

Ortsgemeinde Nentershausen



Bebauungsplan "Steinbitz" 7. Änderung

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand:

Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
1.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	5
1.3	Bestehendes Baurecht:	6
2.	Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz	6
2.2	Regionaler Raumordnungsplan (ROP) Mittelrhein-Westerwald 2017	7
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	8
2.4	Schutzgebietsausweisungen / Kulturdenkmäler	8
3.	Wesentliche Planungsvarianten	9
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise / Grenzbebauung	10
4.4	Bauordnungsrechtliche / landespflegerische Festsetzungen	11
4.5	Ver- und Entsorgung	11
4.6	Niederschlagswasserbewirtschaftung	11
4.7	Überschwemmungsgefährdung / Starkregen-/ Sturzfluteneignisse	12
4.8	Verkehrliche Erschließung / Stellplätze	13
4.9	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
4.10	Sonstige Hinweise in den textlichen Festsetzungen	20
4.10.1	Archäologie	20
4.10.2	Wasserwirtschaft	20
4.10.3	DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund	20
5.	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	20
6.	Kosten und Finanzierung	21

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4 a (3) BauGB)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Erschließung des Plangebiets über die Straße „Im Pfadfeld“	4
Abb. 2:	Böschung / Regenrückhaltebecken zw. Autobahn und Plangebiet	5
Abb. 3:	Auszug Ursprungs-BP "Steinbitz"; Geltungsbereich rot gestrichelt (unmaßstäblich)	6
Abb. 4:	Auszug des LEP IV, Plangebiet siehe blauer Pfeil	7
Abb. 5:	Auszug ROP 2017, Plangebiet s. blauer Pfeil	7
Abb. 6:	Auszug Novellierung Flächennutzungsplan, Geltungsbereich s. blaue Abgrenzung (unmaßstäblich)	8
Abb. 7:	Darstellung eines extremen Starkregenereignisses (SRI 7, mit vier Stunden) im Plangebiet und dessen Umfeld	13
Abb. 8:	Blick von der Autobahn A 3 in Richtung Lärmschutzwand bzw. Plangebiet	16
Abb. 9:	Lärmpegel <i>L_{night}</i> (Nachtwert) (Abgrenzung Geltungsbereich rot gestrichelt)	17
Abb. 10:	Lärmpegel <i>L_{den}</i> (Mittelwert aus Tag- und Nachtwert) (Abgrenzung Geltungsbereich rot gestrichelt)	18

1. Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren

Die Ortsgemeinde Nentershausen plant die 7. Änderung des Bebauungsplans „Steinbitz“ für das Flurstück 230 (Gemarkung Nentershausen, Flur 60) mit einer Grundstücksgröße von ca. 5.000 m² durchzuführen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde für diesen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (G_{Ee}) festgesetzt. Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Haupthaus wurde früher als Bürogebäude mit Betriebsleiterwohnung genutzt. Da der betroffene Betrieb aufgegeben wurde, soll das Haupthaus als Wohnhaus umgenutzt und aus diesem Grund für den betroffenen Teilbereich des Geltungsbereiches ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Die zum Haupthaus direkt angrenzenden Hallen sollen weiter an Gewerbetreibende vermietet werden. Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.04.2025 die grundsätzliche Absicht zur Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans „Steinbitz“ beschlossen.



Abb. 1: Lage innerhalb der Ortsgemeinde, unmaßstäblich

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes notwendig.

Das Änderungsverfahren erfolgt nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Zulässigkeitsbestände für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ liegen vor, da

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung sowie weiteren Maßnahmen der Innenentwicklung (hier Wohnraumschaffung innerhalb der Ortsgemeinde) dient,

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4 a (3) BauGB)

- bereits aufgrund der Plangebietsgröße von insgesamt ca. 5253 m² die Grenze von § 13 a (1) Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² festgesetzte Grundfläche) erheblich unterschritten wird,
- kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen würde,
- eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB sicher ausgeschlossen werden kann, weil die Vorhaben außerhalb von Natura 2000-Gebieten (europarechtlich geschützten FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten) liegen,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, bei deren Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.

In den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 (wie vorliegend) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist die Abarbeitung der sog. „Eingriffsregelung“ in diesem Verfahren nicht erforderlich. Unabhängig von der Verfahrensart sind aber die Belange des Umwelt- und Artenschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

1.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich westlich innerhalb der Ortslage Nentershausen, auf einer Höhe von ca. 290,5 - 300,0 m ü. NHN östlich der Autobahn A 3 (in einer Entfernung von ca. 130 m zum Haupthaus) und nördlich der Heilberscheider Straße K 163 an der Straße „Im Pfadfeld“, über welche die Erschließung des Plangebiets gesichert ist. Über die K 163 und die L 318 ist das Plangebiet über den Autobahnknotenpunkt 41 Diez an das überörtliche Verkehrsnetz der A3 angebunden.



Abb. 1: Erschließung des Plangebiets über die Straße „Im Pfadfeld“¹

¹ Quelle: Kocks Consult GmbH, Aufnahme vom 08.09.2025

1.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Westen in der Ortsrandrandlage von Nentershausen, zwischen der Autobahn A3 (westlich) Wohnbebauung (nördlich und östlich) sowie Gewerbe (südlich). Die Topografie steigt in Richtung Westen leicht an. Ein begrünter Wall mit oben aufstehender Lärmschutzwand, der an ein begrüntes Regenrückhaltebecken anschließt, und zwischen der Autobahn und nordwestlich zum Plangebiet liegt, schirmt zudem das Plangebiet und das angrenzende Wohngebiet von Emissionen der Autobahn ab.



