



Planeo
Ingenieure

Gesellschaft für technische
Infrastrukturplanung mbH

Beratende Ingenieure



Ortsgemeinde Katzwinkel
Verbandsgemeinde Wissen
Landkreis Altenkirchen

**2. Änderung des Bebauungsplanes
„Oberkatzwinkel II“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

Begründung

Verfahrensstand:

Schlussfassung
zum Satzungsbeschluss vom 04.04.2023

April 2023

IMPRESSUM

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Katzwinkel

Erlenstraße 35

57581 Katzwinkel

Bearbeitet durch

Planeo Ingenieure GmbH

Bachweg 5

57627 Hachenburg

Verfasser:

Kerstin Eiteneuer, B.Eng.

*Planunterlagen
und Script:*

Kerstin Eiteneuer, B.Eng

Verfahrensstand:

Schlussfassung zum Satzungsbeschluss vom 04.04.2023

April 2023

INHALT**SEITE****Begründung**

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2 Eigentumsverhältnisse	6
3. Vorgaben zur Planung	6
3.1 Raumordnung und Landesplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan der VG Wissen für die Ortsgemeinde Katzwinkel	7
3.2.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Wissen	7
3.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	8
3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht	8
3.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	9
3.5 Natur, Landschaft, Umwelt	9
3.6 Verkehrliche Erschließung	11
3.6.1 Erschließungsstraßen	11
3.6.2 Fußwegenetz	11
3.6.3 Wirtschaftsweg zum Regenrückhaltebecken	12
3.7 Ver- und Entsorgung	13
3.7.1 Entwässerungstechnische Erschließung	13
3.7.2 Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser	13
3.7.3 Brandschutz	13
3.7.4 Energieversorgung	14
3.8 Altlasten	15
3.9 Denkmalschutz	15
3.10 Wasserschutzgebiete	15
3.11 Gewässer	15
3.12 Forstwirtschaftliche Belange	15
3.13 Belange der Luftfahrt	16
3.14 Bergbauliche Belange	16
3.15 Starkregenereignisse	18
3.16 Erdgeschichtliche Denkmalpflege	18
4. Planinhalt und Abwägung	19
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	19
4.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen	19
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	19
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	20
4.2.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	23
4.2.5 Durchgrünung	23
4.2.6 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	23
4.2.7 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	24
5. Auswirkungen der Planung	24
5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	24
5.2 Bodenordnende Maßnahmen	24
6. Flächenbilanz	25
7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung	26

Begründung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Ortsgemeinde Katzwinkel hatte im Jahr 2001 den Bebauungsplan „Oberkatzwinkel II“ als Anschlussplanung an das Baugebiet „Oberkatzwinkel“ aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht. Im Jahr 2009 hat dieser Plan bereits eine erste Änderung erfahren, wobei das Plangebiet selbst aber bislang noch nicht umgesetzt wurde.

In der 1.743 Einwohner (Stand: 31.12.2021; Quelle: Statistisches Landesamt RLP) zählenden Ortsgemeinde Katzwinkel, in der Verbandsgemeinde Wissen gelegen, ist nun verstärkt eine Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen. Innerhalb des Ortsgebietes können derzeit jedoch keine gemeindeeigenen Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Die Ortsgemeinde möchte daher kurzfristig das Baugebiet „Oberkatzwinkel II“ für Bauwillige zur Verfügung stellen.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberkatzwinkel II“ konnte die zur Umsetzung des Planes notwendige Ableitung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers nicht zufriedenstellend gelöst werden. Nach neuerlichen Untersuchungen der Entwässerungssituation und der damit verbundenen Grunderwerbthematik wird eine weitere Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Seitens der Ortsgemeinde Katzwinkel wurde daher die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Oberkatzwinkel II“ beschlossen. Die Änderung betrifft neben der Entwässerungskonzeption auch die Optimierung der Verkehrsführung sowie der baulichen Nutzung der Grundstücke und deren Zuschnitte. Der Plan wurde dabei in Gänze überarbeitet und dabei auch an das aktuelle Kataster angepasst.

Auch wurden aus städtebaulichen Gründen die festgesetzten Gebäudehöhen überprüft und insbesondere aus Klarstellungsgründen der untere Bezugspunkt zur Höhenfestsetzung angepasst.

Dem Änderungsverfahren wird grundsätzlich die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit seiner Planzeichnung, den Textfestsetzungen und der Begründung in der genehmigten Fassung der neuerlichen Änderung zugrunde gelegt.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Dabei wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, 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 Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Da die durch die Änderung begründete und festgesetzte Grundfläche weniger als zwei Hektar beträgt, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Damit ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für den Änderungsbereich entbehrlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage Katzwinkel und hat eine Gesamtgröße von ca. 2,87 ha, wobei ca. 2,7 ha im Geltungsbereich A und ca. 0,17 ha im Geltungsbereich B (RRB) liegen.



Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 - LANIS-RLP

unmaßstäblich, eingeordnet

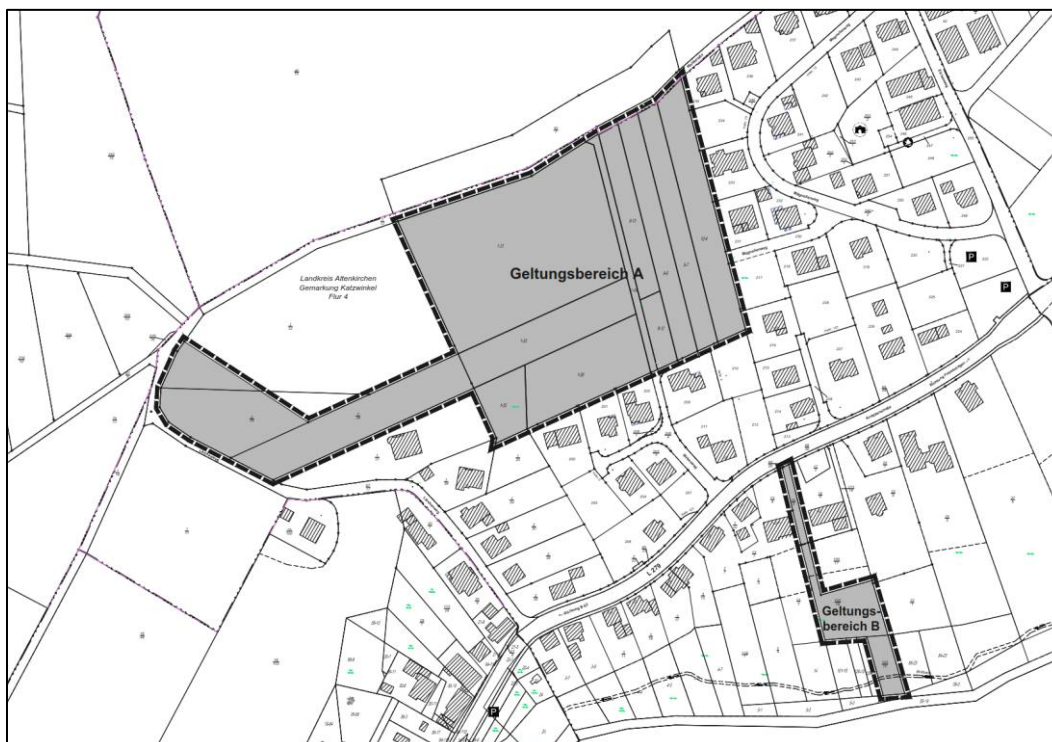
Datengrundlage:

Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2002)

In der nachfolgenden Karte sind die überplanten Bereiche durch die Plangeietsgrenze gekennzeichnet. Es umfasst die folgenden dort grau hinterlegten Grundstücke der Gemarkung Katzwinkel, Flur 4:

Geltungsbereich A: 1/19, 1/26, 1/29 tlw., 1/31, 1/32 tlw., 1/33, 1/34, 1/35, 9/5, 9/7, 9/12, 9/13 und 12/4

Geltungsbereich B: 16/3, 100/118 und 103/15.



Planbereich, unmaßstäblich, eingeordnet

Datengrundlage:

Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2002)

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich teilweise im Eigentum der Ortsgemeinde Katzwinkel und teilweise in Privateigentum.

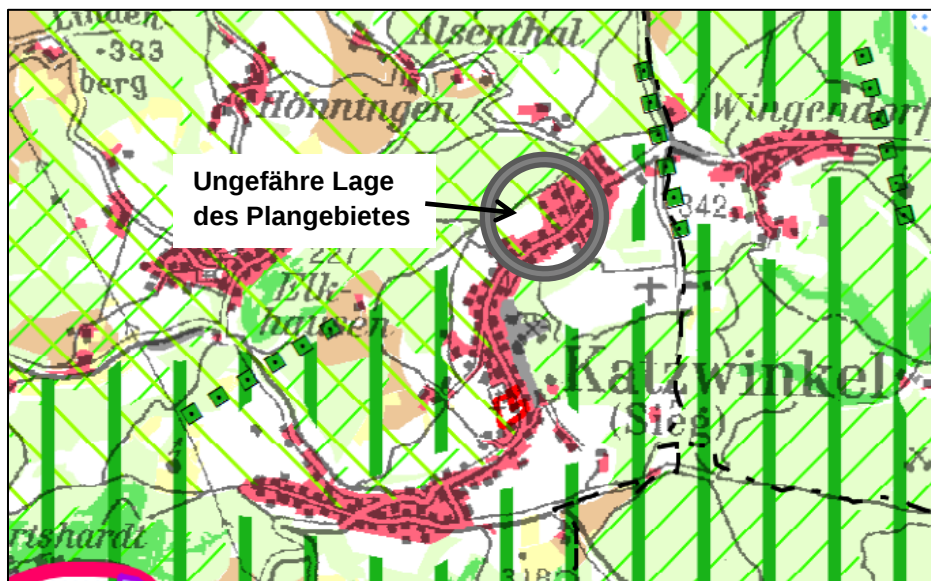
3. Vorgaben zur Planung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017) ist seit dem 11.12.2017 in Kraft getreten und beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Er vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV 2008 mit Teilfortschreibung 2013) und enthält Ziele und Grundätze, die in der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Im RROP 2017 werden die Verbandsgemeinde Wissen und damit der Planbereich in der Ortsgemeinde Katzwinkel dem „Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet. In der Verbandsgemeinde Wissen übernimmt die Stadt Wissen gemäß des wirksamen RROP 2017 eine zentralörtliche Funktion als kooperierende Grundzentrum.

Nach der Gesamtkarte des regionalen Raumordnungsplanes liegt der Geltungsbereich A in einem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“, für den Geltungsbereich B sind keine Vorgaben getroffen. Das Wohnbaugebiet grenzt am östlichen und südlichen Plangebietsrand unmittelbar an überbaute Siedlungsflächen an. Im Norden wird der Geltungsbereich A von einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund tangiert. Weitere Aussagen sind im RROP für das Plangebiet nicht getroffen.



Auszug aus der Gesamtkarte zum Fortschreibungsentwurf des RROP 2017 (mit Planbereich); unmaßstäblich, genordet;

Quelle:
Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

Nach Grundsatz G97 soll in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei

raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dieser Grundsatz der Raumordnung wird gesehen und berücksichtigt. Das gesamte Plangebiet wird durch die Festsetzung einer umlaufenden Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in das Landschaftsbild eingebunden. Der am nördlichen Plangebietsrand verlaufende Wirtschaftsweg, der auch als Spazierweg genutzt wird, bleibt von der Planung unberührt. Es wird zudem eine Wegeverbindung vom Plangebiet in die freie Landschaft geschaffen, damit auch die Bewohner des neuen Baugebietes die umliegende Landschaft über kurze Wege erreichen und bei Bedarf als Erholungsraum nutzen können.

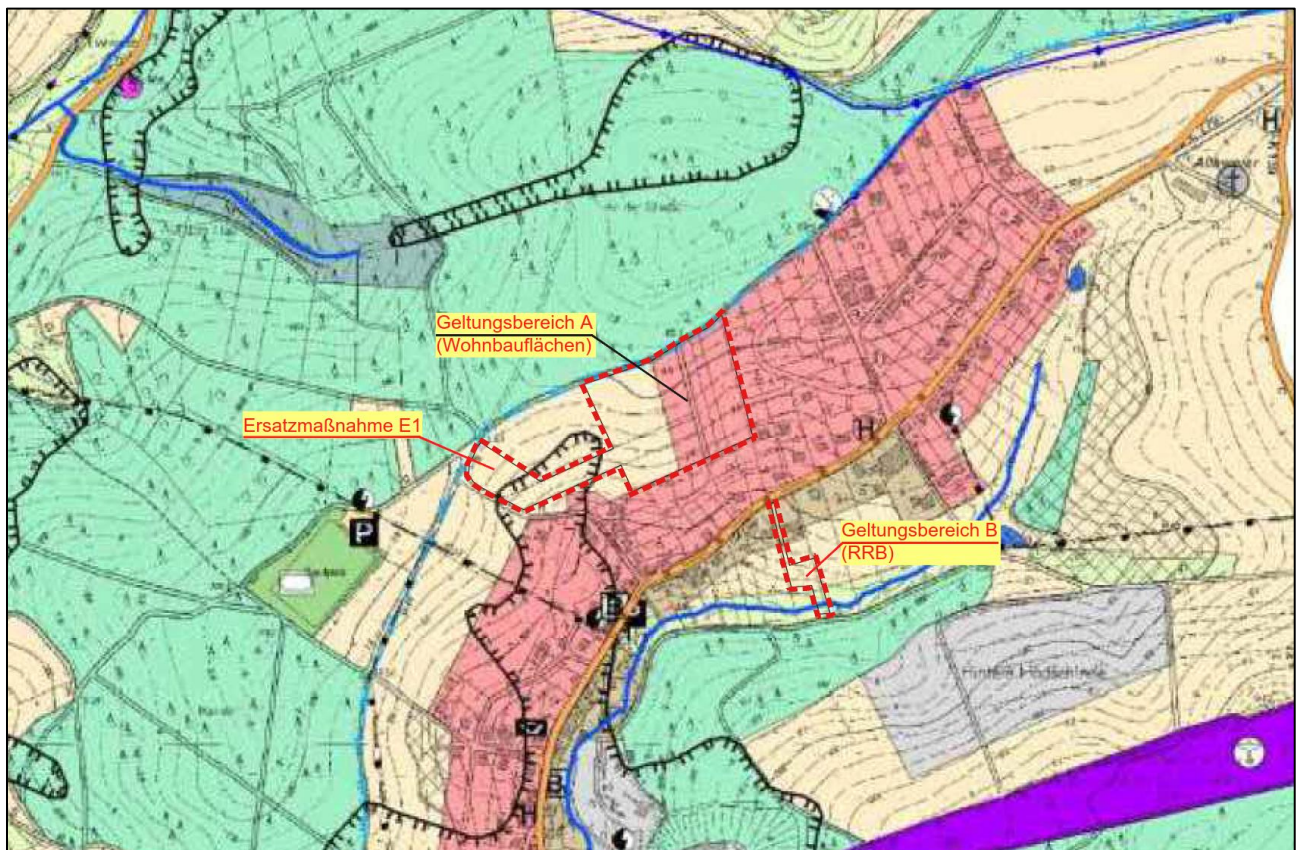
Die seit Anfang der 2000er Jahre bereits vorbereitete Wohnbauflächenerweiterung, steht angesichts des geringen Eingriffs in den Erholungswert und den touristischen Wert der Landschaft dem Grundsatz G 97 des regionalen Raumordnungsplanes nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan der VG Wissen für die Ortsgemeinde Katzwinkel

3.2.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Wissen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen stellt für den Geltungsbereich A teilweise bereits „Wohnbauflächen“ dar. Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird derzeit noch als „landwirtschaftliche Flächen“ dargestellt.

