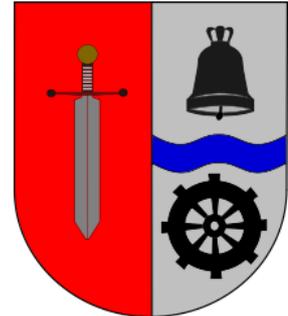


ÄNDERUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN „VORDERWIESE“

ORTSGEMEINDE MÜNDERSBACH



VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG
WESTERWALDKREIS

Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

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



Textteil

Inhaltsverzeichnis

I.	Textliche Festsetzungen.....	3
II.	Begründung.....	6
1.	Planungsanlass.....	6
2.	Planungserfordernis / Gegenstand der Planänderung.....	6
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
4.	Verfahren	7

Impressum

Auftraggeber: Ortsgemeinde Mündersbach

Auftragnehmer: RU-PLAN Redlin+Renz

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Claudia Redlin, Stadtplanerin

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen:

- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gem. §§ 3, 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB
Stand: 01.06.2021
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 31.01.2022

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Die nachstehenden Textfestsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise beziehen sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Vorderwiese“ (Änderung und Erweiterung) und gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans „Vorderwiese“ werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Vorderwiese“ bleiben von der Planänderung unberührt und haben auch weiterhin Gültigkeit.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Landesbauordnung (LBauO) in der zurzeit geltenden Fassung

Die bauordnungsrechtliche Textfestsetzung Nr. 8.2 Werbeanlagen des rechtskräftigen Bebauungsplans wird wie folgt geändert:

8.2 Werbeanlagen

(§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

- 8.2.1** Werbeanlagen in Form von Türmen oder Pylonen o.ä. sind bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.
- 8.2.2** Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht bzw. Wechselbildern sind unzulässig.

Die nachrichtlichen Übernahmen Nr. 10 des rechtskräftigen Bebauungsplans werden wie folgt ergänzt (Ergänzungen hervorgehoben):

10. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landesbetrieb Mobilität Diez

1. Für bauliche Anlagen entlang der freien Strecke der B 413 ist der in § 9 Abs. 1 FStrG zwingend vorgeschriebene Abstand von mind. 20,0 m (Bauverbotszone), gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße, einzuhalten. Dieser Abstand gilt auch für Werbeanlagen. In einer Entfernung von mehr als 20 m bis 40 m bedürfen Anlagen an Bundesstraßen nach § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der Straßenbaubehörde zu der ggf. erforderlichen Baugenehmigung.
2. Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez mit Planunterlagen gesondert zur Genehmigung vorzulegen.
3. Bei der Neuanpflanzung von Bäumen ist unter Beachtung der Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS 2009) mindestens ein Abstand von 7,50 m,

- gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße einzuhalten. (*Hinweis: Baumpflanzungen sind nicht vorgesehen.*)
4. Die Anliegergrundstücke sind entlang der freien Strecke der B 413 lückenlos einzufrieden. Wir verweisen hierzu auf § 12 LBauO.
 5. Die im Einmündungsbereich freizuhaltenden Sichtflächen gemäß RAS-K-1 betragen vom 3,00 m-Punkt 200,00 m in beide Richtungen. 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 ist. (*Hinweis: Anliegergrundstücke sind von den freizuhaltenden Sichtflächen nicht betroffen.*)
 6. Außerhalb geschlossener Ortschaften ist jede Werbung durch Bild, Schrift, Licht und Ton gemäß § 33 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 StVO verboten, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können.

Die sonstigen Hinweise unter Nr. 11 des rechtskräftigen Bebauungsplans werden wie folgt ergänzt:

11. Sonstige Hinweise

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landearchäologie, Außenstelle Koblenz

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.

Ausfertigung

Die Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus 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.

Mündersbach, den _____

Wiebke Szczesny-Bersch

Ortsbürgermeisterin

Siegel

II. BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Vorderwiese“ (Änderung und Erweiterung) der Ortsgemeinde Mündersbach aus dem Jahre 2016 ist bereits erschlossen und teilweise bebaut. Mit diesem Bebauungsplan wurde die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Vorderwiese“ vollzogen.

Im Gegensatz zum vorhandenen Gewerbegebiet ist in der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Vorderwiese“ die Zulässigkeit von Werbeanlagen eingeschränkt. Dies hat im Zuge der Ansiedlung von Betrieben und bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu nicht beabsichtigten Problemen geführt, die die Ortsgemeinde Mündersbach durch eine Abänderung der entsprechenden bauordnungsrechtlichen Textfestsetzung beheben möchte.

Der Ortsgemeinderat hat daher am 02.12.2020 einen Beschluss zur entsprechenden Änderung des Bebauungsplans „Vorderwiese“ gefasst.

2. Planungserfordernis / Gegenstand der Planänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Vorderwiese“ schließt unter Punkt 8.2.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Werbeanlagen in Form von Türmen und Pylonen oder ähnliche Gestaltungsvarianten generell aus. Diese Festsetzung soll aus den Planunterlagen herausgenommen und durch den Passus ersetzt werden, dass Werbeanlagen in Form von Türmen und Pylonen bis zu einer Größe von 10 m zukünftig zulässig sind.

Im Beteiligungsverfahren gemäß §4 Abs.2 BauGB wurde von verschiedenen Stellen auf die Problematik der Lichtverschmutzung durch beleuchtete Werbeanlagen sowie die damit möglichen Beeinträchtigungen von bestimmten Tierarten, z.B. Insekten und Fledermäuse, hingewiesen. Der Ortsgemeinderat trägt diesen Einwänden Rechnung und schließt zukünftig eine Beleuchtung der Werbeanlagen gänzlich aus.

Daher ist eine Änderung der entsprechenden Textfestsetzungen Nr. 8.2.1 und 8.2.2 erforderlich.

Seitens des Landesbetrieb Mobilität wird auf die Genehmigungspflicht von Anlagen außerhalb geschlossener Ortschaften in einer Entfernung von 20 bis 40 m zu Bundesstraßen verwiesen. Dieser Hinweis fehlte bislang in den nachrichtlichen Übernahmen der rechtskräftigen Bebauungsplanung. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die nachrichtlichen Übernahmen der rechtskräftigen und der vorliegenden Änderungsplanung aufgeführt.

Die sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert.

Die Planänderung erfolgt als sog. Textbebauungsplan.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Hachenburg werden nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung entspricht somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

4. Verfahren

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans „Vorderwiese“ betrifft lediglich die bauordnungsrechtliche Festsetzung zu Werbeanlagen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Weiterhin sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB sind gegeben. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.