Abb. 2: Böschung / Regenrückhaltebecken zw. Autobahn und Plangebiet¹

Das Plangebiet selbst wird aktuell durch ein Haupthaus und einer direkt angrenzenden Lagerhalle sowie einem westlich liegenden Hallengebäude geprägt. Aktuelle Nutzungen der Gebäude beziehen sich auf nicht störende gewerbliche Logistikaktivitäten. Das Haupthaus wird aktuell als Büro genutzt. Zwei von drei geschossen sehen leer. Die Freiflächen sind hauptsächlich versiegelt und als Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen vorgehalten. Es befinden sich keine Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes, außer einer Thuja-Hecke, die das Grundstück in Höhe des Haupthauses von der Straße abschirmt. Die wenigen Freiflächen können als geschotterte Vorgärten, die mit Schotter und Steinen bedeckt sind, definiert werden.

Die Wohnbebauung der Umgebung ist überwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern mit größeren Gartenflächen geprägt, die über zwei bis drei Vollgeschosse verfügen. Das Ortsbild wird hier hauptsächlich durch einen wohnlichen Charakter durch Wohngebäude und Anliegerstraße geprägt.

¹ Quelle: Eigene Aufnahme vom 08.09.2025

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4 a (3) BauGB)

1.3 Bestehendes Baurecht:

Der Ursprungsbebauungsplan "Steinbitz" wurde im Jahre 1966 genehmigt und im Jahr 1980 ausgefertigt. Seither wurden einige Änderungen beschlossen, die sich u.a. auf Änderungen bezogen auf die Art der Nutzung (von privater Grünfläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet), der Anpassung von Baugrenzen und dem Umgang mit Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken beziehen.

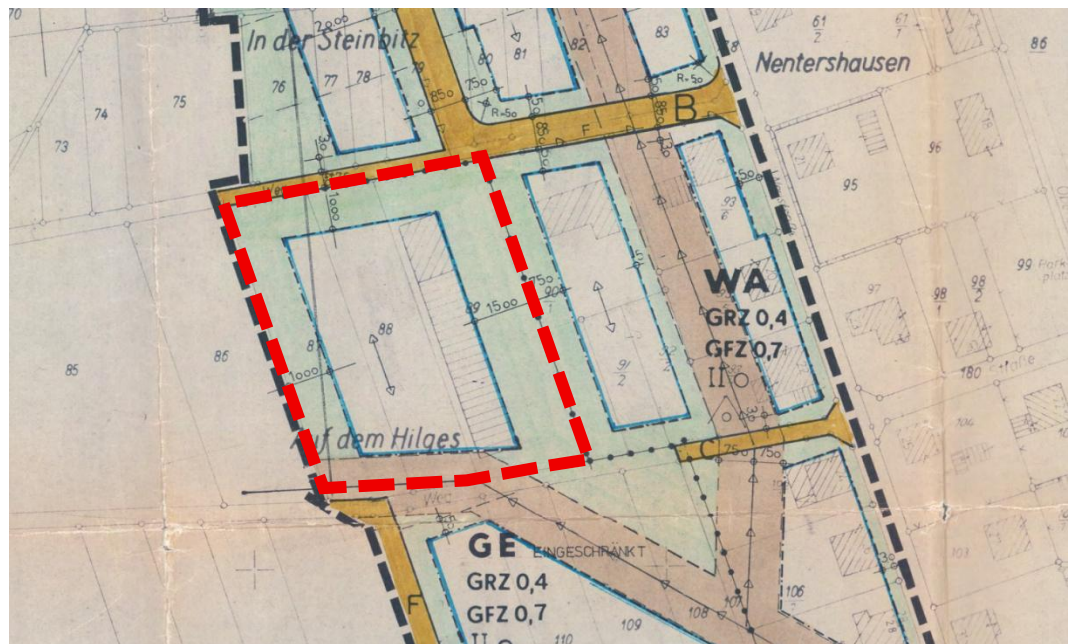


Abb. 3: Auszug Ursprungs-BP "Steinbitz"; Geltungsbereich rot gestrichelt (unmaßstäblich)

Innerhalb des Ursprungsbebauungsplan wird das Plangebiet als "eingeschränktes" Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,7 und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Außerdem wurden ausschließlich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Betriebsleiterwohnungen zugelassen.

2. Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz

Die Ortsgemeinde Nentershausen befindet sich innerhalb eines verdichteten Bereiches mit disperser Siedlungsstruktur und einer hohen Zentrenreichbarkeit (8 bis 20 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten).

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4 a (3) BauGB)

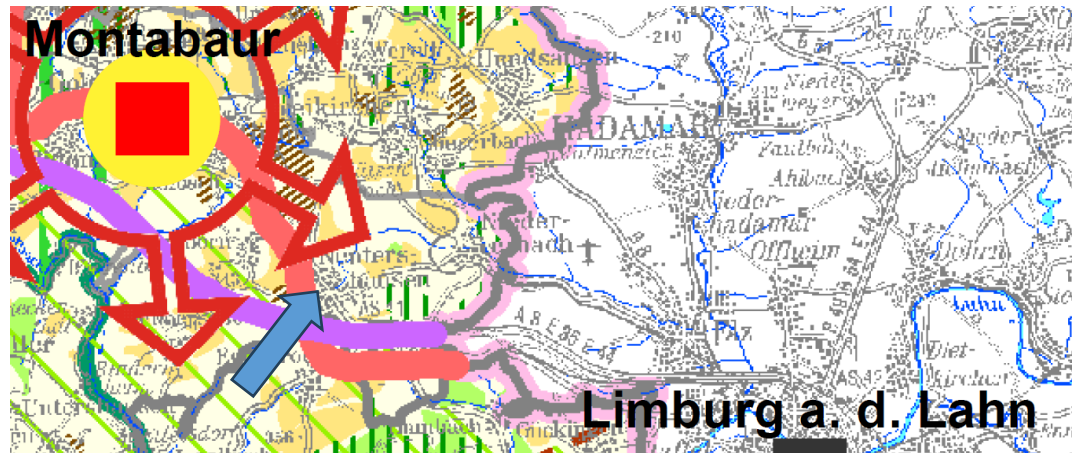


Abb. 4: Auszug des LEP IV, Plangebiet siehe blauer Pfeil

Das Plangebiet wird durch die Darstellung einer großräumigen Straßenverbindung (hier der Verlauf der A 3) überlagert.

