



Ortsgemeinde Bannberscheid
Verbandsgemeinde Wirges
Westerwaldkreis

3. Änderung Bebauungsplan
Wohn- und Gewerbegebiet
„Am Heidchen“
Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Januar 2019

IMPRESSUM

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Bannberscheid
Aubachhalle, Schulstraße
56424 Bannberscheid

Bearbeitet durch Planeo Ingenieure GmbH
Bachweg 5
57627 Hachenburg

Verfasser: Kerstin Eiteneuer, B.Eng.

*Planunterlagen
und Script:* Kerstin Eiteneuer, B.Eng

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Januar 2019

INHALT	SEITE
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 Verbandsgemeinde Wirges für die OG Bannberscheid	6
3.3. Gegenwärtiges Planungsrecht	7
3.4. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	7
3.5. Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung	7
3.6. Verkehrliche Erschließung	7
3.7. Ver- und Entsorgung	7
3.7.1. Entwässerungstechnische Erschließung	8
3.7.2. Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser	8
3.7.3. Energieversorgung	8
3.8. Denkmalschutz	8
3.9. Wasserschutzgebiete	8
3.10. Forstwirtschaftliche Belange	8
4. Planinhalt und Abwägung	9
4.1. Ziele und Zwecke der Änderungsplanung	9
4.2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	9
4.3. Beschreibung und Begründung der Festsetzungen	10
4.3.1. Art der baulichen Nutzung	10
4.3.2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	11
4.3.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen	13
4.3.4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	14
4.3.5. Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	15
5. Auswirkungen der Planung	16
5.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	16
5.2. Auswirkungen auf Natur, Boden und Landschaft	16
5.4. Bodenordnende Maßnahmen	16
6. Flächenbilanz	17
7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung	18

Begründung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

In der 660 Einwohner (Stand: 31.12.2017; Quelle: Statistisches Landesamt RLP) zählenden Ortsgemeinde Bannberscheid, in der Verbandsgemeinde Wirges gelegen, ist eine Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen. Innerhalb des Ortsgebietes können derzeit jedoch keine gemeindeeigenen Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Die Ortsgemeinde Bannberscheid beabsichtigt daher, den nächsten Abschnitt der Wohnbebauung im Bebauungsplan Wohn- und Gewerbegebiet „Am Heidchen“ umzulegen und zu erschließen. Hierfür ist jedoch eine erneute Änderung des Bebauungsplanes notwendig, um Planungsmissstände und -defizite vor Umsetzung eines weiteren Bauabschnittes auszuräumen.

Der seinerzeit zugrunde gelegte Sinn und Zweck des ursprünglichen Bebauungsplanes vom 22.07.1997, nämlich einerseits durch den Bau einer Verbindungsstraße zwischen der L 300 und der K 82 eine verkehrliche Entlastung für die Ortslage Bannberscheid zu schaffen und andererseits Gewerbe- und Wohnbauflächen auszuweisen, bleibt auch bei hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes gewahrt, sodass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und diese Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Der Bebauungsplan Wohn- und Gewerbegebiet „Am Heidchen“ hat bereits zwei Änderungen erfahren. Die 1. Änderung wurde vom Ortsgemeinderat am 09.10.2003 beschlossen und erlangte im November 2003 Rechtskraft. Damit erfolgte eine Konkretisierung hinsichtlich der Formulierung zum Maß der baulichen Nutzung.

Um eine weitere Vermarktung der seinerzeit noch frei liegenden Gewerbeflächen zu betreiben, sah die Ortsgemeinde Bannberscheid die Notwendigkeit, eine weitere Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen, mit der die Festsetzungen in einigen Punkten neu strukturiert wurden. Dies wurde in einem 2. Änderungsverfahren umgesetzt, dass am 26.02.2014 zur Satzung gebracht wurde.

Die in der nun vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes städtebaulich notwendig werdenden Planänderungen ergeben sich hauptsächlich aus der Überarbeitung der verkehrlichen Erschließung des bislang noch nicht umgesetzten Wohnbaubereiches, der daran angepassten überbaubaren Grundstücksflächen und der Entwässerungskonzeption sowie der Überprüfung und Anpassung der festgesetzten Ausgleichflächen.

