

Gemeinde Norken



Bebauungsplan „Am Weissen Berg“

- BEGRÜNDUNG -

- Planungsträger: Ortsgemeinde Norken
57629 Norken
- Planung: StadTraum Ingenieurbüro für Bau & Umwelt
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub
FB Architektur & Städtebau

Kölner Straße 1
57629 Müschenbach
- Umwelt-Fachbeitrag: StadTraum Ingenieurbüro für Bau & Umwelt
Lukas Müller
FB Angewandte Geographie
- Artenschutz-Fachbeitrag: StadTraum Ingenieurbüro für Bau & Umwelt
Lukas Müller
FB Angewandte Geographie



Inhaltsverzeichnis

1. Notwendigkeit zur Planaufstellung und Ableitung aus den übergeordneten Zielvorgaben

- 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung
- 1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.3 Zielvorgaben und Integration ins Ortsbild

2. Lage und Bestandsdarstellung des Baugebietes

- 3.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes
- 3.2 Räumliche Einordnung und Bestandsdarstellung des Plangebietes

3. Planinhalte

- 4.1 Erschließung
- 4.2 Bauliche Nutzung
 - 4.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2.3 Bauweise
 - 4.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.2.5 Gestaltung baulicher Anlagen
- 4.3 Grünflächen und Durchgrünung

4. Integration landespflegerischer Zielvorstellungen

5. Ver- und Entsorgung

- 6.1 Wasserversorgung (Trinkwasserversorgung)
- 6.2 Abwasserentsorgung (Oberflächen- und Schmutzwässer)
- 6.3 Energie- und Netzversorgung

6. Hinweise der Versorgungsträger/ sonstiger Träger öffentlicher Belange

7. Bodenordnung

8. Flächenbilanz

9. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

1. Notwendigkeit zur Planaufstellung und Ableitung aus den übergeordneten Zielvorgaben

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

In der 979 Einwohner (Stand: 30.11.2022; Quelle: Statistisches Landesamt RLP) zählenden Ortsgemeinde Norken, in der Verbandsgemeinde Bad Marienberg gelegen, ist eine stetige Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen. Innerhalb des Ortsgebietes können derzeit jedoch nur noch wenige gemeindeeigene Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Der Gemeinderat der die zukünftige Ortsentwicklung der Gemeinde Norken plant und gestaltet, steht vor der Problematik, dass die Gemeinde derzeit über wenige freie Baugrundstücke innerhalb des Ortsgebietes verfügt.

Da der Bedarf an Baugrundstücken anderweitig zurzeit nicht gedeckt werden kann, plant die Ortsgemeinde daher die Ausweisung eines allgemeinen Dorfgebietes (WA) als Anschluss und Erweiterung am nordwestlichen Rand der Ortslage.

Hier soll auf einer Fläche von insgesamt ca. 0,85 ha ein allgemeines Wohngebiet mit ca. 8 neuen Grundstücken entstehen. Die vorgesehene Bebauung soll überwiegend der Eigenentwicklung des Ortes dienen.

Zur Gewährleistung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), wurden Gestaltungspläne als Grundlage für einen Bebauungsplan erarbeitet.

Städtebauliche, ökologische und soziale Auswirkungen wurden mit Hilfe des Gemeinderates und der Bevölkerung in öffentlichen Sitzungen diskutiert.

Daher hat der Rat der Ortsgemeinde Norken die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Weissen Berg“, in einem Regelverfahren, am 05.10.2023 beschlossen.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im derzeitig aktuellem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Marienberg als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Gemischte Bauflächen“ eingezeichnet. Der Bebauungsplan „Am Weissen Berg“ sieht in diesem Gebiet Wohnbauflächen vor. Der Flächennutzungsplan sollte daher, parallel zu diesem Verfahren, in diesem Bereich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Weissen Berg“ angepasst werden.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) siehe nächste Seite