2.2

Regionaler Raumordnungsplan (ROP) Mittelrhein-Westerwald 2017

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Bebauungsplan betreffenden Aussagen aus dem derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.

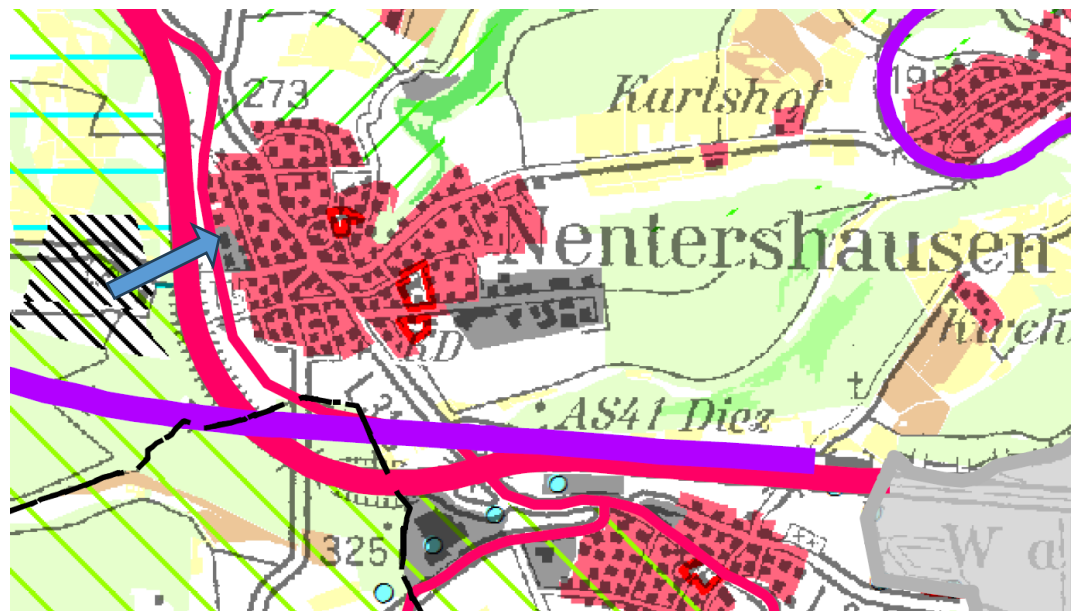


Abb. 5: Auszug ROP 2017, Plangebiet s. blauer Pfeil

Das Plangebiet wird als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt und ist nördlich, östlich und südlich durch Siedlungsflächen Wohnen begrenzt. Die westliche Begrenzung wird durch die Darstellung einer großräumigen Straßenverbindung, hier der Autobahn 3 dargestellt.

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4 a (3) BauGB)

Auf der Maßstabsebene des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegen keine Ziele vor, die der Ausweisung eines Mischgebiets (Planungsziel) entgegenstehen.

Weitere raumordnerischen Darstellungen des RROP werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder tangiert.

2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Innerhalb des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Montabaur ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt und kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt werden.

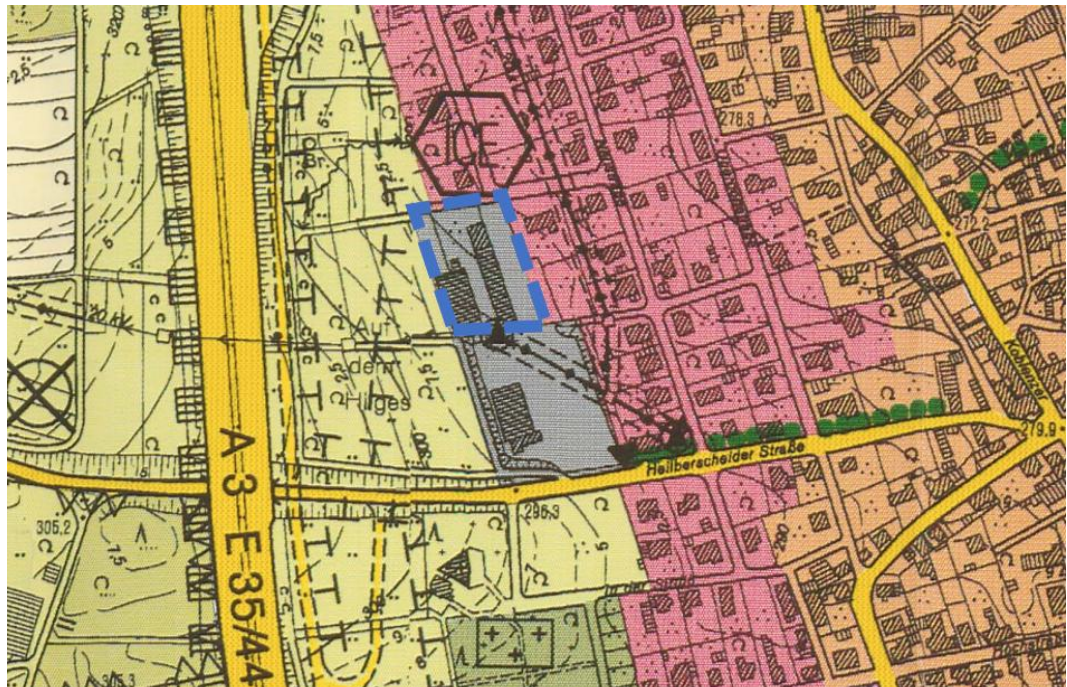


Abb. 6: Auszug Novellierung Flächennutzungsplan, Geltungsbereich s. blaue Abgrenzung (unmaßstäblich)

Gemäß § 13 a Absatz 2 BauGB kann aber im hier vorliegenden beschleunigten Verfahren der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst und somit dem o.a. Entwicklungsgebot entsprochen werden.

