>5.</b>	<b>Planinhalt (Abwägung und Begründung)</b>	<b>10</b>
5.1	Nutzung der Grundstücke	10
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen	10
5.1.3	Bauweise	11
5.1.4	Baugrenzen, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	11
5.2	Öffentliche Verkehrsflächen	11
5.3	Grünflächen	11
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>12</b>
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	12
6.2	Verkehr	12
6.3	Öffentlicher Personennahverkehr	12
6.4	Ver- und Entsorgung	12
6.5	Kosten und Finanzierung	13
<b>7.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>15</b>

---

**Bebauungsplans Nr. 1.1  
„In der Betz, 1. Änderung“  
der Ortsgemeinde Harbach  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

---

**Planbegründung Entwurf  
Stand : 07/2023**

---

## **1. EINFÜHRUNG**

Der Bebauungsplan Nr.1.1 „In der Betz“ in seiner Ursprungsfassung wurde im Jahre 1992 rechtskräftig. Im Rahmen der Planung war seinerzeit beabsichtigt ein Mischgebiet vorzusehen.

Die Planung ist nur bedingt vollzogen worden. Die im Bebauungsplan Nr. 1.1 „In der Betz“ als Mischgebiet gekennzeichnete Fläche ist zur Hälfte mit Wohnbebauung umgesetzt. Die restliche Fläche soll ebenfalls als Wohnbebauung genutzt werden, da eine gewerbliche Nutzung auszuschließen ist.

Mit der Planänderung soll eine optimale Ausnutzung der Fläche herbeigeführt werden. Da diese andernfalls brach liegen würden.

Die voranstehend beschriebene Planungsänderung greift in die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans ein. Die neue Nutzung bedarf anderer Festsetzungen. Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.1 der Ortsgemeinde Harbach „In der Betz“ notwendig.

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Planänderung**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.1 „In der Betz, 1. Änderung“ liegt in der Ortsgemeinde Harbach im Verbandsgemeindegebiet Kirchen, zwischen den Ortsgemeinden Niederfischbach, Friesenhagen und der Stadt Kirchen und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von der Wohnbebauung entlang der „Hauptstraße“,
- Im Osten von der Wohnbebauung entlang der „Hauptstraße“ und Wiesenflächen,
- im Süden von der Wohnbebauung entlang der „Im Oberdorf“ und Waldflächen,
- im Westen von Wohnbebauung entlang der „Im Oberdorf“ und Waldfläche,

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst eine Fläche von 16.416 qm.  
Das Gelände weist durchgängig Nordost-Hanglage auf.

## Lageplan: Abgrenzung des Änderungsgebietes



### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Gem. § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für ihre Änderung.

Der Ortsgemeinderat Harbach hat in öffentlicher Sitzung am 05.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.1 „In der Betz, 1. Änderung“ beschlossen. Die im Bestand als „Mischgebiet“ gekennzeichneten Flächen müssten mit gewerblich betriebenen Anlagen bebaut werden, um die Zweckbestimmung zu Erfüllen. Die Verbandsgemeindeverwaltung geht davon aus, dass die bestehende Wohnbebauung zukünftig von weiterer Wohnbebauung ergänzt wird, wenn die Zweckbestimmung der Flächen abgeändert wird. Die Änderung dient der optimalen Ausnutzung der vorhandenen Flächen.

## **2. AUSGANGSSITUATION**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.1 „In der Betz“ liegt am westlichen Rand der Ortsgemeinde Harbach und wird rundum von Wohnbebauung umgeben. Im weiteren Umfeld befinden sich Wald- und Wiesenflächen.

Die Haupteerschließung des Plangebietes der 1. Planänderung erfolgt über die Gemeindestraße „In der Betz“, die über die Gemeindestraße „Im Obergraben“ in die K88 „Hauptstraße“ einmündet, welche die Ortsgemeinde Harbach einmal durchquert. Über die „Hauptstraße“ gelangt man im Norden nach Pittershagen in NRW. Im Süden gelangt man nach Niederfischbach und über die L280 nach Wehbach, weiterführend nach Kirchen und in entgegengesetzter Richtung nach Freudenberg in NRW. Im westlichen Bereich gelangt man zur Ortsgemeinde Friesenhagen.

