

**Ortsgemeinde Katzwinkel
Verbandsgemeinde Wissen/Sieg
Kreis Altenkirchen**

**Begründung
zum Bebauungsplan
„OBERKATZWINKEL II“**

Juli 2001

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Katzwinkel:

**Büro für Ingenieur- und Umweltplanung
- Beratende Ingenieure -
Barrwiese 3
57627 Hachenburg
Telefon (02662) 95 42 0 Fax 95 42 99**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. EINLEITUNG	3
2. LAGE IM RAUM / BESTANDSSITUATION / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	3
3. EINORDNUNG IN DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	4
4. GEPLANTE MASSNAHMEN	4
4.1 Erschließung	4
4.2 Bauliche und sonstige Nutzungen	5
4.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
5. LANDSCHAFTSPANUNG IN DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG	7
6. VER- UND ENTSORGUNG	8
6.1 Stromversorgung/Erdwärmegewinnung	8
6.2 Fernmeldeanlagen	9
6.3 Gas- und Wasserversorgung	9
6.4 Abwasserentsorgung / Oberflächenwasser	9
7. FLÄCHENAUFTEILUNG	9
8. KOSTENSCHÄTZUNG	10

1. EINLEITUNG

Die Ortsgemeinde Katzwinkel plant die Ausweisung eines Wohngebietes als Siedlungserweiterung im Norden der Ortslage.

Durch eine rege Nachfrage nach baureifem Land in Katzwinkel ist die Ortsgemeinde gezwungen, Bauland aufzubereiten, zumal auch die wenigen noch vorhandenen Baulücken bau- und verkaufsunwilligen Eigentümern gehören und damit zu Bauzwecken nicht zur Verfügung stehen. Der Ortsgemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung am 30.07.1998 beschlossen, für das Gebiet im Anschluß an den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberkatzwinkel“ als Erweiterung einen Bebauungsplan „Oberkatzwinkel II“ aufzustellen.

Die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung der Ortsgemeinde sind insofern aufeinander abgestimmt, daß im gültigen Flächennutzungsplan die geplante Ausweisung des Baugebietes als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt wird.

Den Auftrag für die Bearbeitung des Bebauungsplanes sowie des zu integrierenden landespflegerischen Planungsbeitrages erhielt das Büro für Ingenieur- und Umweltp lanung GmbH, Barrwiese 3, 57627 Hachenburg.

2. LAGE IM RAUM / BESTANDSSITUATION / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Die Ortsgemeinde Katzwinkel ist am nordöstlichen Rand der Verbandsgemeinde Wissen gelegen. Das ca. 2,2 ha (ursprünglich nur 1,5 ha) große Plangebiet grenzt unmittelbar westlich an das fast vollständig bebaute Wohngebiet „Oberkatzwinkel“ an.

Das Gelände ist um ca. 12,5 % nach Norden bis Nordosten geneigt. Die Geländehöhen schwanken zwischen 308 und 326 m über NN.

Das Plangebiet wird derzeit vollflächig landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Im Westen schließen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an, im Norden grenzt ein Hochwald an, im Süden und Osten Wohnbebauung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:

durch Teilflächen der Parzelle Gemarkung Katzwinkel, Flur 4, Nr. 1 / 12

Im Osten:

durch die Parzellen Gemarkung Katzwinkel, Flur 4, Nr. 235, 234, 233, 231, 230, 217 und 216

Im Süden:

durch die Parzellen Gemarkung Katzwinkel, Flur 4, Nr. 1/20, 200, 201, 202, 208/4, 210

Im Westen:

durch die Parzellen Gemarkung Katzwinkel, Flur 4, Nr. 1/27, 1/28, 1/7, 1/8, 1/9.

3. EINORDNUNG IN DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Wissen ist das Plangebiet als Erweiterung der Wohnbauflächen (Fläche 03-1) in Katzwinkel dargestellt, so daß der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ergab sich die Notwendigkeit, die im Flächennutzungsplan umgrenzten Flächen im Norden geringfügig zu erweitern (rd. 0,8 ha). Parallel zum Bebauungsplan soll daher, falls erforderlich, ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

4. GEPLANTE MASSNAHMEN

4.1 Erschließung

Bereits bei der Erschließungskonzeption des Plangebietes "Oberkatzwinkel I" war eine spätere Siedlungserweiterungskonzeption in westliche Richtung berücksichtigt worden.