Der Geltungsbereich B (Regenrückhaltebecken) sowie der Bereich der Ersatzmaßnahme E1 werden ebenfalls als „landwirtschaftliche Flächen“ im FNP dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Wissen, unmaßstäblich, genordet
(Quelle: Bauamt VG Wissen)

3.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

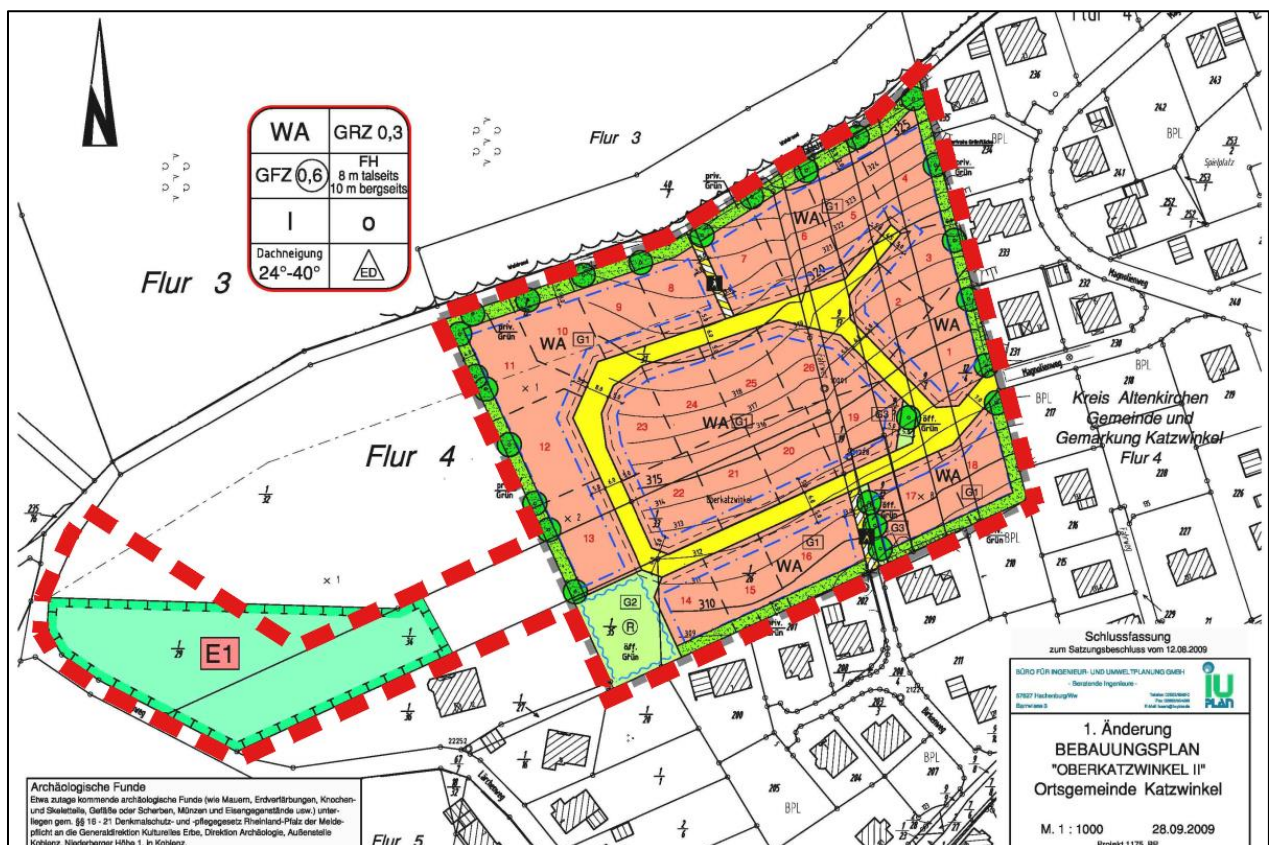
Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der VG Wissen weicht innerhalb der Abgrenzungen der Geltungsbereiche teilweise von den vorgesehenen Planungen ab, sodass der Bebauungsplan daher derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die Fläche ist daher im Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen. Die Ortsgemeinde Katzwinkel beantragt bei der Verbandsgemeinde Wissen, diesen Änderungspunkt bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit aufzunehmen.

Im Hinblick auf die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird der vorliegende Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Bei der Fortschreibung des FNP wird das Plangebiet dann entsprechend der vorgesehenen Nutzung zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit mit dem Bebauungsplan „Oberkatzwinkel II“ überplant, der bereits eine Änderung erfahren hat.

