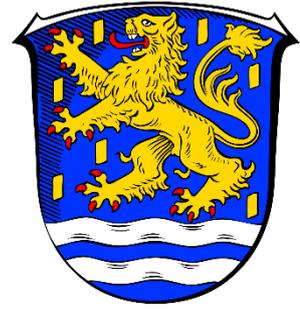


**Ortsgemeinde Nisterau**

Verbandsgemeinde Bad Marienberg

Westerwaldkreis



## **2. Änderung des Bebauungsplanes**

### **"Ober dem Garten"**

der Ortsgemeinde 56472 Nisterau

#### **Inhaltsübersicht:**

A. Planungsanlass

B. Begründung

C. Textliche Festsetzungen

## **A. Planungsanlass**

In seiner Sitzung vom 29.09.2020 hat der Ortsgemeinderat Nisterau beschlossen, den Bebauungsplan „Ober dem Garten“ zu ändern.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes verlief eine 20 kV Freileitung von „Unterm Wehrpüsch“ über „Auf Wehrpüsch“ in das heutige Bebauungsplangebiet „Großstück I“. Im Bereich der Freileitung wurden entsprechend nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie eine maximal zulässige Anzahl von einem Vollgeschoss für Flurstück 165 festgesetzt. Die Freileitung wurde zwischenzeitlich demontiert, die aus dem Schutzstreifen resultierenden Festsetzungen werden nicht mehr benötigt.

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

## **B. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Um Bauwilligen eine bessere Nutzungsmöglichkeit von Flurstück 165 (Ober dem Garten 15) zu ermöglichen, werden die sich auf die 20 kV-Leitung beziehenden Festsetzungen und die im Plan festgesetzte zulässige Anzahl von einem Vollgeschoss ersatzlos gestrichen. Somit können zukünftig zwei Vollgeschosse auf dem Grundstück errichtet werden.

## **C. Textliche Festsetzungen**

Die unter „6. Baugrundstück unter 20 kV-Leitung“ enthaltenen Festsetzungen und die im Plan mittels (I) festgesetzte Eingeschossigkeit werden ersatzlos gestrichen.

Hinweise und Empfehlungen:

Dem Landesamt für Geologie und Bergbau liegen Unterlagen vor, aus denen hervorgeht, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich der auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfelder „Sybille II“ und „Wilhelmszeche“ liegt. Das Bergrecht für beide Bergwerksfelder wird aufrechterhalten. Für das Bergwerk „Sybille II“ sind im Süden des Plangebietes Grubenbaue in tagesnahen Bereichen (von 0-30m) dokumentiert. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass sich im Plangebiet weitere Strecken sowie der „Luftschacht I“ befinden.

Die Gewinnung von Rohstoffen in tages- und oberflächennahen Bereichen kann sich zeitlich uneingeschränkt auf die Tagesoberfläche auswirken. Negative Auswirkungen des ehemaligen Bergbaus (Bodensetzungen und Sackungen) sind nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen.

Informationen über die Sicherung bzw. Verfüllung der Tagesöffnung „Luftschacht I“ liegen nicht vor. Sollte die Tagesöffnung existieren, ist davon auszugehen, dass diese nach heutigem Stand der Technik nicht dauerstandsicher verfüllt wurde. Somit kann auch die Schachtsäule zeitlich unbegrenzt jederzeit abgehen.

Aufgrund der genannten Hinweise wird dringend empfohlen, für zukünftige Bauvorhaben (insbesondere mit Laständerungen) einen Baugrundgutachter bzw. Geotechniker zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung einzuschalten.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ober dem Garten“ bleiben unberührt, soweit sie von dieser Änderung nicht erfasst werden.

Aufgestellt:

Nisterau, 17.09.2021

Ortsgemeinde Nisterau

Bad Marienberg, 17.09.2021

Verbandsgemeindeverwaltung  
Kirburger Straße 4  
56470 Bad Marienberg  
Im Auftrag

---

Markus Schell  
Ortsbürgermeister

---

B.Eng. André Schmidt