

Ortsgemeinde Nistertal

Verbandsgemeinde Bad Marienberg

Westerwaldkreis



1. Änderung des Bebauungsplanes

"Vorm Seifen II"

der Ortsgemeinde 57647 Nistertal

Inhaltsübersicht:

A. Planungsanlass

B. Begründung

C. Textliche Festsetzungen

A. Planungsanlass

In seiner Sitzung vom 19.05.2021 hat der Ortsgemeinderat Nistertal beschlossen, den Bebauungsplan „Vorm Seifen II“ zu ändern.

Ausgangspunkt und Planungsanlass für die 1. Änderung ist die geplante Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück „Zum Scharfenstein 9“ (Flur 3, Flurstück 473) mit 5 Wohneinheiten.

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

B. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Um die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vorm Seifen II“ zu ermöglichen, soll die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Gebäuden für das komplette Plangebiet angepasst werden. Damit reagiert die Ortsgemeinde auf den gestiegenen Wohnraumbedarf in Nistertal. Außerdem existiert bereits ein Mehrfamilienwohnhaus auf dem Grundstück „Vorm Seifen 3“. Für eine Anpassung der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen in Gebäuden spricht auch die inhomogene Struktur der Grundstücke nach Größe und Zuschnitt. Nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes könnten, in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße bzw. der zulässigen Grundfläche, auch Gebäude mit mehr als zwei, maximal jedoch 5 Wohnungen errichtet werden.

C. Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Bauweise werden unter A) 3 wie folgt neu gefasst:

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Folgende Festsetzungen werden unter A) ergänzt:

9 Beschränkung der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen in Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind je Wohngebäude mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 240 m² höchstens zwei Wohnungen zulässig. Bei einer zulässigen Grundfläche von 240 m² bis unter 480 m² sind höchstens vier Wohnungen je Gebäude zulässig. In allen übrigen Gebäuden (mit einer zulässigen Grundfläche \geq 480 m²) sind maximal 5 Wohnungen gestattet.

10 Gestaltung befestigter Flächen

Private Fußwege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster).

Die Festsetzungen werden unter B) 2 Gebäudehöhen wie folgt neu gefasst:

2 Gebäudehöhen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 10,50 m. Als maßgebender unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhe gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche an der Außenwand. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchstgelegene Schnittpunkt zwischen der Außenhaut des aufgehenden Mauerwerks und der Außenfläche der Dachhaut. Bei Staffel- und zurückversetzten Dachgeschossen gilt als oberer Bezugspunkt der höchstgelegene Schnittpunkt zwischen der Außenhaut des gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzten, aufgehenden Mauerwerks und der Außenfläche der Dachhaut.

Die maximale Traufhöhe gilt nicht für Erker, Dachgauben und andere Bauteile, die aus der Dachhaut herausstehen, wie z.B. Loggien und Quergiebel. Ferner sind geringfügige Überschreitungen durch Solarmodule/ Photovoltaikmodule und Aufbauten zur Dachbegrünung zulässig.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird für talseitige Gebäude mit 9,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das Straßenniveau (Gradiente) der Erschließungsstraße, bei Grundstücken, die an mehr als eine Straße angrenzen, ist die topografisch höher gelegene Straße maßgebend. Sie wird in Baukörpermitte und rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie gemessen. Ist kein rechter Winkel zur Straßenbegrenzungslinie möglich, ist die kürzeste Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie zu wählen. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des Gebäudes.

Antennen und Schornsteine dürfen die maximal zulässige Firsthöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.

Hinweise:

Das Plangebiet wird von den Bergwerksfeldern „Steinberg I“, „Peterchen“, „Füllhorn kons.“, „Peterszeche II“ und „Krummszeche“ überdeckt. Dem Landesamt für Geologie und Bergbau liegen Unterlagen zu Untersuchungsarbeiten im Bergwerksfeld „Peterchen“ vor. Dabei soll es sich um zwei Schächte mit einer Teufe von ca. 9 m und einen ca. 92 m langen Stollen handeln, deren genaue Lage nicht bekannt ist. Wegen der vorgenannten Hinweise empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau vorsorglich, jedoch spätesten dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters

bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung, wenn bei geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen wird.

Das Gebiet ist durch Sturzfluten nach Starkregenereignissen gefährdet. Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person selbst verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vorm Seifen II“ bleiben unberührt, soweit sie von dieser Änderung nicht erfasst werden.

Aufgestellt:

Nistertal, 28.10.2022

Ortsgemeinde Nistertal



Christian Benner
Ortsbürgermeister

Bad Marienberg, 28.10.2022

Verbandsgemeindeverwaltung
Kirburger Straße 4
56470 Bad Marienberg
Im Auftrag



André Schmidt