

Ortsgemeinde Norken

Verbandsgemeinde Bad Marienberg

Westerwaldkreis



4. Änderung des Bebauungsplanes

"Auf der Hirzenhub"

der Ortsgemeinde 57629 Norken

Inhaltsübersicht:

A. Planungsanlass

B. Begründung

C. Textliche Festsetzungen

A. Planungsanlass

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Hirzenhub“ wurde neben einer Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auch eine Beschränkung der Gebäudehöhe auf maximal 9,0 m, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude bis zum First, festgesetzt. Die Absicht der Ortsgemeinde zum damaligen Zeitpunkt war, eine nicht gewünschte Umstrukturierung des städtebaulichen Ortsbildes, einer überwiegend dörflich geprägten Gegend, durch den Bau von großen Mehrfamilienwohnhäusern und der von hohen Gebäuden ausgehenden „drückenden“ Wirkung auf die Nachbarbebauung zu verhindern.

In seiner Sitzung vom 05.11.2021, berichtigt durch Sitzung vom 04.02.2021, hat der Ortsgemeinderat Norken beschlossen, den Bebauungsplan „Auf der Hirzenhub“ zu ändern. Ausgangspunkt und Planungsanlass war eine sich am vorhandenen Gebäudebestand orientierende Anpassung der Firsthöhe.

Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

B. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Vor dem Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurden de facto schon einige Gebäude mit einer Gebäudehöhe über 9,0 m errichtet. Die nun vorgesehene moderate Anhebung der zulässigen Firsthöhe auf 10,0 m berücksichtigt die vorhandene Eigenart des gewachsenen Ortsbildes, ohne den Wohncharakter des Baugebietes zu beeinträchtigen. Eine Anpassung der Gebäudehöhe ist insbesondere aus topographischen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung des bestehenden Gefälles sinnvoll. Dadurch wird Bauwilligen eine bessere Nutzungsmöglichkeit der teils sehr abschüssigen, noch unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Hirzenhub“ ermöglicht.

C. Textliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO: Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe darf max. 10,0 m betragen, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude bis zum First.

Hinweise:

Dem Landesamt für Geologie und Bergbau liegen Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Gemarkung Norken vor. Die Roherze wurden meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. – schächte zu Konzentraten aufbereitet. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden, weshalb es sich empfiehlt, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

Bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Im Bebauungsplangebiet kann es zu Sturzfluten infolge von Starkregenereignissen kommen. Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person selbst verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Hirzenhub“ bleiben unberührt, soweit sie von dieser Änderung nicht erfasst werden.

Aufgestellt:

Norken, 09.04.2021

Ortsgemeinde Norken



Simone Jungbluth
Ortsbürgermeisterin

Bad Marienberg, 09.04.2021

Verbandsgemeindeverwaltung
Kirburger Straße 4
56470 Bad Marienberg
Im Auftrag



B.Eng. André Schmidt

Vermerk:

Der Beschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Hirzenhub“ wurde im amtlichen Teil der Wochenzeitung der Verbandsgemeinde Bad Marienberg und der Ortsgemeinden, „Wäller Blättchen“,

Nr. 15 / 2021 am 16.04.2021

öffentlich bekanntgemacht.

Bad Marienberg, 16.04.2021

Im Auftrag


André Schmidt

