



**Ortsgemeinde Kroppach**  
Verbandsgemeinde Hachenburg  
Westerwaldkreis

**2. Änderung Bebauungsplan**  
**„Gewerbegebiet Kroppach“**  
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

**Textfestsetzungen**  
**Begründung**

**Schlussfassung**  
zum Satzungsbeschluss vom 14.05.2018

**Mai 2018**

## IMPRESSUM

*Bearbeitet im Auftrag der* Ortsgemeinde Kroppach  
An der Schule 5  
57612 Kroppach

*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 14.05.2018

---

## INHALT

## SEITE

### I. Textfestsetzungen

### II. Begründung

1. Ziele und Zwecke der Planung.....	4
2. Beschreibung und Begründung der Festsetzungen .....	5
3. Auswirkungen der Planung .....	7
4. Bodenordnende Maßnahmen .....	7
5. Rechtsgrundlagen.....	7

## I. Textfestsetzungen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kroppach“, 1. Änderung und Erweiterung, getroffenen Festsetzungen bleiben – abgesehen von den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen – von der 2. Änderung unberührt.

### 1. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Im nördlichen Bereich der Parzellen 2080/14, 2080/15, 2080/16, 2080/17, 2080/19 und 2080/20, Flur 32, Gemarkung Kroppach, sind außerhalb der überbaubaren Flächen An- und Aufschüttungen für die Nutzbarmachung der Gewerbegrundstücke zulässig. Die Zweckbestimmung dieser Fläche wird mit „Abstellfläche“ festgesetzt.

Dabei ist auch für die An- und Aufschüttungen die vorgeschriebene Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, zur Bundesstraße Nr. 414 (B414) und zur Landesstraße Nr. 265 (L265) einzuhalten. Der benachbarten B414 und L265 dürfen kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Die Aufschüttungshöhe darf die vorhandene Geländehöhe der angrenzenden Grundstücksflächen nicht übersteigen.

Aufschüttungen im Bereich der vorhandenen Abwasserleitung sind mit den Verbandsgemeindewerken Hachenburg abzustimmen. Die Höhe der Überdeckung darf sechs Meter nicht übersteigen. Die Trasse darf in einem seitlichen Abstand von jeweils drei Metern entlang der Kanalachse nicht bebaut werden. Zudem muss die Erreichbarkeit der Kanaltrasse für etwaige Arbeiten gewährleistet sein. Die vorhandenen Schachtbauwerke sind nach den Regeln der Technik auf das spätere Oberflächenniveau anzuheben. Die Kosten sind durch den Grundstückseigentümer zu übernehmen.

Bei den An- und Aufschüttungen sind die ALEX-Merkblätter Infoblatt 24, 25 und 26 des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz zu beachten.

## 2. Baugrund

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) sowie An- und Aufschüttungen sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Dabei ist das Vorkommen möglicher Hohlräume bzw. Hinterlassenschaften früheren Bergbaus besonders zu berücksichtigen.

Der Bauherr hat daher vor Durchführung von Bauvorhaben/Aufschüttungen einen Baugrundgutachter/Geotechniker einzuschalten.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 *Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke*, DIN EN 1997-1 und -2 *Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik* sowie DIN 1054 *Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1*) zu berücksichtigen.

## 3. Hinweise der Deutschen Telekom GmbH

Angrenzend zum Änderungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH, Koblenz.

Müssen im Zuge der Bauarbeiten Veränderungen an diesen Leitungen erfolgen, sind entsprechende Maßnahmen mit der Deutschen Telekom GmbH abzustimmen. Eigenmächtige Änderungen an diesen Telekommunikationsanlagen sind nicht zulässig.

# II. Begründung

## 1. Ziele und Zwecke der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kroppach“, 1. Änderung und Erweiterung, sieht im nördlichen Bereich der Grundstücke 2080/14, 2080/15, 2080/16, 2080/17, 2080/19 und 2080/20, Flur 32, außerhalb der Baugrenzen Flächen vor, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von der Bebauung grundsätzlich freizuhalten sind. Diese Festsetzung ergab sich seinerzeit aus der dort verlaufenden Abwasserleitung. Damit sollte sichergestellt werden, dass diese Fläche von baulichen Anlagen freigehalten wird.

Die Bauvoranfrage eines Gewerbebetriebes zur Anschüttung seines Grundstückes wurde negativ beschieden, da die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffene Festsetzung dies nicht zulässt.

Im Zuge der Nutzbarmachung der gewerblichen Bauflächen ist es jedoch notwendig, in diesem Bereich zumindest An- und Aufschüttungen zuzulassen.

Daher hat der Ortsgemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan einer erneuten Änderung zu unterziehen und zwar lediglich in dem Bereich der nachfolgend grau hinterlegten und o.g. Grundstücke.



Änderungsbereich, unmaßstäblich, genordet

## 2. Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

Der Änderungsbereich soll weiterhin vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbegebieten dienen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kroppach“, 1. Änderung und Erweiterung, getroffenen Festsetzungen bleiben insofern von der 2. Änderung unberührt.

Im nördlichen Bereich der Parzellen 2080/14, 2080/15, 2080/16, 2080/17, 2080/19 und 2080/20, Flur 32, Gemarkung Kroppach, sind zukünftig für die Nutzbarmachung der Gewerbegrundstücke außerhalb der überbaubaren Flächen An- und Aufschüttungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB zulässig. Diese Festsetzung erfolgt zugunsten der Gewerbebetriebe im Zusammenhang mit der Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden einige Anregungen und Hinweise vorgetragen, die vom Rat der Ortsgemeinde Kroppach nach Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander durch die Konkretisierung der Festsetzung zu den nun möglichen An- und Aufschüttungen in den Planunterlagen berücksichtigt wurden.

Nach Anregung durch die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises wird die Nutzbarkeit der Flächen für die An- und Aufschüttungen mit der Zweckbestimmung „Abstellfläche“ konkretisiert. Darüber hinaus wird die Aufschüttungshöhe dergestalt festgeschrieben, dass sie die vorhandene Geländehöhe der angrenzenden Grundstücksflächen nicht übersteigen darf. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die sich im Anschluss an den Anschüttungsbereich anschließende Eingrünung nicht beeinträchtigt wird. Damit wird der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde Rechnung getragen.

Die Anregungen des Landesbetriebes Mobilität Diez, zur Einhaltung der Bauverbotszone von 20 m zu der angrenzenden B 414 bzw. L 265 wurden durch Zurücknahme der Signatur für die An- und Aufschüttungen in der Planzeichnung gewürdigt. Ebenso wurde die Signatur auf Anregung des SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft Montabaur, im Bereich der Wasserschutzgebietszone (WSG III) auf dem Grundstücke 2080/20 auf die Grundstücksflächen außerhalb der WSG III reduziert.

Da sich im Bereich der zukünftig möglichen Anschüttung eine vorhandene Abwasserleitung der Verbandsgemeindewerke Hachenburg befindet, sind zusätzlich weitere Voraussetzungen an die beabsichtigten Erdüberdeckungen im Trassenbereich zu erfüllen.

Laut Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz, wird der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet“ von den bereits erloschenen Bergwerksfeldern „Lydia“ (Eisen) und „Wiedbach“ (Dachschiefer) überdeckt. Ein Fundpunkt des Bergwerksfeldes „Lydia“ liegt im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes. Aus den Dokumentationen gehen Hinweise auf einen Schacht hervor. Genauere Angaben über dessen Lage oder Teufe sowie Informationen über die Sicherung und Verfüllung der Tagesöffnung liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass nach dem heutigen Stand der Technik dieser nicht dauerstandsicher verfüllt wurde und die Schachtsäule zeitlich unbegrenzt jederzeit abgehen kann. Da künstlich aufgebraute Böden je nach Höhe der Aufschüttung eine ungleichmäßige und/oder erhöhte Verformbarkeit aufweisen, wird für geplante Vorhaben die Einbeziehung eines Baugrundgutachters / Geotechnikers empfohlen. Gleiches gilt für den Fall, wenn bei geplanten Vorhaben auf Indizien des Bergbaus gestoßen wird. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054, EN 1997-1, und 1997-2 und 4020, zu beachten.

### **3. Auswirkungen der Planung**

Der Änderungsbereich wird derzeit bereits als gewerbliche Bauflächen intensiv genutzt. Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen sind daher nicht zu erwarten.

Angrenzende Nutzungen werden bei Berücksichtigung der für die An- und Aufschüttungen geforderten Maßnahmen durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

### **4. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grundstückszuschnitte werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

### **5. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015
5. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977
6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. August 2014

Kroppach,.....

Hachenburg, Mai 2018

---

Ortsbürgermeister Michael Birk  
Ortsgemeinde Kroppach

---

Kerstin Eiteneuer, B.Eng  
Planeo Ingenieure GmbH