Ortsgemeinde Fehl-Ritzhausen

Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet“

Bebauungsplan im Regelverfahren

Begründung

Stand: 12. Februar 2024

ENTWURF

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Ziele der Planung ... 3

2 Verfahrensverlauf ... 3

3 Gebietsbeschreibung ... 5

3.1 Lage und Geltungsbereich ... 5

3.2 Nutzung und Bebauung /Nutzungskonzeption ... 5

3.3 Verkehrliche Erschließung ... 6

3.4 Ver- und Entsorgung ... 6

3.5 Eigentumssituation ... 7

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen ... 7

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vom 7.Oktober 2008 ... 7

4.2 Regionalplan RROP Mittelrhein-Westerwald ... 10

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) ... 11

5 Berücksichtigung der Umweltbelange ... 11

6 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB ... 12

6.1 Art der baulichen Nutzung ... 12

6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 12

6.3 Bauweise ... 13

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche ... 13

6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen ... 13

7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) ... 13

7.1 Sachlicher Geltungsbereich ... 13

7.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ... 13

7.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen ... 14

8 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien ... 14

9 Ergebnis der Abwägung ... 15

10 Kostenschätzung ... 15

10.1 Kostenschätzung ... 15

10.2 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes ... 15

1 Anlass und Ziele der Planung

In der Ortsgemeinde Fehl-Ritzhausen, VG Bad-Marienberg, plant ein ansässiger Betrieb eine Expansion seines Gewerbes. Zur Expansion gehört die Errichtung einer baulichen Anlage für die, eine Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig ist (Errichtung Einer Halle). Dieser erfolgt im **zweistufigen Regelverfahren** gemäß **§ 30 Abs. 1 BauGB** (qualifizierter Bebauungsplan).

Dafür soll der gültige Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ gendert und erweitert werden.