### **2.2 Bestandsbebauung und Nutzung**

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst die Fläche des ehemals geplanten Mischgebietes und eine Fläche zu Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, durch die ein Fußgängerbereich führt. Der Bereich des Mischgebietes ist bereits zur Hälfte mit Wohnbebauung bebaut.

### **2.3 Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplans Nr.1.1 „In der Betz“ erfolgt durch die „Im Obergraben“. Von hier erfolgt die Anbindung an die L 280 „Hauptstraße“. Diese führt in Richtung Kirchen oder Freudenberg in NRW.

### **2.4 Ver- und Entsorgung**

#### **- Elektrizität**

Der örtliche Stromversorger ist die Westnetz AG. Die bedarfsgerechte Versorgung des Plangebiets ist sichergestellt.

#### **-Trinkwasser**

Die Wasserversorgung des Plangebiets obliegt den Verbandsgemeindewerken Kirchen. Der Versorgungsträger stellt die Wasserversorgung mengen- und druckmäßig bedarfsgerecht sicher.

#### **- Löschwasser**

Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes ist gem. Arbeitsblatt W405 DVGW eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bei einem Arbeitsdruck von 1,5 bar im Umkreis von 300 m erforderlich.

#### **- Schmutzwasser**

In der anliegenden Straße „In der Betz“ verläuft ein Schmutzwasserkanal, der das Plangebiet abwassertechnisch erschließt.

Die Entwässerung und Abwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem. Durch die vorhandenen Schmutzwasserkanäle ist das Plangebiet an das öffentliche Kanalnetz und somit an die Abwasserbeseitigungsanlage der Verbandsgemeindewerke Kirchen angeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Wasserschutzgebiet noch sind Oberflächengewässer, mit ihren Ufern oder Überschwemmungsgebiete betroffen. In ca. 65m Entfernung befindet sich der Hinhäuser Bach, als Gewässer III.Ordnung.

#### **- Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist im Plangebiet das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort vom Nutzungsberechtigten des Grundstücks zur Versickerung oder zur Verrieselung zu bringen oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Bei einer Einleitung in ein Oberflächengewässer oder der Versickerung auf der Fläche, ist individuell mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Genehmigung zu beantragen ist.

Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen.

In Zeiten vermehrt auftretender Starkregenereignisse wird zur Abpufferung von Niederschlagsspitzen die Anlage einer extensiven Dachbegrünung mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und Moosen angeregt.

Um die Bodenversiegelung zu minimieren und die Bodenfunktionen sicherzustellen, sollte der Gesamtversiegelungsgrad minimiert werden. Flächen die der Zuwegung von Gebäuden dienen, Gebäudevorzonen, Gehwege und Parkplatzflächen sollten aus wasserdurchlässigen Materialien errichtet werden.

Der Entwurf des Starkregenvorsorgekonzeptes der Verbandsgemeinde Kirchen wurde in Bezug auf die Aussagen zum Plangebiet überprüft. Im Osten des Plangebietes besteht eine geringe bis mäßige Abflusskonzentration bei Starkregenereignissen. Diese Abflusskonzentration liegt jedoch so weit nordöstlich des Plangebietes, dass aus dem Plangebiet heraus kein Niederschlagswasser in den Abflusskorridor eintreten kann.

#### **- Telekommunikation**

Die Deutsche Telekom stellt die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich sicher. In gleicher Weise wird der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektronischen Kommunikationsanbietern ermöglicht.

#### **- Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt nach den für den Ortsteil üblichen Bedingungen durch die entsprechend beauftragten Entsorgungsbetriebe zu den turnusmäßigen Ziehungszeiten.

Bodenaushub aus der Gebäudeerrichtung soll örtlich wieder eingebaut werden.

## **2.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist keine förmliche Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich. Normalerweise müssen aber auch in dem beschleunigten Verfahren die Behandlung der Aspekte von Natur und Umwelt gleichwohl in die Betrachtung einbezogen

werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine Sondersituation. Der bestehende und mindestens zur Hälfte verwirklichte Bebauungsplan Nr. 1.1 „In der Betz“ der Ortsgemeinde Harbach soll lediglich im Punkt Art der baulichen Nutzung geändert werden. Hierdurch erwächst keine zusätzliche Auswirkung auf Natur und Landschaft, da weder die überbaubaren Grundstücksflächen noch die öffentlichen Verkehrsflächen eine Änderung erfahren. Die ursprünglich geplante Nutzung Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ermöglicht einen weiter gefassten Zulässigkeitskatalog als das nunmehr beabsichtigte Allgemeine Wohngebiet. Zudem bleiben die Ausnutzungsziffern für die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl unverändert, sodass auf keinen Fall eine größere Versiegelung und Belastung für Natur und Umwelt durch die Planänderung entstehen werden, als dies durch den Ursprungsplan bereits als zulässig festgesetzt war.

Vor diesem Hintergrund ist eine Betrachtung von Natur, Landschaft und Umwelt im Zuge dieses Planänderungsverfahrens entbehrlich. Dies gilt auch für die Betrachtung des Artenschutzes. Die geplante Änderung von MI- in WA-Gebiet treten keine Verschlechterungen für die örtliche Flora und Fauna ein. Die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind obligatorisch und damit sowohl vor der Änderung wie nach der Änderung einzuhalten. Insbesondere der § 44 Abs. 1 BNatSchG wonach es verboten ist, Tiere wie alle einheimischen Vogel- und Fledermausarten sowie Arten von Kleinsäugetern, Reptilien und Amphibien zu verletzen, zu töten, erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Vor diesem Hintergrund ist bei Beachtung des ohnehin geltenden Rechtes des § 44 BNatSchG von der Planänderung keine Verschlechterung der örtlichen Situation zu erwarten.

## **2.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.1 befinden sich keine Baudenkmäler.

Auch das Vorliegen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder bodengeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Kirchen als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Rheinland-Pfalz, Außenstelle Koblenz (Tel.: 0261 6675-3000, Mail: [landesarchaeologie-koblenz\(at\)gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz(at)gdke.rlp.de)) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 17 und 18 Denkmalschutzgesetz RLP), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

## **2.7 Sonstiges**

Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig der Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, ist dieser nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf eine abfallrechtlich zugelassene Deponie innerhalb der Verbandsgemeinde Kirchen zu verbringen.

Derzeit liegen bei der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Ortsgemeinde Harbach keine Erkenntnisse vor, dass innerhalb des Plangebiets Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten gem. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vorliegen.

### **3. PLANUNGSBINDUNGEN**

#### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.1 „In der Betz, 1. Änderung“ überdeckt die Fläche des seit 1992 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1.1 „In der Betz“ in seiner Ursprungsfassung und soll den Ursprungsplan aufheben und seine Festsetzungen durch neue ersetzen.

#### **3.2 Flächennutzungsplanung**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.1 „In der Betz, 1. Änderung“ ist im bestehenden rechtsgültigen FNP vollflächig als Wohnbaufläche dargestellt. Es bedarf daher keiner Änderung oder Anpassung des FNP.

#### **3.3 Landschaftsplanung / Sonstige Fachplanungen**

Die Verbandsgemeinde Kirchen verfügt über einen Landschaftsplan, der allerdings für das Plangebiet keine Aussagen trifft. Für den Bereich des Bebauungsplangebiets Nr. 1.1 „In der Betz, 1. Änderung“, sowie in dessen näherer Umgebung sind keine weiteren Fachplanungen bekannt.

#### **3.4 Aufstellungsverfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 1.1 „In der Betz“ in seiner Ursprungsfassung erfolgte im Jahre 1992 im Normalverfahren.

Die geplante Änderung des o.g. Bebauungsplans kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung angesehen werden, da sie vollständig von vorhandener bzw. in Bau befindlicher Bebauung umgeben ist. Der § 13a BauGB regelt die Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung und nennt die Voraussetzungen für seine Anwendung und damit die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens. Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen gegeben, weil:

- Es sich um ein Vorhaben der Nachverdichtung handelt,
- Die Größe des Plangebietes weniger als 20.000qm beträgt,
- Es sich um kein Vorhaben handelt, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegt,
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- Keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG bestehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden



Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Aufgrund dessen werden die mit der Planung im Zusammenhang stehenden Eingriffe im Verfahren so behandelt, als wären diese „vor der planerischen Entscheidung vorgenommen worden“. So gelten alle möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes wie Flächenversiegelung, Flächenbeanspruchung, Bodenverdichtung, Lärm, Licht, Erschütterungen und Änderungen des Landschaftsbildes als bereits erfolgt und nicht durch das Vorhaben verursacht. Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

Die konkreten Bestimmungen für den Fachbeitrag Naturschutz richten sich dennoch nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## **4. PLANUNGSKONZEPT**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Das Hauptziel der in Form des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1.1 „In der Betz“ repräsentierten Planung war die Schaffung von Grundstücken zur Errichtung von Wohnhäusern und gewerblich genutzten Anlagen. Das Ziel beschränkt sich in der 1. Änderung des Bebauungsplans auf die Wohnbebauung.

Das vorher geplante Mischgebiet wird vor Ort keine Umsetzung finden und die dadurch un bebauten Flächen würden weiterhin leer stehen. Durch die Änderung des Bebauungsplans gewinnt das Gebiet Wohnfläche für örtlich benötigte Angebote an Wohnnutzung

Die Grunderschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraßen „Im Obergraben“ und „In der Betz“.

### **4.2 Städtebauliche Grunddaten**

<b>Fläche des Plangebietes:</b>	<b>16.416 qm</b>
<b>davon:</b>	
• <b>Nettobauland:</b>	<b>13.533 qm</b>
• <b>Straßenverkehrsfläche:</b>	<b>1.747 qm</b>
• <b>Öffentliche Grünfläche:</b>	<b>1.136 qm</b>

---

## **5. PLANINHALT (Abwägung und Begründung)**

### **5.1 Nutzung der Grundstücke**

#### **5.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.1 „In der Betz, 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Harbach wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Im vorliegenden Fall wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In Verbindung mit § 1 (4-6) BauNVO wird der Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO wie folgt abgeändert:

- Die Anlagen und Einrichtungen des § 4 (2) BauNVO werden als allgemein zulässig festgesetzt.
- Die Anlagen und Einrichtungen des § 4 (3) BauNVO werden als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, mit Ausnahme der Ziffern 4. „Gartenbaubetriebe“ und 5. „Tankstellen“.

Diese Anlagen und Einrichtungen, werden hier ausgeschlossen, weil sie nicht in das kleinteilige Umfeld des Planänderungsgebietes passen und aufgrund ihres vermutlichen Störgrades und ihres Flächenanspruchs für erhebliche Spannungen sorgen würden.

#### **1. Art der baulichen Nutzung**



#### **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise zulässig sind

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

Nicht zulässig sind

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung des Maßes soll weiterhin sicherstellen, dass zum einen das Bebauungskonzept der Ortsgemeinde Harbach umgesetzt werden kann, zum anderen aber auch ein Rahmen gesetzt wird, der die enge Bebauung des Wohngebietes regelt. Nicht zuletzt dient ein begrenzender Rahmen für die Bebauung im Plangebiet auch dem Erhalt eines qualitätsvollen Ortsgemeindebildes. Insofern bleiben die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Vergleich mit dem Ursprungsplan unverändert.

Im Allgemeinen Wohngebiet des Geltungsbereiches der 1. Änderung wird als Obergrenze für das flächenwirksame Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und damit das Maß aus dem Ursprungsplan beibehalten. Die Funktion, die städtebauliche Dichte auf den Grundstücken in verträglichen Grenzen zu halten, übernimmt darüber hinaus zusätzlich die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, die das Maximum an denkbarer Bebauung umreißen.

Zusätzlich wird die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß weiterhin wie folgt festgesetzt: Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

Vor diesem Hintergrund wird die Geschossflächenzahl nicht zuletzt auch aus Gründen der Beibehaltung des Maßes aus dem Ursprungsplan mit 0,8 festgesetzt.

### **5.1.3 Bauweise**

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.1.1 „In der Betz, 1. Änderung“ ist wie im Ursprungsplan offene Bauweise festgesetzt. Bauliche Anlagen werden mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von 50,0 m festgesetzt.

### **5.1.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden von Baugrenzen gebildet und orientieren sich am Planungskonzept des Ursprungsbebauungsplans.

## **5.2 Öffentliche Verkehrsflächen**

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Betz, 1. Änderung“ fällt die Gemeindestraße „In der Betz“. Es gibt keine Veranlassung für eine Änderung gegenüber der Ursprungsplanung.

## **5.3 Grünflächen**

Im Plangebiet der 1. Änderung erstrecken sich zwei Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Diese dienen zur Durchgrünung des Plangebietes und umfassen einen Fußgängerbereich, welcher zur K88 führt. Zusätzlich sind die nichtüberbaubaren Flächen der Grundstücke zu begrünen und mit Bäumen zu bepflanzen, ohne dass diese als private Grünflächen festgesetzt werden müssten.

## **6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Der Bebauungsplan Nr. 1.1 „In der Betz, 1. Änderung“ soll die Bestandsbebauung passend ergänzen und eine Attraktivierung der Wohnbebauung darstellen. Insgesamt stellt die Ausweitung der Wohnbebauung im Umfeld die Schließung einer Angebotslücke in der Ortsgemeinde Harbach dar.

### **6.2 Verkehr**

Die geänderte Planung im Verfahren des Bebauungsplans Nr. 1.1 „In der Betz, 1. Änderung“ führt zu keiner Änderung der Verkehrsbelastung im Vergleich zur Ursprungsplanung.

Durch die Stellungnahme des Landesbetriebes Mobilität Dietz (LBM) veranlasst, wurde eine Abschätzung des Beurteilungspegels vom Straßenverkehr auf der K 88 vorgenommen. Auf der Grundlage des vereinfachten Schätzverfahrens für Verkehrsanlagen gem. Anhang A zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ wurde das Plangebiet mit einem Mindestabstand von 40 m der Bebauung zum Fahrbahnrand der Kreisstraße, die mit ca. 800 Kfz DTV in Ansatz gebracht wird, in die Berechnung eingestellt. Das Diagrammverfahren hat dabei einen Wert von 54 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für den am nächsten gelegenen bebaubaren Plangebietsteil erbracht. Mit diesen Werten ist mit hinreichender Sicherheit nachgewiesen, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind und dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden können.

### **6.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Ortsgemeinde Harbach und damit das Plangebiet der 1. Änderung umfasst öffentlichen Personennahverkehr in Form von Linienbusverkehr auf der K 88 mit Anbindung an das ÖPV-Netz im Verbandsgemeindegebiet.

### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Da bereits Wohnbebauung in dem Plangebiet der 1. Änderung besteht, ist eine Ver- und Entsorgung gewährleistet. Der Ausbau der technischen Infrastruktur wird individuell bedarfsgerecht und zeitnah mit der Verwirklichung der Ausbaumaßnahmen in eigener Verantwortung der Bauherr\*innen ausgeführt. Die Versorgungsträger werden durch Netzergänzungen den Anschluss der zusätzlichen Bebauung im Gebiet an die vorhandene Leitungsinfrastruktur sicherstellen. Dies gilt für alle Leitungsmedien.

Auch die Anbindung an das kommunale Abwasserkanalleitungssystem führt nicht zu zusätzlichen Aufwendungen für die Allgemeinheit. Gleiches gilt für die Regenentwässerung und die Abfallbeseitigung.

## **6.5 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die Vorbereitung der Maßnahmen und die Planung zur Anpassung des Baurechts an die örtlich vorhandenen Gegebenheiten trägt die Ortsgemeinde Harbach. Die Höhe der Kosten beschränkt sich auf die reinen Planungskosten (Vermessungstechnische Leistungen zur Herstellung der Kartengrundlage, Städtebauliche und Landschaftsplanerische Leistungen zur Schaffung des angepassten Baurechts).

## **7. VERFAHREN**

Die Ortsgemeinde Harbach hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt :

### **- Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Ortsgemeinde Harbach hat in seiner Sitzung am ..... die 1..Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 „In der Betz“ beschlossen.

### **- Entwurfsbeschluss**

Der Bebauungsplanentwurf der 1. Änderung wurde am ..... vom Ortsgemeinderat Harbach als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

### **- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Digitalisierung wurde in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ darüber informiert, dass die Verbandsgemeinde Kirchen beabsichtigt, den Bebauungsplane Nr. 1.1 „In der Betz, 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Harbach aufzustellen.

Die Öffentlichkeit wurde im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Baugesetzbuch) in Form einer öffentlichen Auslegung beteiligt. Der Planentwurf zum Bebauungsplanes Nr. 1.1 „In der Betz, 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Harbach sowie die Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ einschließlich öffentlich ausgelegt.

### **- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Ortsgemeinde Harbach hat die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

### **- Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Der Rat der Ortsgemeinde Harbach hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens entsprechend der Abwägungs-Empfehlung der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen (Sieg) in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan Nr. 1.1 „In der Betz, 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Harbach, als Satzung beschlossen. Die Planbegründung wurde gebilligt.

### **- Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan wurde am ..... ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom ..... in Kraft getreten.

## **8. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 6) ;
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436) m. W. vom 29. Juli 2022
- Die Bauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)