Insofern erfolgt die äußere Erschließung über die Wegeparzelle 230, welche an den Magnolienweg im B-Plangebiet "Oberkatzwinkel I" anbindet.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist ringförmig angelegt. Die Kurvenbereiche und Einmündungen werden so gestaltet, daß gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE '85/'95) die Durchfahrt eines dreiachsigen Müllfahrzeuges bzw. eines Lkw mit Anhänger gewährleistet ist.

Bei der Planung von Straßen im dörflichen Bereich sind Entwurfselemente von untergeordneter Bedeutung. In Anlieger- bzw. Dorfstraßen sollen Kraftfahrer zu langsamem und rücksichtsvollem Fahrverhalten veranlaßt werden.

Neben der Erschließungsfunktion ist die gestalterische Qualität des Straßenraumes von vorrangiger Bedeutung für die Verbesserung der Lebens- und Wohnverhältnisse im Dorf. Dabei kommt der Pflanzung von Einzelbäumen eine wichtige raumgestalterische Funktion zu. Für die Pflanzung kommen nur standortgerechte Baumarten in Frage, wie sie in den landschaftsplanerischen Festsetzungen benannt werden.

Die Erschließung des Wohngebietes soll in mehreren bedarfsgerechten Bauabschnitten erfolgen. Insgesamt entstehen rd. 21 Einzelbauplätze.

Um eine wirtschaftliche Erschließung in dem geneigten Gelände zu ermöglichen, wird es zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen unumgänglich sein, Böschungen, Betonrückenstützen und ggf. auch Stützmauern auf den jeweils angrenzenden Baugrundstücken zu errichten. Dem Planungsstand entsprechend erfolgt daher die Eintragung der voraussichtlich zu erwartenden Böschungsflächen auf den bebaubaren Flächen in der Planurkunde bzw. dem Planentwurf.

4.2 Bauliche und sonstige Nutzungen

Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, wobei jedoch neben der Hauptnutzungsart „Wohngebäude“ weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nichtbeeinträchtigende Nutzungsarten zulässig sind.

Voraussichtlich entstehen 21 Bauplätze.

Unter dieser Prämisse wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgelegt, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden im wesentlichen durch die benachbarte Bebauung und die Gebäude in der Ortslage bestimmt.

Nach Beratung über die ursprünglich auf 2 Vollgeschosse festgesetzte Bauweise wurde diese im Zusammenhang mit der Firsthöhenbegrenzung auf ein Vollgeschoss reduziert.

Unter Ausnutzung der maximalen baulichen Nutzung der Gebäude könnten starke Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Bauwerken entstehen, die ein ausgewogenes Ortsbild stören würden.

Es ist daher geboten, weitere Reglements vorzugeben, um unerwünschte Baulichkeiten zu unterbinden. Diesbezüglich werden entsprechende Festsetzungen wie im angrenzenden Plangebiet „Oberkatzwinkel I“ vorgenommen.

Nach intensiver Beratung und Abwägung im Rat wurde die ursprünglich vorgesehene Begrenzung der maximal zulässige Firsthöhe von 11,00 m - gemessen zwischen First und dem am tiefsten gelegenen Schnittpunkt von Außenwand und natürlichem Gelände – nicht übernommen.

**Vielmehr wird nun folgende Regelung zur Firsthöhenbegrenzung getroffen:
Oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist eine maximale Firsthöhe von 8,00 m talseits und 10,00 m bergseits über Straßenoberfläche, gemes-**

sen im rechten Winkel zur Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

Bei einem Vollgeschoß wird ein Dremmel von 1,50 m zugelassen. Dies schränkt die Nutzung des Dachgeschosses kaum ein, zumal die maximal zulässige Dachneigung 40 ° beträgt und damit einen Dachausbau ermöglicht. Aus gestalterischen Gründen – insbesondere zur Wahrung und Weiterentwicklung des Ortsbildes – wird die Mindestdachneigung auf 24 ° festgelegt.

