

Ortsgemeinde Bannberscheid

Verbandsgemeinde Wirges

Westerwaldkreis

3. Änderung Bebauungsplan

Wohn- und Gewerbegebiet

„Am Heidchen“

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Schlussfassung

zum Satzungsbeschluss vom 24.11.2022

IMPRESSUM

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Bannberscheid
Aubachhalle, Schulstraße
56424 Bannberscheid

Bearbeitet durch Planeo Ingenieure GmbH
Bachweg 5
57627 Hachenburg

Verfasser: Kerstin Eiteneuer, B.Eng.

*Planunterlagen
und Script:* Kerstin Eiteneuer, B.Eng

Verfahrensstand: Schlussfassung zum Satzungsbeschluss vom 24.11.2022
zuletzt ergänzt: 15.11.2022

INHALT	SEITE
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2. Eigentumsverhältnisse	6
3. Vorgaben zur Planung.....	6
3.1 Raumordnung und Landesplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges für die OG Bannberscheid	7
3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht	7
3.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	7
3.5 Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung	7
3.6 Verkehrliche Erschließung.....	8
3.6.1 Erschließung Gewerbegebiet	8
3.6.2 Erschließung Wohnbauflächen.....	8
3.6.3 Fuß- und Radwegverbindungen	9
3.7 Ver- und Entsorgung	9
3.7.1 Entwässerungstechnische Erschließung	9
3.7.2 Außengebietsentwässerung	10
3.7.3 Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser	10
3.7.4 Energieversorgung.....	10
3.8 Gewässer.....	11
3.9 Denkmalschutz.....	11
3.10 Wasserschutzgebiete	11
3.11 Forstwirtschaftliche Belange.....	11
3.12 Bergbauliche Belange	12
3.13 Belange der Deutschen Bahn AG.....	12
3.14 Altlasten	13
4. Planinhalt und Abwägung.....	14
4.1 Ziele und Zwecke der Änderungsplanung	14
4.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	14
4.3 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen	15
4.3.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
4.3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	16
4.3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen.....	18
4.3.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	19
4.3.5 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	20
5. Auswirkungen der Planung.....	21
5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	21
5.2 Auswirkungen auf Natur, Boden und Landschaft.....	21
5.4 Bodenordnende Maßnahmen.....	21
6. Flächenbilanz	22
7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung	23

Begründung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

In der 656 Einwohner (Stand: 31.12.2019; Quelle: Statistisches Landesamt RLP) zählenden Ortsgemeinde Bannberscheid, in der Verbandsgemeinde Wirges gelegen, ist eine Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen. Innerhalb des Ortsgebietes können derzeit jedoch keine gemeindeeigenen Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Die Ortsgemeinde Bannberscheid beabsichtigt daher, den nächsten Abschnitt der Wohnbebauung im Bebauungsplan Wohn- und Gewerbegebiet „Am Heidchen“ umzulegen und zu erschließen. Hierfür ist jedoch eine erneute Änderung des Bebauungsplanes notwendig, um Planungsmissstände und -defizite vor Umsetzung eines weiteren Bauabschnittes auszuräumen.

Der seinerzeit zugrunde gelegte Sinn und Zweck des ursprünglichen Bebauungsplanes vom 22.07.1997, nämlich einerseits durch den Bau einer Verbindungsstraße zwischen der L 300 und der K 82 eine verkehrliche Entlastung für die Ortslage Bannberscheid zu schaffen und andererseits Gewerbe- und Wohnbauflächen auszuweisen, bleibt auch bei der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes gewahrt, sodass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und diese Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Der Bebauungsplan Wohn- und Gewerbegebiet „Am Heidchen“ hat bereits zwei Änderungen erfahren. Die 1. Änderung wurde vom Ortsgemeinderat am 09.10.2003 beschlossen und erlangte im November 2003 Rechtskraft. Damit erfolgte eine Konkretisierung hinsichtlich der Formulierung zum Maß der baulichen Nutzung.

Um eine weitere Vermarktung der seinerzeit noch frei liegenden Gewerbeflächen zu betreiben, sah die Ortsgemeinde Bannberscheid die Notwendigkeit, eine weitere Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen, mit der die Festsetzungen in einigen Punkten neu strukturiert wurden. Dies wurde in einem 2. Änderungsverfahren umgesetzt, dass am 26.02.2014 zur Satzung gebracht wurde.

Die in der nun vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes städtebaulich notwendig werdenden Planänderungen ergeben sich hauptsächlich aus der Überarbeitung der verkehrlichen Erschließung des bislang noch nicht umgesetzten Wohnbaubereiches, der daran angepassten überbaubaren Grundstücksflächen und der Entwässerungskonzeption sowie der Überprüfung und Anpassung der festgesetzten Ausgleichflächen.

