



Stadt Daaden
Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf
Landkreis Altenkirchen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Freikirchliches Gemeindezentrum Biersdorf“
- Verfahren nach § 13a BauGB -

Textfestsetzungen
(Blatt B1 bis B6)

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Oktober 2023

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **(§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB)**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mischgebiet" nach § 6 Baunutzungsverordnung [BauNVO] festgesetzt.

Im „Mischgebiet“ sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 2 (*Geschäfts- und Bürogebäude*), Nr. 4 (*sonstige Gewerbebetriebe*) und Nr. 8 (*Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*) aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig.

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 1 (*Wohngebäude*), Nr. 3 (*Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes*) und Nr. 6 bis 8 (*Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten*) genannten Arten von Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen (*Vergnügungsstätten*) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)**

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist als Höchstwerte für die Grundflächenzahl [GRZ und GRZ²], Geschossflächenzahl [GFZ] sowie für die Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung (Planurkunde Blatt A) festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (*Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO; bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird*) bis zu der in der Nutzungsschablone eingetragenen Grundflächenzahl GRZ² überschritten werden darf.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen bei Gebäuden durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe [max. GH] bestimmt, die als Höhe in Metern über Normalhöhennull [m üNHN] festgesetzt ist. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Planurkunde Blatt A) zu entnehmen, wobei das Höhensystem DE_DHHN2016_NH zugrunde gelegt ist.

Als oberster Bezugspunkt wird die Oberkante Dachhaut am First bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante der Attika festgesetzt.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

3.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

3.2 Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

VERMEIDUNGSMASSNAHME V1 bgA *Rodungsbeschränkung*

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten auszuführen, also im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu bestätigen.

VERMEIDUNGSMASSNAHME V2 bgA *Beleuchtung*

Es ist ein fledermaus- und insektenfreundliches Lichtkonzept bezüglich der neuen Anlage durchzuführen. Grundsätzlich ist auf überflüssige Beleuchtung zu verzichten. In Bereichen, die zwingend eine Beleuchtung erfordern, sind folgende Hinweise zu beachten:

- nächtliches Kunstlicht sollte so weit wie möglich vermieden werden, ggf. Einsatz von Bewegungsmeldern,
- Leuchtkegel nach unten gerichtet und nach oben abgeschirmt,
- die Gehölzbestände dürfen nicht beleuchtet werden oder sind durch dichte Hecken abzuschirmen,
- potenzielle Ein-/Ausflugsöffnungen dürfen nicht beleuchtet werden.

Für die Beleuchtung des geplanten Gebäudes und der Umgebung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 K) zu verwenden. Der Richtcharakter der Leuchtmittel soll nach unten weisen, möglichst niedrig gehalten werden und die Lampengehäuse in sich abgeschlossen sein, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist zu unterbinden und nicht zulässig (Anbringen von Bewegungsmeldern). Leuchtmittel sind nur dort anzubringen, wo sie notwendig sind.

VERMEIDUNGSMASSNAHME V3 bgA *Reptilienzaun*

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch Einwandern von Reptilien in das Plangebiet, ist während des Bauprozesses ein Reptilienzaun zu installieren.

Die Höhe der Zäune muss mind. 30 cm betragen. Damit die Reptilien diese nicht überklettern können, sind sie mit glatten Oberflächen zu versehen (z.B. Kunststoffplanen, Metall). Die Schutzzäune können auch in einen Bauzaun integriert werden. Auf beiden Seiten des Zaunes ist ein 1 Meter breiter Pflegestreifen anzulegen. In diesem Bereich sind Baumaßnahmen zu unterlassen. Hier kann ein krautiger Saum angelegt werden, der den Eidechsen temporäre

Versteckmöglichkeiten bietet. Die Vegetation innerhalb des Pflegestreifens darf die obere Kante des Zauns nicht berühren, um zu verhindern, dass die Vegetation von Eidechsen als Kletterhilfe genutzt wird. Sobald der Zaun installiert wurde, sind die Flächen im Bauabschnitt durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Individuen, die innerhalb der Baufläche nachgewiesen werden, sind zu fangen und in den angrenzenden Lebensraum zu überführen. Im Eingriffsbereich sind Kletterhilfen am Reptilienzaun zu installieren, um so das aktive Verlassen des Eingriffsbereich für verbliebene Individuen zu ermöglichen. Dies kann durch Steine, Steinhaufen oder Geäst erfolgen.

VERMEIDUNGSMASSNAHME V4 bgA *Baumschutzmaßnahmen*

Im Plangebiet stockende Einzelbäume und Baumreihen, die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt sind, sind während der Bauausführung gem. RAS- LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun oder sonstige geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Abgrenzung von Bautabuzonen für die Zeit der Bauausführung ist auch durch Aufstellen von ca. 1,50 m langen Pfosten mit deutlicher Farbmarkierung im Abstand von 5,00 m einschließlich Spanndraht und Flatterband möglich.

5. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 GFL 01

Die in der Planurkunde mit „GFL 01“ bezeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wie folgt zu belasten:

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers für die Abwasserentsorgung zu Zwecken der Verlegung und Unterhaltung eines Abwasserkanals (A, Hauptsammler des AZV Betzdorf – Kirchen – Daaden) in einer Breite von 3 m.

Eine Überbauung der Flächen darf nur mit Zustimmung des Leitungsträgers erfolgen.

5.2 GFL 02

Die in der Planurkunde mit „GFL 02“ bezeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wie folgt zu belasten:

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers für die Abwasserentsorgung zu Zwecken der Verlegung und Unterhaltung eines Mischwasserkanals (MW) in einer Breite von 3 m.

Eine Überbauung der Flächen darf nur mit Zustimmung des Leitungsträgers erfolgen.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Ergebnisse aus dem beauftragten Lärmgutachten werden nachgetragen, sobald das Gutachten vorliegt und sofern sich hieraus Maßnahmen ergeben.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine weiteren Festsetzungen getroffen.

Die Regelungen hierzu sind dem Durchführungsvertrag zu entnehmen.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. HINWEISE ZU BODEN UND BAUGRUND

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. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 (*Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial*) und der DIN 18915 (*Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten*) zu berücksichtigen.

2. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

3. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET DAADENBACH

Eine Teilfläche des Plangebietes befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes (ÜSG) des Daadenbaches. Dieser Bereich des ÜSG dient zum einen der Rückhaltung im Hochwasserfall (in der Planzeichnung dargestellt durch das Planzeichen 10.2). Der restliche Teil des Grundstückes befindet sich zudem im bei extremen Ereignissen durch Überschwemmungen gefährdeten Bereich.

Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bedürfen ungeachtet sonstiger rechtlicher Zulassungen einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), für deren Erteilung die Zuständigkeit bei der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Dienststelle der SGD Nord in Montabaur als oberer Wasserbehörde liegt. Eine solche darf nur dann erteilt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist und

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Bei der weiteren Planung folgende Hinweise zu beachten:

1. Das Vorhaben ist hochwasserverträglich zu errichten; es darf hierdurch kein Hochwasserrückhalteraum verloren gehen.
2. Sollte durch das Bauvorhaben ein Verlust von Hochwasserrückhalteraum entstehen, so ist dieser durch flächenhafte Abgrabungen entsprechend des ermittelten Volumens auszugleichen.
3. Aufhöhungen oder Anschüttungen über das vorhandene Geländeniveau hinaus sind auf dem betreffenden Grundstück nicht zulässig.

4. Technische Bereiche (Hausanschlüsse, Heizungsanlagen, Stromanschlüsse und dgl.) sind hochwasserfrei anzuordnen, damit auch im Hochwasserfall eine einwandfreie Funktion der Anlagen sichergestellt ist. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten.

Im Rückhaltebereich des Überschwemmungsgebietes ist grundsätzlich eine Nutzung bzw. Bebauung des Grundstückes möglich. Sollte eine Aufschüttung des Gebäudes geplant sein, geht im Hochwasserfall Retentionsraum verloren, der ortsnahe zur Baumaßnahme, d.h. auf dem betroffenen Grundstück, ausgeglichen werden muss. Zugrunde gelegt für die Berechnung des auszugleichenden Retentionsraumes wird der HQ100-Wert, der für das in Rede stehende Grundstück unterhalb der Brücke bei rd. 265,25m ü. NN und oberhalb der Brücke bei rd. 266,85m ü. NN liegt. Die Anlage von Parkplätzen in Ufernähe ist nur genehmigungsfähig, wenn die Plätze nicht höher als das natürliche Geländeniveau angelegt werden und somit vollständig überströmbar sind. Im sogenannten Abflussbereich sind bauliche Tätigkeiten grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Die geplante Bepflanzung innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist mit der SGD Nord, Montabaur, abzustimmen.

4. HINWEISE ZU BERGBAU UND ALTBERGBAU

In den Gemarkungen Daaden, Herdorf, und Biersdorf fand ehemals umfangreicher untertägiger Abbau von Erzen statt.

Das Plangebiet wird von dem auf Eisen, Blei, Kupfer, Schwefelkies und Zink verliehenen Bergwerksfeld „Füsseberg kons.“ überdeckt. Das Bergrecht für dieses Bergwerksfeld wird durch die Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, 40764 Langenfeld aufrechterhalten.

In dem vorgenannten Bergwerksfeld erfolgte umfangreicher Abbau von Rohstoffen im stillgelegten Verbundbergwerk „Füsseberg“. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind mehrere Grubenbaue dokumentiert, die das Gebiet in Teufen von ca. 120 m und tiefer unterfahren. Weitere Grubenbaue befinden sich im direkten Umfeld des südöstlichen Flurstücks in einer Teufe von ca. 25 m und tiefer.

Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich ab einer Entfernung von ca. 10 m südöstlich des Plangebietes mehrere Stollenmundlöcher. Die Stollen verlaufen von den Stollenmundlöchern mit zunehmender Tiefe in südliche Richtung weiter.

Im Plangebiet erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.

Die Gewinnung von Rohstoffen in tages- bzw. oberflächennahen Bereichen (von 0 – 30 m bzw. von 30 – 50 m) kann sich zeitlich uneingeschränkt jederzeit auf die Tagesoberfläche auswirken (z.B. Setzungen, Senkungen oder Tagesbrüche). Der Abbau in größeren Teufen (50 m und tiefer) hat nach der allgemeinen Lehrmeinung zum jetzigen Zeitpunkt keinen Einfluss mehr auf die Tagesoberfläche. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben zur Lage unter Berücksichtigung der Genauigkeit von historischen Unterlagen zu bewerten sind (+/- 20 m).

Es wird darauf hingewiesen, dass 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. Es wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen, insbesondere wenn bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen wird. Es wird empfohlen, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf mögliche Aufbereitungsrückstände im Zusammenhang mit dem Erzabbau zu überprüfen.

Ausfertigung:

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Stadtrates überein.
Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Daaden, _____

Stadt Daaden

Walter Strunk
Stadtbürgermeister

Rechtsverbindlichkeit:

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am _____ im amtlichen
Bekanntmachungsorgan „Mitteilungsblatt“ der Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf
(Nr. __/____).

Verbandsgemeindeverwaltung
Daaden-Herdorf
FB 3 - Bauen und Umwelt
Im Auftrag:
