

TEXTFESTSETZUNGEN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „KÖLNER STRAßE“

ORTSGEMEINDE KROPPACH



VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG
WESTERWALDKREIS

Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

RU-PLAN Redlin+Renz
Hauptstraße 27; 56414 Dreikirchen
Tel.: 06435 / 5090-0
Fax: 06435 / 5090-20
Email: info@ru-plan.de



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)

1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** nach § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO festgesetzt. Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig wären.

1.2 Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 1-2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1-2):

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.

1.4 Generell unzulässig sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 3-4 und Abs. 3 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Tankstellen,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) sowie die Höhe der Gebäude (H) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone wie folgt festgelegt.

2.2 GE(e): GRZ 0,6 / GFZ 0,8

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: Z = II

2.3 Gebäudehöhe (H) als Höchstmaß

Bereiche mit Ordnungsziffer 1:

H = max.5,0m

Bereiche mit Ordnungsziffer 2:

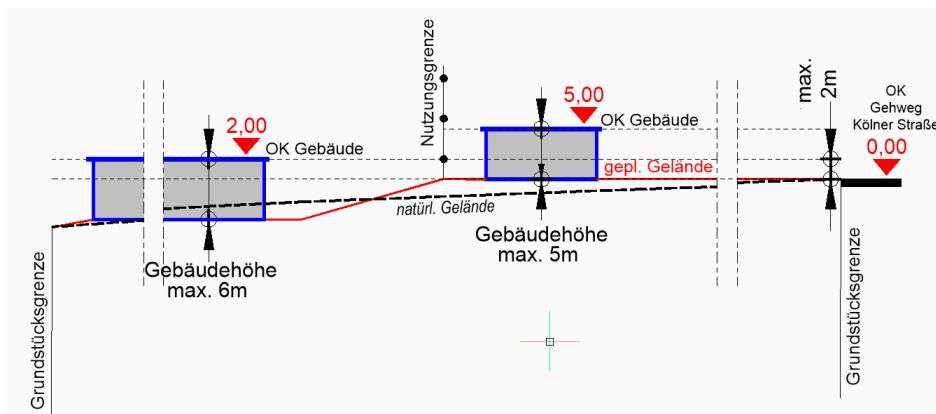
H = max.6,0m

2.4 Bezugspunkt

Maßgebend ist die Gebäudehöhe, gemessen von der oberen Gebäudekante an der zur Straße gelegenen Gebäudeseite (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte bis zur Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, Gehweg „Kölner Straße“ (unterer Bezugspunkt).

Im Bereich 1 darf die obere Gebäudekante 5,0 m über Oberkante Gehweg „Kölner Straße“ nicht überschreiten.

Im Bereich 2 darf die obere Gebäudekante 2,0m über Oberkante Gehweg „Kölner Straße“ nicht überschreiten.



3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen festgesetzt.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. §12, 14 und 23 BauNVO)

Stellplätze, Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sowie Standplätze für Abfallbehälter und Sammelcontainer für Wertstoffe sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit die Belange des Verkehrs und des Straßenbildes sowie der Ver- und Entsorgung (Leistungsrechte) nicht beeinträchtigt werden.

5. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

5.1 Auf den Grundstücken sind entsprechende Flächen und Vorkehrungen für die Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser zu treffen. Auf die weiteren Hinweise unter Teil C, Ziff. 1 wird verwiesen.

5.2 Gewerblich genutzte Freiflächen (z.B. LKW-Stellplätze, Lagerflächen), die durch Verschmutzungen und Schadstoffe belastet sind und das Grundwasser gefährden können,

sind zu versiegeln. Anfallendes Oberflächenwasser der betroffenen Flächen sind dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Kompensationsflächen E1 (Flur 6, Flurstück 10, 2.323m²), E2 (Flur 6, Flurstück 16 (1.345m²) und E3 (Flur 22, Flurstück 21, 1.896m²) sind standortgerechte Laubwälder durch Umwandlung von Nadelwald zu entwickeln. Die standortfremden Fichtenbestände sind zu entfernen und durch freie Sukzession (Naturverjüngung) sowie truppweise Anpflanzungen von Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarz-/ Roterle (*Alnus glutinosa*) und Stieleiche (*Quercus robur*) zu ergänzen.

Die angepflanzten Laubgehölze sind nach einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege einschließlich Wildverbiss-Schutz der freien Entwicklung zu überlassen.

7. Flächen mit Erhaltungs-, Pflanzgeboten und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

7.1 Zur Eingrünung der westlichen, nördlichen und östlichen Baugebietsgrenze ist auf den in der Planurkunde festgesetzten Flächen eine 1-reihige Strauchhecke mit einem Pflanzbedarf von 10 Sträuchern auf je 15 m Heckenlänge zu pflanzen (empfohlene Artenauswahl siehe Ziff. 7.4 Pflanzenvorschlagsliste).

Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10% nicht zu überschreiten.

7.2 Oberirdische Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Für 5 PKW-Stellplätze oder einen LKW-Stellplatz ist ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muss derjenigen eines PKW-Stellplatzes entsprechen. (empfohlene Artenauswahl siehe Ziff. 7.4 Pflanzenvorschlagsliste).

7.3 Die festgesetzten Gehölze sind mit folgenden Mindestgrößen zu verwenden:

- Laubbäume 2. Ordnung: Stammumfang 12-14 cm
- Sträucher: 2xV, 60-100 cm

7.4 Pflanzenvorschlagsliste

Bäume 2. Ordnung

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Salweide	(<i>Salix caprea</i>)
Sandbirke	(<i>Betula pendula</i>)
Wildapfel	(<i>Malus domestica</i>)

Sträucher

Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnl. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m.§ 88 Abs.1 und Abs.6 LBauO)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

Bauliche Anlagen sind mit Flachdächern und mit geneigtem Dach zulässig.