2.4 Schutzgebietsausweisungen / Kulturdenkmäler

Schutzgebiete. gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG sowie Biotopkomplexe befinden sich nicht innerhalb oder im direkten Umfeld des Geltungsbereichs. Westlich des Plangebiets befindet sich in ca. 10 m Entfernung ein Suchraum der Grünlandkartierung, allerdings ohne Feststellung eines Biotoptyps. Westlich der Autobahn 3 befindet sich darüber hinaus in ca. 140 m Entfernung der Naturpark Nassau.

3. Wesentliche Planungsvarianten

Auf Grundlage der geplanten Bebauung und der Eigentumsverhältnisse sowie der städtebaulichen Planungsziele (Schaffung von Wohnraum innerhalb der Ortslage in Verbindung mit Stärkung von Flächenpotentialen für nicht störende gewerblichen Nutzungen) liegen keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich keine Alternativen auf. Die sogenannte "Null-Variante", d.h. die Beibehaltung der aktuellen Nutzungen erfüllt nicht die hier verfolgten Planungsziele und wurde daher in diesem Verfahren planerisch nicht vertiefend betrachtet.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sieht die Planung für den östlichen Bereich des Geltungsbereiches ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO (Baunutzungsverordnung) vor. Der westliche Bereich - zur Autobahn hin orientiert - ist weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Durch die festgesetzten Nutzungen wird zum einem dem bestehenden Gebietscharakter und den aktuellen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches und eine Staffelung von nicht störenden Gewerbebetrieben von der Autobahn bis zur benachbarten Wohnbebauung des allgemeinen Wohngebietes (benachbarte Wohnhäuser Im Pfadfeld 1, 2 und 5) nachgekommen. Zum anderen ermöglicht die Nutzung des östlichen Planbereichs als Mischgebiet dem verfolgten Planungszielen, neben nicht störenden Gewerbebetrieben auch Wohnnutzungen in dem bestehenden Haupthaus (Haus Nr. 3) als zulässig zu erklären, da Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen.

Die in einem Mischgebiet nach BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung hiervon abweichend als unzulässig erklärt, da diese Anlagen nicht prioritär den hier verfolgten städtebaulichen Planungszielen (Zulässigkeit von Wohnnutzung in Verbindung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören) entsprechen und zu städtebaulichen Spannungen mit dem direkten, durch Wohnnutzung geprägten Umfeld des Plangebietes führen könnten.

Die im Gewerbegebiet gem. § 8 (2) Nr. 3 und Nr. 4 allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die in § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Nr. 2) und Vergnügungsstätten (Nr. 3) sind nicht zulässig, da auch diese Anlagen zu städtebaulichen Spannungen mit dem direkten, durch Wohnnutzung geprägten Umfeld des Plangebietes führen könnten.

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4 a (3) BauGB)

Die im Ursprungsbebauungsplan innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wird durch die Änderung als unzulässig erklärt. Begründet wird die Änderung durch die neue Plangebietsaufteilung (westlich GE, östlich MI). Die Zulässigkeit von Wohnungen bzw. Wohngebäude wird u.a. aus immissionsschutzrelevanten Gründen nun innerhalb des Mischgebietes geregelt bzw. dort ermöglicht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der Änderung des Bebauungsplanes wie folgt geregelt: Die **Grundflächenzahl (GRZ)** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die zulässige GRZ wird im Geltungsbereich für das eingeschränkte Gewerbegebiet mit 0,8 und für das Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der für ein Gewerbegebiet bzw. ein Mischgebiet gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze, um eine Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereichs zu erzielen und eine städtebaulich homogene und den heutigen Standards an einer gewerblichen Bebauung innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen zur Nachbarbebauung werden weiterhin gesunde Wohn- und Belichtungsverhältnisse gewahrt. Um durch die Änderung der GRZ ausgelöste Mehrversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen, erfolgt die landespflegerische Festsetzung zur Dachbegrünung, die auch der klimatischen Verbesserung des Plangebietes zugutekommt.

Als Anzahl der **Vollgeschosse** werden für das Haupthaus mit III bzw. für die angrenzenden Hallengebäude mit II Vollgeschossen festgesetzt. Die Regelung orientiert sich an dem Ursprungsbebauungsplan und wird durch die Änderung des Bebauungsplanes weiterhin als städtebaulich begrüßt.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise / Grenzbebauung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Aufgrund der Länge des Haupthauses mit direkt angrenzender Lagerhalle (insg. > 60 Meter Länge) wird innerhalb des Mischgebietes (MI) eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hauptgebäude sind in Anlehnung an einer „offenen Bebauung“ mit Grenzabstand gemäß der LBauO RLP zu errichten. Abweichend von einer offenen Bebauung wird hier eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt, um eine Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, den heutigen bautechnischen Standards von Gewerbebauten nachzukommen, aber auch um aus immissionsschutzrelevanten Gründen bei Bedarf eine Riegelbebauung von über 50 m zu ermöglichen.

4.4 Bauordnungsrechtliche / landespflegerische Festsetzungen

Zum Schutz vor Blendwirkungen sind bei Dacheindeckungen und bei der Gestaltung von Wandaußenflächen Materialien mit reflektierenden, spiegelnden oder fluoreszierenden Elementen und mit glänzenden Farben nicht zulässig.

Die Anlage von städtebaulich unerwünschten flächigen Abdeckungen von Grün-/Freiflächen in Form von sog. „Schottergärten“ mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder mit Folien (Wurzelveilene, Unkrautveilene etc.) ist innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen und wird als unzulässig festgesetzt. In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird klarstellend festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke¹ flächig als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten sind.