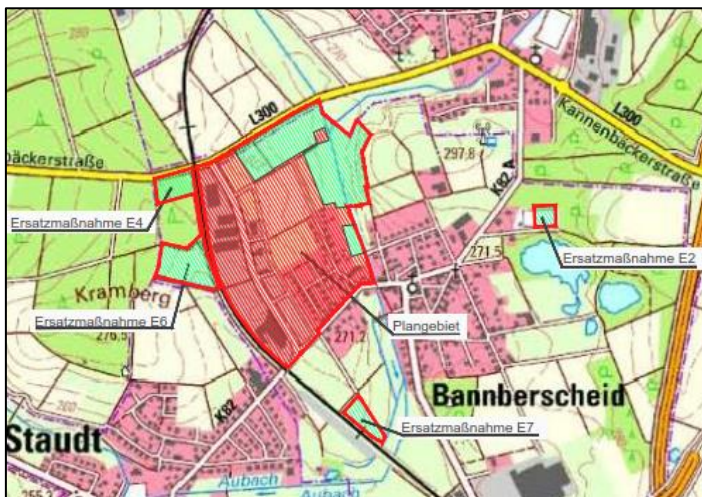
Im Gewerbegebiet werden aufgrund von Grundstückverkäufen und neu gebildeten wirtschaftlichen Einheiten zudem Änderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung der Gewerbegrundstücke nötig. Einige Fußwegverbindungen sind in diesem Zuge mit anzupassen.

Auch werden aus städtebaulichen Gründen die festgesetzten Gebäudehöhen überprüft und angepasst.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das rd. 29,0 ha große Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Bannberscheid.



Auszug aus der
Topographischen Karte
1 : 25.000 - LANIS-RLP

unmaßstäblich,
eingenordet

Datengrundlage:
Geobasisinformationen
der Vermessungs- und
Katasterverwaltung
Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom
15. Oktober 2002)

In der Planzeichnung ist der überplante Bereich durch die Plangebietsgrenze gekennzeichnet. Es umfasst die in der nachfolgenden Karte grau hinterlegten Grundstücke der Gemarkung Bannberscheid.



Geltungsbereich,
unmaßstäblich,
eingenordet

Datengrundlage:
Geobasisinformationen
der Vermessungs- und
Katasterverwaltung
Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom
15. Oktober 2002)

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich teilweise in Privatbesitz, teilweise im Besitz der Ortsgemeinde Bannberscheid sowie des Landes Rheinland-Pfalz (klassifizierte Straßen).

3. Vorgaben zur Planung

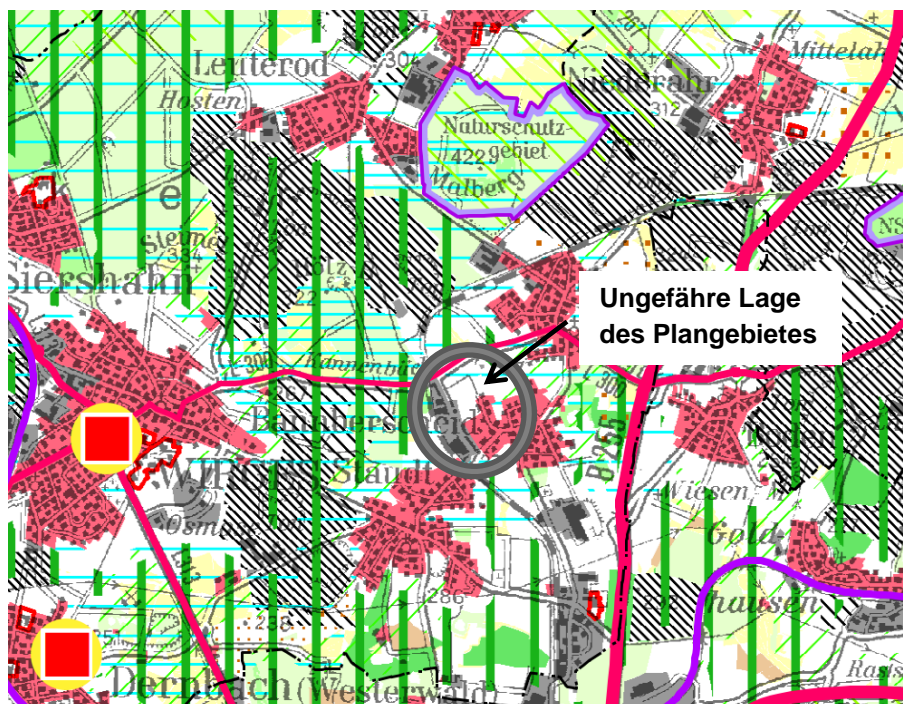
3.1 Raumordnung und Landesplanung

Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017) ist seit dem 11.12.2017 in Kraft getreten und beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Er vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV 2008 mit Teilfortschreibung 2013) und enthält Ziele und Grundätze, die in der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Im RROP 2017 werden die Verbandsgemeinde Wirges und damit der Planbereich in Bannberscheid dem „Verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet.

Die Ortsgemeinde Bannberscheid übernimmt keine Funktion eines zentralen Ortes, ist aber einem Schwerpunktraum im Leitbild „Raumentwicklung“ zugeordnet. Der nächstgelegene zentrale Ort ist die Stadt Wirges, die die Funktion eines Mittelzentrums übernimmt.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend als Siedlungsfläche dargestellt. Für den unbebaute Bereich des Bebauungsplanes „Am Heidchen“ sind im RROP 2017 keine Vorranggebiete verzeichnet.



Auszug aus der Gesamtkarte zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017) mit ungefähre Lage des Planbereichs; unmaßstäblich, genordet;
Quelle:
Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

3.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges für die OG Bannberscheid



Im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges sind für den Planbereich neben den gewerblichen Bauflächen auch Wohnbauflächen, Grünflächen und Straßenverkehrsflächen dargestellt.