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

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

C. Hinweise und Empfehlungen

(nicht rechtsverbindlich)

1. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz in der Fläche zurückzuhalten. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Ein Gutachten über die Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt nicht vor. Im Rahmen der Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks und der Gebäude sollte eine entsprechende Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgenommen werden (z.B. als Teich, Mulde, Zisterne).

In diesem Zusammenhang sind die Ausführungen des Leitfadens „Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung“ des Landesamtes für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz zu beachten. Grundsätzlich sind die Vorgaben der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Hachenburg einzuhalten und die Grundstücksentwässerungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (u.a. DIN EN 752, DIN EN 12056, DIN 1986 Teil 3 und Teil 30) auszuführen und zu unterhalten.

Gemäß ATV-Information ist für den Flächenbedarf einer Muldenversickerung von 5-10 m² Fläche pro angeschlossene 100 m² versiegelte Fläche auszugehen. Dazu sind auf den Grundstücken entsprechende Flächen und Vorkehrungen für die Rückhaltung

bzw. Versickerung von Niederschlagswasser zu treffen. Bei einer abflusswirksamen Fläche von bis zu 500 m² ist die Erlaubnis bei der Kreisverwaltung, untere Wasserbehörde zu beantragen bzw. bei einer Fläche von mehr als 500 m² ist die Erlaubnis bei der SGD Nord, Regionalstelle Montabaur einzuholen.

Die Anlage von Schluckbrunnen, Rigolen o.ä. ist wasserwirtschaftlich unerwünscht und bedarf einer wasserrechtlichen Zulassung. Eine Brauchwassernutzung (z.B.: Gartenbewässerung, Bewässerung der Laubgehölze / Obstbäume) wird empfohlen. Brauchwasseranlagen sind nach §13 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

2. Maßnahmen zum Bodenschutz, Baugrund

2.1 Geologie/Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung und Vergeudung zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind daher die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Der Oberboden soll während der Bauzeit gesichert und auf den Pflanz- und Gartenflächen wiederverwendet werden.

Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen an den Baugrund, insbesondere die nachfolgend aufgeführten, sind zu beachten.

Die DIN 18300 (Erdarbeiten) ist zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) sind zu beachten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) und der DIN 4124 (Baugruben und Gräben – Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sind zu beachten.

Auf den „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“, Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 05.02.2002 (3250-4531), wird hingewiesen.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Neben der Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund wird dringend empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insb. Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen und einen Baugrundgutachter bzw. Sachverständigen für Altbergbau einzuschalten.

2.2 Bergbau/Altbergbau, Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz

Der Bebauungsplan liegt im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder „Wiedbach“ (Dachschiefer) und „Lydia“ (Eisen). In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Sollten bei den geplanten Bauvorhaben Indizien

für Bergbau gegeben sein, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

2.3 Radonpotenzial

Hinsichtlich einer möglichen Radonbelastung im Plangebiet, zu der dem Landesamt für Geologie und Bergbau keine Daten vorliegen, werden orientierende Radonmessungen empfohlen. Auf die Hinweise in der Begründung, Kap. 5.5 wird verwiesen.

3. Durchführung von Begrünungsmaßnahmen

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmalige Nutzung der baulichen Anlagen umzusetzen.

Bei allen Pflanzungen sind die Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen nach Landesnachbarschaftsgesetz sind einzuhalten.

4. Archäologische Denkmalpflege

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie

Bislang sind im Planbereich keine archäologischen Fundstellen bekannt. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können jedoch archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz. Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6687 3000 sowie an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, 0261 - 6675 3010 zu richten.

5. Leitungen der Versorgungsunternehmen

Deutsche Telekom GmbH, Koblenz

Die Deutsche Telekom GmbH, Koblenz, weist auf bestehende Telekommunikationsleitungen im Plangebiet hin. Möglicherweise befinden sich Bleimantelkabel im Gebiet. Müssen im Zuge von Bauarbeiten Veränderungen an den Leitungen erfolgen, sind entsprechende Maßnahmen mit der Deutschen Telekom GmbH abzustimmen. Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Deutschen Telekom sind nicht zulässig. Aktuelle Pläne sind über die planauskunft mitte@telekom.de zu erhalten. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Leidig, Phillip-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83310; eMail: Thomas.Leidig@telekom.de) oder Deutsche Telekom GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Seibert, Phillip-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83305; eMail: Elmar.Seibert@telekom.de).

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Trier

Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Trier, weist auf bestehende Telekommunikationsanlagen im Plangebiet hin. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut oder vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung oder

Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlage erforderlich werden, benötigt die Vodafone mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Kontaktadresse: TDRA:SWESchborn@Vodafone.com.

Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG (enm), Koblenz:

Eine Bebauung in dem eingetragenen Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung ist im Allgemeinen nicht möglich. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den EN-DIN-VDE-Bestimmungen geforderten Mindest-Sicherheitsabstände zu der 20-kV-Freileitung eingehalten werden. Dies bedarf der Prüfung und Zustimmung der enm spätestens im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Weiterführende Hinweise der Versorgungsträger sowie der Träger öffentlicher Belange sind der Begründung zu entnehmen.

Ausfertigungsbestätigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, stimmt in allen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eingehalten.

Kroppach, den

(Birk)

Ortsbürgermeister

Rechtsgrundlagen

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

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
6. Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)
8. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338)
10. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
11. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
12. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung** - 16. BImSchV) 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
13. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - **DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
14. Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 08.05.2018 (GVBl. S. 92)