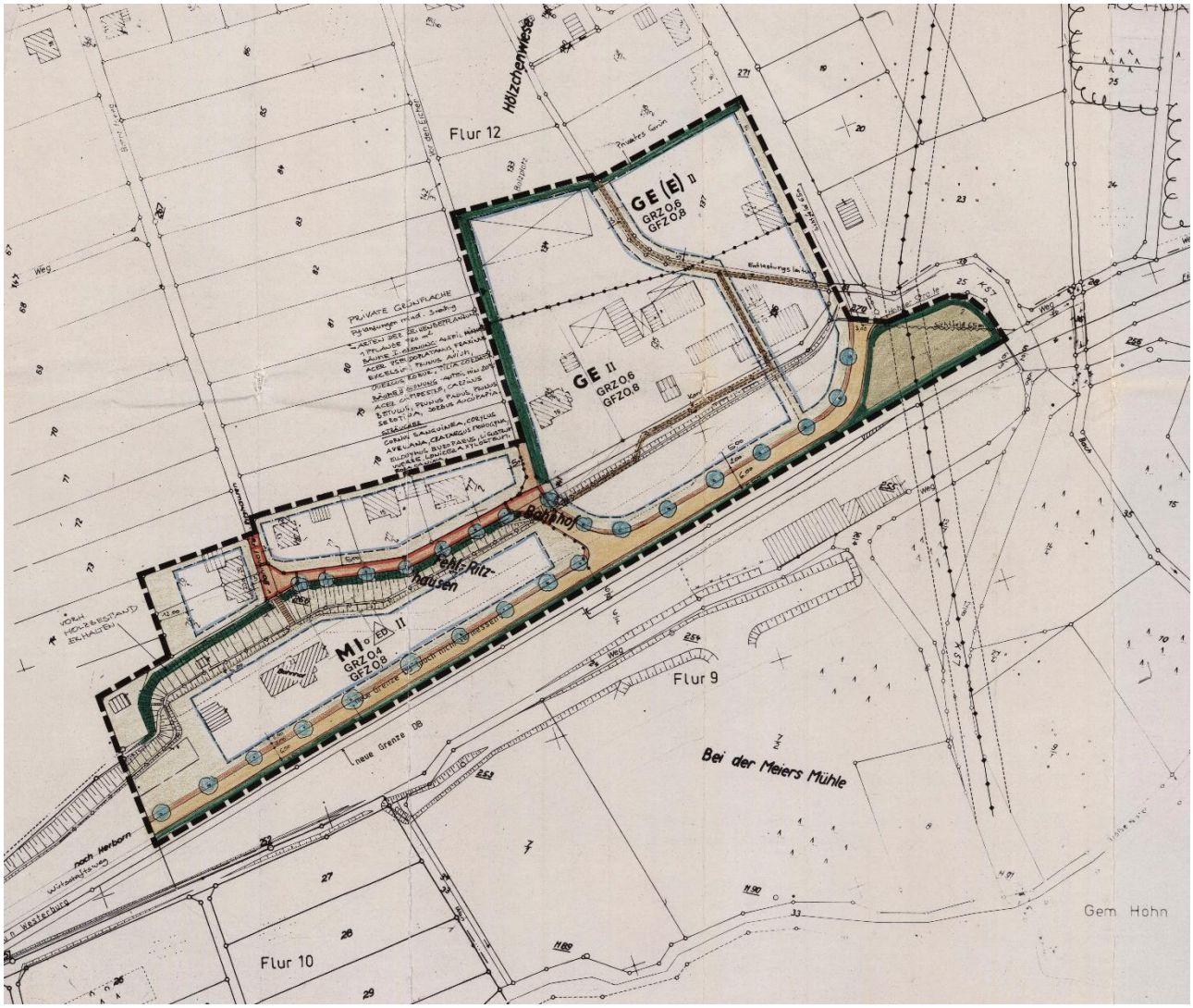

Abb. 1: BPlan Gewerbegebiet – Ortsgemeinde Fehl-Ritzhausen (Quelle: VGV Bad-Marienberg)

2 Verfahrensverlauf

Zum Bebauungsplan Fehl-Ritzhausen „2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet“ wurde zunächst ein Aufstellungsbeschluss am 21.04.2023 zur Aufstellung im zweistufigen Regelverfahren gemäß § 30 Abs. 1 BauGB gefasst. Zwischenzeitlich wurde ein .Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet, der frühzeitig ausgelegt wird.

Voraussetzung zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs.4, und § 2a BauGB i.V.m. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a, 4c BauGB zu erstellen. Sinn und Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Umweltbelange haben per se keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die Umweltprüfung zur Bauleitplanung wird im Umweltbericht dokumentiert, der als eigenständiger Teil 2 der Begründung vorliegt. Integriert in die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht ist auch die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG.

Verfahrensdaten

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren gem. § 30 Abs. 1 BauGB gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Fehl-Ritzhausen am 21.04.2023 gefasst.

In dieser Sitzung vom 21.04.2023 wurde auch der Vorentwurf zum Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet“ gebilligt, auf dessen Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nach den Maßgaben des BauGB durchgeführt wird

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom 15.05.2023 bis zum 15.06.2023 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.05.2023.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom 11.05.2023 beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.06.2023 gebeten.

Am __.__._____ wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die gleichzeitige Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat in der Zeit vom __.__._____ bis einschließlich __.__._____zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom __.__._____ist dies ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegefrist vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, bekannt gemacht worden.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. 4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom __.__._____beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum __.__._____gebeten.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Reuth in seiner Sitzung am __.__._____geprüft.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am __.__._____den Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet“ gemäß § 24 GemO RLP i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Gebietsbeschreibung

3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Ortsgemeinde Fehl-Ritzhausen liegt am östlichen Rand der Verbandsgemeinde Bad-Marienberg im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Die Gemeinde liegt zwischen den Städten Limburg und Siegen.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Fehl-Ritzhausen. Es umfasst tlw. das Flurstück 36/7 in Flur 10 der Gemarkung Feh-Ritzhausen.

Die Ortsgemeinde ist über die Landestraße L295 sowie die Kreisstraße K57 vernetzt.