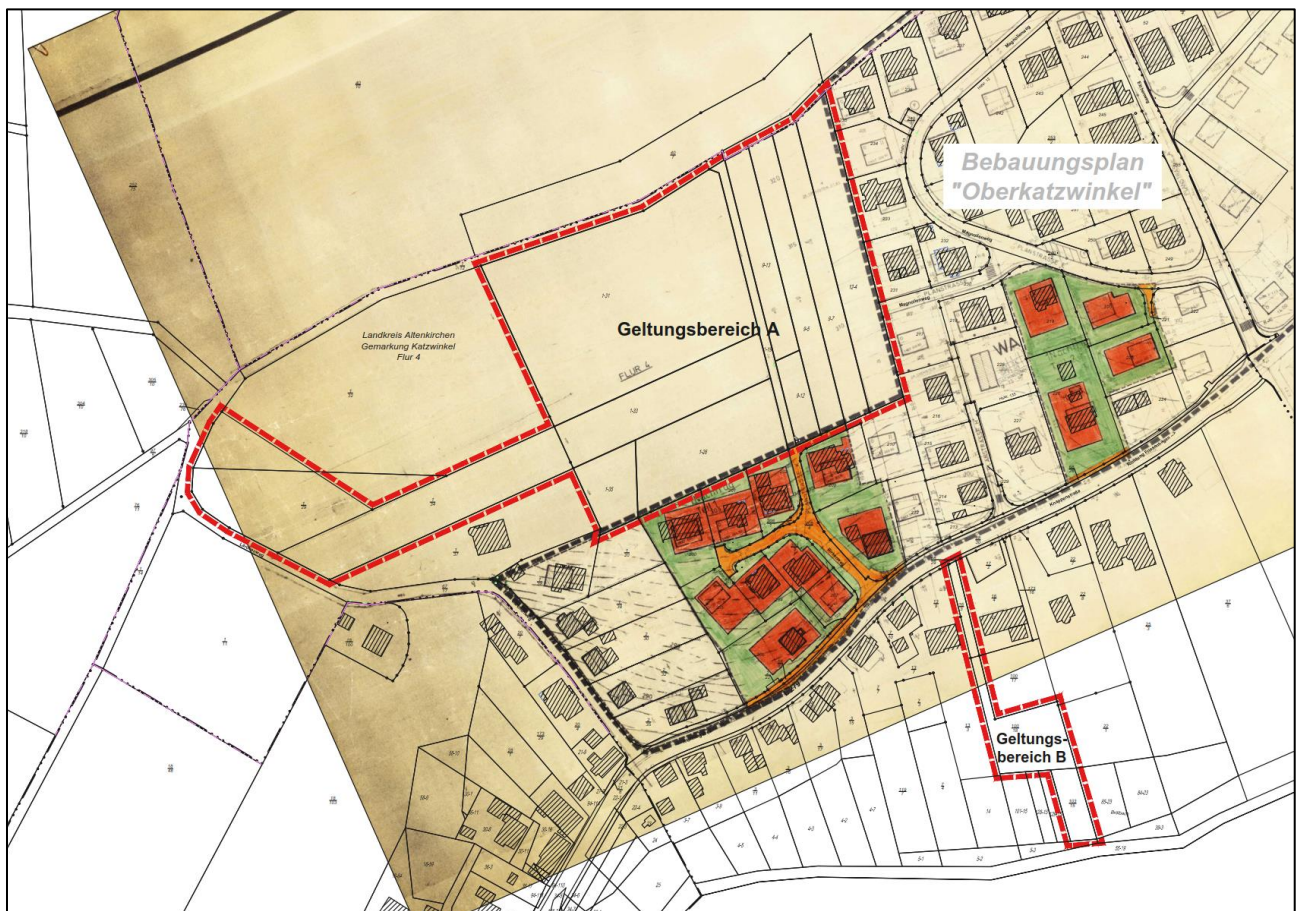


Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberkatzwinkel II“, 1. Änderung der OG Katzwinkel, mit neuer Abgrenzung des neuen Geltungsbereiches als rote Blocklinie, unmaßstäblich, genordet (Quelle: Bauamt VG Wissen)

Die östliche Abgrenzung des Geltungsbereiches A, der als Art der baulichen Nutzung Wohnbauflächen festsetzt, wird durch die zweite Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Eine Änderung ergibt sich lediglich am Zuschnitt der für die Ersatzmaßnahme E1 vorgesehenen Flächen (westlicher Teil des Geltungsbereiches A) und die Lage der Flächen für die Regenrückhaltung südlich der Landesstraße Nr. 279 (Geltungsbereich B).

3.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Östlich und südlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes „Oberkatzwinkel“ unmittelbar an.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Oberkatzwinkel“, 1. Änderung der OG Katzwinkel, unmaßstäblich, genordet (Quelle: Bauamt VG Wissen) mit Darstellung der geplanten Geltungsbereiche „Oberkatzwinkel II“

3.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Wie bereits eingangs erwähnt, wird die 2. Planänderung des Bebauungsplanes „Oberkatzwinkel II“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, 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 Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberkatzwinkel II“ im Geltungsbereich A festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt sehr viel weniger als 20.000 qm, womit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten.

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist mit diesem Sachverhalt entbehrlich. Die für die Ursprungsplanung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden seinerzeit schon ermittelt und werden weiterhin im Bebauungsplan festgesetzt bzw. zugeordnet. Hier erfolgt lediglich eine Anpassung des Maßnahmentextes in Bezug auf die derzeit gültigen rheinland-pfälzischen Vertragsnaturschutzvarianten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Holpebachtal und Landschaft um Birken-Honigsessen“, wobei jedoch gemäß § 1 Abs. 3 der zugehörigen Verordnung u.a. rechtsverbindlich ausgewiesene Bebauungspläne nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes sind. Da sich das Landschaftsschutzgebiet im Bereich der Ortsgemeinde Katzwinkel nur nördlich der Landesstraße 279 erstreckt, wird dieses nicht durch die Flächen für die Regenrückhaltung (Geltungsbereich B) tangiert.

Auf der zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens vorgesehenen Fläche (Geltungsbereich B) unterliegen die Flächen nördlich des Bachlaufes dem Pauschalschutz nach § 15 LNatSchG. Es handelt sich um eine frische bis wechselfeuchte, artenreiche Glatthaferwiese im jungen Brachestadium.

Zur Kompensation des unvermeidbaren Eingriffs wurden im westlichen Bereich des Geltungsbereiches A in Verbindung mit der bereits für die Versiegelung der Bauflächen festgesetzten Ersatzmaßnahme E1.1 (Entwicklung einer extensiv genutzten Obstbaumwiese) zudem die Ersatzmaßnahme E1.2 zur Entwicklung einer mageren Glatthaferwiese in entsprechendem Umfang festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Insofern wird zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die Ausnahme zur Inanspruchnahme der Pauschalschutzflächen zugelassen wird.



Pauschalschutz § 15 LNatSchG

Schwarze Strichellinie = untersuchter Bereich

Rote Linie = Pauschalschutzfläche
(magere, artenreiche Glatthaferwiese)

unmaßstäblich, genordet

Datengrundlage: Geobasisinformationen der
Vermessungs- und Katasterverwaltung
Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2002)

Europäische Naturschutzgebiete des Natura-2000-Gebietsnetzes sind im Planungsraum nicht verbreitet. Die nächstgelegenen Flächen (FFH-Gebiet „Sieg“ bzw. EU-Vogelschutzgebiet „Westerwald“) liegen md. ca. 2 bzw. 2,4 km in östlicher Richtung entfernt.

Es sind darüber hinaus keine Schutzgebiete sonstiger Fachrechte (z. B. Wasserschutzgebiet) direkt betroffen.

Spezifische Ziele oder Anforderungen des Umweltschutzes, die für das Plangebiet zu berücksichtigen sind, wurden durch übergeordnete oder spezielle Fachplanungen nicht definiert. Um den Vorgaben des Baugesetzbuches und des Bundesnaturschutzes (BNatSchG) gerecht zu werden, wird jedoch ein Fachbeitrag zum Thema Artenschutz erstellt und der Bebauungsplanakte beigelegt. Darin werden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen von § 44 Bundesnaturschutzgesetz im Hinblick auf die möglichen Betroffenheiten besonders geschützter Arten überprüft.

In die Prüfung wurden die europäischen Vogelarten und Anhang-IV-FFH-Arten einbezogen. Die Prüfung wurde auf Basis einer Geländebegutachtung und Habitatpotenzialabschätzung für die gebietsrelevanten Arten sowie gezielten Kontrollen auf Vorkommen von Wiesenknopf-Ameisenbläulingen durchgeführt. Zur Avifauna gibt es keine Brutreviernachweise gefährdeter Arten im Wirkungsbereich der Planung, jedoch Vorkommen häufiger einheimischer Singvogelarten. Es wird daher vorsorglich eine Rodungszeitenbeschränkung für Gehölze als Vermeidungsmaßnahme erforderlich.

Auf der zur Regenrückhaltung vorgesehenen Fläche sind zwar für Wiesenknopf-Ameisenbläulinge (*Maculinea spec.*) geeignete Habitatstrukturen verbreitet. Die Geländeerhebungen zur Klärung tatsächlicher Artvorkommen ergaben jedoch keine konkreten Nachweise.

Die artenschutzrechtlich notwendigen Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Textfestsetzungen und die Planzeichnung aufgenommen.

3.6 Verkehrliche Erschließung

3.6.1 Erschließungsstraßen

Die geplanten Erschließungsstraßen (Planstraßen A und B) knüpfen als Ringerschließung an die vorhandene Gemeindestraße „Magnolienweg“ an. Damit sind keine Wendeanlagen im Plangebiet erforderlich. Der Magnolienweg ist über den Eichenweg an die Knappenstraße (Ortsdurchfahrt, L279) angeschlossen.

Innerhalb des Plangebiets werden die Erschließungsstraßen mit einer Regelbreite von 6,00 m vorgesehen.

3.6.2 Fußwegenetz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung und das vorhandene Wirtschaftswegenetz an. Der derzeit auch als Spazierweg genutzte Wirtschaftsweg am nördlichen Plangebietsrand befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt daher erhalten. Durch die am nördlichen Plangebietsrand vorgesehene private Eingrünung der

Bauflächen wird der dort verlaufende Spazierweg von der neuen Bebauung abgeschildert, sodass die Einbindung in das Landschaftsbild gewahrt bleibt.

Im Plangebiet selbst werden neben straßenbegleitenden Fußwegen in den Erschließungsstraßen auch eigenständige Fußwegverbindungen geschaffen, die durch entsprechende Begrünung attraktiv gestaltet werden. Die fußläufige Verbindung zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft ist damit gewährleistet.

3.6.3 Wirtschaftsweg zum Regenrückhaltebecken

Die Zuwegung zum Regenrückhaltebecken (RRB), die im Geltungsbereich B des Bebauungsplanes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt ist, mündet innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt zwischen den Netzknoten 5112221 und 5113277 bei Station ca. 10,825 in die Landesstraße Nr. 279 (L 279) ein.

Daher sind für die Anlage des Wirtschaftsweges im Einmündungsbereich im Zuge der Objektplanungen die freizuhaltenden Sichtflächen nach den Kriterien der RAST 06 zu ermitteln. Diese betragen mindestens 70 m in beide Richtungen.

Im Bereich der von diesen Sichtflächen betroffenen Teile der Anliegergrundstücke ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung etc. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig. Einfriedungen und Anpflanzungen, welche diese Höhe überschreiten, können nur hinter der jeweiligen Sichtlinie zugelassen werden.

Die Bereiche der von diesen Sichtflächen ggf. betroffenen Teile der Anliegergrundstücke befinden sich außerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes. Insofern können im hier vorliegenden Bebauungsplan keine Festsetzungen auf diesen Anliegergrundstücken getroffen werden.

Die Anlage des Regenrückhaltebeckens (RRB) liegt im Aufgabenbereich der Verbandsgemeindewerke Wissen. Die VG-Werke werden über die Anregungen des LBM Diez in Kenntnis gesetzt, sodass diese bei der Genehmigungsplanung für das RRB beachtet werden können.



Auszug aus der Planzeichnung mit Darstellung der Sichtflächen im Bereich des Wirtschaftsweges, unmaßstäblich, genordet

Datengrundlage:

Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2002)

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird über Netzerweiterungen und den Anschluss an die bestehenden Anlagen sichergestellt.

3.7.1 Entwässerungstechnische Erschließung

Das Plangebiet soll grundsätzlich im Trennsystem erschlossen werden.

Aufgrund der Topographie und dem damit einhergehenden städtebaulichen Erschließungskonzept ist die Anlage einer Regenrückhaltung im Plangebiet direkt nicht möglich. Daher wird das Niederschlagswasser aus dem Wohnbaugebiet (Geltungsbereich A) rohrleitungsgebunden gesammelt und entlang des östlichen Plangebietsrand in einer dafür vorgesehenen Trasse bis zum südlich der Landesstraße Nr. 279 geplanten Regenrückhaltebecken (Geltungsbereich B) geleitet.

Das Regenrückhaltebecken dient der Entwässerung der im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbauflächen sowie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Nach Rückhaltung und Drosselung erfolgt die Ableitung aus dem Regenrückhaltebecken in den südlich des Beckens verlaufenden Brölbach (Gewässer III. Ordnung).

Die für die Herstellung der Regenrückhaltung und Ableitung in den Vorfluter notwendige wasserrechtliche Genehmigungsplanung wurde bereits erarbeitet und liegt den Fachbehörden zur Prüfung sowie Genehmigung vor.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt parallel zur Ableitung des Regenwassers, wobei das Schmutzwasser in der L 279 an das dortige Mischwassersystem der Ortsentwässerung angeschlossen werden soll.

Im Zuge der Bauleitplanung wird die Abwasserentsorgung konzeptionell gelöst, um sicherzustellen, dass die Erschließung des Plangebietes gesichert werden kann. Die detaillierte Ausführungsplanung ist nicht notwendigerweise Bestandteil des Bebauungsplanes, jedoch liegt die Genehmigungsplanung der zuständigen Stelle bereits zur Prüfung vor.

3.7.2 Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser wird über die bestehenden Anlagen der Stadtwerke Wissen GmbH sichergestellt.

Für die Erschließung der neuen Bauflächen ist die Erweiterung des Trinkwassernetzes in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen vorzunehmen.

3.7.3 Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung des Wohngebietes ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann der Brandschutz (Grundsatz) über das Trinkwassernetz abgedeckt werden.

3.7.4 Energieversorgung

Angrenzend zum Plangebiet sind Anlagen zur Energieversorgung in Form von Strom- und Gasleitungen vorhanden. Für die Erschließung der neuen Bauflächen ist die Erweiterung der Energieversorgung in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen vorzunehmen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über Leitungen der EAM Netz GmbH, Wissen. Zur Erweiterung des Netzes wurde in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen im Anschlussbereich an die südliche Bestandsbebauung eine vier mal fünf Meter große Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Elektrizität“ am südlichen Fußweg festgesetzt. Hier soll eine neue Trafostation errichtet werden.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über Leitungen der Stadtwerke Wissen GmbH.

Höchstspannungsleitungen im Bereich der externen Kompensationsmaßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Schutzstreifens der Höchstspannungsfreileitung Bomig-Dauersberg. Der Schutzstreifen verläuft jedoch im Bereich der externen Kompensationsmaßnahme E2 (ökologische Aufwertung der Bachaue des Brölbaches). Der Leitungsverlauf der Amprion GmbH ist in der Planzeichnung zur E2-Maßnahme kenntlich gemacht. Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 25 m erreichen. Sollten Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt zu veranlassen.

Der Beginn der Pflanzarbeiten ist mit einer Vorankündigungsfrist von mind. 14 Tagen der Amprion GmbH anzuzeigen.

Die maximalen Arbeits- und Gerätehöhen im Schutzstreifen der Freileitung sind mit dem Leitungsbetrieb abzustimmen.

Elektrisch leitfähige Zaunanlagen sollten zum Schutz vor elektrischen Aufladungen und Berührungsspannungen ausreichend geerdet werden.

Zur Sicherung der bestehenden Höchstspannungsfreileitung sind im Grundbuch bereits beschränkte persönliche Dienstbarkeiten eingetragen. In den Dienstbarkeiten ist vereinbart, dass die entsprechenden Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Höchstspannungsfreileitungen mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör einschließlich Fernmeldeluftkabel in Anspruch genommen und betreten werden dürfen. Im Schutzstreifen ist die Errichtung von Bauwerken unzulässig.

Alle Planungsmaßnahmen im Bereich der Höchstspannungsfreileitung sind rechtzeitig mit der Amprion abzustimmen. Insbesondere die in den DIN-EN- und VDE-Bestimmungen festgelegten Mindestabstände einzuhalten.

Sämtliche Änderungen an den Versorgungsanlagen sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit den Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

3.8 Altlasten

Über bestehende Altlasten auf der beplanten Fläche liegen keine offiziellen Informationen vor. Ohne Untergrunduntersuchungen ist dies jedoch nie vollständig auszuschließen. Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das weitere Vorgehen mit den zuständigen Bodenschutzbehörden abzustimmen.

3.9 Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz stehende Bauten sind im Planbereich nicht vorhanden.

3.10 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verzeichnet.

3.11 Gewässer

Fließgewässer sind im Bereich der geplanten Wohnbauflächen (Geltungsbereich A) nicht verzeichnet.

Im südlichen Bereich der für die Regenrückhaltung vorgesehenen Flächen (Geltungsbereich B) verläuft der Brölbach (Gewässer III. Ordnung), der als Vorflut für die Ableitung des gesammelten und gedrosselten Regenwassers dienen soll.

3.12 Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange sind durch die Planung insofern berührt, als dass sich Waldflächen nördlich der vorgesehenen Bebauung anschließen.

In der Historie des Bebauungsplanes „Oberkatzwinkel II“ ist die Nähe des Baugebietes zum Wald bereits thematisiert worden. Seinerzeit wurde ausgehend von der Anregung des Forstamtes durch die Ortsgemeinde aus der nördlich angrenzenden privaten Waldparzelle eine Teilfläche erworben. Der auf der neu gebildeten Parzelle 40/7 vorhandene Waldbestand sollte so umgebaut bzw. zurückgenommen werden, sodass damit der geforderte Sicherheitsabstand zur nächstgelegenen Baugrenze des Wohnbaugebietes eingehalten werden kann.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden im derzeitigen Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „Oberkatzwinkel II“ wurde eine Genehmigung zur Rücknahme des Waldes seitens des Forstamtes nicht in Aussicht gestellt. In der Stellungnahme, die seitens des Forstamtes im Zuge des förmlichen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben wurde, kommt die Behörde aber zu der abschließenden Beurteilung, dass der sich im Eigentum der Ortsgemeinde Katzwinkel befindliche, angrenzende Wald (Flur 4, Parzelle 40/7) mittelfristig durch geeignete forstliche Maßnahmen so umgebaut werden sollte, dass die Gefährdung auf ein Minimum reduziert wird. Die Waldeigenschaft (§ 3 Abs. 1 LWaldG) sollte dabei grundsätzlich erhalten bleiben. Die zu fordernden Abstände sind

zwischen Außenmauer des Bauvorhabens in Richtung Wald als Abstand anzulegen. Über eine Krautzone sowie einen Saum mit Bäumen II. Ordnung sollte der Abstand zum Wirtschaftswald (Bäume I. Ordnung mit erreichbarer Oberhöhe von bis zu 30 m) hergestellt werden.

Der Umbau des Waldes erfolgt in enger Abstimmung mit dem Forstamt, um die Gefahrenpotentiale zu minimieren und dennoch den Wald in seiner Eigenart nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Die Ortsgemeinde hat sich zudem entschieden, der Forderung des Forstamtes, bei nicht Einhaltung des Sicherheitsabstandes eine Haftungsverzichtserklärung (Haftungsausschluss) zwischen Bauherrn und Waldeigentümer zu vereinbaren, nachzukommen. Zudem soll der Verzicht auf künftige Forderungen zur Rücknahme des Waldes aufgrund des Konfliktpotentials wie Beschattung des Grundstücks, mangelhafter Satellitenempfang, herbstlicher Laubfall o.ä. von den zukünftigen Bauherren gegenüber der Waldbesitzerin erklärt werden.

Durch eine abgestimmte Nutzung der Plangebietsfläche und eine entsprechende Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen sollen die Gefahrenpotentiale somit minimiert werden.

3.13 Belange der Luftfahrt

Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb der der Horizontalen Übergangsfläche des Verkehrslandeplatzes Betzdorf-Kirchen im Sinne der „Gemeinsame Grundsätze des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb (NfL I 92/13)“.

Aus luftrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan grundsätzlich keine Bedenken. Anträge zu Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes, insbesondere die Verwendung von Baukrane sind dennoch dem Landesbetrieb Mobilität (LBM), Fachgruppe Luftverkehr, 55483 Hahn-Flughafen, zur luftrechtlichen Prüfung vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Nähe zum Verkehrslandeplatz Betzdorf-Kirchen zu Überflügen über das geplante Baugebiet und damit verbundenen Fluglärm kommen kann.

3.14 Bergbauliche Belange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberkatzwinkel II“ wird überdeckt von dem Bergwerkseigentum „Neue Hoffnung“, „Prinz Heinrich I“ und den Längenfeldern „Carlshoffnung“, „Carlshoffnung I“ und „Carlshoffnung II“. Das Bergrecht für diese Bergwerksfelder wird von der BARBARA Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113, 40764 Langenfeld aufrechterhalten.

Eingriffe in den Untergrund wie z.B. Geothermie-, Kontroll- oder Brunnenbohrungen erfordern das Einverständnis der BARBARA Rohstoffbetriebe GmbH.

In den Bergwerksfeldern erfolgte ehemals umfangreicher Abbau von Eisenerzen, jedoch ist im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert. Es erfolgt auch kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Ca. 30 m westlich des geplanten Wohngebietes ist ein Fundpunkt dokumentiert. Hier liegen Indizien für sogenannten „Uraltbergbau“ vor.

Nach Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz ist davon auszugehen, dass nicht dokumentierter tagesnaher Abbau in diesem Bereich erfolgt ist. Bei dem umgangenen Bergbau handelt es sich um Uraltbergbau deren Abbau vor dem Jahr 1865 begonnen und auch wieder beendet wurde. Daher liegen dazu keine Risswerke/ Unterlagen vor. Negative Auswirkungen des ehemaligen Bergbaus (Bodensenkungen und Sackungen) sind daher nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen.

Da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau in den Bergwerksfeldern stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurde oder verloren gingen, wird seitens der Behörde die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Sachverständigen für Altbergbau empfohlen. Der Hinweis wurde in die Textfestsetzungen aufgenommen.

Die Ortsgemeinde hat bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine Stellungnahme zu den bergbaulichen Verhältnissen im Bereich des geplanten Neubaugebietes Oberkatzwinkel II beim Ingenieurbüro für Geotechnik, BAUGRUND Ing.-Gesell. Siegen mbH eingeholt.

In der Stellungnahme kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass nach den durchgeführten altbergbaulichen Recherchen keine Unterlagen zu dem im Plangebiet umgangenen Bergbaus (Stollen, Schächte) vorliegen.

„Daher können allgemein keine Aussagen zu den Einflüssen für die Bebauung der Grundstücke über evtl. vorhandener Stollen getroffen werden (Überdeckung der Stollen ist nicht bekannt). Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass im Bereich des Plangebietes nicht dokumentierten Uralbergbau stattgefunden hat.“

Da in dem Plangebiet eine Beeinträchtigung der Tragfähigkeit des Untergrundes durch den ehemaligen untertägigen Bergbau aufgrund von nicht dokumentierten Uraltbergbau und auch nicht erkundeten Anlagen nicht ausgeschlossen werden kann (Abbaue vom Stollen nach oben, Pingenbergbau von der Geländeoberfläche aus), werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- 1. Bei der Herstellung der Straßen und Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Gründungsflächen (Erdplanum) fachtechnisch zu begutachten.*

- 2. Im Zuge des Aushubes der Baugruben für die Wohngebäude sollte auf augenscheinliche Bodenveränderungen, die ein Anzeichen für Altbergbau sein können, geachtet werden. Evtl. ist eine fachtechnische Beurteilung durchzuführen.“*

Die Bebauungsmöglichkeiten trotz Altbergbau sind noch nicht abschließend geklärt. Im Baugenehmigungsverfahren ist daher auch das Landesamt für Geologie und Bergbau bzw. die Bergwerkseigentümerin zu beteiligen.

3.15 Starkregenereignisse

Im Südosten des Plangebietes ist eine Gefährdung durch Starkregenereignisse nicht auszuschließen. Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung sowie ein Verzicht auf eine Unterkellerung empfohlen. Die potenziell gefährdeten Grundstücke wurden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.11 der Planzeichenverordnung nachrichtlich gekennzeichnet.

Gemäß § 31a Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Zum Objektschutz vor Gebäudeschäden im Rahmen von Starkregenereignissen, die auch außerhalb gefährdeter Bereiche auftreten können, wird die Berücksichtigung des Gefälles und des Wasserabflusses auf den jeweiligen Grundstücken zur Sicherung der Gebäude und baulichen Anlagen vor zufließenden Oberflächenwasser empfohlen. Zudem sollte die Anordnung von Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Lichtschächten, Kellertreppen) soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante liegen und zum Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen mit den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik gearbeitet werden.

3.16 Erdgeschichtliche Denkmalpflege

Im Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine.

Die ausführenden Baufirmen werden eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hingewiesen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich der Generaldirektion kulturelle Erbe (GDKE) zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Behörde Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Dies ergibt sich auch aus § 21 Abs. 3 DSchG.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP). Die GDKE ist über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) zu informieren. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, kurzfristig Wohnbauflächen bedarfsgerecht und in kleinem Umfang zur erschließen.

Nachdem innerhalb der Ortslage keine Wohnbaugrundstücke durch die Ortsgemeinde Katzwinkel zur Verfügung gestellt werden können, die Nachfrage nach Bauland jedoch vorhanden ist, hat sich der Rat der Ortsgemeinde Umsetzung des bereits Anfang der 2000er Jahre aufgestellten Baugebietes „Oberkatzwinkel II“ entschlossen. Damit sollen weitere gemeindeeigene Baugrundstücke angeboten werden können. Zuvor ist jedoch eine erneute Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Das vorliegende Baukonzept ist mit den darin vorgesehenen Festsetzungen bezüglich der Bebaubarkeit der Grundstücke flexibel gehalten.

Die geplante Größe des Plangebietes berücksichtigt den voraussichtlichen kurz- bis mittelfristigen Bedarf und soll vorwiegend der Eigenentwicklung des Ortes dienen. Es liegen bereits mehrere Anfragen von Bauwilligen vor.

4.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Dieser Prämisse folgend wird in Anlehnung an die angrenzenden Nutzungen im Bereich des Geltungsbereiches A „Allgemeines Wohngebiet“ [WA] nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Hier sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO geführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden, ebenso wie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht

störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da hierfür kein Bedarf gegeben ist und außerdem Immissionskonflikte bezüglich der Wohnungsnutzung zu erwarten wären. Besonders der Ziel- und Quellverkehr der oben aufgeführten Nutzungen führt zu nicht gewünschten Belastungen.

Durch die vorgesehenen Nutzungen passt sich das neue Baugebiet dem bestehenden Ortsbild sowie den angrenzenden Wohngebieten an.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden im Wesentlichen durch die benachbarte Bebauung bestimmt.

Unter Ausnutzung der maximalen baulichen Nutzung der Gebäude könnten starke Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Bauwerken entstehen, die ein ausgewogenes Orts- und Landschaftsbild stören würden. Daher werden Einschränkungen zur Ausnutzung der Baugrundstücke getroffen. Mit den vorgesehenen Festsetzungen soll die Entstehung einer massiven und verdichteten Bebauung unterbunden und der weitgehend dörfliche Charakter unterstrichen werden.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauwilligen im Wohngebiet einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf Ihren Grundstücken. Die Festlegung von Firstrichtungen ist aus dem gleichen Grund nicht vorgeschrieben.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie § 19 BauNVO im Plangebiet als Grundflächenzahl [GRZ] mit einem Höchstwert von 0,3 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl [GFZ] ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 20 BauNVO mit maximal 0,6 zulässig.

Um eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baukörper zu ermöglichen und die Gestaltungsmöglichkeiten der einzelnen Bauherren nicht zu sehr einzuschränken, werden zwei Vollgeschosse im gesamten Plangebiet zugelassen. Daraus folgt, dass sowohl zwei Vollgeschosse im aufsteigenden Mauerwerk als auch ein Erd- mit einem ausgebauten Dachgeschoss innerhalb der Firsthöhe zulässig sind.

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie § 18 BauNVO erfolgen zudem Festsetzung bezüglich der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen. Die Höhenfestsetzungen werden in enger Abstimmung mit der Straßenentwurfsplanung ermittelt.

Um unabhängig von der Geschossigkeit die absolute Höhenentwicklung der neuen Gebäude im Plangebiet steuern zu können, werden maximal zulässige Gebäudehöhen vorgegeben. Unter Berücksichtigung der schon vorhandenen Bebauung im angrenzenden Bebauungsplan und unter Berücksichtigung der Geländesituation soll die einzuhaltende absolute Gebäudehöhe als städtebaulich wichtige Rahmenbedingung verbindlich vorgegeben werden. Aufgrund der Topographie wurden hang- und talwärts verschiedene Höhenfestsetzungen getroffen. Zudem erfolgte eine Unterscheidung zwischen geneigten

sowie flachgeneigten und Flachdächern. Aus dieser Höhenfestsetzung ergibt sich die Aufteilung der Wohnbauflächen in die Ordnungsbereiche WA1 und WA2.

Unter Beachtung der vorgefundenen Geländetopographie und der Umgebungsbebauung werden die Gebäudehöhen [GH] in den einzelnen Ordnungsbereichen wie folgt festgesetzt:

Ordnungsbereich	Gebäudehöhe [GH] geneigtes Dach > 15° Dachneigung (außer Pultdach)	Gebäudehöhe bei Pultdächern [PD, alle Dach- neigungen] sowie Flachdächern und flach- geneigten Dächern [FD] bis 15° Dachneigung
WA1	maximal 8 m	maximal 7 m
WA2	maximal 10 m	maximal 9 m

Als unterster Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Fertigstellung der Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenverkehrsfläche (Achse, Gradiente) bezogen auf die Mitte der Baugrundstücksgrenze zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die Lage der untersten Bezugspunkte ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Darin ist insbesondere für die unregelmäßig geschnitten Grundstücke die Lage der Bezugspunkte näher erläutert. Die Bezugspunkte sind entsprechend der Bauplatz-Nr. durchnummeriert.



Abb.: Lage unterster Bezugspunkt; unmaßstäblich, genordet

Die Höhe der untersten Bezugspunkte ist der nachfolgenden Liste zu entnehmen, wobei das Höhensystem DE_DHHN2016_NH zugrunde gelegt ist. Dabei sind die Bezugspunkte entsprechend der Bauplatz-Nr. und der vorläufigen Grundstücksbezeichnung

durchnummeriert. Die Bezugshöhe ist der Straßenentwurfsplanung mit Stand vom 18.01.2023 entnommen. Die Straßenentwurfsplanung lag damit der Offenlagefassung der Bebauungsplanunterlagen zugrunde.

Bezugspunkt	vorl. Grundstücks-Nr.	Höhe der Straßenoberkante in Straßenmitte [m ü. NHN]	Bezugspunkt	vorl. Grundstücks-Nr.	Höhe der Straßenoberkante in Straßenmitte [m ü. NHN]	Bezugspunkt	vorl. Grundstücks-Nr.	Höhe der Straßenoberkante in Straßenmitte [m ü. NHN]
1	1/C	315,32	11	1/M	316,09	21	1/X	312,24
2	1/B	318,17	12	1/L	313,84	22	1/Y	312,04
3	1/A	319,92	13	1/K	312,94	23	1/Z	312,16
4	1/U	319,60	14	1/J	312,94	24	1/AA	319,48
5	1/T	319,77	15	1/I	312,03	25	1/AB	320,25
6	1/S	320,31	16	1/H	312,16	26	1/AC	320,34
7	1/Q	320,18	17	1/E	312,37	27	1/V	319,92
8	1/P	319,01	18	1/AD	312,47			
9	1/O	318,02	19	1/D	312,68			
10	1/N	318,02	20	1/W	312,40			

Der untere Bezugspunkt der Gebäudehöhe wurde auf die Straßenachse bezogen, da diese auch nach Veränderung des Ureländes jederzeit nachvollziehbar ermittelt werden kann. Dies ist insbesondere bei späteren An- und Umbauten an den Wohngebäuden von Bedeutung.

Oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten auch für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre sowie für weitere untergeordnete Bauteile wie Brüstungen/Attika und Belichtungselemente.

Da das Baugebiet an den Außenbereich angrenzt, soll durch eine maßvolle Höhenentwicklung der Gebäude ein harmonischerer Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft und diesbezüglich ein besseres Einfügen erzielt wird.

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes liegt darin, den Wohnstandort weiter zu entwickeln. Die angrenzenden Baugrundstücke sind überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Diese Struktur soll beibehalten werden. Es werden daher im Plangebiet dieses Bebauungsplanes nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen soll zur Wahrung des Wohnfriedens pro Gebäude nicht mehr als drei Wohnungen pro Einzelhaus (EH 3 Wo) und nicht mehr als zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte (DH 2 Wo) betragen. Nach der einschlägigen Rechtsprechung kann die Festsetzung nur in Bezug auf das jeweilige Gebäude, nicht auf das Baugrundstück, erfolgen. Für eine solche Festsetzung ist deren Zweckmäßigkeit aus den spezifischen städtebaulichen Gegebenheiten abzuleiten. Es sollen überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser entstehen, die sich in die ländlich geprägte Umgebung einfügen. Die Möglichkeit zur Schaffung einer dritten Wohnung z.B. als Einliegerwohnung soll dabei aber weiterhin möglich sein. Der Festsetzung der höchstzulässigen Wohnungen soll auch nachbarschützender Charakter zukommen.

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

4.2.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dem Trend zu neuen geometrischen Architekturformen, Bauweisen und Materialien sowie der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung tragend, werden im Neubaugebiet keine Einschränkungen bezüglich der Gebäudegestaltung und Dachneigung vorgenommen.

Dennoch werden bezüglich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

Demnach sind die Freiflächen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen und für die Flächen zwischen den Baugrenzen und der Straßenverkehrsflächen. Diese Festsetzung soll auch den derzeit weit verbreiteten „Schottergärten“ Einhalt gebieten. Unter Einhaltung der maximal möglichen Grundflächenzahl von 0,45 (GRZ²) ergibt sich somit eine nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke von mindestens 55% der jeweiligen Grundstücksfläche, die als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

Zur inneren Durchgrünung werden Bepflanzungen der Grundstücke festgesetzt. Die Pflanzenliste im Anhang der Textfestsetzungen geben dabei an, welche Pflanzen und Pflanzensortimente dazu geeignet sind. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Die Festsetzung einer Höhenbeschränkung von Einfriedungen sowie von Stützmauern und Böschungen verfolgt - insbesondere zum Straßenraum hin - das städtebauliche Ziel eines offenen und grünen Baugebietes.

4.2.5 Durchgrünung

Die Durchgrünung des Plangebietes setzt sich dann auch auf den öffentlichen Flächen weiter fort. Im Bereich des Fußweges, der die Planstraße A mit dem südlich gelegenen Baugebiet verbindet, werden zwei Laubbäume auf der öffentlichen Grünfläche angepflanzt.

4.2.6 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Aus der durchgeführten Artenschutzprüfung hat sich Bedarf zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben. Hierzu wird im Bebauungsplan eine Vermeidungsmaßnahme innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Die Maßnahme dient dazu, Gefährdungen von europäischen Vogelarten zu vermeiden.

Der Fachbeitrag Artenschutz hat zudem die Flächen nördlich des Plangebietes betrachtet. Bei der Umgestaltung des Waldrandes, die aufgrund des einzuhaltenden Sicherheitsabstandes zur neuen Bebauung durchgeführt werden soll, sind ebenfalls die Rodungsbeschränkungen einzuhalten.

Da diese Maßnahmen jedoch außerhalb des Plangebietes zum Liegen kommen, können diese nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden. Es erfolgt daher in den Textfestsetzungen ein entsprechender Hinweis.

4.2.7 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hinweise zum Baugrund

In den Textfestsetzungen wurden unter Punkt III. Hinweise und Empfehlungen die bei Eingriffen in den Baugrund zu beachtende einschlägige Regelwerke aufgeführt. Zudem werden für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen. Diese Hinweise und Empfehlungen wurden in die Textfestsetzungen aufgenommen, da das Risiko des Baugrundes grundsätzlich beim Bauherrn verbleibt. Der Bauherr soll damit nochmals auf die ohnehin zu beachtenden Regelwerke hingewiesen werden.

Archäologische Funde

Ähnliches gilt für etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.). Diese unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht. Solche Funde sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz unverzüglich anzuzeigen. Die Generaldirektion ist zudem rechtzeitig (2 Wochen vorher) mittels Baubeginnanzeige über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt. In diesem Bereich werden sich Auswirkungen in der Form ergeben, dass zurzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen zukünftig als Wohnbauflächen genutzt werden können.

5.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die Ortsgemeinde Katzwinkel konnte bereits einen Teil der im Plangebiet liegenden Grundstücke erwerben. Der übrige Anteil befindet sich in Privatbesitz.

Bei der Realisierung von Bauland wurde mittels freiwilliger bzw. privatrechtlichen Bodenordnung das Plangebiet auf Grundlage des Bebauungsplanes „Oberkatzwinkel II, 2. Änderung“ neu geordnet. Die Neuordnung ist derzeit noch nicht abgeschlossen.



Neuordnung der Wohnbaugrundstücke gemäß Aufteilung ÖBVI, unmaßstäblich, genordnet

Datengrundlage:
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2002)

6. Flächenbilanz

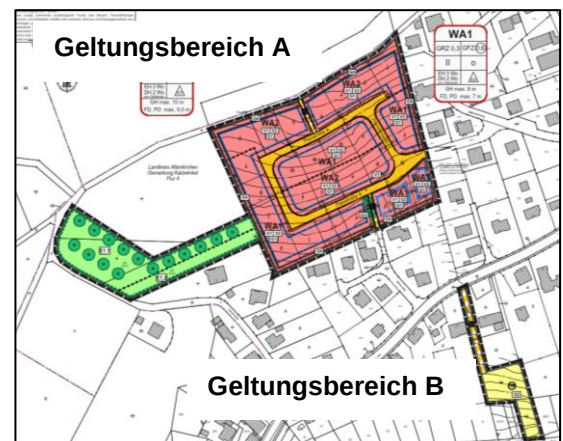
Nutzungsart	Fläche in m ²	%-Anteil an der Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet (WA) davon Flächen zum Anpflanzen 2.335 m ²	18.805 m ²	69,55%
Verkehrsflächen Planstraßen A und B	2.430 m ²	8,99%
Fußwege	200 m ²	0,74%
Öffentliche Grünflächen mit 2 Bäumen	75 m ²	0,28%
Versorgungsflächen Strom	20 m ²	0,07%
Ersatzmaßnahmen E1.1 und E1.2	5.510 m ²	20,38%
Gesamtfläche Geltungsbereich A	27.040 m²	100,00%

Berechnung Grundfläche für § 13a BauGB:

$$WA \times GRZ = 18.805 \text{ m}^2 \times$$

Geltungsbereich A	2,704 ha
Geltungsbereich B	0,166 ha
Gesamt	2,870 ha

$$0,3 = 5.642 \text{ m}^2 < 20.000 \text{ m}^2$$



7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der BEK. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
7. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
8. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977 zuletzt geändert durch §84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GVBl. S. 29)

Hachenburg, April 2023

gez. Kerstin Eiteneuer, B.Eng.
Planeo Ingenieure GmbH