Auszug aus dem FNP der
Verbandsgemeinde Wirges,
unmaßstäblich, genordet

(Quelle: Bauamt VG Wirges)

3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit mit dem Bebauungsplan Wohn- und Gewerbegebiet „Am Heidchen“ überplant. Dieser Bebauungsplan hat bereits zwei Änderungen erfahren.

3.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Angrenzende festgesetzte und/oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne grenzen an den Bebauungsplan Wohn- und Gewerbegebiet „Am Heidchen“ derzeit nicht unmittelbar an.

3.5 Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird auch der Fachbeitrag Naturschutz bezüglich der darin enthaltenen Eingriffs-/Ausgleichsregelung aktualisiert.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird unter Bezugnahme auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

3.6 Verkehrliche Erschließung

3.6.1 Erschließung Gewerbegebiet

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die bereits bestehende „Heidchenstraße“ (K 82). Das Anlegen neuer unmittelbarer Zufahrten zur K 82 ist nicht vorgesehen. Die Gewerbeflächen werden über größtenteils bereits vorhandene kurze Stichstraßen, die wiederum in die „Heidchenstraße“ münden, verkehrlich erschlossen.

Im Teilbereich GEE1 wird, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits vorgesehen, zudem eine direkte Zufahrt an die Kreisstraße ermöglicht und deren Lage in der Planzeichnung in einer Breite von 10 m festgesetzt.

Die Baugrenzen entlang der Landesstraße Nr. 300 (L300) sowie entlang der Kreisstraße Nr. 82 (K82) sind in Anlehnung an die 2. Änderung des Bebauungsplanes und in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität in Diez (LBM Diez) in die überarbeitete Planzeichnung übernommen worden. Demnach wird der für die beiden an der L 300 gelegenen Gewerbegrundstücke auf 17,60 m zur Landesstraße und der Bauabstand der an der Kreisstraße K82 gelegenen Gewerbegrundstücke auf 10 m zur Grundstücksgrenze reduziert. Die an die freie Strecke der klassifizierten Straßen angrenzenden Gewerbegrundstücke sind lückenlos einzufrieden.

3.6.2 Erschließung Wohnbauflächen

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt im bereits bebauten Bereich über die vorhandene „Schulstraße“, die innerhalb des Wohnbaugebietes in weitere Gemeindestraßen („Alter Kirchweg“, „Auf dem Acker“ und „Weststraße“) übergeht. Diese sind als Baustraßen in der Örtlichkeit bereits vorhanden.

Um den bislang noch nicht erschlossenen Teilbereich des Wohnbaugebietes (WA3) an das Gemeindestraßennetz anzubinden, werden die Straßen „Weststraße“ und „Auf dem Acker“ durch die Planstraßen B und C jeweils in nördlicher Richtung verlängert. Dort treffen sie auf die Planstraße A, die im Osten an die „Schulstraße“ und im Westen an die „Heidchenstraße“ anschließt.

Der nördlich der Planstraße A gelegene Teilbereich der neuen Wohnbauflächen wird über die Planstraße D als Ringverbindung erschlossen. Diese Straße mündet gegenüber der Planstraße B ebenfalls in die Planstraße A ein.

Das gesamte Wohnbaugebiet ist somit auch an die übergeordnete Kreisstraße K82 angeschlossen. Dies gewährleistet eine gleichmäßige Verteilung des Verkehrs und soll die bereits vorhandenen Gemeindestraßen im Wohnbaugebiet entlasten.

Die Planstraßen A bis D erhalten eine Regebreite von 7,00 m.

3.6.3 Fuß- und Radwegverbindungen

Das Plangebiet verfügt bereits über ein eigenständiges Fuß- und Radwegenetz. An dieses wird auch bei der Erweiterung der Wohnbaufläche angeknüpft, sodass neben den straßenbegleitenden Gehwegen im Wohnbaugebiet auch selbstständige Fußwege angelegt werden. Ebenso kann das Wirtschaftswegenetz für die fußläufige Verbindung zur freien Landschaft genutzt werden.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird zudem eine 4 m Breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Anlage eines die Landesstraße begleitenden Fuß- und Radweges in der Planzeichnung festgesetzt. Dieser Weg soll als überörtliche Verbindung dienen. Er wird im östlichen Bereich durch eine Baumreihe aus gebietseigenen, hochstämmigen Laubbäumen ergänzt, die einen Mindestabstand von 7,50 m zum befestigten Fahrbahnrand der L300 einhalten müssen.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit Trinkwasser, Elektrizität und Telekommunikationsanlagen sowie die Abwasserbeseitigung sind über die bestehenden Anlagen gesichert. Hier sind die neuen Ver- und Entsorgungsanlagen anzuschließen.

Änderungen an den bestehenden Anlagen sind frühzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

3.7.1 Entwässerungstechnische Erschließung

Das Plangebiet soll grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Topographisch bedingt erfolgt die Entwässerung des Gewerbegebietes getrennt von der Entwässerung des Wohnbaugebietes.

Das Gewerbegebiet entwässert nach Süden über bereits vorhandene Kanalleitungen.

