

**Ortsgemeinde
Helferskirchen**

Verbandsgemeinde Wirges

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

„Heidegarten“

Textliche Festsetzungen

**Fassung für den Satzungsbeschluss
gem. § 10 BauGB**

August 2024

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH 

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)
+49 2683 9850 0 www.pd-dittrich.de

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

Textfestsetzungen.....	3
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.1 Art der baulichen Nutzung	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	3
1.3 Bauweise.....	4
1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	4
1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	4
1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	4
1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	4
1.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art der Maßnahmen	5
1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	5
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB	6
2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	6
2.2 Einfriedungen	6
2.3 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	6
3 Hinweise:	7
3.1 Umgang mit Oberboden.....	7
3.2 Umgang mit Niederschlagswasser.....	7
3.3 Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH.....	7
3.4 Hinweise der Vodafone GmbH.....	9
3.5 Hinweise des Landesbetrieb Mobilität Diez.....	10
3.6 Hinweise der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG.....	12
3.7 Hinweise des Landesbetrieb Geologie und Bergbau.....	12
3.8 Hinweise zur Erschließung über eine Privatstraße.....	13
3.9 Hinweis Dienstbarkeit Wolsbach	14
3.10 Hinweis Beteiligung Untere Wasserbehörde bei Baugenehmigungsverfahren	14
3.11 Sonstige Hinweise:	14
4 Hinweise für Begrünungsmaßnahmen	16
Rechtsgrundlagen.....	17

Textfestsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Heidegarten“, dessen 1. und 2. Änderung sowie des Bebauungsplans „Feriendorfgebiet“ und dessen 1. und 2. Änderung werden durch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Heidegarten“ innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Geltungsbereiches ersetzt.

Im Falle der Unwirksamkeit der geänderten Festsetzungen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Heidegarten“ gelten die alten Rechtsnormen unverändert fort.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die in der Planzeichnung als „**WA**“ gekennzeichneten Flächen (WA I und II) werden als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA I:

Die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen im WA I darf maximal 2.703 m² betragen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen ist nicht zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II als Höchstmaß begrenzt.

Die maximale Gebäudehöhe darf eine Höhe von 13,0 m, gemessen ab der Bezugshöhe von 334,71 m ü. NHN nicht überschreiten.

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 um bis zu 2,00 m überschreiten.

Der obere Bezugspunkt wird gemessen an der Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlage. Bei geneigten Dächern ist die Oberkante des Firstes, bei Flachdächern die Oberkante des Gebäudes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen oder Schornsteine maßgebend.

WA II:

Die Grundflächenzahl im WA II wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II als Höchstmaß begrenzt.

1.3 Bauweise

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es wird eine offene Bauweise (gem. § 22 BauNVO) festgesetzt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Stellplätze“ sind Stellplätze und Carports mit ihren Zufahrten zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gefällt oder gerodet werden. In dem Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September dürfen keine Rückschnitte oder Rodungen vorgenommen werden. Ausnahmen können nur mit gesonderter Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Dachflächen von Carports innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Stellplätze“ sind zu begrünen. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) auf den begrüneten Dachflächen ist zulässig.

Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis zu 10° ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm herzustellen.

Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaumhochstamm sowie 5 heimische Laubsträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen innerhalb der „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ können hierauf angerechnet werden.

Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung „A1“ ist eine zwei- bis fünfreihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen darf maximal 2 m betragen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf maximal 1,5 m betragen.

Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung „A2“ ist eine bachbegleitende Vegetation zu entwickeln. Je 18 m² ist mindestens ein standortgerechtes heimisches Laubgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil an Bäumen 1. und/oder 2. Ordnung muss mindestens 50 % betragen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereichs zwischen Baugrenze und einer hierzu parallelen Linie in 25 m Abstand von der Baugrenze müssen die der Landstraße zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen auf einen maßgeblichen Außenlärmpegel L_a von 70 dB(A) ausgelegt werden. In größeren Entfernungen ist die

Auslegung auf $L_a = 65$ dB(A) durchzuführen.

Für abgewandte Fassaden können nach DIN 4109-2, Ziffer 4.4.5.1 ohne besonderen Nachweis um 5 dB verminderte, in Innenhöfen um 10 dB verminderte maßgebliche Außenlärmpegel angesetzt werden.

Für Aufenthaltsräume ohne Nachtnutzung verringert sich der maßgebliche Außenlärmpegel um 3 dB.

Die betroffenen Räume müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (mit oder ohne Antrieb) oder Lüftungsmöglichkeiten zu abgewandten Fassaden haben.

Die Außenbauteile müssen auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen [VV-TB] ein (gesamtes) bewertetes „Bau-Schalldämm-Maß“ $R'_{w,ges}$ nach Gleichung (6) DIN 4109-1 in Höhe von

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

erreichen, wobei für Wohnräume $K_{Raumart} = 30$ dB (für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien $K_{Raumart} = 35$ dB) anzusetzen ist.

1.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art der Maßnahmen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB)

Im Bereich der offenen Bachführung des Wolsbaches im Südwesten des Plangebiets ist in einem 10 m -Bereich seitlich der Gewässermittellinie im Erdgeschoss von Gebäuden kein Wohnraum zulässig."

Dachflächen von Gebäuden sind auf mindestens 1.855 m² mit einem Substrataufbau in einer Höhe von min. 10 cm zu überdecken und extensiv zu begrünen. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) auf begrüneten Dachflächen ist zulässig.

1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Für die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ (Wolsbach) ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger (Verbandsgemeindewerke Wirges) einzutragen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

gemäß § 88 (1) Nr. 3 LBauO

Alle baulich nicht genutzten Grundstücksflächen sind flächendeckend zu begrünen. Als Begrünung sind jegliche Formen von Ansaaten (z.B. Rasen, Wildblumenwiese) oder Bepflanzungen (z.B. Kräuter- oder Blumenbeete, Stauden-, Gräser- und/oder Gehölzpflanzungen) zulässig. Zulässig ist auch die Anlage eines Nutzgartens mit temporär vegetationsfreien offenen Bodenflächen.

2.2 Einfriedungen

Das Plangebiet ist an der östlichen Plangebietsgrenze in Richtung L303 lückenlos einzufrieden. Der Zaun muss eine Höhe von mindestens 1,2 m besitzen.

2.3 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

gemäß § 9 (7) BauGB

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in der Planurkunde mit dem entsprechenden Planzeichen festgelegt.

3 Hinweise:

3.1 Umgang mit Oberboden

Beim Umgang mit Oberboden (Mutterboden) sind die Vorgaben nach § 202 BauGB, § 18 BBodSchV und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) zu beachten. Der Oberboden ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

3.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Stellplätze für Fahrzeuge sowie sonstige befestigte Freiflächen (z.B. Zugänge, Zufahrten, Terrassen) sind möglichst so zu gestalten, dass Niederschlagswasser unmittelbar durch die Oberflächenbefestigung (z.B. bei Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster) oder seitlich abfließend auf begrünten Flächen über die belebte Bodenzone versickern kann.

3.3 Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan/den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft:

planauskunft.mitte@telekom.de. Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich.

In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung enthält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

Wir gehen davon aus, daß Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den

durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen.
Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.

Wir gehen davon aus, daß der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.

Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, daß aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher sicherzustellen, daß für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, (...), eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht, die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
dem Vorhabenträger auferlegt wird, daß dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, daß eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, daß Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung setzen.
Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, Herrn Gediga, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83308; eMail: Thomas.Gediga@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, Herrn Wagner, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297765; eMail: Daniel.Wagner02@telekom.de).

Sollte es sich um eine Privaterschließung handeln ist der Abschluß einer Erschließungsvereinbarung erforderlich. (...)



Lageplan Telekommunikationsleitungen der Telekom

3.4 Hinweise der Vodafone GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.



Lageplan Telekommunikationsleitungen Vodafone

3.5 Hinweise des Landesbetrieb Mobilität Diez

Eventuelle Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind gesondert dem Landesbetrieb Mobilität Diez mit Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die vorhandene Gemeindestraße Am Wolsbach zu erfolgen.

Der Errichtung von Zufahrten zur freien Strecke der L 303 wird nicht zugestimmt.

Der Einmündungsbereich des Gemeindestraßenanschlusses „Am Wolsbach“ gemäß den Kriterien der RAL 2012 ist freizuhalten.

Im Bereich der von diesen Sichtflächen betroffenen Teile der Anliegergrundstücke ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung etc. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig.

Einfriedungen und Anpflanzungen, welche diese Höhe überschreiten, können nur hinter der jeweiligen Sichtlinie zugelassen werden.

Die Anliegergrundstücke sind entlang der freien Strecke der L 303 lückenlos einzufrieden.

Es ist für eine ordnungsgemäße Ableitung der anfallenden Abwässer in die Gemeindekanalisation zu sorgen.

Dem Straßengelände, insbesondere den offenen Gräben entlang der L 303, dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser, zugeführt werden.

Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen im Zuge der L 303 dürfen ohne vorherige Zustimmung des Straßenbaulastträgers nicht verändert werden.

Der Träger der Bauleitplanung hat den Nachweis zu führen, dass das Oberflächenwasser der Straße im Bankettbereich trotz der vorgelegten Planung

weiterhin schadlos abgeführt werden kann.

Die Pflanzung von Bäumen entlang klassifizierter Straßen ist immer auch unter dem Aspekt der Gefährdung für die Verkehrsteilnehmer zu betrachten. Dies gilt insbesondere hinsichtlich einer möglichen Abkommenswahrscheinlichkeit. Vor diesem Hintergrund sind für Neuanpflanzungen von Bäumen immer zunächst die Regelungen der Empfehlungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall auf Bäume (ESAB) zu beachten. Nach diesen Regelungen besteht eine naturschutzrechtliche Verpflichtung zur Bepflanzung bestehender Straßen nicht.

Werden Pflanzungen entlang vorhandener Straßenabschnitte geplant, ist sorgfältig zu prüfen, welche Pflanzungen an welcher Stelle sicherheitsmäßig vertretbar sind oder welche sicherheitsverbessernden Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass neu gepflanzte Bäume im Laufe ihres Wachstums zu Hindernissen werden. Sie sind dann als nicht verformbare punktuelle Einzelhindernisse im Sinne der Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS 2009) zu behandeln.

Zur Sicherstellung eines gleich bleibenden Verkehrssicherheitsniveaus über die gesamte Lebensdauer eines Baumes sind hier insbesondere die kritischen Abstände nach Kapitel 3.3.1.1 der RPS zu beachten.

Danach ist für die Pflanzung von Bäumen ein Mindestabstand von 7,50 m vom befestigten Fahrbahnrand einzuhalten.

