

# Westerwaldkreis

Kreisverwaltung  
des Westerwaldkreises  
in Montabaur



Kreisverwaltung des Westerwaldkreises • 56409 Montabaur

Verbandsgemeindeverwaltung Selters  
z.H. Herrn Frank Wahler  
Am Saynbach 5-7  
56242 Selters

1.1	1.2	2	3	4	Bgm.
Verbandsgemeindeverwaltung 56242 Selters/Ww.					
Eingang: 07. Jan. 2022					
+	b. R.	Wvl.	z. d. A.		

Peter-Altmeier-Platz 1  
56410 Montabaur

Telefon: 02602 124-0  
Telefax: 02602 124-238

www.westerwaldkreis.de  
kreisverwaltung@westerwaldkreis.de

Öffnungszeiten (durchgehend):  
Mo: 7:30 bis 16:30 Uhr  
Di, Mi, Fr: 7:30 bis 12:30 Uhr  
Do: 7:30 bis 17:30 Uhr  
Weitere Termine nach Vereinbarung.

Telefon (Fax)	E-Mail	Rückfragen an	Abt. / Az.	Datum
02602 – 124 471 (510)	Edgar.Deichmann@westerwaldkreis.de	Herrn Deichmann	2A/610-13 7.131.10	05.01.2022

## Bauleitplanung der Ortsgemeinde Sessenhausen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Neuen Garten“

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Wahler,

im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB haben wir die Stellungnahmen der Fachabteilungen unseres Hauses eingeholt. Zusammenfassend wird zu den Planunterlagen Folgendes vorgetragen:

Von Seiten der unteren Wasserbehörde bestehen grundsätzlich gegen das Vorhaben keine Bedenken. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen, wobei die Niederschlagsentwässerung über ein teilweise bestehendes Kanalsystem abgeleitet und im weiteren Verlauf in ein Gewässer III. Ordnung eingeleitet werden soll. Für das erforderliche Regenrückhaltebecken sowie für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Es wird zudem empfohlen, dezentrale Regenrückhaltesysteme in die Entwässerungsplanung zu integrieren und bei der Auslegung der Entwässerungssysteme eine zukunftsorientierte Bemessung zu berücksichtigen.

Die Erschließungsstraßen werden vorliegend mit einer Gesamtbreite von 6,50 m angegeben. Der Querschnitt teilt sich gem. den Planunterlagen wie folgt auf:

1. Asphaltierte Fahrbahn in einer Breite von 4,0 Metern
2. Eine gepflasterte Rinne mit einer Breite von 0,5 Metern
3. Einen 2,0 Meter breiten Mehrzweckstreifen

Die Verkehrsbehörde weist darauf hin, dass durch die stetig breiter werden Fahrzeuge (SUV etc.) ein gefahrloser Begegnungsverkehr selbst unter Mitbenutzung der Rinne nur schwer möglich sein wird. Aus diesem Grunde wird der gepflasterte Seitenstreifen stets mit befahren. Dies führt zwangsläufig zur Gefährdungssituationen von Fußgängern, mobilitätseingeschränkten Menschen und/oder Eltern, die sich mit Kinderwagen auf dem Seitenstreifen befinden usw. Des



Sparkasse Westerwald-Sieg  
IBAN: DE32 5735 1030 0000 5003 14  
BIC: MALADE51AKI

Nassauische Sparkasse  
IBAN: DE70 5105 0015 0803 0817 00  
BIC: NASSDE55XXX

Westerwald Bank eG, Hachenburg  
IBAN: DE12 5739 1800 0097 0000 42  
BIC: GENODE51WWW1

Weiteren werden diese Seitenstreifen erfahrungsgemäß zum Parken genutzt. Der geschützte Personenkreis im Sinne des § 3 StVO Abs. 2a wird dadurch in der Regel gezwungen in den gefährlicheren Fahrbahnbereich auszuweichen.