Das Schmutzwasser aus dem bereits bebauten Bereich des Wohnbaugebietes wird rohrleitungsgebunden an den bestehenden Schmutz- bzw. Mischwasserkanal in der „Bahnhofstraße“ angeschlossen. Das Niederschlagswasser des bestehenden Wohngebietes wird rohrleitungsgebunden dem bereits vorhandenen Regenrückhaltebecken (RRB, Erdbecken) im südöstlichen Rand des Plangebietes zugeführt.

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von den bislang noch nicht bebauten Wohnbauflächen (WA3) sowie der Planstraße A bis D ist die Anlage eines Erdbeckens im Osten des Plangebietes vorgesehen. Hierzu wurde in der Planzeichnung eine entsprechend große Versorgungsfläche (öffentliche Grünfläche) festgesetzt. Diese Fläche wird durch öffentliche Wege erschlossen. Das Niederschlagswasser soll rohrleitungsgebunden dem noch herzustellenden Erdbecken zugeführt und gedrosselt auf den natürlichen Abfluss an den Vorfluter (Aubach) abgeleitet werden.

Da der Aubach (Gewässer III. Ordnung) durch die Ortslage Bannberscheid verläuft, sind nach Forderung der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, die Becken für ein 50-jährliches Ereignis zu bemessen.

Im Zuge der Bauleitplanung wird die Abwasserentsorgung konzeptionell gelöst, um sicherzustellen, dass die Erschließung des Plangebietes gesichert werden kann. Die detaillierte Ausführungsplanung ist nicht notwendigerweise Bestandteil des Bebauungsplanes, jedoch wird das Entwässerungskonzept frühzeitig mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

3.7.2 Außengebietsentwässerung

Das Plangebiet befindet sich in einem nach Osten Richtung Aubach geneigten Gelände. Im Süden grenzt die bestehende Ortslage unmittelbar an. Im Westen befindet sich die Bahntrasse und im Norden die Landesstraße L300, die eine Zäsur bilden. Am östlichen Plangebietsrand verläuft ein natürliches Gewässer Richtung Süden. Aus der Lage des Plangebiets lässt sich schließen, dass voraussichtlich auf das Plangebiet kein Außengebietswasser aus der freien Landschaft treffen wird. Die Anlage von entsprechenden Entwässerungsgräben erscheint damit als entbehrlich.

3.7.3 Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser wird über die bestehenden Anlagen der Verbandsgemeindewerke Wirges (VG-Werke Wirges) sichergestellt.

Für die Erschließung der neuen Bauflächen ist die Erweiterung des Trinkwassernetzes in Abstimmung mit den VG-Werken Wirges vorzunehmen.

3.7.4 Energieversorgung

Im Plangebiet sind Netzanlagen der Energienetze Mittelrhein GmbH (ENM) als Strom- und Gasversorger vorhanden.

Zur Erweiterung des Stromnetzes für die nördlichen WA- und GE-Flächen wird die Errichtung einer Transformatorenstation an der Planstraße A notwendig. Dazu wurde eine entsprechend große Fläche in der Planzeichnung als Versorgungsfläche festgesetzt.

Als Trasse für die Erweiterung können sowohl die neu anzulegenden Erschließungsstraßen als auch die öffentlichen Grünflächen bzw. Wegenetze genutzt werden.

Für die bereits vorhandenen Leitungstrassen (ober- und unterirdisch) wurden, soweit diese außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlaufen, entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsunternehmens in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.7.5 Fernmeldeanlagen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die die bereits vorhandene Bebauung versorgen.

3.7.6 Brandschutz

Für die geplante bauliche Nutzung im Gewerbegebiet ist eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen.

Über das Trinkwassernetz können nach Aussage der Verbandsgemeindewerke Wirges derzeit ca. 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Der darüberhinausgehende Bedarf wird über noch zu errichtende Löschwasser-Entnahmestellen im Bereich der Regenrückhaltebecken bereitgestellt. Die Löschwasserbevorratung wird im Zuge der Erschließung des Ordnungsbereiches WA3 hergestellt.

3.7.7 Leitungstrassen und Schutzstreifen

Auf Leitungstrassen der Versorgungsträger dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Innerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung ist eine Bebauung im Allgemeinen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den EN-DIN-VDE-Normen geforderten Mindestsicherheitsabstände zu der 20-kV-Freileitung eingehalten werden. Eine Bebauung bedarf der Prüfung und Zustimmung durch den Netzbetreiber. Der Schutzstreifen ist von Anpflanzungen freizuhalten.

3.8 Gewässer

Im östlichen Bereich des Plangebietes, aber außerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen, verläuft der Aubach (Gewässer III. Ordnung) innerhalb von zumeist öffentlichen Grünflächen mit Fließrichtung nach Südosten. Die Gewässerparzelle ist in der Planzeichnung als Wasserfläche festgesetzt. Eine Änderung am Gewässerverlauf ist durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Heidchen“ nicht vorgesehen.

Weitere Fließgewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

3.9 Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz stehende Bauten sind im Planbereich nicht vorhanden.

3.10 Wasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

3.11 Forstwirtschaftliche Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens des Forstamtes Neuhäusel darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im nordwestlichen Bereich an die Gemeindewaldabteilung Bannberscheid 3a grenzt und zur nächstgelegenen Baugrenze der Mindestabstand von 30 m einzuhalten ist.

Zwischenzeitlich wurde die Gemeindewaldabteilung Bannberscheid 3a (Parzelle 1887/7, Flur 18) zumindest teilweise als Kompensationsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan in den Geltungsbereich integriert wird. Mit der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme ist

ein Waldrandumbau möglich, sodass die Baugrenze im Bereich der Gewerbeparzellen 15/1 und 15/10 wie dargestellt im Plan verbleiben kann.

Der entlang der Ausgleichfläche festgesetzte Wirtschaftsweg schafft zudem einen weiteren Abstand zur Waldfläche, sodass die Baumfallgrenze von mindestens 30 m eingehalten wird.

3.12 Bergbauliche Belange

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Heidchen“ liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Alphons kons.“. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau nicht vor. Aus den vorhandenen Unterlagen geht jedoch hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Im Umkreis von 350 m bis 1000 m zum Plangebiet befinden sich mehrere unter Bergaufsicht stehende Tongewinnungsbetriebe.

Die Unterlagen des Landeamtes erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollte bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau getroffen werden, wird seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundgutachters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung erfolgen.

3.13 Belange der Deutschen Bahn AG

Am westlichen Plangebietsrand jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verläuft die DB-Strecke 3747 Erdbach-Montabaur.

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten. Der Bahnbetrieb und die Sichtverhältnisse auf die Signale und Bahnanlagen dürfen durch Neubauten bzw. Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB Netz AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die Antragsunterlagen der die Bahn berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit der Deutschen Bahn AG (DB AG) abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.

Die gemäß der Landesbauordnung festgesetzten Abstandsflächen zu dem Bahngelände müssen eingehalten werden.

Das Betreten des Bahngeländes ist gemäß Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengräben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn AG das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebwerksführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Parkplätze und Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin, falls erforderlich, mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Fall verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

3.14 Altlasten

Flächen mit Altlasten sind gemäß Bodenschutzkataster im Bereich der geplanten Wohnbebauung nicht vorhanden.

Jedoch weist die SGD Nord, Regionalstelle Bodenschutz, darauf hin, dass sich auf dem im Geltungsbereich liegenden Grundstück, Gemarkung Bannberscheid, Flur 8, Flurstück 1/2 (Ordnungsbereich GEE1) die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz kartierte Altablagerung mit der Erhebungsnummer 143 10 003 - 0212, Ablagerungsstelle Bannberscheid, An der K 82, befindet.

Bezüglich der von der Behörde angegebenen Altablagerung liegen keine weiteren Informationen vor. Es handelt sich laut Erhebungsbogen um Bauschutt und Erdaushub. Diese Fläche ist bereits im Ursprungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sind hier keine Nutzungsänderungen vorgesehen.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Ziele und Zwecke der Änderungsplanung

Nachdem innerhalb der Ortslage Bannberscheid keine nennenswerte Anzahl von Wohnbaugrundstücken durch die Ortsgemeinde zur Verfügung gestellt werden können, die Nachfrage nach Bauland jedoch vorhandenen ist, hat sich der Ortsgemeinderat Bannberscheid mit der Umsetzung des nächsten Bauabschnittes beschäftigt. Damit können weitere gemeindeeigene Baugrundstücke angeboten werden.

Ziel und Zweck der Planänderung ist es daher, die im Bebauungsplan festgestellten Planungsmisstände und -defizite vor Umsetzung eines weiteren Bauabschnittes auszuräumen. Der nördliche Bereich der für die Wohnbebauung vorgesehenen Plangebietsfläche soll auch hinsichtlich seiner wirtschaftlichen Erschließung optimiert werden.

Die hier getroffenen städtebaulichen Festsetzungen stützen sich auf die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen bereits vorhandenen Festsetzungen, vereinheitlichen diese und korrigieren Überschneidungen. Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden dabei nicht verändert.

4.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichen, ohne das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu verletzen. Die Grundkonzeption und das städtebauliche Ziel des Flächennutzungsplanes müssen jedoch gewahrt bleiben.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Von diesem Instrument wird hier Gebrauch gemacht, zumal durch die Abweichungen die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird dann im Wege der Berichtigung an die 3. Änderung des Bebauungsplanes Wohn- und Gewerbegebiet „Am Heidchen“ angepasst.

Die Abweichungen berühren hauptsächlich die am nördlichen Plangebietsrand ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die im Zuge der Überarbeitung des Fachbeitrages Naturschutz anzupassen sind.

4.3 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll im östlichen Bereich vorwiegend dem Wohnen dienen. Dieser Prämisse folgend wird in Anlehnung an die angrenzenden Nutzungen im Bereich des Plangebietes „Allgemeines Wohngebiet“ [WA1, WA2 und WA3] nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Hier sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO geführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden dabei jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die in § 4 Abs. 3 unter Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) werden dabei nur ausnahmsweise zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 3 bis 5 aufgeführten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da hierfür kein Bedarf gegeben ist und außerdem Immissionskonflikte bezüglich der Wohnungsnutzung zu erwarten wären. Besonders der Ziel- und Quellverkehr der oben aufgeführten Nutzungen führt zu nicht gewünschten Belastungen.

Des Weiteren passt sich das neue Baugebiet durch eine derartige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dem bestehenden Ortsbild sowie den angrenzenden Wohngebieten an.

Im Bereich der „Heidchenstraße“ befindet sich das bestehende Gewerbegebiet. Entsprechend dem bereits vorhandenen Bebauungsplan soll das Gebiet der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Aus städtebaulichen Gründen wird daher für die gewerblichen Bauflächen des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ [GE] und „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ [GEe1 und GEe2] nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ wird gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass nur solche Betriebe zulässig sind, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- und staubförmig) ausgehen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ weiter dahingehend eingeschränkt, dass Bordelle sowie bordellartige Betriebe nicht zulässig sind. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind zudem nur ausnahmsweise zugelassen.

Für die gewerblichen Bauflächen werden zudem die in § 8 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 1 (Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter), Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) genannten Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO), da für die vorgenannten Nutzungen seitens der Ortsgemeinde hier keinen Bedarf gesehen wird und diese zudem gebietsuntypisch sind.

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO und auf Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme Nr. P 12023 der GSA Limburg GmbH vom 04.05.2012 werden die Teilgebiete GE, GEE1 und GEE2 nach dem Emissionsverhalten gegliedert. Diese Gliederung erfolgt an Hand der derzeitigen Nutzungsstrukturen bzw. vorangegangenen Einteilung durch den ursprünglichen Bebauungsplan.

Dem Gutachten liegt eine Berechnungsmethode zu Grunde, die im Ergebnis für jede Teilfläche einzelne Emissionskontingente festlegt. Darauf aufbauend werden die Festsetzungen zu den Emissionskontingenten gemäß Eintrag in der Planzeichnung und den Textfestsetzungen getroffen.

Gemeinbedarfsfläche

Der Bereich der bestehenden Mehrzweckhalle wird weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang festgesetzt.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden im Wesentlichen durch die benachbarte Bebauung und die bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen bestimmt.

Unter Ausnutzung der maximalen baulichen Nutzung der Gebäude könnten starke Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Bauwerken entstehen, die ein ausgewogenes Orts- und Landschaftsbild stören würden. Daher werden Einschränkungen zur Ausnutzung der Baugrundstücke getroffen. Mit den vorgesehenen Festsetzungen soll die Entstehung einer massiven und verdichteten Bebauung unterbunden und der weitgehend dörfliche Charakter insbesondere im Wohngebiet unterstrichen werden.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauwilligen im Wohngebiet und im Gewerbegebiet einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf Ihren Grundstücken. Die Festlegung von Firstrichtungen ist aus dem gleichen Grund nicht vorgeschrieben.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie § 19 BauNVO im Plangebiet als Grundflächenzahl [GRZ] und als Geschossflächenzahl [GFZ] gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 20 BauNVO festgesetzt. Ebenso wird die Anzahl der

Vollgeschosse entsprechend den Einträgen in der Planzeichnung und den Textfestsetzungen begrenzt.

Gebäudehöhen

Um unabhängig von der Geschossigkeit die absolute Höhenentwicklung der neuen Gebäude im Plangebiet steuern zu können, werden maximal zulässige Gebäudehöhen [GH] vorgegeben.

Als unterster Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

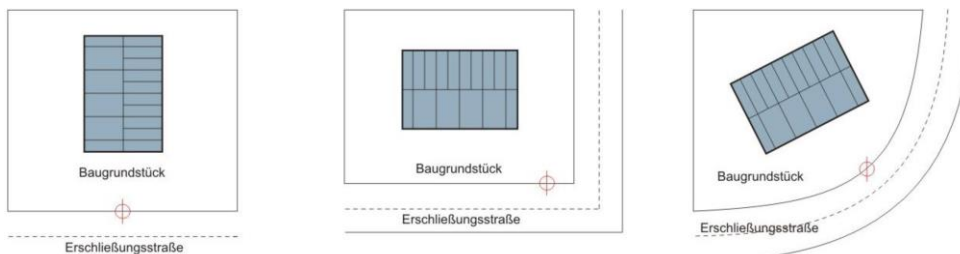


Abb.: Skizze unterster Bezugspunkt

Oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein, Antennen oder Solaranlagen, etc.).

Durch die Haustechnik bedingte untergeordnete technische Aufbauten zur Versorgung mit Energie und Medien, zur Belichtung, Erschließung und Klimatisierung (wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Schornsteine, Solaranlagen, Wärmepumpen, etc.), dürfen die maximale Gebäudehöhe in den Ordnungsbereichen GE, GEe1 und GEe2 um bis zu 4 m und in den Ordnungsbereichen WA1, WA2 und WA3 um bis zu 2 m überschreiten.

Bauweise

Zur Annahme eines qualifizierten Bebauungsplanes bedarf es der Festsetzung der Bauweise nicht zwingend. Ist keine Bauweise festgesetzt, kommt die abstandsflächenrechtliche Grundregel zur Anwendung, dass vor den Außenwänden der Gebäude Abstandsflächen einzuhalten sind, die in der Regel auf dem Baugrundstück liegen müssen.

Es wird daher bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Wohn- und Gewerbegebiet „Am Heidchen“ für die gewerblichen Bauflächen von der Festsetzung der Bauweise abgesehen.

Im Bereich der Wohnbauflächen wird jedoch weiterhin die offene Bauweise [o] nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser [E] zu errichten. Die Länge der Einzelhäuser darf gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO höchstens 50 m betragen.