Für den Geltungsbereich werden Festsetzungen zur Mindestflächenbegrünung, und Dachbegrünung getroffen. Festsetzungen zur Vermeidung von Schottergärten oder Abdichtungen mit Folie wurden zur Verbesserung der klimatischen Situation (keine Überhitzung von Flächen) ebenfalls aufgenommen. Aufgeständerte Solaranlagen sind auch auf den zu begrünenden Dachflächen zulässig und stehen einer Dachbegrünungsverpflichtung nicht entgegen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Auf Grundlage des § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das Planumfeld wird aktuell im Trennsystem entwässert. Bezogen auf die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich hierzu keine Veränderungen.

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich ein Transformationsstation, der als Hausanschluss der Gewerbehalle dient. Die 20 KV-Freileitung verläuft weiter in südöstliche Richtung und wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht nachteilig beeinflusst.

4.6 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Aufgrund der aktuell hohen baulichen Ausnutzung des Plangebiet ist von einem sehr geringen Versickerungspotenzial im Geltungsbereich auszugehen.

Trotzdem wurden die u. a. in § 55 (2) WHG² formulierten wasserwirtschaftlichen Belange in den textlichen Festsetzungen (A. 5 Niederschlagswasserbewirtschaftung) gewürdigt. Folgende Regelungen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen:

¹ Hiervon ausgenommen sind Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie gestaltete Freiflächen und Freiräume und deren Anlagen (Freianlagen)
² § 55 Grundsätze der Abwasserbeseitigung
(2) Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4 a (3) BauGB)

„Auf dem Baugrundstück sind außerhalb der überbaubaren Flächen Wege, Terrassen, oberirdische Fahrradstellplätze und ähnliche Freianlagen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7 herzustellen.“

Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen sollte gemäß den getätigten Hinweisen anfallendes Regenwasser der Dachflächen in Zisternen gesammelt und z.B. als Brauchwasser für die potenzielle Grünflächenbewässerung genutzt werden.

4.7 **Überschwemmungsgefährdung / Starkregen-/ Sturzflutenereignisse**

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden. Umso wichtiger ist es, die Risiken für Ortslagen durch Starkregen bzw. Sturzfluten abzuschätzen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt.

„Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

- *ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.*
- *ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.*
- *ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.“¹*

Im Folgenden wird das außergewöhnliche Starkregenereignis (SRI 7), mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde kartographisch dargestellt, siehe nachfolgende Abbildung².

Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

¹ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>; Stand: 02.12.2024

² <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>; Stand: 02.12.2024

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4 a (3) BauGB)

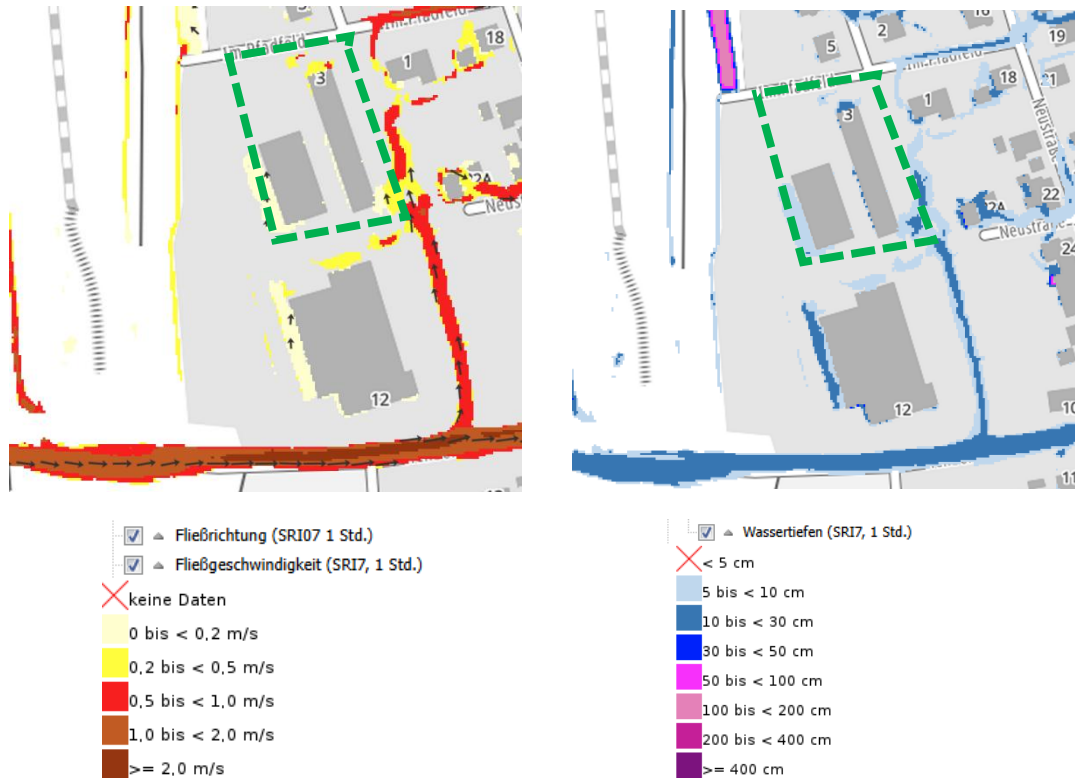


Abb. 7: Darstellung eines extremen Starkregeneignisses (SRI 7, mit vier Stunden) im Plangebiet und dessen Umfeld

Bei diesem außergewöhnlichen Starkregeneignis sind (bei Beibehaltung der aktuellen Geländehöhen) im Geltungsbereich maximal Wassertiefen bis 50 cm zu erwarten. Die Fließgeschwindigkeiten liegen bei bis zu 1.0 m/s.¹

Durch den Bauherrn / Eigentümer sind entsprechende Vorsorgemaßnahmen und geeignete bauliche Schutzmaßnahmen gegenüber von benachbarten Grundstücken natürlich abfließendem Oberflächenwasser zu prüfen und bei Bedarf entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um z.B. Eindringen von Sturzfluten zu verhindern. Diesbezügliche Hinweise sind ebenfalls Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

4.8 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze

Das Plangebiet ist durch die Straße „Im Pfadfeld“ erschlossen. Über diese Anbindung wird die Erschließung sowohl des Mischgebietes als auch des westlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietes ermöglicht. Über diese Verbindung wird auch eine Feuerwehr-Zufahrt sichergestellt.