Dessen ungeachtet gestattet die Ortsgemeinde Katzwinkel für Garagen auch Flachdächer.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauwilligen im Wohngebiet einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf ihren Grundstücken.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundflächen zulässig. Um eine ausreichende Zahl von Stellplätzen zu gewährleisten, ist allerdings der Bau von Garagen in den Bereichen zwischen Baugrenzen und Straßenverkehrsflächen nicht zulässig.

Auf den im Plan dargestellten 4,00 m breiten privaten Grünstreifen, welche das Plangebiet an drei Seiten begrenzen, ist keine Überbauung durch Nebenanlagen zugelassen. Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Im Norden des Plangebietes wurde die Baugrenze so eingetragen, dass der einzuhaltende Abstand von 30 m zwischen Wald und Bebauung gewahrt wird. In diesem nicht bebaubaren Bereich sind allenfalls Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen zulässig. Gemäß § 20 Landesforstgesetz sind offenen Feuerstellen in diesem Abstandsbereich nicht zulässig.

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Zur Wahrung des Wohnfriedens sollen pro Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen werden.

4.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Zur Anpassung der Bebauung an die benachbarte Baustruktur werden im Bebauungsplanbereich die Dachform und die Dachneigung abgestimmt. Es sind geneigte Dächer (Sattel- oder Walmdächer) und eine Dachneigung von 24 - 40 Grad zulässig. Garagen können jedoch auch mit einem Flachdach versehen werden.

Unmaßstäbliche Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich der Freianlagen an den Gebäuden wirken ebenfalls störend auf das Landschaftsbild.

Geländeveränderungen im Bereich der Außenanlagen dürfen daher ein Maß von 1,50 m, bezogen auf das natürliche Geländeniveau nicht überschreiten.

Glasierte Dachsteine, glänzende oder spiegelnde Dacheindeckungen sind unzulässig. Aus ökologischen Gründen sind Dachbegrünungen sowie solartechnische Dachaufbauten (Fotovoltaik, Flachwasserkollektoren) jedoch von dieser Regelung ausgenommen und ausdrücklich erwünscht.

Im übrigen sind die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere auch für Böschungsflächen.

5. LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG

Generell ist ein landespflegerischer Planungsbeitrag erforderlich, um die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1a BauGB ausreichend zu berücksichtigen. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde daher über den Grünordnungsplan hinaus der erforderliche landespflegerische Planungsbeitrag in der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 17 Landespflegegesetz erarbeitet. Hierzu wurde ein gesonderter Erläuterungsbericht sowie ein Plan der Biotoptypen und Nutzungen und die Konzeption der landespflegerischen Zielvorstellungen (Anlage LPB 1) erstellt. Die erforderlichen Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Da die landespflegerischen Zielvorstellungen in der Bauleitplanung der Ortsgemeinde Katzwinkel nicht vorrangig sind, werden nach Überprüfung und Umsetzung der realisierbaren Vermeidungsmaßnahmen adäquate Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese werden im Landespflegerischen Maßnahmenkonzept (Anlage LPB 2) dargestellt, welches Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Als erheblicher und nachhaltiger Eingriff ist v. a. die flächenhafte Neuversiegelung mit ihren negativen Auswirkungen zu nennen.

Aus landespflegerischer Sicht wurde für den Bereich der Abstandsfläche zum nördlich angrenzenden Wald die Entwicklung einer lockeren Gehölzpflanzung mit Saum oder alternativ die Entwicklung einer extensiv genutzten Obstwiese vorgeschlagen. Letzteres wird aus Gründen der möglichen Nutzung und Pflege durch Anlieger seitens der Ortsgemeinde Katzwinkel bevorzugt und soll entsprechend umgesetzt werden.

Die vom Landschaftsplaner vorgeschlagene Anlage und Entwicklung einer Obstwiese westlich des Plangebietes wird von der Gemeinde jedoch nicht mitgetragen. Obwohl dies ökologisch und gestalterisch wünschenswert wäre, wird dies aus ökonomischen Gründen abgelehnt. Die Ortsgemeinde Katzwinkel ist jedoch bereit, in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde ökologisch aufwertbare, gemeindeeigene Flächen für Kompensationsmaßnahmen bereitzustellen.

In Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde ist als Ausgleichsmaßnahme die ökologische Aufwertung einer gemeindeeigenen Fläche in der Brölbachau vorgesehen. Diese rd. 0,740 ha große Fläche in der Flur 7 (Flurstücke 69/7 und 71/17; unterhalb der Kläranlage) wird dem Plangebiet gemäß § 1 Satz 3 BauGB zugeordnet.

Zur landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes und zur Verbesserung des Kleinklimas werden für das Plangebiet Pflanzbindungen festgesetzt (z.B. 1 Baum je Baugrundstück, Arten und Sortimente der zu verwendenden Laubgehölze).

Die vorgesehenen randlichen Eingrünungen auf privaten Grünflächen sollen mit bodenständigen Laubgehölzen bzw. Obstbäumen erfolgen. Sie erfüllen sowohl bioökologische als auch gestalterische Funktionen.

Die festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen können größtenteils in mehrfacher Hinsicht die gestörten Funktionen durch die Eingriffe kompensieren (Landschaftsbild, Boden- und Wasserhaushalt, Biotop- und Artenschutz).

6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Stromversorgung/Erdwärmegewinnung

Katzwinkel liegt im Versorgungsbereich der RWE AG, Regionalversorgung EW Siegerland, Siegen. Die Versorgung mit elektrischer Energie soll im Plangebiet durch Erdkabel erfolgen.

Details werden rechtzeitig im Zuge der Erschließungsplanung mit der zuständigen RWENet AG abgestimmt.

Entsprechend der Anregung des Geologischen Landesamtes vom 05. 02. 2001 ist im Fall von Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme folgendes zu beachten:

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Gesteine des Unterdevon. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weiter Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten. Die Vorgaben der DIN 1054, Din 4020 und DIN 4124 sind zu beachten.

6.2 Fernmeldeanlagen

Die erforderlich werdende Neuerrichtung und -verlegung von Telekommunikationsanlagen wird im Rahmen der Erschließung abgestimmt.

6.3 Gas- und Wasserversorgung

Die Gas- und Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Wissen sichergestellt. Bezüglich der erforderlichen Neuanlagen bzw. Erweiterung der Rohrnetze erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung eine enge Abstimmung mit den Stadtwerken.

6.4 Abwasserentsorgung / Oberflächenwasser

Die Abwasserentsorgung des häuslichen Schmutzwassers ist sichergestellt. Aus rechtlichen und ökologischen Gründen werden Regen- und Schmutzwasser getrennt abgeleitet.

Direkt auf den Grundstücken ist das anfallende Oberflächenwasser auf entsprechenden Flächen zurückzuhalten, auf denen ein Rückhaltevolumen von 3,5 m³ zu schaffen ist.

Diese Flächen sollten so beschaffen sein, daß eine Versickerung ermöglicht wird. Alternativ ist der Bau eines Rechenspeichers zulässig.

7. FLÄCHENAUFTEILUNG

Nutzungsart	Fläche in m ²		Prozentualer Anteil an der Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	14.850	m ²	68,75%
Verkehrsflächen	2.300	m ²	10,65%
Fußweg	219	m ²	1,01%
Öffentliche Grünflächen	150	m ²	0,69%
Private Grünflächen	1.496	m ²	6,93%
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.585	m ²	11,97%
Gesamtfläche	21.600	m²	100,00%

Stand: 20. Juli 2001

8. KOSTENSCHÄTZUNG

Die Straßenfläche innerhalb des Gebietes (Innere Erschließung) liegt bei ca. 2.300 m². Bei einem Kostenansatz von 200, -- DM/m² ergeben sich somit voraussichtlich Straßenbaukosten für die innere Erschließung von ca. 460.000, -- DM (brutto). Die Kosten für Landespflegerische Maßnahmen betragen rd. 16.000, -- DM.

Katzwinkel, 05.12.2001


(Ernst Dornhoff)



Der Bürgermeister

Hachenburg, Juli 2001


Büro für Ingenieur- und Umweltplanung GmbH
Barrwieser 3
57627 Hachenburg
Telefon 0 26 62 - 95 42 - 0
Fax 0 26 62 - 95 42 99

IU Plan GmbH