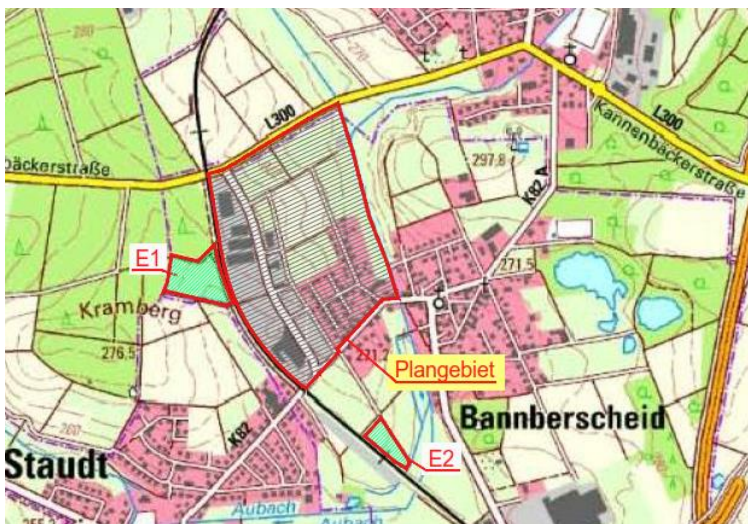
Im Gewerbegebiet werden aufgrund von Grundstückverkäufen und neu gebildeten wirtschaftlichen Einheiten zudem Änderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung der Gewerbegrundstücke nötig. Einige Fußwegverbindungen sind in diesem Zuge mit anzupassen.

Auch werden aus städtebaulichen Gründen die festgesetzten Gebäudehöhen überprüft und angepasst.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das rd. 26,8 ha große Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Bannberscheid.



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

unmaßstäblich,
eingenordet

Datengrundlage:
Geobasisinformationen
der Vermessungs- und
Katasterverwaltung
Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom
15. Oktober 2002)

In der Planzeichnung ist der überplante Bereich durch die Plangebietsgrenze gekennzeichnet. Es umfasst die in der nachfolgenden Karte grau hinterlegten Grundstücke der Gemarkung Bannberscheid.



Geltungsbereich,
unmaßstäblich,
eingenordet

Datengrundlage:
Geobasisinformationen
der Vermessungs- und
Katasterverwaltung
Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom
15. Oktober 2002)

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich teilweise in Privatbesitz, teilweise im Besitz der Ortsgemeinde Bannberscheid sowie des Landes Rheinland-Pfalz (klassifizierte Straßen).

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 Wirges und damit der Planbereich in Bannberscheid dem „Verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet.

Die Ortsgemeinde Bannberscheid übernimmt keine Funktion eines zentralen Ortes, ist aber einem Schwerpunktraum im Leitbild „Raumentwicklung“ zugeordnet. Der nächstgelegene zentrale Ort ist die Stadt Wirges, die die Funktion eines Mittelzentrums übernimmt.

3.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges für die OG Bannberscheid



Im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges sind für den Planbereich neben den gewerblichen Bauflächen auch Wohnbauflächen, Grünflächen und Straßenverkehrsflächen dargestellt.

Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Wirges,
unmaßstäblich, genordet

(Quelle: Bauamt VG Wirges)

3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit mit dem Bebauungsplan Wohn- und Gewerbegebiet „Am Heidchen“ überplant. Dieser Bebauungsplan hat bereits zwei Änderungen erfahren.

3.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Angrenzende festgesetzte und/oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne grenzen an den Bebauungsplan Wohn- und Gewerbegebiet „Am Heidchen“ derzeit nicht unmittelbar an.

3.5 Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird auch der Fachbeitrag Naturschutz mit der darin enthaltenen Eingriffs-/Ausgleichsregelung aktualisiert.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird unter Bezugnahme auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

3.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die bereits bestehende „Heidchenstraße“ (K 82). Das Anlegen neuer unmittelbarer Zufahrt zur K 82 ist nicht vorgesehen. Die Gewerbeflächen werden über größtenteils bereits vorhandene kurze Stichstraßen, die wiederum in die „Heidchenstraße“ münden, verkehrlich erschlossen.