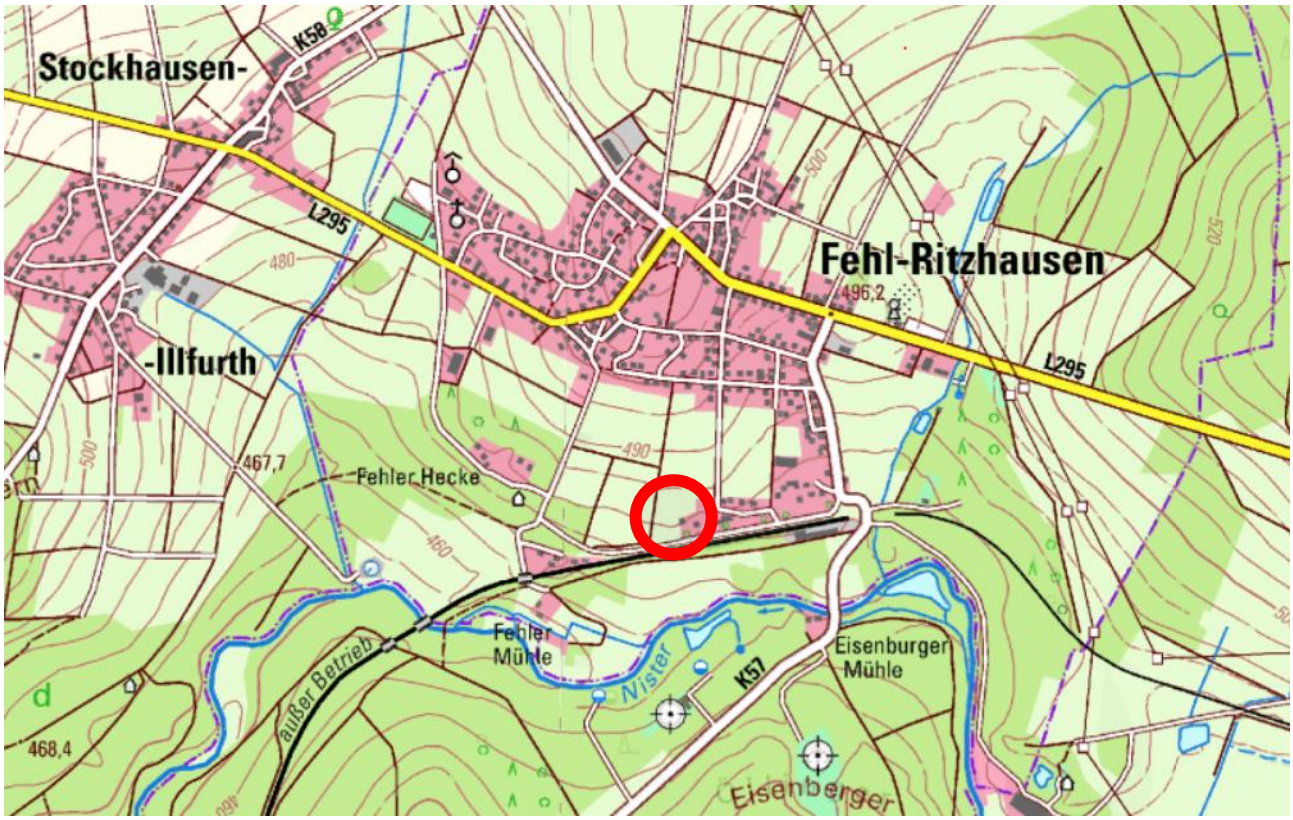

Abb. 2: Lage Fehl-Ritzhausen/ Plangebiet (Quelle: DTK25)

3.2 Nutzung und Bebauung /Nutzungskonzeption

Das Plangebiet „2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet“ liegt im Bereich des gültigen Flächennutzungsplanes (FNP) der Verbandsgemeinde Bad-Marienberg, der

den Großteil der Ortsgemeinde Reuth als gemischte Baufläche ausweist (Siehe Kapitel 4.3). Eine Entwicklung aus dem FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist möglich.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ sieht vor, das o.g. Plangebeit ganz als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO auszuweisen. Somit soll dem ansässigen Gewerbebetrieb die Möglichkeit zur Erweiterung seines Unternehmens gegeben werden. Art und Maß werden in Kapitel 6 behandelt.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Ortsgemeinde Reuth ist gut an das Überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Ortsgemeinde wird von der Landesstraße L295 gequert. Des weiteren verläuft die Kreisstraße K57 in Nord-Süd Richtung durch die Ortsgemeinde.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Industriestraße“ (Flurstück 141/2 Flur 12) – Eine Anliegerstraße -, welche im Osten an die „Höhnerstraße“ (K57) und im Weste an die Straße „Urgang“ endet. Sie verbindet somit das Plangebiet mit dem restlichen Ort.

