



Planeo
Ingenieure

Gesellschaft für technische
Infrastrukturplanung mbH

Beratende Ingenieure



Ortsgemeinde Nistertal
Verbandsgemeinde Bad Marienberg
Westerwaldkreis

7. Änderung
Bebauungsplan
„Nistertal-West“

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung
und
Hinweise zu den Textfestsetzungen

Schlussfassung
zum Satzungsbeschluss vom 29.06.2016

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
BEGRÜNDUNG.....	3
HINWEISE ZU DEN TEXTFESTSETZUNGEN	6

Verfasser: *Dipl.-Ing. (TU) Gerhard Hachenberg*
 Kerstin Eiteneuer, B. Eng.

Planunterlagen: *Natascha Schatz*
Script: *Silke Menzel*

Stand: *Juni 2016*

BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan "Nistertal-West" der Ortsgemeinde Nistertal ist in der Fassung der 6. Änderung seit dem 03.04.2009 rechtskräftig.

Der gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzte Planbereich der hier vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes „Nistertal-West“ umfasst folgende Flurstücke der Flur 2 in der Gemarkung Büdingen:

26/3 tlw., 27 tlw., 28/1 tlw., 29/1 tlw., 31 tlw., 271/8 tlw., 277 tlw., 322/32 tlw., 413/2, 413/3, 413/4, 414/1, 414/2, 414/3, 416/1, 416/2, 417, 418, 419, 425, 426/1, 426/2, 470, 472/5 tlw., 472/8, 472/9, 472/10 tlw., 451/1, 455/1, 456/1, 456/5 und 464.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Umgestaltung einschließlich Verlagerung/Erweiterung der Stellplätze eines bereits bestehenden Lebensmittelhandelbetriebes und die Erweiterung eines ebenfalls bestehenden Getränkeherstellers bauleitplanerisch sichergestellt.

Die Nutzungsgrenze wird daher zwischen dem Gewerbegebiet-GE und dem südlich gelegenen eingeschränkten Gewerbegebiet-GE (E) weiter in Richtung Süden verschoben.

Die entsprechenden Grundstücksneuaufteilungen sind bereits erfolgt. Die Anpassung des B-Planes an die örtlichen Gegebenheiten, auch im Bereich der Straßenverkehrsflächen, ist ebenfalls bereits in der hier vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes „Nistertal-West“ berücksichtigt.

Die Gewerbegebietsstraße Richtung „Schöllsweg“ wird auf eine Gesamtbreite von 8,0 m nach Süden in die Parzellen 26/3, 27, 28/1, 29/1 und 31 verbreitert. Damit erfolgt eine Anpassung an die verkehrlichen Anforderungen eines Gewerbegebietes.

Der Wendehammer Parzelle 416/2 ist inklusive der Straßenverbreiterung für das Wenden 3-achsiger Müllfahrzeuge geeignet.

Der im rechtskräftigen B-Plan vorgesehene Fußweg von Parzelle 425 bis zum Wendehammer der Straße „Schöllsweg“ entfällt zukünftig.

Des Weiteren dient die 7. Änderung des Bebauungsplanes der Schaffung weiterer Gewerbeflächen. Dazu wird die auf den Parzellen 418 und 419 ausgewiesene private Grünfläche zukünftig als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Dem gegenüber wird die bisher als Gewerbegebietsfläche festgesetzte Parzelle 456/5 in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt, um einen weitest gehenden Ausgleich in der ökologischen Bilanz herbeizuführen. Innerhalb der Parzelle 456/1 wird ein zu begrünender Immissionsschutzwall errichtet.

Auf den Parzellen 451/1 und 455/1 werden die getrennten Baufenster entfernt und durch ein Baufenster mit durchgehender Baugrenze ersetzt. Die Nutzungsgrenze (Art der baulichen Nutzung) von GE-Gebiet und GE (E)-Gebiet bleibt erhalten.

Die Wegeverbindung zum Wendehammer der Straße „Zum Steinstück“ bleibt erhalten. Die Parzelle 464 wird als „privater Fahrweg“ ausgewiesen.

Die in das Eigentum des Getränkeherstellers „Güldenkrone“ übergegangenen Parzellen 418 und 419 können über die benachbarten bebauten Grundstücke 421/1 und 422/1 des gleichen Eigentümers erschlossen werden.

Auf den Parzellen 418 und 419 sollen seitens der Firma Güldenkrone eine Heizzentrale mit Pelletssilo und Wasserbehälter sowie Unterstellhallen errichtet werden.

Die bisher als Wirtschaftsweg ausgewiesene Nachbarparzelle 470 ist ebenfalls käuflich erworben worden und wird zukünftig als Gewerbefläche (Eingeschränktes Gewerbegebiet GE (E)) genutzt.

Die zwischen den beiden Grundstücken 416/1, 425 und den Grundstücken 417, 418, 419 liegenden Baugrenzen werden zur besseren Ausnutzung der Gewerbeflächen von 5,0 m auf 3,0 m reduziert.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung und Erweiterung werden die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplanes „Nistertal-West“ nicht berührt.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes wird daher im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die über das Plangebiet führende 20 kV-Freileitung ist ab dem in der Südwestecke der Parzelle 419 stehenden Betonmastes verkabelt worden und führt entlang der Grundstücksgrenzen bis zur Trafostation auf der Parzelle 422/1.

Der Leitungsverlauf ist seitens der Energienetze Mittelrhein GmbH eingemessen und wird mittels einer Grunddienstbarkeit (B = 3,0 m) gesichert.

Im Rahmen des durchgeführten Beteiligungsverfahrens wurde vom Landesamt für Geologie und Bergbau Mainz mitgeteilt, dass im räumlichen Geltungsbereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes „Nistertal-West“ kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Das Plangebiet wird jedoch von den Bergwerksfeldern „Füllhorn“ (Fe), „Kühberg II“ (Cu), „Anna II“ (Zn) und „Steinberg I“ (Pb, Fe, Cu, Brk.) überdeckt, wobei lediglich für das Bergwerksfeld „Steinberg I“ durch die Fa. Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Langenfeld, das Bergrecht aufrechterhalten wird. Alle weiteren Bergwerksfelder sind bereits erloschen.

Es wird weiter ausgeführt, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist. Das Abbaugelände des Bergwerks „Steinberg I“ befindet sich 650 m südlich des Plangebietes für die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Nistertal-West“.

Im Jahr 2014 wurde der Behörde ein Tagesbruch ca. 250 m südwestlich des Plangebietes gemeldet.

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann. Sollte man bei geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, wird empfohlen spätestens dann einen Baugrundberater bzw. Geotechniker zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung einzubeziehen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Für die spätere Erschließungsplanung sind in den öffentlichen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH ist rechtzeitig über geplante Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten.

HINWEISE ZU DEN TEXTFESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die bestehenden Textfestsetzungen des Bebauungsplanes „Nistertal-West“ sowohl für die Flächen des Gewerbegebietes als auch für die Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 als Obergrenze festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt auf 2 begrenzt.

Im gesamten Änderungsbereich ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Sie wird definiert als offene Bauweise für Gebäudelängen auch über 50 m. Die Gebäudelängen dürfen 50 m überschreiten, es müssen jedoch die seitlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

Im GE (E)-Gebiet sind nur sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie die in § 8 (3) Nr.1 BauNVO genannten Betriebswohnungen zugelassen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im GE-Gebiet bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig.

Die übrigen Textfestsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

2. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Hinweise zum Baugrund

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.

Hachenburg, im Juni 2016

Kerstin Eiteneuer, B.Eng
Planeo Ingenieure GmbH