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes liegt darin, den Wohnstandort weiter zu entwickeln. Die angrenzenden Baugrundstücke sind überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Diese Struktur soll beibehalten werden. Es werden daher im Plangebiet dieses Bebauungsplanes nur Einzel- und Doppelhäuser [ED] zugelassen.

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen soll zur Wahrung des Wohnfriedens pro Gebäude nicht mehr als 2 bzw. 3 Wohnungen [Wo] bei Einzelhäusern und maximal 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte betragen. Dies dient insbesondere dazu, die ländliche Prägung des Bereichs der Ortsgemeinde zu erhalten. Es sollen in erster Linie Ein- u. Zweifamilienhäuser entstehen und keine Wohnhäuser mit einer erheblichen Anzahl von Mietwohnungen. Denn dies würde zu einer sehr massiven, zum Teil erdrückenden Bebauung sowie einer damit einhergehenden Zunahme des Straßenverkehrs und ungeordnetem Parken führen. Daneben bringt der verstärkte Mehrfamilienhausbau auch ein deutliches Ansteigen der Grundstückspreise mit sich und damit wird das Ziel einer sozialgerechten Bodennutzung sowie der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefährdet. Dieser Vorschrift soll darüber hinaus auch nachbarschützender Charakter zukommen, damit sich die Nachbarn auf die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen berufen können.

Da im Bereich der Teilfläche WA1 bereits ein Einzelhaus mit 3 Wohnungen genehmigt wurde, wird in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Heidchen“ für den Ordnungsbereich WA1 festgesetzt, dass bei Einzelhäusern maximal 3 Wohnungen zugelassen werden können.

4.3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen auf maximal 1/3 der Gebäudelänge bis maximal 1,50 m Tiefe ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, wenn andere Rechte nicht entgegenstehen, zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Innerhalb der nach § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz geltenden Bauverbotszone sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO jedoch nur mit Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

In der Planzeichnung sind die Anbauverbotszonen sowie die Baubeschränkungszone der Landesstraße L 300 und der Kreisstraße K 82 („Heidchenstraße“) durch eine Signatur bzw. gestrichelte Linie nachrichtlich gekennzeichnet.

Grundstückszufahrten mit direkter Anbindung an die L 300 und K 82 sind in diesem Bereich unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die in der Planzeichnung eingetragene, 10 m breite Ein- und Ausfahrt zur „Heidchenstraße“ (Teilfläche GEe1).

Vor Garagentoren, Schranken und anderen die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird auf der Teilfläche GEe2 für die Parzelle 2/2 im Bereich der Einmündung „Bahnhofstraße“ (abgestufte Kreisstraße) in die „Heidchenstraße“ (derzeit noch Kreisstraße Nr. 82) ein Ein- und Ausfahrtsverbot in der Planzeichnung festgesetzt.

4.3.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dem Trend zu neuen geometrischen Architekturformen, Bauweisen und Materialien sowie der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung tragend, werden sowohl im Wohnbaugebiet als auch im Gewerbegebiet wenige Einschränkungen bezüglich der Gebäude- und Dachgestaltung vorgenommen.

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind allgemein jedoch hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche unzulässig.

Zudem sind die Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von 10° oder weniger unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll-ev.de) auszuführen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 6-8 cm starke Substratauflage vorzusehen.

Der Einbau von extensiver Dachbegrünung kann zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser beitragen und damit einen Beitrag zum Umweltschutz leisten.

Fassadengestaltung

Im Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet werden weitere Festsetzungen bezüglich der Fassadengestaltung getroffen. Demnach sind Fassaden deren Gesamtlänge mehr als 50 m beträgt, nach längstens 30 m mit einem Gebäudevor- oder -rücksprung von mindestens 1 m über die gesamte Gebäudehöhe zu gliedern oder farblich oder mit einer anderen Art der Fassadengestaltung (z.B. Materialwechsel) voneinander abzusetzen.

Gebäudevor- oder -rücksprünge oder farbliche bzw. andersgeartete Fassadengestaltungen müssen eine Länge von mindestens 3 m aufweisen. Fluchttreppen dienen ebenfalls einer Gliederung des Gebäudes.

Werbeanlagen

Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen wird auf die im jeweiligen Baugebiet maximal zulässige Gebäudehöhe beschränkt. Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss zudem so ausgebildet sein, dass die Verkehrsteilnehmer auf der L 300 und K 82 nicht geblendet

werden. Werbeanlagen dürfen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung, nicht mit Wechsel- oder Laufschrift und nicht blendend betrieben werden. Diese Festsetzungen sollen eine dominierende Wirkung von (Fremd-) Werbetafeln und -pylonen unterbinden und damit die angrenzende Wohnbebauung und das Landschaftsbild schützen.

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke

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 auch Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke getroffen. Diese sind flächig als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten. Insbesondere Böschungsf Flächen sind flächig begrünt anzulegen.

In den letzten Jahren hat sich ein neuer „Trend“ dahingehend etabliert, dass Beete in privaten Vorgärten oder vor öffentlichen Gebäuden mit einer Schotter- oder Kiesabdeckung versehen werden. Diese vermeintlich pflegeleichte Variante der Gestaltung wirkt sich jedoch negativ auf die Pflanzen- und Artenvielfalt aus, sodass dem in der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes seitens der Ortsgemeinde Bannberscheid durch entsprechende Festsetzungen entgegengewirkt werden soll.

