



Planeo
Ingenieure

Gesellschaft für technische
Infrastrukturplanung mbH

Beratende Ingenieure



Stadt Bad Marienberg
Verbandsgemeinde Bad Marienberg
Westerwaldkreis

BEBAUUNGSPLAN
„Wildpark“
Stadtteil Zinhain

Textfestsetzungen
(Planurkunde Blatt B1-B6)

Schlussfassung
zum Satzungsbeschluss vom 18.09.2018

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "**Sonstiges Sondergebiet**" [SO] nach § 11 BauNVO festgesetzt. Dabei werden für die einzelnen Bereiche [SO 1 bis SO 6] die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Zweckbestimmungen und Nutzungsarten zugelassen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer **maximal zulässigen Grundfläche pro ha [GR]** bzw. einer **maximalen Grundflächenzahl [GRZ]** gemäß § 19 BauNVO und der **maximal zulässigen Oberkante der Gebäude [OK]** gemäß § 18 BauNVO wie folgt bestimmt:

Bereich	Zulässige Nutzungen	GR	GRZ	max. OK Gebäude
SO 1 Wildpark	<i>Wildgehege, Tierunterstände, Futterhütten, Wander- und Fahrwege, Einzäunungen, Aussichtsturm.</i>	200 m ² pro ha	-	-
SO 2 Hotel, Gastronomie	<i>Hotel, Gastronomie</i>	-	0,4	20,0 m
SO 2a Hotel, Gastronomie	<i>Hotel, Gastronomie</i>	-	0,4	8,0 m
SO 3 Hotel, Gastronomie	<i>Hotel, Gastronomie</i>	-	0,4	12,0 m
SO 4 Funktionsgebäude	<i>Funktionsgebäude für Freizeiteinrichtungen im Wildpark, Gastronomie</i>	-	0,4	8,0 m
SO 5 Spielplatz, Kiosk	<i>Spielplatz, Kiosk, Sanitäranlagen, Lagergebäude für Wildpark, Wander- und Fahrwege, Einzäunungen</i>	-	0,4	8,0 m
SO 6 Spielplatz, Lager	<i>Spielplatz, Lagergebäude für Wildpark, Wildgehege, Tierunterstände, Futterhütten, Wander- und Fahrwege, Einzäunungen</i>	-	0,2	8,0 m

Gemäß § 19 Abs. 3 BauGB ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Größe des in der Planzeichnung durch Nutzungsgrenzen gekennzeichneten jeweiligen Sondergebietes maßgebend.

In den Sondergebieten **SO 2, SO 3, SO 4, SO 5** und **SO 6** darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die **maximale Oberkante der Gebäude [OK]** in den Sondergebieten **SO 2, SO 2a, SO 3, SO 4, SO 5** und **SO 6** ist definiert als relatives Maß über der jeweiligen, in der Planzeichnung durch einen Bezugspunkt angegebenen, Bezugshöhe.

Im **SO 2** ist eine Überschreitung der Gebäudehöchstgrenzen mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Schornsteine, Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, Werbeanlagen, Antennen) um bis zu 5 m ausnahmsweise zulässig. Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes „Wildpark“ bereits vorhandenen Gebäudeaufbauten werden im Sinne dieser Satzung als Ausnahme zugelassen.

2. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet SO2a sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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 getroffenen Vorgaben folgende Festsetzungen getroffen:

1. DACHGESTALTUNG (§ 88 Nr. 1 LBauO)

In den Sondergebieten **SO 3, SO 4, SO 5** und **SO 6** ist nur das geneigte Dach in Form von Sattel- und Walmdächern mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig, ausgenommen sind Nebengebäude und Garagen.

Im Sondergebiet **SO 2a** sind nur Dachneigungen von 0° bis 30° zulässig.

Zur Vermeidung erheblicher und nachhaltiger Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes darf die Dacheindeckung der Gebäude in den Sondergebieten **SO 3, SO 4, SO 5** und **SO 6** ausschließlich in den Farben anthrazit, schwarz oder dunkelbraun (in Anlehnung an die RAL-Farben 7009-7022, 7024-7026, 7043, 8016-8022, 8028, 9004-9005, 9011, 9017) erstellt werden.

Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien (Solarenergie, Fotovoltaik) und Dachbegrünungen sind zulässig.

2. FASSADENGESTALTUNG (§ 88 Nr. 1 LBauO)

Die Außenwände der Gebäude in den Sondergebieten **SO 3, SO 4, SO 5** und **SO 6** dürfen nur mit Holzverkleidungen oder mit Außenputz oder einer Kombination aus beiden Materialien gestaltet werden. Dabei sind nur die Farbtöne holznatur, chromoxidgrün, dunkelbraun oder dunkle Erdfarben (in Anlehnung an die RAL-Farben 6000-6012, 6014-6015, 6020, 7009-7022, 7024-7026, 7043, 8007-8022, 8024-8028) zulässig. Für Putzflächen sind zudem Weißtöne zulässig (in Anlehnung an die RAL-Farben 9001-9003, 9006, 9010, 9016, 1918).

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

V1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Am Rand des Baufeldes vorhandene Vegetationsbestände sind während der Bauausführung gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun oder sonstige geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Abgrenzung von Bautabuzonen für die Zeit der Bauausführung ist auch durch Aufstellen von ca. 1,50 m langen Pfosten mit deutlicher Farbmarkierung im Abstand von 5,00 m einschließlich Spanndraht und Flatterband entlang der im Ausführungsplan gekennzeichneten Bautabuzonen möglich.

V2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Beseitigen von Bäumen und Sträuchern ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1.10. bis 29.02. zulässig.

V3 (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB)

Während der Erschließungsmaßnahmen ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen. Zur Herrichtung von Anschüttungen sollte nur der vorhandene, standortgerechte Boden im Auf- und Abtrag genutzt werden.

2. ERSATZMASSNAHME**E1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

(Gemarkung Bad Marienberg, Flur 3, Nr. 48)

Aufforstung eines standortgerechten Laubmischwaldes auf ca. 2.504 m². Für die Waldaufforstung werden die Grünlandflächen vollständig umgebrochen. Nach Gründung erfolgt eine flächige Aufforstung mit Buche und Eberesche (50:50) sowie kleinflächig Bergahorn, Traubeneiche und Vogelkirsche zur Entwicklung eines artenreichen Laubmischwaldes. Die Wegeparzelle 16/2 ist freizuhalten und dient der Erschließung der zukünftigen Waldflächen.

Nach Durchführung der Fertigstellung- und Entwicklungspflege ist dieser Bestand der freien Entwicklung zu überlassen. Die Aufforstungsfläche ist gegen Verbiss mit einem Wildschutzzaun zu sichern.

3. GESTALTUNGSMASSNAHMEN**G1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Zur Einbindung der privaten Stellplatzfläche ‚P2‘ in die umgebende Landschaft ist nach Süden auf 3,00 m Breite eine einreihige Hecke aus standortgerechten, gebietseigenen Sträuchern anzupflanzen und langfristig zu entwickeln (siehe Pflanzenvorschlagsliste).

G2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Einbindung der Erweiterung des Wildparkhotels (SO 2a) ist in nordwestlicher Richtung eine zweireihige Hecke aus standortgerechten und gebietseigenen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und langfristig zu entwickeln (siehe Pflanzenvorschlagsliste).

4. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die im Bebauungsplan und im Maßnahmenplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c BauGB wie folgt zugeordnet:

Ersatzmaßnahme	Bauliche Nutzung						
	SO1	SO2	SO2a	SO3	SO4	SO5	SO6
E1	2%	-%	39%	26%	-%	-%	33%

SO = Sondergebietsflächen

5. PFLANZENVORSCHLAGSLISTE

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Verwendung		Einzelbaum Straßenbaum	Heckenartige Gehölzpflanzung	Formschnitthecke
Acer campestre	Feldahorn	X	X	X
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	X	X	
Acer platanoides	Spitzahorn	X	X	
Alnus glutinosa	Roterle		X	
Betula pendula	Birke	X	X	
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X	X
Fagus sylvatica	Rotbuche	X		X
Prunus avium	Vogelkirsche	X	X	
Quercus petraea	Traubeneiche	X	X	
Quercus robur	Stieleiche	X	X	
Sorbus aucuparia	Eberesche	X	X	
Tilia cordata	Winterlinde	X	X	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	X	X	
Coryllus avellana	Haselnuß		X	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn		X	
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn		X	
Ligustrum vulgare	Liguster		X	X
Prunus spinosa	Schlehe		X	
Rosa canina	Hundsrose		X	X
Rhamnus frangula	Faulbaum		X	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		X	
Sambucus racemosa	Roter Holunder		X	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		X	

Mindestqualitäten:

Hochstämme:
3 x v., m.B., StU 16 – 18 cm

Obsthochstämme:
2 x v., m.B., StU 12 – 14 cm

Heister:
2 x v., o.B., 200 - 250 cm

leichte Heister:
1 x v., o.B., 100 - 150 cm

Sträucher:
v.Str. o.B., 4 Tr. 100 -150 cm

Leichte Sträucher:
v.Str. o.B., 3 Tr. 25 - 40 cm

IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Hinweis zur Ersatzmaßnahme E2 (Gemarkung Unnau, Flur 29, Nr. 3627 teilw.)

(Rechtliche Absicherung über städtebaulichen Vertrag mit nachrichtlicher Übernahme im B-Plan ‚Wildpark‘)

Für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf der **Sondergebietsfläche SO 4** zur Errichtung eines Funktionsgebäudes für Freizeiteinrichtungen im Wildpark mit einer Neuversiegelung biologisch aktiver Grundflächen von ca. **360 m²** wird eine Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ‚Wildpark‘ der Stadt Bad Marienberg in der Gemarkung Unnau, Flur 29, Parzelle 3627 auf ca. **2.560 m²** durchgeführt. Die Fläche grenzt nordwestlich an das geplante Bauvorhaben an.

Hierzu legt der Investor vor Baubeginn einen städtebaulichen Vertrag vor, indem die im Folgenden beschriebene Waldumbaumaßnahme rechtskräftig als landespflegerische Ersatzmaßnahme für das BV Peter vereinbart wird. Die Kosten hierfür übernimmt der Investor. Es erfolgt daher keine Auflistung der SO 4 innerhalb der Zuordnungsfestsetzung des Bebauungsplanes ‚Wildpark‘. Die Maßnahme wird in enger Abstimmung mit dem Revierförster, Herrn Panthel, umgesetzt:

- Abtrieb /Nutzung des bestehenden Fichtenbestandes auf einer Tiefe von ca. 35 m mit Räumen des Ast- und Stammmaterials
- Anlage einer flachen Geländemulde innerhalb des aufzuforstenden Bestandes zur Einleitung, Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung des Funktionsgebäudes
- Truppweise Aufforstung mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege bis zur gesicherten Kultur einschließlich Wildschutzzaun und dessen Abbau über 5 Jahre.

2. Hinweis Archäologische Funde und erdgeschichtlich relevante Fundstellen

Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, müssen bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe angemeldet werden.

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) sowie erdgeschichtlich relevante Fundstellen (wie Fossilien, geologische Befunde usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 20 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesdirektion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

3. Hinweise zum Baugrund und ehemaligen Bergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 *Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke*, DIN EN 1997-1 und -2 *Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik* sowie DIN 1054 *Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1*) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen. Dabei ist das Vorkommen möglicher Hohlräume bzw. Hinterlassenschaften früheren Bergbaus besonders zu berücksichtigen.

Da sich negative Auswirkungen des ehemaligen Bergbaus im Plangebiet nicht ausschließen lassen, werden geeignete Bodenuntersuchungen empfohlen. Diese Untersuchungen sollten dann auch die Untersuchung auf ggf. kontaminierten Böden beinhalten, da nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass die bei der Aufbereitung der geförderten Erze angefallenen stark metallhaltigen Aufbereitungsrückstände im Planbereich ungesichert abgelagert wurden.

4. Empfehlung zu Nutzung des Niederschlagswassers

Nutzung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zur Bewässerung oder als Brauchwasser im Gebäude. Empfehlung zum Einbau extensiver Dachbegrünungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser

5. Empfehlung zur Befestigung von Stellplatz- und Lagerflächen

Auf den Grundstücken sollten zur Befestigung von Stellplatz- und Lagerflächen sowie sonstigen Flächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen verwendet werden. Hierdurch kann das Niederschlagswasser direkt in das Erdreich einsickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.