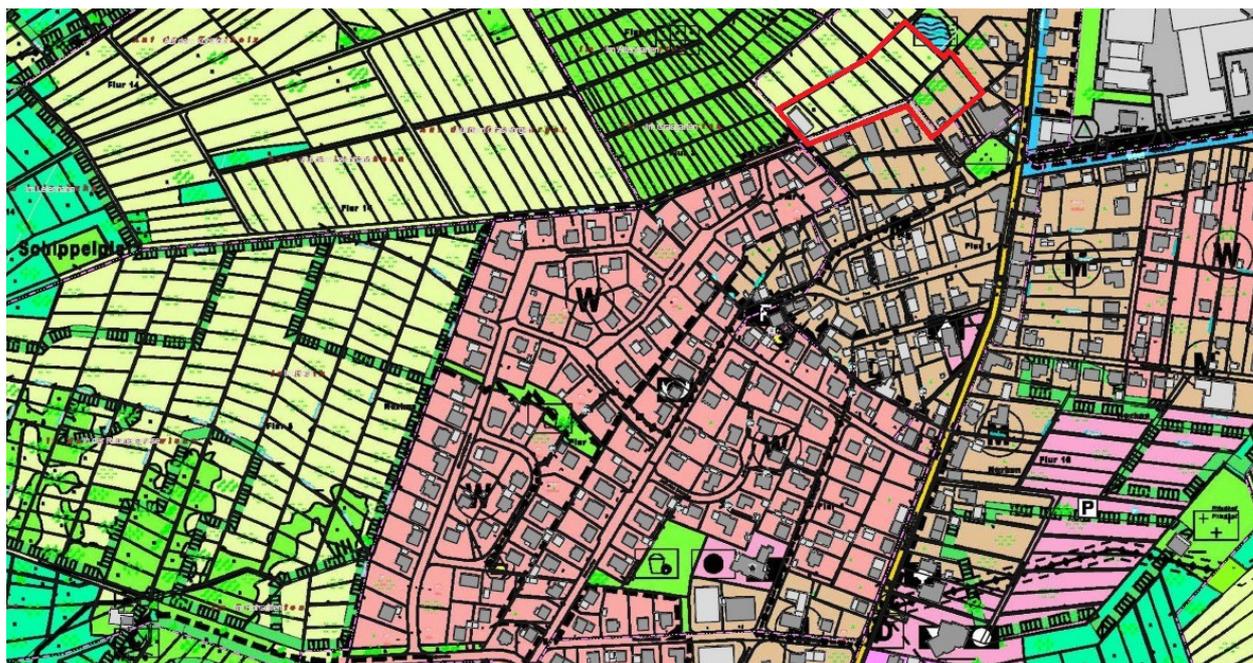


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Bad Marienberg mit Darstellung des Baugebietes als zukünftiges Allgemeines Wohngebiet (rot umrandeter Bereich; unmaßstäblich, genordet)

1.3 Zielvorgaben und Integration ins Ortsbild

Wie zuvor erwähnt, besteht aufgrund des Mangels an verfügbaren Bauplätzen in der Ortsgemeinde Norken Handlungsbedarf hinsichtlich der Ausweisung neuer Wohnbauflächen, um der Nachfrage bauinteressierter Bürger gerecht zu werden und die zukünftige Entwicklung des Ortes zu gewährleisten (siehe 1.1).

Ziel und Zweck der Planung ist es, das Dorfgebiet, den örtlichen Begebenheiten entsprechend, zu erweitern und Wohnbauflächen bedarfsgerecht und in einem angemessenen Umfang zu erschließen. Die geplante Größe des Plangebietes berücksichtigt den voraussichtlichen kurz- bis mittelfristigen Bedarf und soll vorwiegend der Eigenentwicklung des Ortes dienen.

2. Lage und Bestandsdarstellung des Baugebietes

2.1 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Norken liegt in der Großlandschaft „Westerwald“ und dort innerhalb des Westerwaldkreises in der Landschaftsraum „Dreifelder Weiherland“.

Als Ortsgemeinde im westlichen Bereich der Verbandsgemeinde Bad Marienberg gelegen, beträgt die Entfernung zum städtischen Grundzentrum der Verbandsgemeinde, die Stadt Bad Marienberg, ca. 5 Kilometer.

Norken ist verkehrstechnisch über die Kreisstraße K 26 erschlossen, welche ca. 1,3 Kilometer nördlich an die Landesstraße L 287 und ca. 1,5 km westlich an die überregionale Bundesstraße B 414 angeschlossen ist.

Im Umkreis von ca. 3 Kilometer gibt es einen nahe gelegene Bahnhaltepunkte / Bahnhöfe die an das Netz Eisenbahnstrecke Oberwesterwald angeschlossen sind (Unnau-Korb). Norken ist generell verkehrstechnisch gut an das Verkehrsnetz im Westerwaldkreis angeschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha und ist in westlicher Richtung leicht geneigt.

Die Geländehöhen liegen zwischen 461 m und 464 m über NN. Das leichte Süd-Gefälle hat keine Auswirkungen auf die Bebaubarkeit und den gestalterischen Spielraum bei der Bebauung der Grundstücke.

2.2 Bestandsdarstellung des Plangebietes

Gemäß der geologischen Karte von Rheinland-Pfalz (Blatt 5313 – Bad Marienberg) liegt das Plangebiet im Bereich des devonischen Grundgebirges.

Klimatisch gehört es zum Gebiet des ozeanischen Berglandklima mit relativ regenreichen Sommern und kühlen Wintern.

Dauerhafte Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, erst in westlicher Richtung gibt es auf einer angrenzenden Parzelle ein künstlich angelegtes stehendes Gewässer (Teichanlage).

Im Gebiet sind keine Schutzgebiete oder Pauschal nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG geschützte Flächen verbreitet bzw. katalogisiert.

Südlich schließt der Planbereich unmittelbar an das bestehende Siedlungsgebiet der Gemeinde Norken an.

Die Bebauung des angrenzenden Gebietes ist als offen zu bezeichnen.

Die teils trauf-, teils giebelständigen Gebäude sind in der Regel ein- bis zweigeschossig. Die Dächer der Hauptgebäude sind überwiegend als geneigte Dächer ausgebildet.

Das Bestandsgebiet ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen im Westen sowie von Ziergärten mit charakteristischen und gewachsenen Gehölzstruk-

4.2 Bauliche Nutzung

Beschreibung und Begründung der Festsetzungen:

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise orientieren sich generell am benachbarten baulichen Bestand.

Das Gebiet dient gemäß §4 Abs.1 BauNVO als allgemeines Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. In den Textfestsetzungen werden gemäß § 4 Abs. 2, 3 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.

Im Bereich des Plangebietes sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß des § 1 Abs. 6 (1) BauNVO nicht zulässig.

Das Städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht im wesentlichen eine offene Bauweise vor, um der baulichen Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern gerecht zu werden.

4.2.1 Art der baulichen Entwicklung

Das Gebiet soll als Wohngebiet dem dörflichen Charakter der Gemeinde stärken und die bestehende Siedlungsfläche in nördlicher Richtung erweitern.

Dieser Prämisse folgend wird die Art der Nutzung im Planbereich auf ein „allgemeines Wohngebiet“ (**WA**) nach §4 BauNVO festgesetzt.

Durch eine derartige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, passt sich das Baugebiet dem bestehenden Ortsbild sowie der angrenzenden Flächen an.

Art der baulichen Nutzung:

(§9 Abs.1 BauGB und §1 Abs.2 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (**WA**) gemäß §4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs.1 BauNVO zulässigen Nutzungen:

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO:

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

Nicht zulässig sind gemäß §1 Abs.6 (1) BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Aufgrund des ländlichen Raumes sowie der Ortsrandlage des Plangebietes, könnte eine Ausnutzung der maximalen baulichen Nutzung der Gebäude im „gesamten“ Planbereich, eine zu hohe Verdichtung sowie starke Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Bauwerken entstehen lassen, die ein ausgewogenes Orts- und Landschaftsbild stören würden.

Um der angrenzenden Bebauung, dem Bestand innerhalb des Planbereiches sowie der nördlich des Planbereiches liegenden Ortsrandlage mit Übergang zur freien Landschaft gerecht zu werden, werden Einschränkungen zur Ausnutzung der Baugrundstücke getroffen, die mit Hilfe der jeweiligen Baunutzungsschablone im Plan dargestellt sind.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen soll die Entstehung einer massiven und verdichteten Bebauung unterbunden werden und die Versiegelung auf ein, eines allgemeine Wohngebietes, entsprechenden Mindestmaß reduziert werden.

Zudem soll durch eine Regulierung der Höhenentwicklung der Gebäude, eine Steigerung der Gebäudehöhen zum Ortsrand vermieden werden, um einen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

- Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (WA1)
Um eine dem dörflichen Umfeld entsprechende Verdichtung zu erreichen, ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung 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.

- Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (WA2)
Um dem Bestandsgebäude im Bereich des WA2 gerecht zu werden, ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie § 19 BauNVO im Plangebiet als Grundflächenzahl (GRZ) mit einem Höchstwert von **0,7** festgesetzt.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 20 BauNVO mit maximal **1,4** zulässig.

- Zahl der Vollgeschosse und Höhe
Um eine geordnete Höhenstaffelung zu erreichen erfolgen Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie § 18 BauNVO zudem Festsetzungen bezüglich der zulässigen Geschosszahl und Höhe der baulichen Anlagen.

Die Geschosszahl sieht daher für die geplanten allgemeinen Wohngebiete (**WA1 & WA2**) maximal **zwei** (II) Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe / Firsthöhe von **8,50 Meter / 10,00 Meter** vor, dargestellt durch die jeweilige Baunutzungsschablone.

Dieses Maße beziehen sich auf die in den Textfestsetzungen festgelegten Bezugspunkte für die maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe. Der untersten Bezugspunkt wird durch den tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante festgesetzt. Der oberste Bezugspunkt wird durch den höchsten Punkt des jeweiligen Gebäudes definiert (ohne Schornstein, Antennen, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen oder ähnliche Aufbauten). Für eine graphische Darstellung der Höhenangaben, Dachneigung und Bezugspunkte wird auf den Systemschnitt im Maßstab 1:500 auf der Planurkunde verwiesen.

4.2.3 Bauweise

Die Bauweise des Plangebietes orientiert sich an den Baufeldern der direkten Umgebungsbebauung und der im Bereich des gesamten Dorfgebietes.

Um dem Ortsbild gerecht zu werden wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

4.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine geordnete Bebauung zu erreichen und die offene Bauweise zu regulieren, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen eingegrenzt.

Diese Vorgabe orientiert sich an der ortstypischen, umliegenden Bebauung sowie an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne.

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und/oder Baulinien vorgegeben.
2. Bauliche Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen/Baulinien zulässig, sofern sie innerhalb des überbaubaren Grundstückes liegen und der geltende Mindeststand zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet ist.

4.2.5 Gestaltung baulicher Anlagen

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes liegt darin, die Ortsentwicklung positiv weiter zu entwickeln ohne den Dorfcharakter zu stören.

Die Festsetzungen zur Gestaltung aller baulichen Anlagen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt und lassen große Spielräume zur individuellen Gestaltung der Baukörper zu, um auch dem Trend zu neuen geometrischen Architekturformen, Bauweisen und Materialien sowie der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung tragen.

Um dennoch eine Ortsbildstörende Gestaltung zu verhindern, werden bezüglich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (**BauGB**) in Verbindung mit der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (**LBauO**) für den Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes, Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung, der Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen und Stützmauern sowie zur Anzahl der notwendigen Stellplätze getroffen.

Die Baufelder ermöglichen eine individuelle Form des Baukörpers, um eine sich in das Ortsbild einfügende Außengestaltung zu erreichen, sollen die Fassaden und Außenwände verputzt oder als Sichtmauerwerk ausgeführt werden.

Dächer prägen im Zusammenspiel mit ihrer Ausrichtung, Größe und Gestaltung sowie der Ausführung des restlichen Baukörpers das äußere Erscheinungsbild eines einzelnen Baugebietes oder überdies des gesamte Ortsbildes. Diese sind zumeist schon aus der Ferne einsehbar und besitzen bei großen Dachflächen eine verstärkte Außenwirkung. Die leicht exponierte Lage am Ortsrand der Gemeinde Norken begünstigt diese Außenwirkung.

Die Ortsgemeinde möchte durch ihre Vorgaben zur Dacheindeckung und -farbe eine ortstypische und unerwünschte Gestaltung der Dächer verhindern. Daher werden für das Plangebiet schwarz, anthrazit, grau, braun und rot in matt oder seidenmatt als Farbtöne festgesetzt sowie glänzende, reflektierende, mehrfarbige oder gemusterte Dacheindeckungen verboten.

Zur Anpassung der Bebauung an die angrenzende Baustrukturen sind im Bebauungsplan bauliche Anlagen mit einer Dachneigung bei Flachdächern von 0° und bei geneigten Dächern von 10° bis 60° zulässig (Sattel-, Walm- und Pultdächer).
Dachbegrünungen sind in dem geplanten Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig.

Weiterhin sind die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke gemäß §10 Abs.4 LBauO landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu begrünen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Flächenhafte Stein-/ Kies- /Splitt- und Schottergärten oder –schüttungen sind nicht zulässig.

4.3 Grünflächen und Durchgrünung

Die Planung des neuen Baugebietes „Am Weissen Berg“ sieht nicht nur die Ausweisung neuer Grundstücke bzw. Bauplätze vor, sondern weist auch Grünflächen aus.

Im nordwestlichen Bereich wird das Plangebiet durch eine öffentliche Grünfläche, welche in Verbindung mit Pflanzgeboten auf der nicht überbaubaren Fläche der Grundstücke (**A2**) einen natürlichen Übergang zur offenen Landschaft darstellt.

Im Norden und im Osten des Gebiets wird eine natürliche Barrierewirkung zu der angrenzenden Bebauung, mittels der Ausweisung von Flächen für Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen, geschaffen. Innerhalb der geplanten Schutzmaßnahme werden markante Gehölzstrukturen wie Baumreihen aus Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) und Gemeiner Birke (*Betula pendula*) als zu erhaltende Gehölze festgesetzt (**S1**).

Auf der Ausgleichsfläche **A1** ist eine extensiv gepflegte, d.h. ohne Einsatz von Mineraldünger und Pflanzenschutzmitteln, blütenreiche Streuobstwiese zu entwickeln.

Zur Vermeidung von zusätzlicher Versiegelung von Flächen ist das Regenrückhaltebecken als Erdbecken auszuführen und mit einer Saatgutmischung aus regionalen Kräutern einzusäen.

Insgesamt wird durch die Einfassung des geplanten Wohngebietes mit Grünflächen sowie Erhaltungen und Anpflanzungen ein harmonischer Übergang und eine angemessene Einbettung des Gebietes in das bestehende Landschaftsbild geschaffen. Dadurch sollen trotz der exponierten Lage, die zukünftigen baulichen Anlagen des Gewerbegebietes keinen Störfaktor bilden und das Ortsbild der Gemeinde Norken nicht negativ prägen.

5. Integration landespflegerischer Zielvorstellungen

Die Zielsetzung des landespflegerischen Begleitbeitrags ist, die typische Gestalt eines strukturreichen, gegliederten, ländlichen Dorfrandes mit der Umsetzung der im Umweltbericht erörterten und empfohlenen Maßnahmen wieder vollständig herzustellen.

So sind im Groben durch die Entwicklung von artenreichem Grünland mittlerer Standorte, Anlegung neuer Staudensäume entlang von Parzellengrenzen und Wegen, die Entwicklung von strukturgebenden Landschaftsbestandteilen, z.B. Gehölzbeständen und die Anpflanzung und Pflege von heimischen Baum- und Straucharten zusammenzufassen.

Allgemein wird als wichtig erachtet, dass Biotopbestände und ihre vernetzenden Funktionen erhalten, gepflegt und entwickelt werden; unbelastete Böden möglichst erhalten und entwickelt werden; die Funktionsfähigkeit der Wasserkreisläufe sicher gestellt bzw. wiederhergestellt wird sowie die bestehenden Ortsränder durch Streuobstwiesen, Gehölzstreifen oder Feldhecken gefasst werden.

Bei dem Plangebiet und seiner näheren Umgebung handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Mähwiesen und Ziergärten, welche zum Teil eine intensive Nutzung erfahren. Die unmittelbar östlich angrenzende Bestandsbebauung ist bisher

nicht optimal in die Landschaft eingebunden und zeigt im Bereich des Planraumes eine Unregelmäßigkeit im Grundriss, die die neue Bebauung teilweise schließen wird.

Es ist geplant, das neue Wohngebiet im Nordwesten mittels eines 4 m breiten öffentlichen Grünstreifen in die Landschaft einzubinden. Dieser ist mit einer Mischung aus einheimischen Gräser- und Kräutersamen einzusäen und extensiv zu pflegen. Im weiteren Verlauf werden auf den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke einheimische Sträucher und Hochstämme als Pflanzgebot festgesetzt.

Im Osten des Plangebietes wird eine räumliche Trennung durch eine Schutz- und eine Ausgleichsmaßnahme zur angrenzenden Bebauung geschaffen. Im Bereich der Schutzmaßnahme werden vorhandene Gehölzstrukturen zur Pflege und Erhaltung festgesetzt. Auf der Fläche der Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung einer Streuobstwiese geplant, welche extensiv zu pflegen und zu erhalten ist.

Dadurch wird sich der künftige Ortsrand zum einen harmonischer in das bestehende Landschaftsbild einfügen als der bisherige. Zum anderen ist die vorgesehene Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Büschen als strukturbereichernd zu werten.

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung sowie Flächen- und Ausgleichsbilanzierung des Eingriffes erfolgt in einem separaten Umweltbericht, welcher den Planunterlagen noch hinzuzufügen ist.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung (Trinkwasserversorgung)

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser wird über die bestehenden Anlagen der Verbandsgemeinde Bad Marienberg (VG-Werke Bad Marienberg) sichergestellt.

Die Anschlüsse des neuen Baugebietes „Am Weissen Berg“ können durch den Anschluss und die Weiterführung des bestehenden Leitungsnetzes „Am Weissen Berg“ und „Gartenstraße“ gesichert werden.

Für die Erschließung der neuen Bauflächen ist die Erweiterung des Trinkwassernetzes in Abstimmung mit den VG-Werken Bad Marienberg vorzunehmen. Hierüber kann dann auch der für die Wohnbebauung notwendige Brandschutz abgedeckt werden.

6.2 Abwasserentsorgung (Oberflächen- und Schmutzwässer)

Das Plangebiet soll grundsätzlich im Trennsystem erschlossen werden.

Schmutzwasser:

Die anfallenden Abwässer in Form von Schmutzwasser werden in den örtlichen Straßenkanal eingeleitet und über den vorhandenen Verbindungssammler der zentralen mech.--biologischen Kläranlage in Norken zugeführt.

Oberflächenwasser:

Das anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend der noch ausstehenden Genehmigung der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur eingeleitet.

Außengebietsentwässerung

Das Plangebiet befindet sich in einem leicht nach Süden geneigten Gelände. Das anstehende Niederschlagswasser soll über ein offenes Grabensystem im Norden in das geplante Regenrückhaltebecken geleitet und nach Rückhaltung der Kanalisation kontrolliert zugeführt werden. Im Südosten des Plangebietes soll das Oberflächenwasser durch einen bereits vorhandenen Graben in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden. Ein detailliertes Konzept zur Außengebietsentwässerung des Planbereiches ist im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis zu erarbeiten. Diese ist hierfür rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn zu beantragen.

Die Außengebietsentwässerung ist Bestandteil des Niederschlagswasserkonzept.

Private Regenrückhaltung/ Versickerung:

Die neu entstehende Bebauung und die damit einhergehende Teilversiegelung bisheriger Grünflächen haben zur Folge, dass Niederschlagswasser nicht mehr in diesem Maß versickern kann. Daher kommt es zu mehr oberirdischem Abfluss und verminderter Grundwasserneubildung. Um diesen Begleiterscheinungen entgegen zu wirken, werden in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Weissen Berg“ der Einsatz von versickerungsfähigen Belägen im Falle von Zufahrten o. Ä. vorgeschrieben.

Des Weiteren trägt die leicht verminderte GRZ von 0,3 (**WA1**) zur geringeren Versiegelung des Gebietes bei.

Von weitergehenden Einschränkungen wird abgesehen, um den gestalterischen Spielraum der privaten Bauherren nicht unnötig einzuschränken. Dennoch ist eine weitestgehende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken zu ermöglichen.

Einleitungsgenehmigung / Wasserrechtliche Erlaubnis:

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 wird empfohlen das Entwässerungskonzept frühzeitig mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

6.3 Energie- und Netzversorgung

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

Stromversorgung/Telekommunikation/ Netzausbau:

Im Plangebiet sind Anlagen für die Kommunikation in Form von bestehenden Telekommunikationsleitungen vorhanden.

Die Versorgung des Baugebiets, mit elektrischer Energie, wird durch den Aufbau eines Niederspannungskabelnetzes sichergestellt.

Für den Planbereich ist vorgesehen, die Leitungen im Zuge der Baumaßnahmen zur Erschließung des Gebietes erdverkabelt zu führen, um die Nutzbarkeit der Bauflächen zu optimieren.

Gasversorgung:

Derzeit ist im Planbereich kein Gasnetz geplant.

7. Hinweise der Versorgungsträger/ sonstiger Träger öffentlicher Belange

Verbandsgemeindewerke Bad Marienberg:

Zur Entwässerung des Baugebietes ist es erforderlich, dass die Eigentümer ihre Anschlussleitungen entsprechend verlegen. Außerdem sollte, soweit möglich, die Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken stattfinden. Entsprechende Hinweise sind in der Planurkunde sowie in den Textlichen Festsetzungen vermerkt.

Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz (ENM):

Zur Stromversorgung des Wohngebietes ist ein noch zu errichtendes Niederspannungskabelnetz vorgesehen, wobei die erforderlichen Anlagen erst erstellt werden können, wenn die Voraussetzungen zur Erschließung gegeben sind.

Deutsche Telekom GmbH, Koblenz:

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Sämtliche Baumaßnahmen sind mindestens 6 Monate vor Baubeginn zum zuständigen Fernmeldeamt 2 in Koblenz anzuzeigen, damit alle erforderlichen Maßnahmen für die evtl. erforderliche Umlegung bestehender Leitungen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Die Deutsche Telekom GmbH, Koblenz, weist auf bestehende Telekommunikationsleitungen im Plangebiet hin. Müssen im Zuge der Bauarbeiten Veränderungen an den Leitungen erfolgen, sind entsprechende Maßnahmen mit der Deutschen Telekom GmbH abzustimmen (siehe Textfestsetzungen „IV. Hinweise“).

Alle Pflanzmaßnahmen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen sind im Voraus mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie,
Koblenz:

Um einer möglichen Zerstörung kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler im Zuge der Erdbewegungen vorzubeugen, ist es sinnvoll, das Landesamt für Denkmalpflege über den Beginn der Erdarbeiten in Kenntnis zu setzen.

Gleichzeitig sind die beauftragten Baufirmen entsprechend zu belehren.

Es wird darauf hingewiesen, dass möglicher Weise zutage kommende archäologische Funde gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz der Meldepflicht unterliegen (siehe Textfestsetzungen „IV. Hinweise“).

8. Bodenordnung

Der vollständige freihändige Erwerb der im Plangebiet befindlichen Flächen seitens der Gemeinde Norken ist zu empfehlen.

Sollte dies im Vorfeld nicht möglich sein, muss für die Neuordnung der Flächen und Bildung von Baugrundstücken ein gesetzliches Baulandumlegungsverfahren nach den §§ 45 ff BauGB durchgeführt werden.

Die vorhandenen freien Bauflächen in der Ortsgemeinde Norken befinden sich in privatem Besitz und sind dem öffentlichen Markt nicht zugänglich. Hinzu kommt eine stetige Nachfrage an Wohnbauflächen, welche durch Bauinteressenten belegbar ist. Die Realisierung des Planvorhabens soll in einem absehbaren Zeitraum erfolgen.

Die Voraussetzungen für die Einleitung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens sind dadurch gegeben.

9. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in m ²	% - Anteil an der Gesamtfläche
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8578 m ²	100%
Brutto Baufläche Allgemeines Wohngebiet (WA1) Bruttobauland / Grundstücke	4566 m ²	53 %
Brutto Baufläche Allgemeines Wohngebiet (WA2) Bruttobauland / Grundstücke	612 m ²	7 %
Netto Baufläche Allgemeines Wohngebiet (WA1) Bebaubare Fläche	3319 m ²	
WA1 (Bruttobauland) x GRZ = 4566 m ² x 0,3	1370 m ²	
Netto Baufläche Allgemeines Wohngebiet (WA2) Bebaubare Fläche	334 m ²	
WA2 (Bruttobauland) x GRZ = 612 m ² x 0,7	428 m ²	
Verkehrsflächen (Erschließungsstraße)	917 m ²	11%
Öffentliche Grünflächen	2213 m ²	26%
Flächen für Wasserwirtschaft Regenrückhaltebecken (RRB)	303 m ²	3%
Gesamtfläche Bebauungsplan	8578 m²	100 %

Tab. 1: Flächenbilanz des Bebauungsplanes „Am Weissen Berg“, Gemeinde Norken

10. Rechtliche Grundlagen in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
6. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
7. Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert am 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
10. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - **DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
11. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
12. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung** - 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, stimmt in allen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eingehalten.

Norken,.....

.....
Simone Jungbluth
(Ortsbürgermeisterin)