Daher ist zukünftig die Anlage und flächige Abdeckung von mehr als 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien (Wurzelvliese, Unkrautvliese etc.) ist nicht zulässig.

Abfallbehälterplätze

Aus gestalterischen Gründen sind Abfallbehälterplätze gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in bauliche Anlagen zu integrieren oder durch eine Eingrünung zu umpflanzen und somit visuell abzuschirmen.

4.3.5 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hinweise zum Baugrund

In den Textfestsetzungen wurden unter Punkt III. Hinweise und Empfehlungen zur Beachtung der bei Eingriffen in den Baugrund zu beachtenden einschlägigen Regelwerke aufgeführt. Zudem werden für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen. Diese Hinweise und Empfehlungen wurden in die Textfestsetzungen aufgenommen, da das Risiko des Baugrundes grundsätzlich beim Bauherrn verbleibt. Der Bauherr soll damit nochmals auf die ohnehin zu beachtenden Regelwerke hingewiesen werden.

Archäologische Funde

Ähnliches gilt für etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und

Eisengegenstände usw.). Diese unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht. Solche Funde sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz unverzüglich anzuzeigen. Die Generaldirektion ist zudem rechtzeitig (2 Wochen vorher) mittels Baubeginnanzeige über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

Böschungsflächen

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungsflächen) werden in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Veränderungen an den Böschungen sind nur zulässig, wenn die Standfestigkeit des Straßenkörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet wird im westlichen Bereich bereits gewerblich und im östlichen Bereich bereits als Wohnbauflächen genutzt. Die Auswirkungen der Planung auf diesen Bereich sind daher hier nur als unwesentlich einzustufen.

In dem derzeit unbebauten Bereich der Wohnbauflächen (Teilbereich WA3) werden sich Auswirkungen in der Form ergeben, dass zurzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen zukünftig als Wohnbauflächen genutzt werden können.

5.2 Auswirkungen auf Natur, Boden und Landschaft

Die Neuversiegelungen und Neubauten werden eine gewisse Beeinträchtigung von Natur, Boden und Landschaft hervorrufen, die jedoch erfahrungsgemäß durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Kompensationsflächen und -maßnahmen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan formuliert und festgesetzt. Diese werden im notwendigen Umfang aktualisiert. Einzelheiten hierzu sind den Textfestsetzungen und dem Fachbeitrag Naturschutz zu entnehmen.

5.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nach derzeitigem Sachstand im Bereich der gewerblichen Bauflächen nur in geringem Umfang notwendig. Hier sind insbesondere die Verkehrsflächen (Erschließungsstichstraßen sowie Wirtschaftswege und Gehwege) den tatsächlichen Nutzungen anzupassen.

Im Bereich der Wohnbauflächen wird aufgrund der Neuaufteilung von verkehrs- und Wohnbauflächen eine Neuordnung der Grundstücke notwendig.

6. Flächenbilanz

Nutzungsart		Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet [WA 1]	Bestand	25.425 m ²
Allgemeines Wohngebiet [WA 2]	Bestand	16.500 m ²
Allgemeines Wohngebiet [WA 3]	Neu	38.245 m ²
Gewerbegebiet [GE]		40.230 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet [GEe 1]		16.430 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet [GEe 2]		37.375 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf		5.140 m ²
Verkehrsflächen im Bereich WA 1 [Bestand Schulstraße]		1.590 m ²
Verkehrsflächen im Bereich WA 2 [Bestand Wohnstraßen]		2.535 m ²
Verkehrsflächen im Bereich WA 3 [Planstraßen]		6.010 m ²
Verkehrsflächen "Bahnhofstraße" [Bestand]		1.320 m ²
Verkehrsflächen "Heidchenstraße" K82 [Bestand]		10.200 m ²
Verkehrsflächen Stichweg "Heidchenstr." [GEe2-WA3; Bestand Baustraßen]		545 m ²
Fußwege		2.645 m ²
Wirtschaftswege		3.880 m ²
Rad- und Gehweg entlang L300		1.140 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen Strom		155 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen RÜB	Bestand	1.380 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen RRB-2	Bestand	440 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen RRB-1	neu für WA3	4.385 m ²
Öffentliche Grünflächen		6.960 m ²
Private Grünflächen		2.060 m ²
Wasserflächen (Aubach)		1.180 m ²
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [intern]		64.390 m ²
Gesamtfläche		290.160 m²

Externe Flächen

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		38.660 m ²
E6 (Parzellen 712/2 und 873/1)	18.865 m ²	
E7 (Parzelle 760/1)	7.020 m ²	
E4 (Parzelle 1837/7, Forst)	8.565 m ²	
E2 (Parzelle 1102/2, Sportplatz)	4.210 m ²	
Rad- und Gehweg entlang L300		460 m ²
Wirtschaftsweg		870 m ²
Fläche Externe Maßnahmen		39.990 m²

Gesamtfläche

330.150 m²

7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der BEK. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
7. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
8. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990
zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
9. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
10. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
11. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der BEK. Vom 28. Juni 2007
zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21)

Hachenburg, November 2022

gez. Kerstin Eiteneuer, B.Eng.
Planeo Ingenieure GmbH