¹ „Bei der Klassifikation von Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten wurden die Klassengrenzen und Farben u.a. so gewählt, dass die Klassen der Wassertiefen zwischen 30 cm und 1 m und die Klassen der Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,2 und 1 m/s durch kräftigere Farben (blau/violett bzw. gelb/rot) besonders hervorgehoben sind. Diese Werte markieren die Grenzbereiche, ab denen sich im Wasser stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten können.“
Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/hintergrundinformationen>; Stand: 08.12.2024

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4 a (3) BauGB)

Für das geplante Wohnhaus sowie die als zulässig erklärten nicht störenden gewerblichen Nutzungen relevanten Stellplätze können auf Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

4.9 **Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die „**Eingriffsregelung**“ nach dem **BNatSchG** findet bei diesem Plangebiet (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a) keine Anwendung bzw. „gilt in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 für Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.¹

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, Geschützte Teile von Natur und Landschaft: Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach §§ 23 - 30 BNatSchG (inkl. europarechtliche „Natura 2000“-Schutzgebiete) bzw. nach §§ 11 - 19 LNatSchG Rheinland-Pfalz geschützte „bestimmte Teile von Natur und Landschaft“ sind im Bereich des Planungsgebietes und dessen Auswirkungsbereich nicht vorhanden.

Landespflegerische Festsetzungen: Die landespflegerischen Festsetzungen dienen der Sicherung einer grünordnerischen Mindestgestaltungs- und Begrünnungsqualität im Plangebiet und dienen gleichfalls auch den Belangen von Natur und Landschaft inkl. des Artenschutzes.

Die mit der festgesetzten Dachbegrünung verbundenen Wohlfahrtswirkungen sind insbesondere Staub- und Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, Wasserrückhaltung, gedrosselte Ableitung, Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung.

Artenschutzbelange: Für den Geltungsbereich sind aufgrund der aktuellen Nutzung keine planungsbedingten Beeinträchtigungen des Artenschutzes zu erwarten.

Durch innerhalb der Festsetzungen getroffenen Hinweise und Empfehlungen wird planerisch sichergestellt, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie planungsbedingte erhebliche Auswirkungen nicht erfüllt werden. Zum Schutz der Insektenfauna werden zusätzlich Regelungen für die Beleuchtung von Fassaden, Parkplatz- / Wegeflächen und Grundstücksfreiflächen getroffen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegen somit keine bestehenden artenschutzrechtlichen Hindernisse vor, dass eine Planumsetzung aus artenschutzrechtlichen Belangen erkennbar nicht verwirklicht werden könnte.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt: Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Nur eine als Grundstücksbegrenzung gepflanzte Thujahecke im Norden des Geltungsbereiches bie-

¹ vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4 a (3) BauGB)

tet Habitatflächen. Durch die landespflegerischen Festsetzungen wird ein Mindestmaß an Grünflächen festgesetzt, um begrünte Freiflächen zu schaffen. Zumindest gehen auch keine ökologisch hochwertigen Flächen für die geplante Nutzungsänderung verloren.

Bzgl. der Auswirkungen auf **Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt** wird auf die o.a. Ausführungen zum „**Artenschutz**“ verwiesen.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Im Bebauungsplan wird die teilweise Versickerung / Verdunstung des Niederschlagswassers durch Festsetzung einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung von oberirdischen Stellplätzen und deren Zufahrten, Terrassen, Wege, Fahrradstellplätze und ähnliche Freianlagen bzw. durch eine Flachdachbegrünung festgesetzt, so dass die Belange der **Grundwasser**neubildung planungsbedingt, so weit wie mit den Planungszielen vereinbar, beachtet werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes **Luft** kann aufgrund der geplanten Nutzung bzw. den bestehenden nicht störenden Gewerbebetrieben ausgeschlossen werden.

Durch das Bauvorhaben wird das **Mikroklima** nicht erheblich beeinträchtigt, da planungsbedingt unter Berücksichtigung der geringen Plangebietsgröße keine erheblichen klimatischen Auswirkungen im Vergleich zum Status quo zu erwarten sind. Im besten Fall werden Fläche entsiegelt, damit diese in den Sommermonaten nicht nachteilig aufheizen. Zusätzliche begrünte Freiflächen würden auch insgesamt zu einer Verbesserung des Plangebietes führen. Relevante planungsbedingte Auswirkungen auf das regionale und globale Klima werden ebenfalls ausgeschlossen.

Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die **Landschaft** sind aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das **Wirkungsgefüge** zwischen den einzelnen Schutzgütern wurde bei der Untersuchung der jeweiligen Schutzgüter bereits berücksichtigt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt: Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung (hier Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild sowie die Thematik Luftqualität) wurden zuvor behandelt. Planungsbedingte erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit / die Bevölkerung werden nicht erwartet.

Bestandteil der Änderung des Bebauungsplanes ist u.a. die Einhaltung schützenswerter Belange, wie die unter § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten „*allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung*“. Für den östlichen Geltungsbereich soll ein Mischgebiet festgesetzt werden, in dem die Nutzung von Wohngebäuden als zulässig erklärt werden soll. Die Wohnnutzung stellt in diesem Zusammenhang einen schützenswerten Belang dar.