Gem. § 2 Abs. 1 StVO ist der Seitenstreifen nicht Teil der Fahrbahn, jedoch Straßenteil. Insofern ist es Fahrzeugen nicht gestattet diesen mit zu benutzen. Gem. § 5 Abs. 6 StVO ist ein Mehrzweckstreifen ein durch Markierung abgegrenzter Teil der Fahrbahn, der für bauartbedingte langsame Fahrzeuge bestimmt ist, damit schnellere Fahrzeuge überholen können. Diese vorhandenen rechtlichen Unstimmigkeiten (Baurecht/Verkehrsrecht) sind mit der örtlich zuständigen Verkehrsbehörde zu erörtern und abschließend zu klären.

Von Seiten der Bauaufsicht wird angeregt:

*8. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen*

#### Stellplätze u. Garagen

„Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind mindestens 2 separat von der öffentlichen Straße aus anfahrbare Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.“

Diese Festsetzung ist als verwirrend für die WA-1 und WA-2 gekennzeichneten Flächen anzusehen. So sind hier gemäß Nr. 6 max. je Einzelhaus 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig. Das wären bei 2 zulässigen Wohnungen je ein Stellplatz. Hier wird ein Mittelwert von 1,5 Stellplätze je Wohnung empfohlen.

(Grundlage ist die Anlage: Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000, hier: Zahl, Größe u. Beschaffenheit der Stellplätze für Kfz.)

So sollten: Bei 1 Wohnung je Einzelhaus mind. 2 Stellplätze - bei 2 Wohnungen je Einzelhaus mind. 3 Stellplätze - je Doppelhaushälfte mind. 2 Stellplätze angesetzt werden. Bei den in der Planzeichnung mit MD gekennzeichneten Flächen verhält sich der Ansatz noch anders.

So sind hier bei Einzelhäusern auf max. 4 Wohnungen pro Gebäude u. bei Doppelhäusern max. 2 Wohnungen pro Gebäude/ Doppelhaushälfte festgesetzt. Hier ist der Ansatz von mind. 2 Pkw-Stellplätze als zu gering anzusehen. Auch hier wird ein Ansatz von 1,5 Stellplätze je Wohnung empfohlen.

So sollten, bei max. 4 zul. Wohnungen mind. 6 Stellplätze je Einzelhaus - bei max. 2 zul. Wohnungen je Doppelhaus mind. 3 Stellplätze angesetzt werden.

#### Stellplätze u. Garagen

„Verfügt ein Einzelhaus über zwei Wohnungen, ist/sind für die kleinere Wohnung bei einer Wohnfläche bis zu 45 qm ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz und bei einer Wohnfläche über 45 qm zwei zusätzliche Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.“ Hier sollte zur Klarheit „zusätzlicher/ zusätzliche“ entfernt werden. Auch fehlt hier eine klare Regelung für Wohnungen im MD Gebiet.

Der zuvor beschriebene Sachverhalt ist auch entsprechend unter: *E. Begründung der Festsetzungen* anzupassen.

Die Stabstelle Brandschutz und Rettungsdienst teilt mit:

Für die geplante Nutzung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Hinweis: Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können z.B. folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222 (maximaler Abstand untereinander 150m).
- Löschwasserteiche gemäß DIN 14210,
- Unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230.
- Offene Gewässer mit Löschwasser Entnahmestellen gemäß DIN 14210.

Die Naturschutzbehörde teilt mit:

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ist nachvollziehbar durchgeführt und dargestellt worden. Die dort auf den Seiten 21 u. 22 beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel sind in den Hinweisen zu Textfestsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Um klarzustellen, dass es sich insbesondere bei den vorgegebenen Rodungszeiten von Nov. bis Feb. um keine Empfehlungen handelt, wäre eine Übernahme zu den eigentlichen Textfestsetzungen sinnvoll.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden in den Unterlagen als Fettwiese beschrieben. Zur Nachvollziehbarkeit sind die entsprechenden Daten aus der Biotoptypenerfassung mit den gesamten Pflanzenarten und deren Deckungsgrad darzustellen.

Ansonsten wurden zu dem Satzungsentwurf keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

  
Edgar Deichmann