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt im bereits bebauten Bereich über die vorhandene „Schulstraße“, die in weitere Gemeindestraßen innerhalb des Wohnbaugebietes übergeht. Um das neue Wohngebiet zu erschließen werden zum einen die vor genannten Gemeindestraßen verlängert, zum anderen erfolgt die Anlage einer neuen Ringverbindung, die zudem das gesamte Wohnbaugebiet auch an die „Heidchenstraße“ anschließen wird.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit Trinkwasser, Elektrizität und Telekommunikationsanlagen sowie die Abwasserbeseitigung sind über die bestehenden Anlagen gesichert. Hier sind die neuen Ver- und Entsorgungsanlagen anzuschließen.

Änderungen an den bestehenden Anlagen sind frühzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

3.7.1 Entwässerungstechnische Erschließung

Das Plangebiet soll grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers werden im Osten des Plangebietes mehrere Flächen für Rückhaltebecken vorgesehen. Das Niederschlagswasserkonzept für das Plangebiet ist noch mit den Verbandsgemeindewerken und der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, abzustimmen. Ggf. ergeben sich hieraus weitere Festsetzungen, die im Bebauungsplan Berücksichtigung finden müssen.

3.7.2 Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser wird über die bestehenden Anlagen der Verbandsgemeindewerke Wirges (VG-Werke Wirges) sichergestellt.

Für die Erschließung der neuen Bauflächen ist die Erweiterung des Trinkwassernetzes in Abstimmung mit den VG-Werken Wirges vorzunehmen.

3.7.3 Energieversorgung

Für die Erweiterung der Wohnbebauung ist die Versorgung mit Strom über eine Erweiterung des Ortsnetzes, das von der Energienetze Mittelrhein GmbH (ENM), Koblenz betrieben wird, sichergestellt.

Als Trasse für die Erweiterung können sowohl die neu anzulegende Erschließungsstraße als auch die öffentlichen Grünflächen genutzt werden.

3.8 Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz stehende Bauten sind im Planbereich nicht vorhanden.

3.9 Wasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

3.10 Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Ziele und Zwecke der Änderungsplanung

Nachdem innerhalb der Ortslage Bannberscheid keine nennenswerte Anzahl von Wohnbaugrundstücken durch die Ortsgemeinde zur Verfügung gestellt werden können, die Nachfrage nach Bauland jedoch vorhandenen ist, hat sich der Ortsgemeinderat Bannberscheid mit der Umsetzung des nächsten Bauabschnittes beschäftigt. Damit können weitere gemeindeeigene Baugrundstücke angeboten werden.

Ziel und Zweck der Planänderung ist es daher, die im Bebauungsplan festgestellten Planungsmisstände und -defizite vor Umsetzung eines weiteren Bauabschnittes auszuräumen. Der nördliche Bereich der für die Wohnbebauung vorgesehenen Plangebietsfläche soll auch hinsichtlich seiner wirtschaftlichen Erschließung optimiert werden.

Die hier getroffenen städtebaulichen Festsetzungen stützen sich auf die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen bereits vorhandenen Festsetzungen, vereinheitlichen diese und korrigieren Überschneidungen. Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden dabei nicht verändert.

4.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichen, ohne das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu verletzen. Die Grundkonzeption und das städtebauliche Ziel des Flächennutzungsplanes müssen jedoch gewahrt bleiben.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Von diesem Instrument wird hier Gebrauch gemacht, zumal durch die Abweichungen die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird dann im Wege der Berichtigung an die 3. Änderung des Bebauungsplanes Wohn- und Gewerbegebiet „Am Heidchen“ angepasst.

Die Abweichungen berühren hauptsächlich die am nördlichen Plangebietsrand ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die im Zuge der Überarbeitung des Fachbeitrages Naturschutz anzupassen sind.

4.3 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll im östlichen Bereich vorwiegend dem Wohnen dienen. Dieser Prämisse folgend wird in Anlehnung an die angrenzenden Nutzungen im Bereich des Plangebietes „Allgemeines Wohngebiet“ [WA1 und WA2] 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 dabei jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die in § 4 Abs. 3 unter Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) werden dabei nur ausnahmsweise zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 3 bis 5 aufgeführten 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.

Des Weiteren passt sich das neue Baugebiet durch eine derartige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dem bestehenden Ortsbild sowie den angrenzenden Wohngebieten an.

Im Bereich der „Heidchenstraße“ befindet sich das bestehende Gewerbegebiet. Entsprechend dem bereits vorhandenen Bebauungsplan soll das Gebiet der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Aus städtebaulichen Gründen wird daher für die gewerblichen Bauflächen des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ [GE] und „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ [GEe 1 und GEe 2] nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Die nach §§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ wird gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass nur solche Betriebe zulässig sind, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- und staubförmig) ausgehen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ weiter dahingehend eingeschränkt, dass Bordelle sowie bordellartige Betriebe nicht zulässig sind. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind zudem nur ausnahmsweise zugelassen.

Für die gewerblichen Bauflächen werden zudem die in § 8 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) genannten Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO), da für die vorgenannten Nutzungen seitens der Ortsgemeinde hier keinen Bedarf gesehen wird und diese zudem gebietsuntypisch sind.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO und auf Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme Nr. P 12023 der GSA Limburg GmbH vom 04.05.2012 werden die Teilgebiete GE, GEe 1 und GEe 2 nach dem Emissionsverhalten gegliedert. Diese Gliederung erfolgt an Hand der derzeitigen Nutzungsstrukturen bzw. vorangegangenen Einteilung durch den ursprünglichen Bebauungsplan.

Dem Gutachten liegt eine Berechnungsmethode zu Grunde, die im Ergebnis für jede Teilfläche einzelne Emissionskontingente festlegt. Darauf aufbauend werden die Festsetzungen zu den Emissionskontingenten gemäß Eintrag in die Planzeichnung und den Textfestsetzungen getroffen.

Gemeinbedarfsfläche

Der Bereich der bestehenden Mehrzweckhalle wird weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang festgesetzt.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden im Wesentlichen durch die benachbarte Bebauung und die bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen 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 insbesondere im Wohngebiet unterstrichen werden.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauwilligen im Wohngebiet und im Gewerbegebiet 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] und als Geschossflächenzahl [GFZ] gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 20 BauNVO festgesetzt. Ebenso wird die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend den Einträgen in der Planzeichnung und den Textfestsetzungen begrenzt.

Gebäudehöhen

Um unabhängig von der Geschossigkeit die absolute Höhenentwicklung der neuen Gebäude im Plangebiet steuern zu können, werden maximal zulässige Gebäudehöhen [GH] vorgegeben.

Als unterster Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

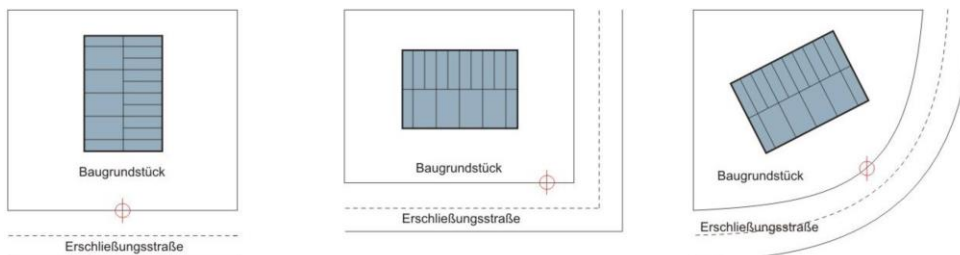


Abb.: Skizze unterster Bezugspunkt

Oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein, Antennen oder Solaranlagen, etc.).

Durch die Haustechnik bedingte untergeordnete technische Aufbauten zur Versorgung mit Energie und Medien, zur Belichtung, Erschließung und Klimatisierung (wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Schornsteine, Solaranlagen, Wärmepumpen, etc.), dürfen die maximale Gebäudehöhe in den Ordnungsbereichen GE, GEe 1 und GEe 2 um bis zu 4 m und in den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 2 um bis zu 2 m überschreiten.

Bauweise

Zur Annahme eines qualifizierten Bebauungsplanes bedarf es der Festsetzung der Bauweise nicht zwingend. Ist keine Bauweise festgesetzt, kommt die abstandsflächenrechtliche Grundregel zur Anwendung, dass vor den Außenwänden der Gebäude Abstandsflächen einzuhalten sind, die in der Regel auf dem Baugrundstück liegen müssen.

Es wird daher bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Wohn- und Gewerbegebiet „Am Heidchen“ für die gewerblichen Bauflächen von der Festsetzung der Bauweise abgesehen.

Im Bereich der Wohnbauflächen wird jedoch weiterhin die offene Bauweise [o] nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser [E] zu errichten. Die Länge der Einzelhäuser darf gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 höchstens 50 m betragen.

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 [ED] zugelassen.

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen soll zur Wahrung des Wohnfriedens pro Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen [Wo] bei Einzelhäusern und maximal 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte betragen. Dies dient insbesondere dazu, die ländliche Prägung des Bereichs der Ortsgemeinde zu erhalten. Es sollen in erster Linie Ein- u. Zweifamilienhäuser entstehen und keine Wohnhäuser mit einer erheblichen Anzahl von Mietwohnungen. Denn dies würde zu einer sehr massiven, zum Teil erdrückenden Bebauung sowie einer damit einhergehenden Zunahme des Straßenverkehrs und ungeordnetem Parken führen. Daneben bringt der verstärkte Mehrfamilienhausbau auch ein deutliches Ansteigen der Grundstückspreise mit sich und damit wird das Ziel einer sozialgerechten Bodennutzung sowie der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefährdet. Dieser Vorschrift soll darüber hinaus auch nachbarschützendes Charakter zukommen, damit sich die Nachbarn auf die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen berufen können.

4.3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen auf maximal 1/3 der Gebäudelänge bis maximal 1,50 m Tiefe ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, wenn andere Rechte nicht entgegenstehen, zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Innerhalb der nach § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz geltenden Bauverbotszone sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO jedoch nur mit Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

In der Planzeichnung sind die Bauverbotszonen der Landesstraße L 300 und der Kreisstraße K 82 („Heidchenstraße“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, in entsprechender Breite gekennzeichnet.

Grundstückszufahrten mit direkter Anbindung an die L 300 und K 82 sind in diesem Bereich unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die in der Planzeichnung eingetragene, 10 m breite Ein- und Ausfahrt zur „Heidchenstraße“ (Teilfläche GEe 1).

Vor Garagentoren, Schranken und anderen die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird auf der Teilfläche GEe 2 für die Parzelle 2/2 im Bereich der Einmündung „Bahnhofstraße“ (abgestufte Kreisstraße) in die „Heidchenstraße“ (derzeit noch Kreisstraße Nr. 82) ein Ein- und Ausfahrtsverbot in der Planzeichnung festgesetzt.

4.3.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dem Trend zu neuen geometrischen Architekturformen, Bauweisen und Materialien sowie der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung tragend, werden sowohl im Wohnbaugebiet als auch im Gewerbegebiet wenige Einschränkungen bezüglich der Gebäude- und Dachgestaltung vorgenommen.

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind allgemein jedoch hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche unzulässig.

Fassadengestaltung

Im Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet werden weitere Festsetzungen bezüglich der Fassadengestaltung getroffen. Demnach sind Fassaden deren Gesamtlänge mehr als 50 m beträgt, nach längstens 30 m mit einem Gebäudevor- oder -rücksprung von mindestens 1 m über die gesamte Gebäudehöhe zu gliedern oder farblich oder mit einer anderen Art der Fassadengestaltung (z.B. Materialwechsel) voneinander abzusetzen.

Gebäudevor- oder -rücksprünge oder farbliche bzw. andersgeartete Fassadengestaltungen müssen eine Länge von mindestens 3 m aufweisen. Fluchttreppen dienen ebenfalls einer Gliederung des Gebäudes.

Werbeanlagen

Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen wird auf die im jeweiligen Baugebiet maximal zulässige Gebäudehöhe beschränkt. Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss zudem so ausgebildet sein, dass die Verkehrsteilnehmer auf der L 300 und K 82 nicht geblendet werden. Werbeanlagen dürfen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung, nicht mit Wechsel- oder Laufschrift und nicht blendend betrieben werden. Diese Festsetzungen sollen eine dominierende Wirkung von (Fremd-) Werbetafeln und -pylonen unterbinden und damit die angrenzende Wohnbebauung und das Landschaftsbild schützen.

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) neben den in der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz auch Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke getroffen. Diese sind flächig als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie gestaltete Freiflächen und Freiräume und deren Anlagen (Freianlagen). Insbesondere Böschungsflächen sind flächig begrünt anzulegen.

Abfallbehälterplätze

Aus gestalterischen Gründen sind Abfallbehälterplätze gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in bauliche Anlagen zu integrieren oder durch eine Eingrünung zu umpflanzen und somit visuell abzuschirmen.

4.3.5 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hinweise zum Baugrund

In den Textfestsetzungen wurden unter Punkt III. Hinweise und Empfehlungen zur Beachtung der bei Eingriffen in den Baugrund zu beachtenden einschlägigen 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.

Böschungsflächen

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungsflächen) werden in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Veränderungen an den Böschungen sind nur zulässig, wenn die Standfestigkeit des Straßenkörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet wird im westlichen Bereich bereits gewerblich und im östlichen Bereich bereits als Wohnbauflächen genutzt. Die Auswirkungen der Planung auf diesen Bereich sind daher hier nur als unwesentlich einzustufen.

5.2 Auswirkungen auf Natur, Boden und Landschaft

Die Neuversiegelungen und Neubauten werden eine gewisse Beeinträchtigung von Natur, Boden und Landschaft hervorrufen, die jedoch erfahrungsgemäß durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Kompensationsflächen und -maßnahmen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan formuliert und festgesetzt. Diese werden im notwendigen Umfang aktualisiert.

Einzelheiten hierzu sind nach Ausarbeitung den Textfestsetzungen und dem Fachbeitrag Naturschutz zu entnehmen.

5.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nach derzeitigem Sachstand im Bereich der gewerblichen Bauflächen nur in geringem Umfang notwendig. Hier sind insbesondere die Verkehrsflächen (Erschließungstichstraßen sowie Wirtschaftswege und Gehwege) den tatsächlichen Nutzungen anzupassen.

Im Bereich der Wohnbauflächen wird aufgrund der Neuaufteilung von verkehrs- und Wohnbauflächen eine Neuordnung der Grundstücke notwendig.

6. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in m ²	%-Anteil an der Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet [WA 1]	25.410 m ²	9,48%
Allgemeines Wohngebiet [WA 2]	59.090 m ²	22,05%
Gewerbegebiet [GE]	40.200 m ²	15,00%
Eingeschränktes Gewerbegebiet [GEe 1]	16.450 m ²	6,14%
Eingeschränktes Gewerbegebiet [GEe 2]	37.440 m ²	13,97%
Flächen für den Gemeinbedarf	5.130 m ²	1,91%
Verkehrsflächen im Bereich WA 1 [Schulstraße]	1.580 m ²	0,59%
Verkehrsflächen im Bereich WA 2	8.300 m ²	3,10%
Verkehrsflächen "Heidchenstraße" K82	10.940 m ²	4,08%
Verkehrsflächen Stichstraßen GE	1.300 m ²	0,49%
Fußweg	2.190 m ²	0,82%
Wirtschaftsweg	2.350 m ²	0,88%
Flächen für Versorgungsanlagen	100 m ²	0,04%
Öffentliche Grünflächen (Anpflanz)	1.320 m ²	0,49%
Öffentliche Grünflächen (Erhalt)	2.690 m ²	1,00%
Öffentliche Grünflächen (für Versorgungsltg)	150 m ²	0,06%
Private Grünflächen	2.060 m ²	0,77%
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [intern]	51.300 m ²	19,14%
davon Flächen für RRBs 4.325 m ²		
Gesamtfläche	268.000 m²	100,00%

Externe Flächen

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (zwei externe Flächen)	25.885 m ²
Wirtschaftsweg	870 m ²
Fläche Externe Maßnahmen	26.755 m²

Gesamtfläche

294.755 m²

7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017, neugefasst durch Bek. V. 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 neugefasst durch Bek. V. 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55, 57)
7. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
8. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
9. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)
10. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 08. Mai 2018 (GVBl. S. 92)
11. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der BEK. Vom 28. Juni 2007 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21)

Hachenburg, Januar 2019

Kerstin Eiteneuer, B.Eng
Planeo Ingenieure GmbH