



**Stadt Bad Marienberg**  
**Verbandsgemeinde Bad Marienberg**  
**Westerwaldkreis**

**2. Änderung Bebauungsplan**  
**„Auf der Au“**

**Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

**Textfestsetzungen**  
**(Blatt B1-B4)**

**Ergänzendes Beteiligungsverfahren**  
**gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB**

**September 2018**

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist im Änderungsbereich des Bebauungsplanes „**Mischgebiet**“ [MI] nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Für das Mischgebiet [MI] werden die in § 6 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 5 (Anlagen für kirchliche Zwecke), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) genannten Arten von Nutzungen nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Änderungsbereich des Bebauungsplanes als **Größe der Grundflächen** der baulichen Anlagen [GR] sowie der **maximal zulässigen Oberkante der Gebäude** [OK] gemäß § 18 BauNVO bestimmt.

Im „**Mischgebiet**“ [MI] wird die **maximale Grundfläche** [GR] mit **350 m<sup>2</sup>** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) festgesetzt.

Die **maximale Oberkante der Gebäude** [OK] ist definiert als relatives Maß über der in der Planzeichnung durch einen Bezugspunkt angegebenen Bezugshöhe und darf **8,0 m** nicht übersteigen.

Eine Überschreitung der Gebäudehöchstgrenzen mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Schornsteine, Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, Werbeanlagen, Antennen) um bis zu 3 m ist ausnahmsweise zulässig.

### 3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

#### 3.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

#### 3.2 Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carpools) sowie Zugänge und Zufahrten zulässig, jedoch sind bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone der L 293 (20-m-Abstand zum befestigten Fahrbahnrand) unzulässig.

### 4. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für das Plangebiet der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Auf dieser Grundlage sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die nach DIN 4109 gestellten Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß nachweislich und dauerhaft zu erfüllen.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB wird festgesetzt, dass in Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden sowie in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Die schutzbedürftigen Raumnutzungen sind in der 24. BImSchV – Verkehrswege – Schallschutzmaßnahmen-Verordnung aufgeführt. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

*[Hinweis: DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Beuth-Verlag), auf die hier Bezug genommen wird, kann zu den üblichen Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung bad Marienberg, Fachbereich 4, Bauen – Planen - Umwelt, eingesehen werden.]*

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

### **1. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER 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 Böschungsflächen.

### **2. EINFRIEDUNGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und § 12 LBauO)**

Die Anliegergrundstücke entlang der freien Strecke der Landesstraße Nr. 293 sind lückenlos einzufrieden.

### **3. WERBEANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und § 52 LBauO)**

Werbeanlagen für Eigenleistungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch sind Werbeanlagen jeglicher Art innerhalb der 20-m-Bauverbotszone zur Landesstraße Nr. 293 unzulässig.

Werbeanlagen für Fremdanlagen sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

### **III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**

##### **V1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Der am nordöstlichen Rand des Baufeldes vorhandene Laubmischwald sowie der Einzelbaum sind während der Bauausführung gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun oder sonstige geeignete Maßnahmen zu schützen.

##### **V2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Fällung der beiden jungen Säuleneichen ist gem. § 39 (5) BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1.10 bis 29.02 zulässig.

#### **2. ERSATZMASSNAHME**

##### **E1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

(Gemarkung Bad Marienberg, Flur 3, Nr.48, teilweise)

Aufforstung eines standortgerechten Laubmischwaldes auf ca. 700 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche Parzelle 48 = 21.268 m<sup>2</sup>). Zum nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg ist ein ca. 2,00 m tiefer Saumstreifen zu entwickeln. Diese Fläche ist abschnittsweise alle 2-3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Für die Waldaufforstung werden die Acker- und Grünlandflächen vollständig umgebrochen. Nach Gründung erfolgt eine flächige Aufforstung mit Buche und Eberesche (50:50) sowie kleinflächig Bergahorn, Traubeneiche und Vogelkirsche zur Entwicklung eines artenreichen Laubmischwaldes in Verbindung mit der Aufforstung auf der nördlich angrenzenden Aufforstungsfläche der Parzelle Nr. 48.

#### **3. GESTALTUNGSMASSNAHME**

##### **G1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Anpflanzung von drei hochstämmigen Laubbäumen zur Einbindung des neuen Gebäudes in die umgebende Landschaft. Die Bepflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode durchzuführen, die auf die Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmalige Nutzung der jeweiligen Gebäude folgt. Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Die Grenzabstände gem. Nachbarrecht sind einzuhalten.

#### **4. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG**

Die im Bebauungsplan und im Maßnahmenplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c BauGB dem Investor zu 100% zugeordnet.

## **IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **1. HINWEISE ZUM BAUGRUND UND EHEMALIGEN BERGBAU**

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. Dabei ist das Vorkommen möglicher Hohlräume bzw. Hinterlassenschaften früheren Bergbaus besonders zu berücksichtigen.

Da sich negative Auswirkungen des ehemaligen Bergbaus im Plangebiet nicht ausschließen lassen, werden geeignete Bodenuntersuchungen empfohlen (siehe auch Hinweise zum Baugrund).

### **2. 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](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch 0261 / 6675 3000.

### **3. HINWEISE DES FORSTAMTES**

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist die Entnahme einzelner Großbäume auf dem Nachbargrundstück nördlich des Änderungsbereiches vor Baubeginn durchzuführen. Der langfristige Umbau des an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Waldbestandes in einen Bestand aus Bäumen II. Ordnung mit begrenztem Höhenwuchs ist zeitnah zu beginnen und umzusetzen.

Das Bauvorhaben kann erst genehmigt werden kann, wenn die Rodung erfolgt ist und der Auftrag zum Umbau des angrenzenden Waldbestandes erteilt ist.