



Ortsgemeinde Nistertal
Verbandsgemeinde Bad Marienberg
Westerwaldkreis

8. Änderung Bebauungsplan
„Nistertal West“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

Textfestsetzungen
(Blatt B1-B9)

Schlussfassung
zum Satzungsbeschluss vom 13.10.2022

September 2022

Hinweis:

Die Textfestsetzungen zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Nistertal West“ beziehen sich auf den aus der Planzeichnung (Planurkunde Blatt A) ersichtlichen und mit dem Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanZV) gekennzeichneten Geltungsbereich. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt für diesen Bereich sämtliche im Ursprungsplan sowie in den bisherigen Änderungsverfahren gemachten Festsetzungen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Gewerbegebiet**“ [GE] und „**Eingeschränktes Gewerbegebiet**“ [GEe] nach § 8 BauNVO sowie „**Mischgebiet**“ [MI] nach § 6 BauNVO festgesetzt.

I.1.1 Gewerbegebiet [GE]

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 2 (*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*) und Nr. 3 (*Vergnügungsstätten*) genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

I.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet [GEe1.1, GEe1.2 und GEe2]

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ für die mit „GEe“ (Eingeschränktes Gewerbegebiet) bezeichneten Teilgebiete dahingehend eingeschränkt, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 2 (*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*) und Nr. 3 (*Vergnügungsstätten*) genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

I.1.3 Mischgebiet [MI]

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlage für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 8 genannten Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahmen (*Vergnügungsstätten*) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

I.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16, 18, 19 und 21a BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist als Höchstwerte für die Grundflächenzahl [GRZ und GRZ²], Geschoßflächenzahl [GFZ] und die Zahl der Vollgeschosse sowie für die Gebäudehöhe [GH] entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung (Planurkunde Blatt A) festgesetzt.

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt in verschiedene Ordnungsbereiche:

Nutzungsschablone					
Ordnungs- Fest- setzungen	MI	GE	GEE1.1	GEE1.2	GEE2
GRZ	0,4	0,8	0,8	0,8	0,8
GRZ²	0,6	1,0	1,0	1,0	0,8
GFZ	0,8	1,6	1,6	1,6	1,6
Voll- geschosse	II	II	II	II	II
Bauweise	o	aBw	aBw	o	aBw
	ED				
max. Gebäude- höhe [GH] ü.NHN	-	-	336,5 m	338 m	-

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu der in der Nutzungsschablone eingetragenen Grundflächenzahl 2 [GRZ²] überschritten werden darf.

Die maximalen Gebäudehöhen [GH] baulicher Anlagen sind für die Ordnungsbereiche GEE1.1 und GEE1.2 als Höhe in Metern [m] ü. NHN gemäß Eintrag in der

Nutzungsschablone festgesetzt, wobei das Höhensystem DE_DHHN2016_NH zugrunde gelegt ist. Die festgesetzten Höhen gelten auch für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre sowie für weitere untergeordnete Bauteile wie Brüstungen/Attika und Belichtungselemente.

Überschreitungen der angegebenen Höchstgrenzen der Gebäudeoberkante mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten oder für untergeordnete Bauteile (wie Schornsteine, Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten und Belichtungselementen) werden bis zu einer Höhe von maximal 3 m auf einer Grundfläche von kleiner 5% der Gebäudegrundfläche und in einem Abstand von mindestens 3 m zur jeweiligen Fassadenkante ausnahmsweise zugelassen. Sofern Fahrstuhl- oder Treppenhaustürme von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht direkt einsehbar sind, dürfen diese den vorgenannten Abstand von 3 m zur Fassadenkante unterschreiten.

Ausnahmsweise ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenzen der Gebäudehöhe [GH] durch notwendige Brandmauern um bis zu 1 m zulässig.

I.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO)

I.3.1 Gewerbegebietsflächen [GE, GEe1.1 und GEe2]

Für die Teilflächen GE, GEe1.1 und GEe2 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. Als wirtschaftliche Einheit genutzte Gewerbegrundstücke gelten insofern als ein Baugrundstück.

Für die Teilfläche GEe1.2 ist die offene Bauweise [o] nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

I.3.2 Mischgebiet [MI]

Im Mischgebiet [MI] ist die offene Bauweise [o] nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser [ED] zugelassen.

I.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

I.4.1 BAUGRENZEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

I.4.2 FLÄCHEN AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht auf den Flächen zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zugelassen.

I.5 FESTSETZUNGEN VON VORKEHRUNGEN ZUM LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

I.5.1 AUßENWOHNBEREICHE

Offene Außenwohnbereiche sind in Bereichen mit Verkehrslärm bedingten Geräuschpegeln von mehr als 60 dB(A) im MI-Gebiet und 65 dB(A) im GE-Gebiet tags und nachts unzulässig.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Außenwohnbereiche als Wintergärten/verlaste Loggia ausgeführt werden und hierdurch der Wert von 60 dB(A) im MI-Gebiet und 65 dB(A) im GE-Gebiet tags und nachts gewährleistet wird.