3.4 Ver- und Entsorgung

3.4.1 Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Sowohl die Belange der Versorgung mit Trinkwasser gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB, als auch der sachgerechte Umgang mit Abwässern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.
Es wird davon ausgegangen, dass ein Anschluss an die bestehende Kanalisation erfolgt und

das Abwasser der Kläranlage Bad Marienberg zugeführt wird. Diese kann als ausreichend leistungsfähig angesehen werden.
Bei der Schmutzwasserkanalisation ist zu beachten, dass vor Inbetriebnahme dieser Abwasserleitungen eine Dichtheitsprüfung gem. DIN EN 1610 bzw. gem. ATV-DVWK Regelwerk A 139 durchzuführen ist. Gem. der Entwässerungssatzung ist der Anschluss an die weiterführende Kanalisation sowie die Dichtheitsprüfung mit den Verbandsgemeindewerken Westerburg abzustimmen. Der v. g. Nachweis der Dichtheits-

Prüfung ist den Verbandsgemeindewerken Bad Marienberg vorzulegen. Im Rahmen der Instandhaltung gem. DIN 1986, Teil 30 (Februar 2012) sind die nachfolgenden Untersuchungen (wiederkehrende Kamerabefahrungen, Dichtheitsprüfungen) mit den Verbandsgemeindewerken Bad Marienberg abzustimmen.

3.4.2 Oberflächenwasser

Im gesamten Plangebiet können geringe bis hohe Abflusskonzentrationen bei Starkregen im Straßenbereich auftreten. Gemäß § 5 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.

3.4.3 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Belange der Versorgung mit Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB werden in der Planung berücksichtigt. Das Plangebiet ist bereits über die vorhandene Straße an das örtliche Energie- und

Telekommunikationsnetz angeschlossen. Bei zusätzlichem Bedarf kann das bestehende Energie- und Telekommunikationsnetz ausgebaut werden. Mit dem Telekommunikationsanbieter ist die Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 rechtzeitig vorzunehmen.

3.4.4 Abfallentsorgung

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB ist das Plangebiet bereits an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

3.5 Eigentumssituation

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches befindet sich in Privatbesitz.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vom 7.Oktober 2008[1]

Im Landesentwicklungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) liegt die Ortgemeinde Fel-Ritzhausen in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Landwirtschaft sowie Erholung und Tourismus.

Die Gemeinde ist stark ländlich geprägt und in näherer Umgebung befinden sich lediglich die Mittelzentren Hachenburg und Westerburg sowie das Grundzentrum Bad-Marienberg.

1 Bekanntmachung am 24. November 2008 im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl. RP, Nr. 16,2008.) Fortgeschrieben am 21. August 2015 (2. Fortschreibung; GVBl, Nr.9, 2015),