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4 a (3) BauGB)

Das Plangebiet bzw. deren Gebäude befinden sich in einer Entfernung von ca. 130 m zur westlich angrenzenden Autobahn A 3. Zum Schutz des Siedlungsbereichs befinden sich hier bereits aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer begrünten Wallanlage mit oben aufstehender Lärmschutzwand.

Lärm breitet sich nach oben aus, weil Schallwellen sich in alle Richtungen ausbreiten und die Luftmoleküle in Schwingung versetzen. Die Ausbreitung wird durch die Lufttemperatur und Windrichtung beeinflusst, aber auch durch an der Autobahn errichtete Lärmschutzwände bzw. Gehölzstrukturen, die Auswirkungen auf die Ausbreitung von Lärm haben können.



Abb. 8: Blick von der Autobahn A 3 in Richtung Lärmschutzwand bzw. Plangebiet¹

Durch die Anordnung der Art der baulichen Nutzung (lärmunempfindlichere gewerbliche Nutzung im Westen und lärmsensiblere Mischgebietenutzung im Osten) sowie durch die Lage der Baufenster bzw. der bereits bestehenden Gebäude erfolgt in Anlehnung an § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eine abgestufte Zuordnung der Baugebiete von West nach Ost (von Autobahn in Richtung Wohngebiet).

Immissionssituation im Nachtzeitraum:

Nach Überprüfung der Lärmpegelbereiche für den Geltungsbereich unter Heranziehung der Lärmkartierung 2022, Rheinland-Pfalz² werden die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau, hier für Verkehrslärm) für Mischgebiete (50 dB(A)) im Bereich des Haupthauses bzw. künftig geplanten Wohnhauses für den **Nachtzeitraum** eingehalten, siehe nachfolgende Abbildung (blaue Einfärbung).

¹ Quelle: Eigene Aufnahme vom 08.09.2025

² https://map-umgebungslaerm.rlp-umwelt.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung_2022,
Stand: Okt. 2025

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4 a (3) BauGB)

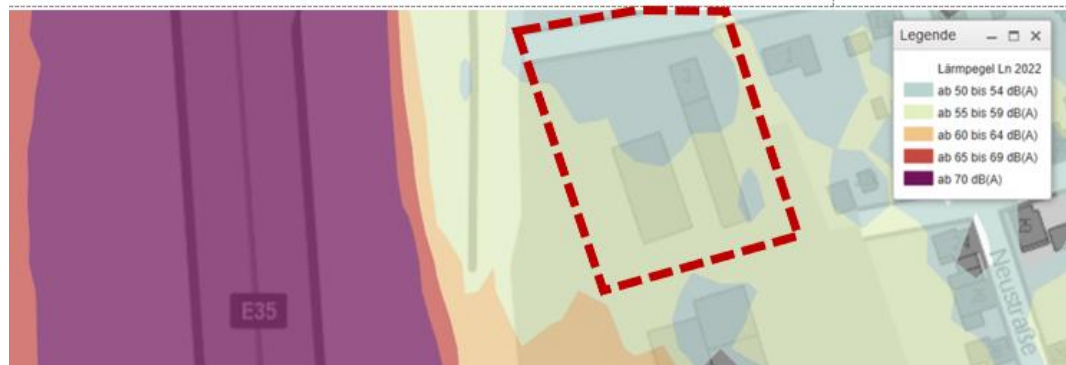


Abb. 9: Lärmpegel L_{night} (Nachtwert) (Abgrenzung Geltungsbereich rot gestrichelt)

Da in Mischgebieten das Verhältnis zwischen gewerblicher und wohnlicher Nutzung annähernd ausgeglichen sein sollte und die wohnliche Nutzung durch das nördliche Haupthaus vorgeprägt ist bzw. in diesem Bereich prioritär umgesetzt werden soll, können dann nur gewerbliche Nutzungen (wie bereits bestehend) in dem südlich angrenzenden Hallengebäude erfolgen.

Aufgrund der bereits getroffenen passiven Lärmschutzmaßnahmen (Dreifachverglaste Fenster) im geplanten Wohngebäude kann zusätzlich davon ausgegangen werden, dass entsprechende Maßnahmen getroffen wurden, um gesunde Wohnverhältnisse im Mischgebiet sicherzustellen.

Durch die im Südteil des Mischgebiets somit allein möglichen gewerblichen Nutzungen („das Wohnen nicht störenden Gewerbebetriebe“) erfolgen in der Regel im Nachtzeitraum keine gewerblichen Tätigkeiten. Darüber hinaus würden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete im Nachtzeitraum im südlichen, gewerblichen Teil des Mischgebiets noch eingehalten.

Für die zulässigen gewerbliche Nutzungen im westlichen Gewerbegebietsteil des Plangebiets wird nach der DIN 18005-1 ein Orientierungswert von 55 dB(A) in der Nacht für die städtebauliche Planung empfohlen. Da davon auszugehen ist, dass die zulässigen „das Wohnen nicht störenden Gewerbebetriebe“ wie zuvor dargestellt keine nächtlichen Arbeiten durchführen werden, wird der Orientierungswert im nördlichen Teil im Nachtzeitraum eingehalten. Darüber hinaus würden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete im Nachtzeitraum im südlichen Teil des Gewerbegebiets ebenfalls noch eingehalten.

Immissionssituation im Tageszeitraum:

Einen **Tageswert** wird vom Lärmviewer nicht ausgegeben. Dafür wird ein Mittelwert aus Tag- und Nachtwert (L_{den}) dargestellt. Im Plangebiet werden am Tag überwiegend 60 bis 64 dB(A) dargestellt. Wird der L_{den} als Referenzwert für den Tageswert herangezogen, lässt sich feststellen, dass der Orientierungswert nach der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau, hier für Verkehrslärm) für Mischgebiete (60 dB(A)) tagsüber für das Haupthaus (mit geplanter Wohnnutzung) eingehalten wird, siehe nachfolgende Abbildung.