Hiervon kann auch abgewichen werden, wenn eine Einhaltung des Wertes von 60 dB(A) im MI-Gebiet und 65 dB(A) im GE-Gebiet durch bauliche Maßnahme (z.B. Balkone mit geschlossenen Seitenwänden / erhöhte Brüstungen) sichergestellt ist.

I.5.2 FESTSETZUNGEN NACH DIN 4109 (2018) – MAßGEBLICHER AUßENLÄRM

Innerhalb der in den Themenkarten (Anhang 1 der Festsetzungen) farbig dargestellten Flächen sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1:2018-1 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2:2018-1 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, soweit im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachgewiesen wird, dass geringere Außenlärmpegel vorliegen.

I.6 ZUORDNUNGSFESTSETZUNG (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Ersatzmaßnahme E1

Die durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Nistertal West“ zu erwartenden Eingriffe ergeben sich im Wesentlichen aus der Erhöhung der Grundflächenzahl für die Gewerbeflächen und die derzeit noch als Mischgebiet ausgewiesenen, aber überwiegend bereits bebauten Flächen. Der Kompensationsbedarf für Mehrversiegelung beträgt 1,05 ha.

Der Eingriff wird auf Flächen des Eingriffsverursachers über die Ersatzmaßnahme E1 auf den Flurstücken Nr. 148 (0,9969 ha) und Nr. 195 (0,5251 ha), Gemarkung Alpenrod, Flur 5 kompensiert.

Derzeitige Nutzung und Biotoptypenbestand:

Flurstück Nr. 148 Ein- bis zweischürige Heuwiese; Magere bzw. teilflächig mesotrophe Glatthaferwiese mit landschaftsbildprägendem Einzelbaum, ohne Saumstrukturen.

Flurstück Nr. 195 Zweischürige Heuwiese; Magere bzw. teilflächig mesotrophe Glatthaferwiese, ohne Saumstrukturen.

Zielkonzeption:

Entwicklung der Flächen als ein- bis zweischürige Glatthaferwiesen mit dauerhaften Saumstrukturen und Erhalt des Laubbaumes; Mahd ab 1. Juli.

Auf Flurstück 148: Belassung von 5 % der Fläche als mehrjährige Wiesenbrache/Saumstruktur, Belassung von 5 % der Fläche als einjährige und daher räumlich wechselnde Wiesenbrache.

Auf Flurstück 195: Belassung von 10 % der Fläche als einjährige und daher räumlich wechselnde Wiesenbrache.

Keine Düngung, keine Veränderungen des Bodenreliefs. Ausnahmen (z. B. bezüglich Giftpflanzenbekämpfung) nur in Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde.



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

II.1 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen und für die Flächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenverkehrsflächen.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

III.1 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.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und der DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich 2014 ein Tagesbruch etwa 300 m südwestlich des Planungsbereiches („Im Brünkelchen“) ereignet hat. Die Ursache war ein unbekannter alter Bergbaustollen, der nahe der Oberfläche verlief. Die Thematik von oberflächennahen Altbergbau sollte daher bei den Baugrunduntersuchungen mit einbezogen werden.

III.2 Hinweise zum Altbergbau

Das Plangebiet „Nistertal West“ wird von den bereits erloschenen Bergwerksfeldern „Füllhorn“ (Fe), „Kühlberg I“ (Cu) und „Anna II“ (Zn) sowie vom Bergwerksfeld „Steinberg I“ überdeckt. Im Planungsbereich selbst ist kein Altbergbau dokumentiert. Das Abbaugelände des Bergwerks „Steinberg I“ befindet sich weiter südlich zum Plangebiet „Nistertal West“. Im Jahr 2014 wurde dem Landesamt für Geologie und Bergbau 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.

III.3 Archäologische Funde

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion 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.

III.4 Hinweise zu möglichen Starkregenereignissen

Im Südwesten des Änderungsbereiches ist eine Gefährdung durch Starkregenereignisse geringer bis hoher Abflusskonzentration nicht auszuschließen. Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung sowie ein Verzicht auf eine Unterkellerung empfohlen. Die potenziell gefährdeten Grundstücke wurden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.11 der Planzeichenverordnung nachrichtlich gekennzeichnet.

Gemäß § 31a Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

III.5 Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren für Gewerbebetriebe

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Prognose der Lärmimmissionen, die den Anforderungen des Anhangs A.2 der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA-Lärm-) entspricht, beizufügen. Hierbei sind der derzeitige Bestand sowie die geplanten Erweiterungen des Betriebes zu berücksichtigen.

ANHANG 1 Themenkarten Außenlärmpegel

Quelle: „Gutachten zu den Verkehrsgeräuschimmissionen für die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Nistertal West“ in der Ortsgemeinde Nistertal“ vom 09.06.2022, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard