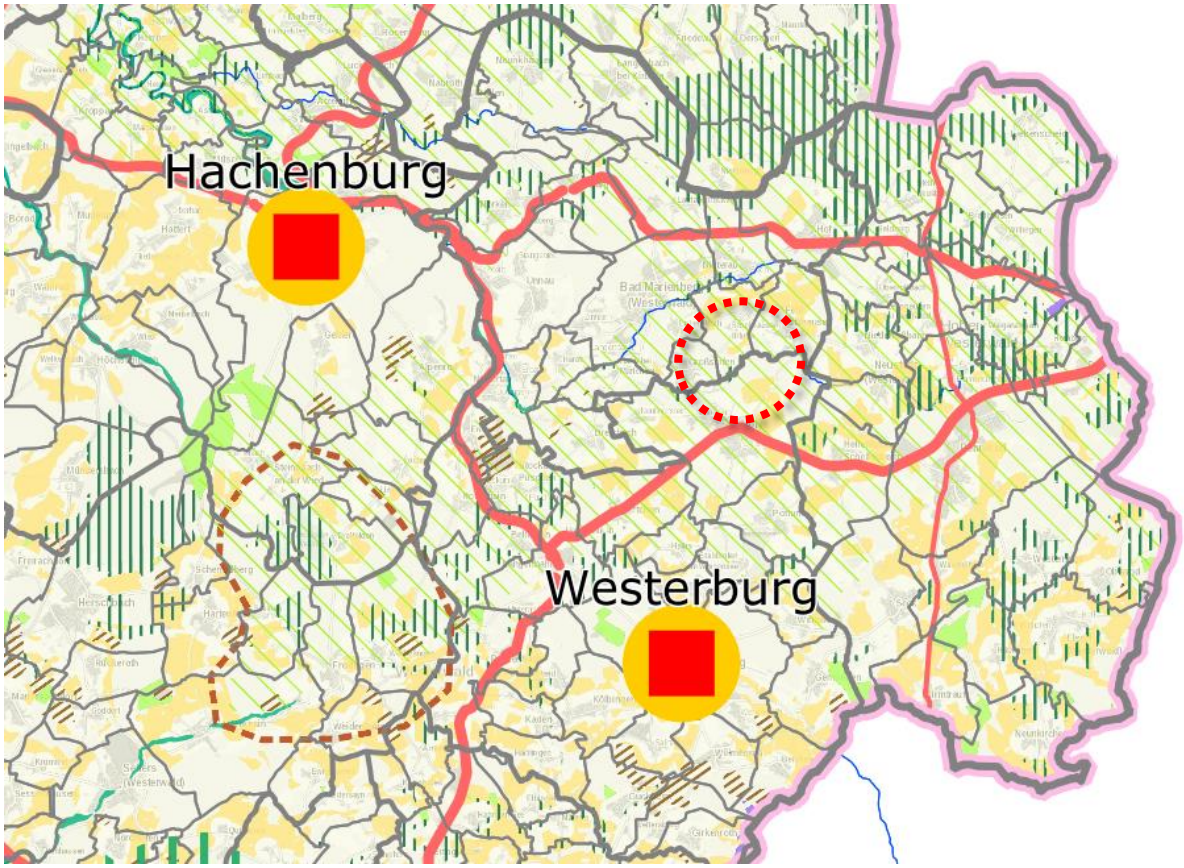

Abb. 3: Auszug aus dem LEP IV (Zentrenerreichbarkeit und landesweit bedeutende Bereiche)

Die Zentrenerreichbarkeit und -auswahl ist mit max. 2 Mittelzentren sowie einem Grundzentrum (Bad Marienberg) in <= 30 PKW-Minuten niedrig.

Das geltende Landesentwicklungsprogramm IV formuliert folgende Grundsätze und Ziele:

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Z 31 Die qualitative Flächenneuinanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.

Z 34 Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Freiraumschutz

G86 Unvermeidliche Inanspruchnahme von Freiraum soll flächensparend und umwelt- schonend erfolgen.

Dem Ziel 31 wird durch die Planung insoweit entsprochen, als dass in Fehl-Ritzhausen die Fläche bereits in Privatbesitz des Unternehmers befindet und eine Verlagerung in den Innenbereich logistisch und wirtschaftlich nicht tragbar ist. Das Flurstück wird zudem im Flächennutzungsplan zum Teil als gewerbliche Fläche ausgewiesen und soll lediglich leicht vergrößert/ erweitert werden

Dem Ziel 34 liegt laut Landesentwicklungsprogramm zugrunde, dass die Entstehung von Splittersiedlungen und ungegliederten bandartigen Siedlungsstrukturen vermieden werden soll, insbesondere mit Hinblick auf die Sicherung der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes sowie die Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes. Diesem Ziel wird mit der Konzeption des Plangebietes entsprochen, weil das Plangebiet in räumlich unmittelbarem Zusammenhang zu den bestehenden Baugebieten liegt und keine Splittersiedlung darstellt. Darüber hinaus weißt die Ortsgemeinde Fehl-Ritzhausen eine Straßendorfstruktur auf, die durch die Erweiterung des Gewerbegebietes nicht zerstört bzw. beeinträchtigt wird.

Der Grundsatz 86 wird durch die Planung beachtet, da sich das Plangebiet an die vorhandene Bebauung anschließt.

4.2 Regionalplan RROP Mittelrhein-Westerwald

Gemäß des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald ist die Ortsgemeinde Fehl-Ritzhausen als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus ausgewiesen.

Der Geltungsbereich der Verbandsgemeine Bad-Marienberg gilt insgesamt als ländlicher Raum. Die Ortsgemeinde Fehl-Ritzhausen ist im regionalen Raumordnungsplan in folgenden Bereichen nicht oder nur wenig von Interesse:

- Schwerpunktraum der Raumentwicklung
- Klimaschutz, regionale Grünzüge und Regionalparkprojekte
- Biotopverbund
- Radonbelastung
- UNESCO Welterbegebiet, historische Kulturlandschaft
- Funktionales Straßennetz (inkl. öffentlicher Verkehr (hier nur Buslinien), Radwegenetz
- Windenergie

Die Realisierung des Bebauungsplanes sowie deren Inhalt stehen somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

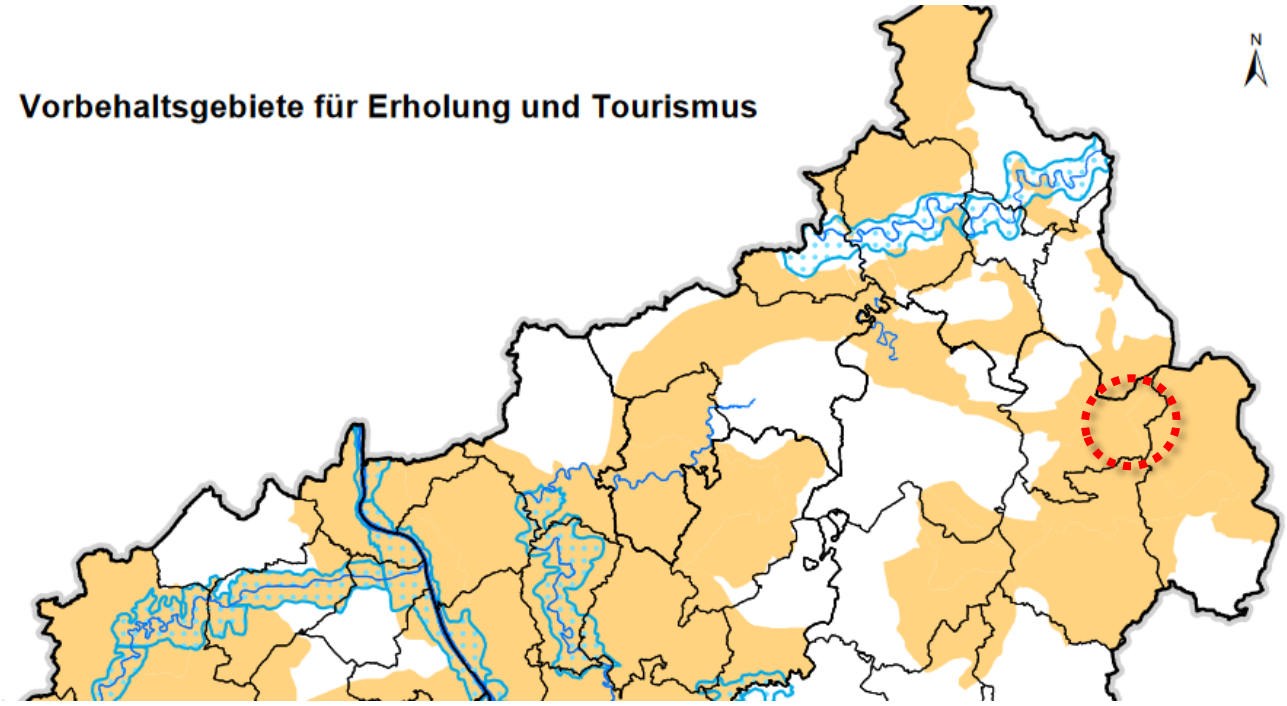

Abb. 4. Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan,

https://mittelrhein-westerwald.de/images/Downloads/Text_Regionaler_Raumordnungsplan_web.pdf, aufgerufen, Januar 2024)

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Grundsätzlich ist ein Bebauungsplan gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln, d.h. der FNP beinhaltet als vorgelagerte Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden.

Der derzeitig wirksame FNP der Verbandsgemeinde Bad-Marienberg - stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet“ zum Teil als gemischte Baufläche sowie landwirtschaftliche Flächen dar. Da die geplante Nutzung von den Vorgaben des aktuell gültigen FNP abweicht (Bebauungsplan liegt zum Teil außerhalb des als gemischte Baufläche i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO Bereich), ist eine Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans erforderlich (Berichtigung).

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Der Umweltbericht ist als weiteres Schriftstück der Begründung beigefügt.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Gemäß Eintrag zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsart festgesetzt:

GE = Gewerbegebiet § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

I. Allgemein zulässig sind

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

II. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

III. Unzulässig sind

1. Vergnügungsstätten

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs.1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs.1 BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone mit **0,6 als Höchstmaß** festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet sind **zwei Vollgeschosse als Höchstmaß** zulässig.

6.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone mit **0,8 als Höchstmaß** festgesetzt.

6.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m § 22 Abs. 22 BauNVO)

Die Bauweise wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone als **offene Bauweise** festgesetzt.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bestimmt.

6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie haben einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Fahrbahn der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der zuvor bezeichneten Bereiche zulässig, jedoch höchstens bis zur Verlängerung der hinteren Baugrenze.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

7.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen, sofern diese im Sinne des § 61 LBauO einer Baugenehmigung bedürfen.

Den Vorschriften unterliegen den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO.

7.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind in ihrer Dachform und Dachneigung frei. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile, wie etwa Eingangsüberdachungen, Treppenhäuser, Verbindungsbauteile zwischen zwei Hauptgebäuden, Dachterrassen etc.

Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind zulässig, sofern sie in die Dachfläche integriert oder in gleicher Neigung zum Dach angebracht werden. Die Begrünung der Flachdächer von Nebenanlagen ist zulässig.

7.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Zugang-/ Zufahrt, Betriebsfläche, Stellplatz oder als Hof- bzw. Wegefläche benötigt werden und keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

Die Flächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird und daher als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen.

8 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Durch bauliche Maßnahmen, insbesondere das Eingreifen in die auf den Grundstücken vorhandenen Grünstrukturen, können möglicherweise artenschutzrechtliche Betroffenheiten ausgelöst werden. Auf die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“, hier insbesondere Abs. 1 „Zugriffsverbote“ sowie des § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“ wird ausdrücklich hingewiesen.
2. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen der RASt 06 -Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen- anzuwenden.
3. Die DIN 18 300 ‘Erdarbeiten’ ist zu berücksichtigen.
4. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“; DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ -1 -Allgemeine Regeln und -2-Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.
5. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 ‘Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen’ sowie die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
6. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz ‘Grenzabstände für Pflanzen’ zu beachten.
7. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu berücksichtigen.
8. Auf die sorgfältige Standortsauswahl für Baustelleneinrichtungen ist zu achten.
9. Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.
10. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der

Kreisverwaltung des Westerwaldkreises mit Sitz in Montabaur sowie dem Landesmuseum Koblenz (Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz) zu melden.

Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesmuseum, Außenstelle Koblenz als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigen Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16 - 21 DSchG RLP).

11. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur umgehend zu informieren.
12. Der ‘Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren’ ist zu beachten.
13. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 57 und 58 LWG in Verbindung mit § 55 WHG zu beachten.
14. Die Planung des Netzes zur Wasserversorgung hat nach den Arbeitsblättern des DVGW zu erfolgen
15. Brauchwassernutzung: Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an.

9 Ergebnis der Abwägung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB) wurde im Zeitraum zwischen dem 15.05.2023 und dem 15.06.2023 um Stellungnahme zum Entwurf gebeten.
Diese wurden abschließend in diese Begründung (einschließlich Umweltbericht) aufgenommen und entsprechend behandelt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB werden an dieser Stelle die Ergebnisse der Abwägung abschließend erläutert.

10 Kostenschätzung

10.1 Kostenschätzung

Wird im Zuge des Verfahrens ergänzt.

10.2 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Planaufstellung dient der planungsrechtlichen Sicherung der Erweiterung eines gewerblich genutzten Grundstückes.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet“ der Ortsgemeinde Fehl-Ritzhausen beigefügt.

Fehl-Ritzhausen, den __. __.____

Siegel

_____

Volker Uhr (Ortsbürgermeister)