

Vorabzug Begründung

zum Bebauungsplan

„Wohnen in der Flur 12, Flurstück 4/1“

der Ortsgemeinde Holzheim

Inhaltsverzeichnis	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Teil A: Grundlagen.....	3
1. Einführung	3
1.1 Veranlassung und Planungsziele	3
1.2 Rechtsgrundlagen	3
1.3 Vorgaben und Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	3
1.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz (2008)	3
1.3.2 Flächennutzungsplan	3
1.3.3 Fachplanungen	3
2. Beschreibung des Planbereiches	4
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe.....	4
2.2 Naturräumliche Verhältnisse und Topographie	4
2.3 Derzeitige Nutzung.....	4
2.4 Baugrund, Altlasten.....	4
Teil B: Städtebauliche Planung	5
1. Bauliche Nutzung	5
1.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
1.2 Maß der baulichen Nutzung	5
1.3 Bauweise	5
1.4 Anzahl der Wohnungen	5
2. Städtebauliche Gestaltung.....	6
2.1 Baukörper, Dächer	6
2.2 Stellplätze und Garagen.....	6
2.3 Gestaltung befestigter Flächen.....	6
2.4 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen	6
2.5 Einfriedungen	6
3. Erschließung.....	7
3.1 Fließender Verkehr	7
3.2 Ruhender Verkehr.....	7
4. Ver- und Entsorgung.....	7
4.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung.....	7
4.2 Energieversorgung und Telekommunikation	7
4.3 Abwasserbeseitigung	7
4.4 Verwendung von Niederschlagswasser.....	7
4.5 Abfallbeseitigung	7
Teil C: Umweltbericht	8

Teil A: Grundlagen

1. Einführung

1.1 Veranlassung und Planungsziele

Die Ortsgemeinde Holzheim ist bestrebt, zusätzlichen Wohnraum im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich zu schaffen.

Deshalb sind für ein bisher im Außenbereich liegendes Flurstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Ziel ist es, ein Wohngebäude zu errichten.

Der Rat der Ortsgemeinde Holzheim hat am __. __.2025 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplans „Wohnen in der Flur 12, Flurstück 4/1“ im Regelverfahren gefasst.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die Ortsgemeinde Holzheim erfüllt § 1 Abs. 3 BauGB, nach dem die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans haben insbesondere die bauleitplanerischen Oberziele und Leitlinien des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sowie des § 1a BauGB Berücksichtigung gefunden.

Für die Ausweisungen des Bebauungsplans sind der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB sowie die Baunutzungsverordnung BauNVO maßgeblich gewesen.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen nach § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplans geworden.

Zur grafischen Darstellung der Planinhalte des Bebauungsplans ist auf die Planzeichenverordnung zurückgegriffen worden.

Die Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB wird dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

1.3 Vorgaben und Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz (2008)

Die Ortsgemeinde Holzheim liegt im nordöstlichen Rhein-Lahn-Kreis im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur.

Holzheim befindet sich am östlichen Rand des Entwicklungsbereichs mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen Koblenz/Mittelrhein/Montabaur.

Die Gemeinde gehört zur Verbandsgemeinde Diez und liegt in unmittelbarer Nähe zur Landesgrenze nach Hessen.

Charakteristischer Landschaftstyp für Holzheim ist die Agrarlandschaft, die Gemeinde liegt in einem landesweit bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft, in einem Bereich mit herausragender Bedeutung für den Freiraumschutz sowie in Verbindung mit dem Aartal als Luftaustauschbahn in einem klimaökologischen Ausgleichsraum.

Mit der Anbindung über die Landesstraße 319 an die Bundesstraße 54 verfügt Holzheim über eine überregionale Straßenverbindung.

1.3.2 Flächennutzungsplan

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Diez sind für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

Der Bebauungsplan ist genehmigungsfrei.

1.3.3 Fachplanungen

Der Flächennutzungsplan enthält keine planungsrelevanten Aussagen über Fachplanungen.

2. Beschreibung des Planbereiches

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe

Das Plangebiet liegt westlich des bestehenden Siedlungsbereiches der Ortsgemeinde Holzheim. Das Gebiet umfasst in der Flur 12 der Gemarkung Holzheim die Flurstücke 4/1 und 135/1 teilweise. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1681 m².

2.2 Naturräumliche Verhältnisse und Topographie

Das Plangebiet gehört zum „Limburger Becken“, Untereinheit „Linter Platte“. Die Höhenlage beträgt ca. 140 m über NN.

2.3 Derzeitige Nutzung

Derzeit ist das beplante Gebiet unbebaut und stellt sich als Grünfläche dar.

2.4 Baugrund, Altlasten

Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist im Plangebiet nicht mit Altlasten zu rechnen. Im Flächennutzungsplan sind keine entsprechenden Verdachtsflächen dargestellt.

Teil B: Städtebauliche Planung

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung die Nutzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient. Zur Vermeidung störender Einwirkungen auf das Wohnen und auf die Möglichkeiten zur Naherholung werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung, des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes wird entsprechend festgesetzt:

- als Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse zwei Vollgeschosse,
- als Grundflächenzahl 0,3 (höchstens 30 % der Grundstücksfläche im Bauland dürfen überbaut werden, eine Überschreitung ist grundsätzlich nur um bis zu 50% zulässig),
- als maximale Geschossflächenzahl 0,5 (die Flächen aller Geschosse - Vollgeschosse und andere Geschosse - dürfen höchstens 50% der Grundstücksfläche im Bauland entsprechen).
- als maximale Firsthöhe 10,50m - innerhalb dieser Gesamtgebäudehöhe darf die Sockelhöhe max. 0,50m betragen.

1.3 Bauweise

Zur Sicherstellung der Belichtung, Belüftung sowie des Brandschutzes wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Bebauung muss dabei nach der Definition der Baunutzungsverordnung mit seitlichem Grenzabstand erfolgen und darf höchstens 50 m lang sein.

Darüber hinaus sind die überbaubaren und die nicht überbaubaren Flächen durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit der zulässigen Einzelhausbebauung wird so eine lockere Bebauung erreicht, die sich der Bauweise des angrenzenden Siedlungsbestands anpasst.

1.4 Anzahl der Wohnungen

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten soll gewährleistet werden, dass sich die Neubebauung der vorhandenen Gebietsstruktur anpasst und Mehrfamilienhäuser vermieden werden. Die entstehenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen können dadurch außerdem auf ein geringes Ausmaß beschränkt werden.

2. Städtebauliche Gestaltung

2.1 Baukörper, Dächer

Durch die Festsetzung von ausschließlich Einzelhäusern soll die Hausform der angrenzenden Bebauung aufgegriffen und fortgesetzt werden.

Vorgaben zu den Dächern und Fassaden sind einerseits zur Wahrung eines Mindestmaßes an gestalterischer Homogenität in Benachbarung zur Ortslage, andererseits zur Wahrung der Gestaltungsfreiheit der Bauherrschaften getroffen worden.

2.2 Stellplätze und Garagen

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind Stellplätze, Garagen oder Carports vorgesehen. Diese können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, sind jedoch innerhalb der Grundstücksgrenzen nachzuweisen.

Da ein Pkw im Gegensatz zu einer mit einem verschließbaren Tor versehenen Garage in der Regel ohne Zwischenhalt auf einem überdachten bzw. nicht überdachten Stellplatz abgestellt werden kann, wird aus Gründen der Verkehrssicherheit für geschlossene Garagen ein Abstand von 5,00 m zur straßenseitigen Grundstücksbegrenzung festgesetzt. Das gilt auch für Garagen mit einer Öffnungs- und Schließfernbedienung (Funktor).

2.3 Gestaltung befestigter Flächen

Mit der Festsetzung, Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen usw. wasserdurchlässig anzulegen, wird verfolgt, im Plangebiet den Versiegelungsgrad und den Oberflächenabfluss zu minimieren und gleichzeitig die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich der nicht versiegelten Flächen aufrecht zu erhalten.

2.4 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Der Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen dient der Erholung und Freiraumnutzung durch die Anwohner.

Die Festsetzung der Anlage eines Gartens und der Verwendung standortgerechter Baum- und Straucharten erfolgt sowohl zur besseren landschaftlichen Einbindung des Plangebiets, als auch zur Durchgrünung der Freiflächen der tatsächlich nicht überbauten Grundstücksflächen – also auch die innerhalb der überbaubaren Flächen – und damit des Plangebiets.

Erdanschüttungen (z.B. Terrassen) sind dabei möglichst flach zu verziehen und in die Topografie einzubinden, um Geländeüberformungen zu vermeiden.

2.5 Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungsmauern wird zur Vermeidung von Geländeüberformungen und zur Wahrung des Nachbarschutzes auf straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf maximal 0,80 m und auf den sonstigen Grundstücksgrenzen auf maximal 1,20 m begrenzt. Die Zäune sollen ohne Sockel ausgeführt werden, um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

3. Erschließung

3.1 Fließender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes wird über den Anschluss an die „Herrnbergstraße“ sichergestellt.

3.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt durch private, überdachte und nicht überdachte Stellplätze.

4. Ver- und Entsorgung

Die in diesem Kapitel aufgeführten Maßnahmen dienen der vollständigen Nutzbarkeit und Erschließung von Gebäuden und Grundstücken und der Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Die unterirdische Verlegung von Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen entspricht dem Stand der Technik und gewährleistet Versorgungssicherheit.

4.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung

Über den Anschluss an das vorhandene Ortsnetz Holzheim der Verbandsgemeindewerke Diez ist die Versorgung mit Trink- bzw. Löschwasser gewährleistet.

4.2 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Gebäude werden zur Versorgung mit Elektrizität und mit Erdgas jeweils über Erdleitungen an das Netz der Süwag angeschlossen. Für den Anschluss an die Telekommunikation werden ebenfalls unterirdische Leitungen verlegt.

4.3 Abwasserbeseitigung

Der Anschluss an das örtliche Kanalnetz der Verbandsgemeindewerke Diez stellt die Abwasserbeseitigung sicher.

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt nach dem Stand der Technik im modifizierten Trennsystem, d.h. Schmutzwasser und unbelastetes Niederschlagswasser werden getrennt abgeleitet. Dadurch wird eine zusätzliche Belastung der Kläranlage mit Niederschlagswasser vermieden.

4.4 Verwendung von Niederschlagswasser

Empfohlen wird die Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken in geeigneten, ausreichend dimensionierten Behältnissen, die Verwendung als Brauchwasser und die breitflächige Vorversickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone, was den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt und -kreislauf minimiert.

Hinweis: Für Brauchwasseranlagen besteht eine Anzeigepflicht.

4.5 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des Abfalls über die Müllabfuhr der Abfallwirtschaft des Rhein-Lahn-Kreises ist sichergestellt.

Teil C: Umweltbericht

Die Erstellung des Umweltberichtes als eigenständiger Teil der Begründung erfolgt im weiteren Aufstellungsverfahren im Anschluss an die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.

Die im Rahmen der genannten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen werden hinsichtlich ihrer Aussagen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ausgewertet.

Die Ergebnisse der daran anschließenden Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 zum Baugesetzbuch dargelegt.

Dieser Entwurf des Umweltberichts wird dann Bestandteil der Planunterlagen für die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sein.