Abb. 10: Lärmpegel L_{den} (Mittelwert aus Tag- und Nachtwert) (Abgrenzung Geltungsbereich rot gestrichelt)

Für die gewerblich genutzten Bereiche innerhalb des Plangebietes wird der Orientierungswert nach der DIN 18005-1 (65 dB(A)) am Tag ebenfalls in großen Teilbereichen des Baugebiets eingehalten,

Können die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht eingehalten werden, kann im Rahmen der städtebaulichen Abwägung auf die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zurückgegriffen werden, welche zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete (Tag 64 dB(A), Nacht 54 dB(A)) und für Gewerbegebiete (Tag 69 dB(A), Nacht 59 dB(A)) werden auf Basis der o.a. Auswertung des Lärmviewers voraussichtlich nicht überschritten.

Trotz der seitens der A 3 auf das Plangebiet wirkenden Verkehrsemissionen kann von einer zulässigen gewerblichen Nutzung im östlichen Plangebietsteil (hier ohne Wohnnutzung) und einer zulässigen Nutzung als Mischgebiet (mit Wohnnutzungsorientierung) im Norden des Mischgebiets sowie unter Berücksichtigung der durch die Eigentümerin bereits im Vorfeld getroffen passiven Schallschutzmaßnahmen ausgegangen werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter, wie geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart, sind von der Planung nicht betroffen bzw. bekannt, siehe auch im Kapitel zum Hinweis über potenzielle Archäologiefunde.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern: Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes kann vorhabenbedingt bei einer Umsetzung des Bauvorhabens gemäß „Stand der Technik“ ausgeschlossen werden, da das Plangebiet schon fast vollständig bebaut ist. Der ordnungsgemäße Umgang mit den im Änderungsbereich typischerweise anfallenden Haushalts-Abfällen und -abwässern kann vorausgesetzt werden und ist aufgrund der

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4 a (3) BauGB)

Plangebietsgröße und der gesicherten, ordnungsgemäßen Entsorgung nicht umweltrelevant.

Zum Schutz vor Blendwirkungen sind bei Dacheindeckungen und bei der Gestaltung von Wandaußenflächen Materialien mit reflektierenden, spiegelnden oder fluoreszierenden Elementen und mit glänzenden Farben nicht zulässig.

Die Anlage von städtebaulich unerwünschten flächigen Abdeckungen von Grün-/Freiflächen in Form von sog. „Schottergärten“ mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder mit Folien (Wurzelveilse, Unkrautveilse etc.) ist innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen und wird als unzulässig festgesetzt. In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird klarstellend festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke flächig als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten sind.

Für den Geltungsbereich werden Festsetzungen zur Mindestflächenbegrünung, und Dachbegrünung getroffen. Festsetzungen zur Vermeidung von Schottergärten oder Abdichtungen mit Folie wurden zur Verbesserung der klimatischen Situation (keine Überhitzung von Flächen) ebenfalls aufgenommen. Aufgeständerte Solaranlagen sind auch auf den zu begrünenden Dachflächen zulässig und stehen einer Dachbegrünungsverpflichtung nicht entgegen.

Der geplante Umgang mit Schmutzwasser sowie Regenwasser wird weiterhin in den Kapiteln "Ver- und Entsorgung" und "Niederschlagsbewirtschaftung" behandelt, siehe dort.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie: Es kann davon ausgegangen werden, dass zukünftige Neubauten nach den baurechtlich dann einzuhaltenden energetisch hohen Anforderungen (Stichwort Gebäudeenergiegesetz (GEG)) errichtet werden. Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien stehen den Zielen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen und werden städtebaulich begrüßt.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts: Die Planänderung betrifft einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan (ausgefertigt im Jahr 1980) mit der bisherigen Festsetzung eines "eingeschränkten Gewerbegebietes". Der vorliegenden Bauleitplanungsplanänderung (zusätzlicher Nutzung eines Teilbereiches als Mischgebiet) entgegenstehende Fachpläne sind nicht bekannt.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden: Gebiete mit nach § 48 a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerten sind im Planbereich nicht vorliegend.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes: Die zu beachtenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen wurden im Wesentlichen bereits bei der Abhandlung der Auswirkungen auf die

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4 a (3) BauGB)

einzelnen Umweltbelange berücksichtigt. Durch die zu erwartenden Wechselwirkungen werden keine Auswirkungen ausgelöst, welche maßgeblich über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen würden.

4.10 Sonstige Hinweise in den textlichen Festsetzungen

4.10.1 Archäologie

Im Plangebiet ist eventuell mit erdgeschichtlichen und/oder archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Entsprechende Maßgaben zur Anzeige des Beginns von Erdarbeiten, zur Beachtung des Denkmalschutzgesetzes etc. wurden daher in die textlichen Festsetzungen, hier unter Hinweise, aufgenommen.

4.10.2 Wasserwirtschaft

Hier erfolgt der Hinweis, dass grundsätzlich § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten ist. Es werden Hinweise auf das Merkblatt der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007 und zur DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“, Ausgabe April 2005 gegeben.

4.10.3 DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund

Zur Beachtung der in der Überschrift dargestellten Belange wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechende Hinweis und Empfehlungen aufgenommen.

5. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

Tab. 1: Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Geltungsbereich B-Plan			4.870 [in m ²]	100 %
Mischgebiet			2.147 m ²	44 %
Gewerbegebiet (eingeschränkt)			2.723 m ²	56%

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4 a (3) BauGB)

6. Kosten und Finanzierung

Die aus der Durchführung des Bebauungsplanverfahren zu erwartenden Kosten werden durch den Bauherrn getragen.

Koblenz, Januar 2026

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure