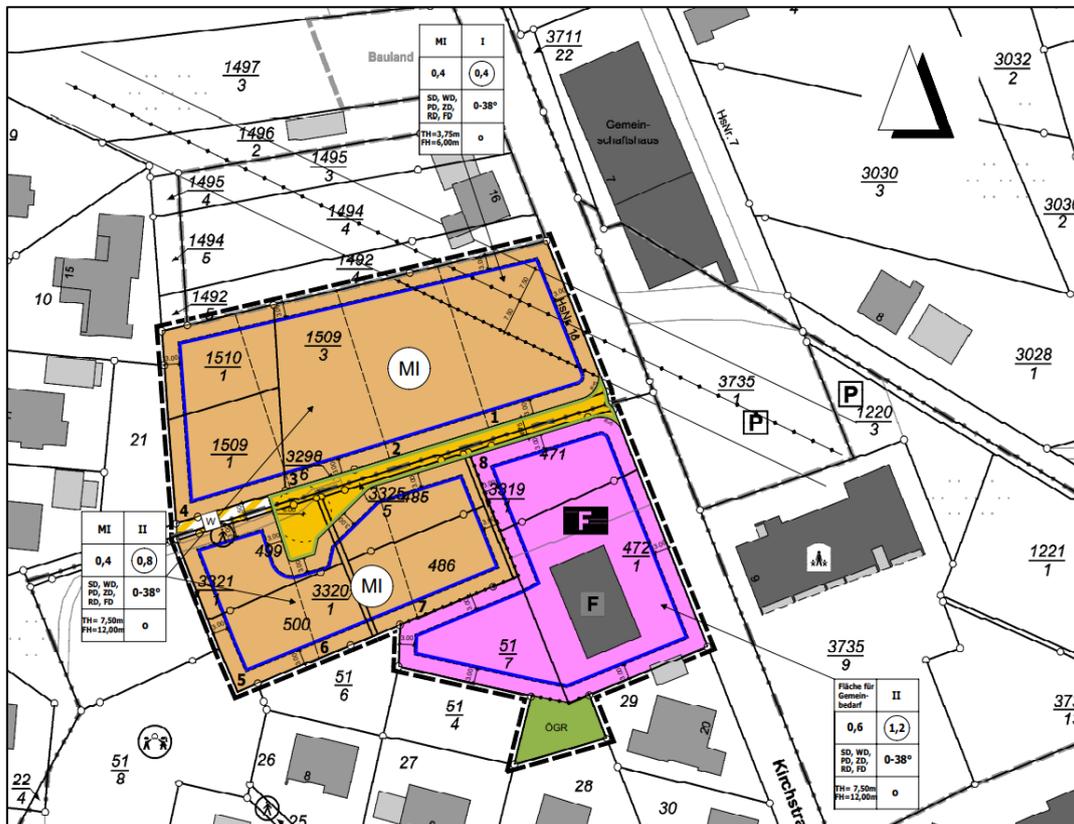


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Neunkhausen „Struth-Ackergarten“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Stand: Schlussfassung zum Satzungsbeschluss vom 27.02.2023

März 2023



Verfasser : Architekt Alhäuser
Mittelstraße 2
57578 Elkenroth

Inhaltsübersicht

Gesetzliche Grundlagen.....	Seite 1
A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan.....	Seite 2-4
1. Art der baulichen Nutzung	
2. Maß der baulichen Nutzung	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf	
6. Verkehrsflächen	
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	
9. Grünflächen	
15. Sonstige Planzeichen	
B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan.....	Seite 4
Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen	
C Hinweise und Empfehlungen.....	Seite 4-5

Gesetzliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung;
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung;
4. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), in der zur Zeit gültigen Fassung;
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zur Zeit gültigen Fassung;
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274 ff.), in der zur Zeit gültigen Fassung;
7. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), in der zur Zeit gültigen Fassung;
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zur Zeit gültigen Fassung;
9. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der zur Zeit gültigen Fassung;
10. Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), in der zur Zeit gültigen Fassung;
11. Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), in der zur Zeit gültigen Fassung;
12. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), in der zur Zeit gültigen Fassung;
13. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), in der zur Zeit gültigen Fassung;
14. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), in der zur Zeit gültigen Fassung;
15. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), in der zur Zeit gültigen Fassung;
16. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der zur Zeit gültigen Fassung.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

(§9 BauGB, sowie BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß §5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a und §9 Abs. 1 Nr. 1+5 BauGB

Gemäß §6 BauNVO, in der zurzeit gültigen Fassung, wird das Plangebiet teilweise als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude
 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 4. Sonstige Gewerbebetriebe
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Entsprechend §1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach §6 Abs. 2 Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten als auch die nach §6 Abs. 3 nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im geplanten Mischgebiet unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 2, §§17, 18, 19, 20 BauNVO

- a) Gemäß §17 BauNVO werden folgende Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) festgesetzt:
 - für Grundstück Nr. 1 (MI) gemäß Planeintrag teilweise eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,4 als Höchstmaß und teilweise eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 als Höchstmaß–
 - für die Grundstücke Nr. 2-7 (MI) eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 als Höchstmaß–
 - für die Fläche für Gemeinbedarf Nr. 8 „Zweckbestimmung Feuerwehr“ eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 als Höchstmaß –
- b.) Gemäß §16 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse wie folgt festgesetzt:
 - für Grundstück Nr. 1 (MI) gemäß Planeintrag teilweise ein Vollgeschoss I als Höchstmaß und teilweise zwei Vollgeschosse II als Höchstmaß –
 - für die Grundstücke Nr. 2-7 (MI) zwei Vollgeschosse II als Höchstmaß
 - für die Fläche für Gemeinbedarf Nr. 8 zwei Vollgeschosse II als Höchstmaß –
- c.) Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Rahmen des Landesrechtes (LBauO Rheinland-Pfalz) durch die hier erlaubte jeweilige Vollgeschosshöhe sowie die maximale Gebäudehöhe festgelegt.

Diese ist bei der eingeschossigen Bauweise (Grundstück-Nr. 1) mit einer max. Wand-bzw. Traufhöhe WH bzw. TH von 3,75m und einer maximalen Firsthöhe FH von 6,0m und bei der zweigeschossigen Bauweise (Grundstück-Nr. 1) mit einer max. Wand- bzw. Traufhöhe, WH bzw. TH von 7,5m und einer maximalen Firsthöhe FH von 12,0m bestimmt.

Bei der zweigeschossigen Bauweise (Grundstücke-Nr. 2-7) ist eine max. Wand- bzw. Traufhöhe, WH bzw. TH, von 7,5m und eine maximale Firsthöhe FH von 12,0m bestimmt.

Diese zweigeschossige Bauweise ist mit ihren Höhen von 7,5m WH bzw. TH und 12,0m FH auch auf der Fläche für Gemeinbedarf (Grundstück Nr. 8) zulässig.

Die Bemessung der Höhenlage erfolgt bei der Traufe TH durch den Durchstich der aufstehenden Außenwand durch die Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Dachhaut am First FH als oberer Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe des Erdgeschossbodens, gemessen an der straßenseitigen Fassadenmitte lotrecht auf die angrenzende Erschließungsstraße. Die Höhe der Erdgeschossböden darf max. 60cm und muss mindestens 20cm über der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße betragen. Dabei ist die das Grundstück erschließende, fertig ausgebaute, unmittelbar an das Baugrundstück angrenzende Verkehrsfläche zu Grunde zu legen. Solange die Straße nicht endgültig hergestellt ist, gilt an gleicher Stelle die Höhe der Baustraße zuzüglich 15 cm. Für Grundstücke mit mehreren Straßenseiten gilt die gemittelte Höhe gemäß der vorgenannten Definition. Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu 7m² Grundfläche nach §31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind sowohl im Mischgebiet (MI) als auch in der Fläche für Gemeinbedarf durch Baugrenzen (— — . — — .) gekennzeichnet.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und sonstige sowohl in das Mischgebiet als auch in die Fläche für Gemeinbedarf gehörende Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

(§5, Abs. 2, Nr. 2 Buchstabe a BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 5+6 BauGB)

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird in einem Teilbereich des Plangebietes eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ **F** festgesetzt.

Zulässig sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche:

- (1) Der Feuerwehr dienende bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen (einschl. Freiflächenanlagen), die im Zusammenhang, mit dem Umbau, der Erweiterung und dem Betrieb des Feuerwehrgerätehauses stehen –
- (2) Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen einschließlich erforderlicher Wege und Zufahrten –

Außer den auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ getroffenen Festsetzungen sind keine weiteren Nutzungen zulässig.

Die Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Feuerwehr **F** – sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

6. Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinien und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg **W** – sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Die oberirdische Hauptversorgungsleitung 20-kV-Freileitung  ist entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Innerhalb des eingetragenen Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung ist eine Bebauung im Allgemeinen nicht möglich. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den EN-DIN-VDE-Bestimmungen festgelegten Mindestsicherheitsabstände zu der 20-kV-Freileitung eingehalten werden. Um dies sicherzustellen, bedürfen Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung einer Überprüfung und Zustimmung im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG. Den Bauherren wird empfohlen, sich in dieser Angelegenheit möglichst frühzeitig im Rahmen der Entwurfsplanung ihres Bauvorhabens mit Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG in Verbindung zu setzen. Des Weiteren dürfen im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung keine Bäume angepflanzt werden.

9. Grünflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen (ÖGr) sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

15. Sonstige Planzeichen

(§9, Abs. 7 BauGB und §16 Abs. 5 BauNVO)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und sonstige Planzeichen sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

(§88 LBauO)

Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen (§88, Abs. 1, Nr. 1 LBauO)

a.) Dachform

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Gebäude im Mischgebiet (MI) als auch für die Gebäude der Feuerwehr in der Fläche für Gemeinbedarf Sattel-(SD), Walm-(WD), Pult-(PD), Zelt- (ZD), Rund-(RD) oder Flachdächer (FD) zulässig.

b.) Für alle geplanten Gebäude ist eine Dachneigung von 0-38° zulässig.

c.) Dachgauben und Dacheinschnitte sind erlaubt.

d.) Aufschüttungen, Mauern oder Stützmauern zu den Nachbargrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,50m über dem natürlichen Geländeverlauf zulässig.

C Hinweise und Empfehlungen

- a.) Der LBM weist noch im Hinblick auf die benachbarte L287 sowie die K27 drauf hin, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und dessen Vermeidung im Innen- und Außenwohnbereich technische Vorkehrungen getroffen werden können. Nachweise hierüber werden immer von der Ortsgemeinde in eigener Verantwortung erbracht. Der LBM möchte eigentlich nur sicherstellen, dass er bei einem zukünftigen Neubau oder einer wesentlichen Änderung der Landes- bzw. Kreisstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen ergreifen muss, die über das hinausgehen, was die Ortsgemeinde sowieso im Rahmen der Bauleitplanung regeln muss.

Der Hinweis ist gerechtfertigt, trifft in diesem Fall der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB so aber nicht zu. Die Planung umfasst im Ortsbereich die Errichtung von 6 mittelgroßen Wohngebäuden und den Umbau und eine kleinere Erweiterung des seit langem bestehenden

Feuerwehrgerätehauses. Das von relativ dichter Wohnbebauung und öffentlichen Gebäuden (Bürgerhaus, Kindergarten, Schule) umgebene Plangebiet hat einen Abstand über 230m bis zur Hauptstraße K27 und ca. 185m bis zur Hachenburger Straße L287, sodass hier keine Beeinträchtigungen entstehen werden. Für die K27 und die L287 sind durch die geplante Bebauung im Mischgebiet auch für einen späteren Aus- oder Neubau keine größeren Lärmeinwirkungen zu erwarten. Dasselbe gilt für den Umbau und die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses, dessen Nutzung sogar eine soziale Notwendigkeit darstellt, da die Hilfeleistung der Feuerwehr im Brand-, Unfall- oder Katastrophenfall eine überall anerkannte Gemeinwohlaufgabe beinhaltet.

- b.) Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Planbereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Trotzdem wird der Planbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen muss dieser Sachstand genau überprüft und der Beginn der Erdarbeiten frühzeitig mindestens 2 Wochen vorher der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, per Mail oder telefonisch mitgeteilt werden. Hierfür ist der Vorhabenträger auf die Anzeige – Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DschG RLP) hinzuweisen.

Daher muss der Erdbaubeginn frühzeitig mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über – landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de – oder telefonisch unter 0261 / 66753000 angezeigt werden. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach §33 Abs. 1 Nr. 13 DschG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 € geahndet werden können (§33 Abs. 2 DschG RLP).

- c.) Bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers und der Begrenzung des Abflusses weisen die Verbandsgemeindewerke Bad Marienberg auf folgendes hin: „Die Abwasserbeseitigung im Bereich des Plangebietes erfolgt über ein vorhandenes Mischsystem. Jedoch kann anfallendes Niederschlagswasser nicht ungedrosselt in das Mischsystem eingeleitet werden. Aufgrund der gegebenen Dimensionierung des Mischsystems ist das durch Versiegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser von Dächern, Zufahrten und befestigten Hofflächen der Baugrundstücke im Mischgebiet in flachen und begrünten Mulden mit einem Volumen von 10 Liter/m² Dachfläche/befestigter Fläche am Ort des Anfalls, d.h. auf dem Baugrundstück, zurückzuhalten und dem Wasserkreislauf durch Versickerung über die belebte Bodenzone und Verdunstung wieder zuzuführen. Für die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) wird eine eigenständige Lösung zur Reduzierung der Abflussspende gewählt. In jedem Fall ist die Ausführung der Drosselung und Rückhaltung als jeweilige Einzelfallentscheidung mit den Verbandsgemeindewerken Bad Marienberg abzustimmen.“

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit dem hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet werden.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

57520 Neunkhausen, den _____.____._____

Ortsgemeinde Neunkhausen

Rudi Neufurth
Ortsbürgermeister