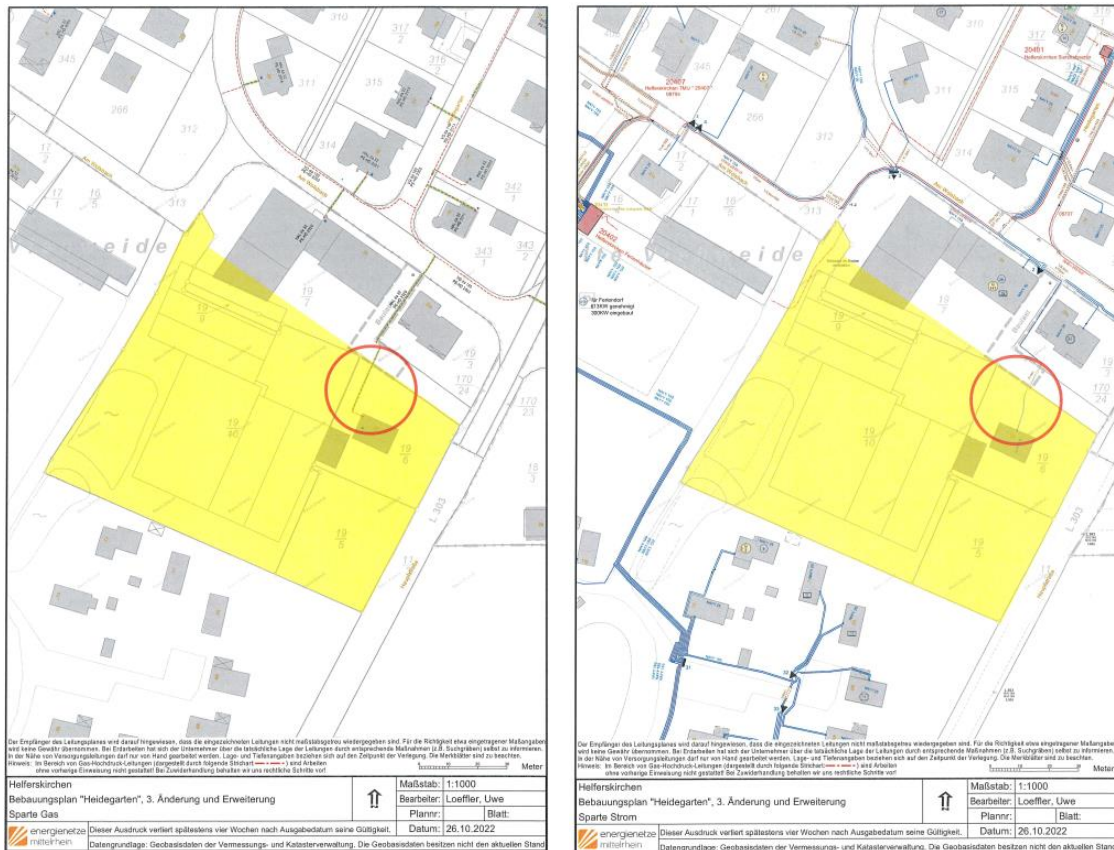
Bei einem Unterschreiten ist die Anordnung von passiven Schutzeinrichtungen erforderlich.

Die Errichtung von passiven Schutzeinrichtungen (Schutzplanken) aufgrund von gefährlichen Hindernissen, hier Baumpflanzungen, stellt für den Straßenbaulastträger eine besondere Erschwernis bei der künftigen Unterhaltung klassifizierter Straßen dar. Insofern sind die geforderten Abstände einzuhalten.

Für bauliche Anlagen entlang der freien Strecke der L 303 ist der in § 22 Abs. 1 des Landesstraßengesetzes (LStrG) zwingend vorgeschriebene Abstand von mindestens 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße einzuhalten (Bauverbotszone).

Für den geplanten Spielplatz wird durch den Landesbetrieb Mobilität Diez eine Ausnahme erteilt und eine Verringerung der Anbauverbotszone auf einen Mindestabstand von 15,00 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der L303 gewährt. Das Spielplatzgelände ist zur L 303 lückenlos einzufrieden. Eine fußläufige Verbindung zwischen Spielplatz und Landesstraße muss unmöglich sein. Die Einfriedung muss sich zwingend außerhalb des Sichtdreiecks der vorhandenen Gemeindestraße „Am Wolsbach“ befinden.

3.6 Hinweise der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG
Innerhalb des Änderungs- und Erweiterungsbereiches sind mit Ausnahme der Gas- und Stromnetzanschlüsse des Anwesens Am Wolfsbach 35 keine Netzanlagen vorhanden.



Lageplan Leitungen Energienetze Mittelrhein

3.7 Hinweise des Landesbetrieb Geologie und Bergbau

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Heidegarten" im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder "Glückauf II" (Braunkohle) sowie "Ransbach" (Eisen) liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen hier nicht vor.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, 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.

Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass sich ca. 700 m südöstlich des geplanten Bauvorhabens der unter Bergaufsicht stehende Tongewinnungsbetrieb "Staudtswiese" befindet. Der Betreiber ist die Firma Lassmann GmbH & Co. KG, Bahnhofstraße 41 in 56422 Wirges.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Das Planungsgelände liegt z.T. innerhalb der Wolfsbachau. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Bach- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf.

Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter 3.3 werden somit fachlich bestätigt.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

3.8 Hinweise zur Erschließung über eine Privatstraße

Die Privatstraße ist in der Örtlichkeit als solche zu kennzeichnen, zudem ist auf Haftungspflichten, Verkehrssicherungspflichten sowie den Winterdienst hinzuweisen.

Eine Zufahrt über eine Privatstraße ist, soweit kein direkter Anschluss an eine öffentliche Erschließungsstraße besteht, über eine Baulast zu sichern.

Abfallbehälter sind an Abfuhrtagen an einem für Müllabfuhrfahrzeuge erreichbaren Ort, ggf. an der nächstgelegenen Stelle an der öffentlichen Verkehrsfläche abzustellen.

3.9 Hinweis Dienstbarkeit Wolsbach

Verbandsgemeindewerke Wirges: „Zugunsten des betrieblichen Gewässerschutzes, VG Wirges, ist die Dienstbarkeit, die Gewässerzone betreffend einzutragen. Die Gewässerzone setzt sich zusammen aus Gerinne mit Sohle und Böschungskanten sowie mindestens dem einseitigen Betriebsweg, dessen Breite, beginnend an der Böschungskante, mindestens 0,50 m beträgt.“

3.10 Hinweis Beteiligung Untere Wasserbehörde bei Baugenehmigungsverfahren

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist bei der Errichtung baulicher Anlagen gem. § 31 Landeswassergesetz mit einem Abstand von weniger als 10 m zum Wolsbach die Untere Wasserbehörde des Westerwaldkreises am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

3.11 Sonstige Hinweise:

§ 23 Abs. 1 Landesstraßengesetz:

„Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis 40 m bei Landesstraßen und bis 30 m bei Kreisstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde, soweit nicht § 22 Abs. 1 anzuwenden ist. (...)“

Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden. Etwa zu Tage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße und Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN1997-1 und -2, DIN 1054) zu beachten.

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen, sowie sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten einen Baugrundgutachter zu beteiligen.

Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen und in Erdmieten zu lagern. Der Leitfaden „Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung“ (Ausgabe Mai 1998) ist zu beachten und anzuwenden.

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Regenwasser soll durch Dachbegrünungsmaßnahmen zurückgehalten, als Brauchwasser gesammelt und genutzt oder versickert werden. Die Entsorgung des als Brauchwasser genutzten

Regenwassers erfolgt entsprechend der ortsüblichen Abwasserentsorgung.

Es wird empfohlen, Dachbegrünungen auf Hauptgebäuden mit Flachdächern unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (<https://www.fll.de/>) auszuführen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Sollte Niederschlagswasser als Brauchwasser in den Gebäuden zur Anwendung kommen, sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, sowie § 17 VI TrinkwV zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt nach § 13 TrinkwV.

Die Schutzvorschriften des § 78 b WHG sind zu beachten.

Es sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 39 u. 44 BNatSchG) zwingend zu beachten. Diese sehen insbesondere für Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (hierzu zählen alle europäischen Vogelarten aber auch Fledermausarten) weitgehende gesetzliche Verbote vor. So ist es z. B. generell verboten, Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten zu verletzen oder zu töten aber auch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenfalls verboten ist die erhebliche Störung von Tieren der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

4 Hinweise für Begrünungsmaßnahmen

Auswahl heimischer Gehölzarten

Bäume I. Ordnung

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hainbuchen	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Es sollen grundsätzlich nur standortgerechte, möglichst einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.

Rechtsgrundlagen

Bei den nachstehenden Rechtsgrundlagen handelt es sich jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)