



Stadt Wirges
Verbandsgemeinde Wirges

**2. Änderung des Bebauungsplanes
„Gebücksfeldchen“**
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Teil A: Planurkunde

Teil B: Textfestsetzungen

Teil C: Begründung

Fassung für den Satzungsbeschluss
gemäß § 10 BauGB

Januar 2019

Bearbeitung:

Verbandsgemeindeverwaltung Wirges
Fachbereich 3 / Bauverwaltung
Bahnhofstraße 10
56422 Wirges



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsgrundlagen	4
1.1 Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges	4
1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich	6
2. Übergeordnete räumliche Planungen	7
2.1 Landes- und Regionalplanung	7
2.2 Flächennutzungsplan	10
3. Verfahren	11
3.1 Allgemein / Verfahrenslauf	11
3.2 Voraussetzungen und Begründung der Verfahrenswahl	11
4. Planinhalt / Begründung der Festsetzungen	15
4.1 Art der baulichen Nutzung	16
4.2 Maß der baulichen Nutzung	16
4.2.1 Grund- und Geschossflächenzahlen	16
4.2.2 Anzahl der Vollgeschosse	17
4.2.3 Höhe baulicher Anlagen	18
4.3 Bauweise	20
4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen	21
4.5 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	22
4.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	23
4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
4.7.1 Außengestaltung baulicher Anlagen	23
4.7.2 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebaubarer Grundstücke	24
4.7.3 Einfriedungen	25
4.7.4 Abfallbehälterplätze	25
4.8 Sonstige Inhalte	25
5. Erschließung	26
6. Umweltauswirkungen	26

Inhaltsverzeichnis

	Seite
7. Ver- und Entsorgung	27
7.1 Wasserversorgung	27
7.2 Abwasserbeseitigung	27
7.3 Energieversorgung	27
7.4 Telekommunikation	27
8. Bodenordnung	27
9. Rechtsgrundlagen	28

Bearbeitet von:

Verbandsgemeindeverwaltung Wirges
Fachbereich 3 / Bauverwaltung
Bahnhofstraße 10
56422 Wirges

Mark Goldhausen

Telefon: 02602 / 689-132
E-Mail: m.goldhausen@wirges.de

Wirges, 15.01.2019

1. Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges

Sinn und Zweck des Bebauungsplanes „Asbach-Gebückerfeldchen“, öffentlich bekanntgemacht am 12.02.1992 war einerseits eine städtebaulich ungeordnete Entwicklung im Plangebiet zu verhindern und andererseits Gewerbebauflächen auszuweisen. Besonders vordringlich war es einen neuen Straßenanschluss für den Komplex des Verbrauchermarktes zu planen mit dem Ziel der Verkehrsentlastung für die Anwohner der angrenzenden Breslauer Straße und Schlesischen Straße.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gebückerfeldchen“, öffentlich bekanntgemacht am 05.04.1995 wurde erforderlich, da die Straßenplanung „Durchstich Wirges“ im Zuge der L 313 dies bedingt hatte.

Dies machte eine Anpassung der überbaubaren Flächen und Neufestsetzung von Baugrenzen erforderlich.

In diesem Zuge wurden umfangreiche Festsetzungen getroffen, die im besonderen Maß die bauliche Entwicklung besonders im Gewerbegebietsteil einschränken. Insbesondere ist hierbei die Reduzierung der Grundflächenzahl zu benennen, die Veränderung der Bauweise sowie die Festsetzung von Dachbegrünungen sowie umfangreicher Pflanzgebote.

Festsetzungen dieser ersten Änderung stehen in Teilen den heutigen architektonischen Erfordernissen sowie der Bestandsbebauung im Plangebiet, welche erstmal mittels dem Bebauungsplan überplant wurden, entgegen und bedürfen der Korrektur.

Ausgehend von geplanten Bauvorhaben im Bereich des bestehenden Bebauungsplans ist die Stadt Wirges nun bestrebt, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes voranzutreiben indem den heutigen, architektonischen Gegebenheiten Rechnung getragen wird.

An den Grundzügen der Planung, die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen wird festgehalten. Ziel dieser Planung ist es durch die Reduzierung, Modifizierung und Neustrukturierung von Festsetzungen neue Nutzungen im Plangebiet zu etablieren.

Der Großteil der bis dato verwirklichten Bauvorhaben bedurfte der Befreiung von Festsetzungen verschiedenster Art. Aus Gründen der Rechtssicherheit und Gleichbehandlung ist beabsichtigt, die erteilten Festsetzungen allgemeingültig in die Planung zu integrieren und hierdurch die Attraktivität des Baugebietes zu steigern.

In diesem Zuge sollen die Festsetzungen im gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes an die gegenwärtigen städtebaulichen Ziele des Mittelzentrums Wirges angepasst werden.

Das Erfordernis, die bestehenden Festsetzungen zu ändern, ergibt sich aus der Tatsache, dass die Festsetzungen teilweise und insbesondere bzgl. der Bauweise, der festgesetzten Höhen, der Baugrenzen und der Anzahl von Vollgeschossen nicht mehr zeitgemäß sind und stehen der gewünschten städtebaulichen Entwicklung entgegen.

Die Änderung der Festsetzungen orientiert sich einerseits am baulichen Bestand, schafft jedoch andererseits gezielt städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Aufbauend auf den Inhalten des vorhandenen Bebauungsplans besteht für den neuen Bebauungsplan u.a. in den nachfolgend aufgeführten Bereichen Regelungsbedarf:

- Anpassung von dem Maß der baulichen Nutzung,
- Anpassung der Bauweise und überbaubaren Flächen,
- Anpassung von gestalterischen Festsetzungen,
- Anpassung der landespflegerischen Festsetzungen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird insbesondere das Ziel einer zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung verfolgt und eine bessere bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke im Plangebiet im Sinne einer Innenentwicklung angestrebt. Dazu gehört auch - wie im vorliegenden Fall - die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Damit möchte die Stadt Wirges den heutigen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) und der darin enthaltenen Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, entsprechen.

Gleichzeitig erfolgt eine Überprüfung auf die aktuelle Rechtsprechung und die Gewährleistung einer rechtssicheren Planung.

Die Textfestsetzungen der 2. Änderung ersetzen die bisherigen Textfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, öffentlich bekannt gemacht am 12.02.1992 und der 1. Änderung, öffentlich bekannt gemacht am 05.04.1995 des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gebücksfeldchen“ und gelten für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

Die Planurkunde dieser 2. Änderung gilt ergänzend zur der Planurkunde der 1. Änderung des Bebauungsplanes, welche die Planurkunde des Ursprungsbebauungsplanes ersetzt hatte. Nicht betroffene zeichnerische Festsetzungen der Planurkunde der 1. Änderung des Bebauungsplanes bleiben von dieser Änderung unberührt.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das ca. 10,3 ha große Plangebiet liegt westlich der Stadt Wirges und wird begrenzt

- im Westen durch die Bahnlinie 3731 Staffel – Siershahn
- im Norden durch die Christian-Heibel-Straße
- im Osten durch die Breslauer Straße und
- im Süden durch das Gewässer III. Ordnung - Krümmelbach.

Der Geltungsbereich umfasst diverse städtische und private Flurstücke in Flur 45 und 16 der Gemarkung Wirges.

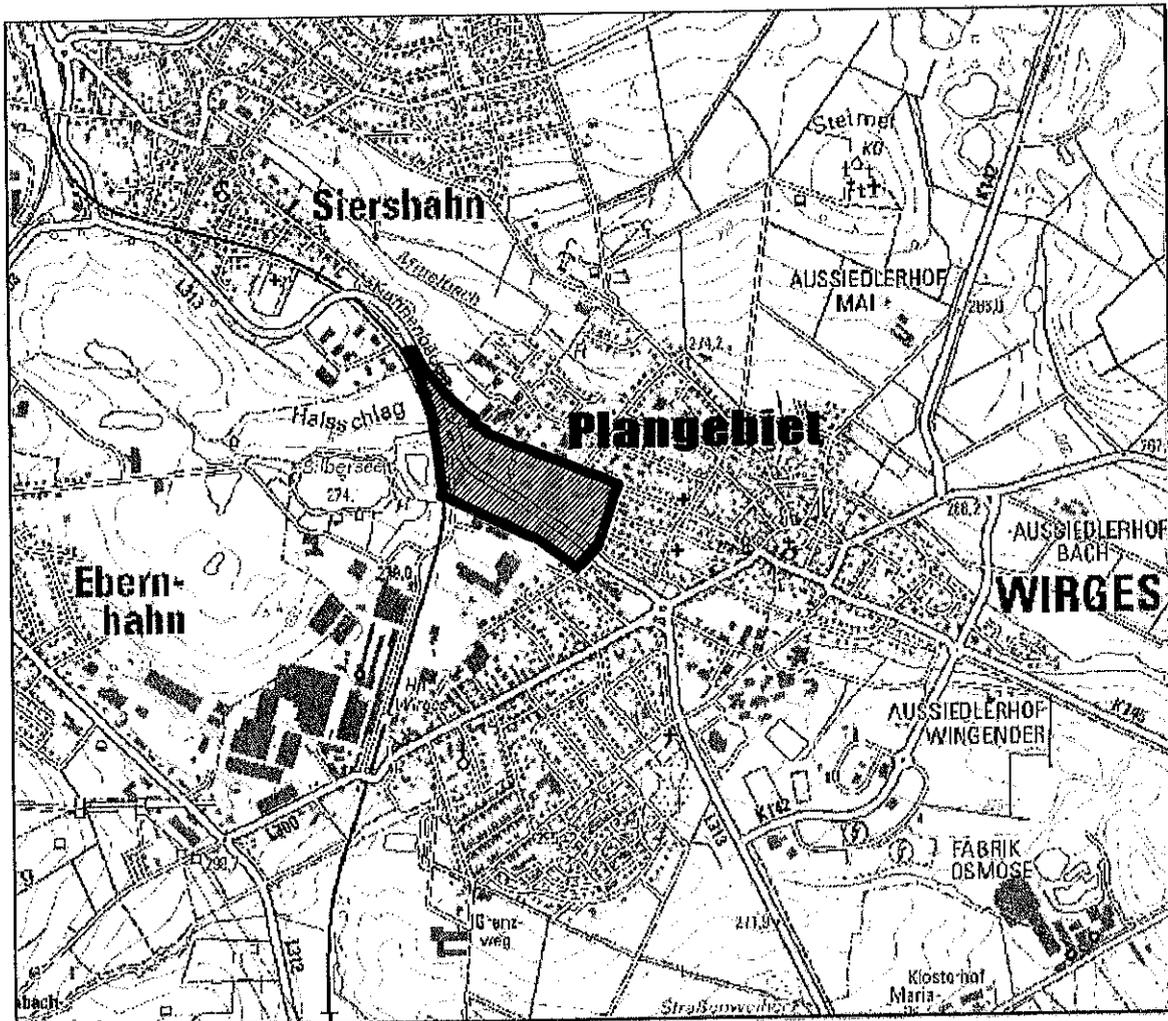


Abb. 1: Übersichtskarte mit Lage des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Übergeordnete räumliche Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des am 25.08.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des am 11.12.2017 in Kraft getretenen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017). Darüber hinaus sind die Ziele der Teilfortschreibungen des LEP IV als sonstige Erfordernisse der Raumordnung anzusehen und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Wirges gehört zur Verbandsgemeinde Wirges und liegt im Westerwaldkreis. Für die Stadt und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

A) Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand Oktober 2008)

Landesplanerische Rahmenbedingungen

Raumstrukturgliederung	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl
Entwicklung	Entwicklungsbereich Koblenz/Mittelrhein/Montabaur mit oberzentraler Ausstrahlung
Zentrale Orte Verflechtungsbereiche	Mittelbereich der freiwillig kooperierenden Mittelzentren Dernbach/Montabaur/Wirges
Arbeiten und Gewerbe	G 52 Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden
Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen	Z 57 Die Einrichtung und Erweiterung von Vorhaben Dienstleistungen des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot).
	Z 58 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot).
	Z 60 Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot).

Gestaltung und Nutzung der Freiraumstruktur

Freiraumschutz	landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug)
Landschaftstypen	offenlandbetonte Mosaiklandschaft

Leitbilder für den Ressourcenschutz

Grundwasserschutz	Bereich von herausragender Bedeutung
Rohstoffsicherung	bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe

B) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2017

Raumstrukturgliederung	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Zentrale Orte/Versorgungsbereiche	kooperierende Mittelzentren Dernbach/Montabaur/Wirges
	nächstgelegenes Oberzentrum: Koblenz
Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung	Schwerpunktentwicklungsraum

Der Geltungsbereich wird als Siedlungsfläche für Gewerbe und Wohnen dargestellt. Wirges ist sowohl von einem regionalen Grünzug, als auch von Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz und Vorranggebieten für den Rohstoffabbau umgeben. Südlich der Ortslage ist zudem ein Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund dargestellt.

Mit den Landesstraßen 300 und 313 werden regionale Verbindungen, mit der Kreisstraße 145 eine flächenerschließende Verbindung im funktionalen Straßennetz dargestellt. Zudem ist Wirges durch eine regionale Schienenverbindung an das funktionale ÖV-Netz angeschlossen. Im Westen von Wirges wird eine regionale Busverbindung im funktionalen Netz des ÖV-Netzes dargestellt. Im funktionalen Radwegenetz ist im Bereich Wirges zudem ein regionaler Radweg dargestellt.

Wirges liegt innerhalb des besonders planungsbedürftigen Raumes Montabaur.

Nach G 162 soll sich hier ein Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt in Funktionsergänzung zum hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied und zum Raum Diez/Limburg entwickeln, aber auch zur Verbesserung der Lebensbedingungen in den angrenzenden ländlichen Räumen.

Im Bereich Arbeiten und Gewerbe werden im RROP 2017 folgende für den Bebauungsplan maßgebliche Grundsätze ergänzend zu den Vorgaben des LEP IV getroffen:

- G 34 Zentrale Orte sind auch Gewerbestandorte
- G 35 Günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung bieten insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs (Güterverkehrszentren, Frachtzentren, Luftfrachtzentren, Güterhäfen) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt.
- G 36 Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden.



Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerrwald 2017, unmaßstäblich

C) Fazit

Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges vom 30.08.2017 als gewerbliche Baufläche (G), gemischte Baufläche (M) und als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die im Plangebiet verlaufenden klassifizierte Straßen L 313 (Samoborstraße) sowie die Straßen Siemensstraße und Christian-Heibel-Straße sind als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrs-/ Verkehrsstraßen dargestellt.

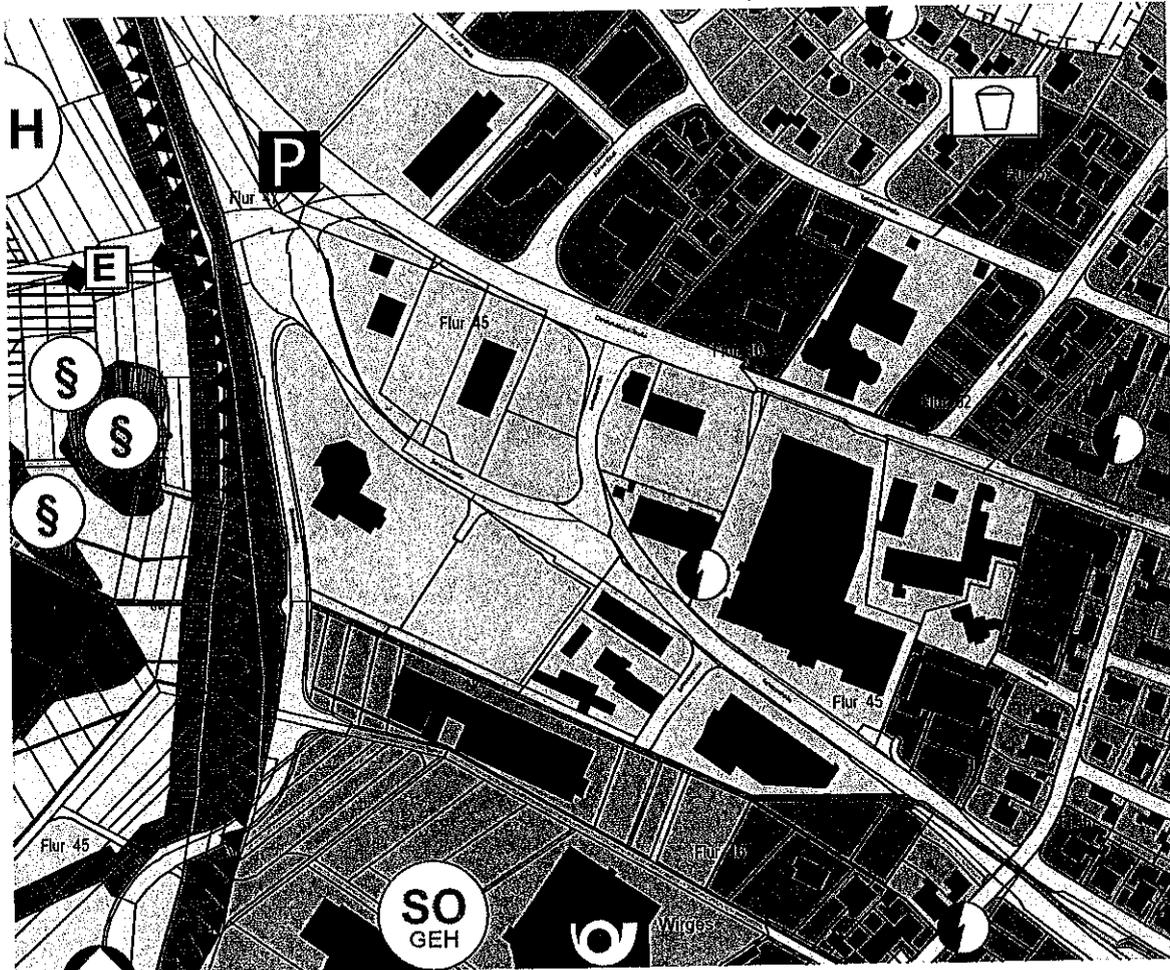


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges, unmaßstäblich

Die Größe des Plangebietes und die bauliche Nutzung bleiben unverändert. Somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

3. Verfahren

3.1 Allgemein / Verfahrenslauf

Der Bebauungsplan „Asbach-Gebüchsfeldchen; Teilplan Gebüchsfeldchen“ wurde öffentlich bekannt gemacht am 12.02.1992. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, welcher in „Gebüchsfeldchen“ umbenannt wurde, wurde am 05.04.1995 öffentlich bekannt gemacht.

Am 20.08.2018 hat der Stadtrat Wirges den Beschluss zur nunmehr 2. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 29.08.2018 im Amtsblatt „Das Rathaus“ der Verbandsgemeinde Wirges öffentlich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 06.09.2018 bis einschließlich 05.10.2018. Die Durchführung des Beteiligungsverfahrens wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wirges „Das Rathaus“ am 29.08.2018 sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Wirges bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 23.08.2018 wurden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu den Planunterlagen eingeholt. Die Frist zur Stellungnahme endete am 05.10.2018.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren wurde am _____ der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

3.2 Voraussetzungen und Begründung der Verfahrenswahl

Gemäß § 13 Abs. 1 1. Alt BauGB kann die Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren erfolgen, sofern

- a) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) dadurch die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- d) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen der Vorschrift werden wie folgt geprüft:

a) Grundzüge der Planung

Wann die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung berührt, lässt sich nicht für alle Konstellationen abstrakt bestimmen. Entscheidend hierzu sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Umstände des jeweiligen Einzelfalls (Urteil vom 15.03.2000, 4 B 18/00; Beschluss vom 29.01.2009, 4 C 16/07).

Die Grundzüge der Planung sind nach der Literatur die in den Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegende und in ihm zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Wenn dieser zugrunde liegende Leitplan nicht

verändert wird – der „planerische Grundgedanke“ also erhalten bleibt – kann ein vereinfachtes Planänderungsverfahren angewandt werden (Krautzberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum Baugesetzbuch, § 13 BauGB, Rd. Nr. 16 und 17).

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 09.03.1990 - BVerwG 8 C 76.88 - zu der Frage, wann die Grundzüge der Planung tangiert sind, entschieden:

„Gemeint sind damit Abweichungen, die deshalb von minderem Gewicht sind, weil sie nur den - gleichsam formalen - Festsetzungsinhalt treffen, nicht hingegen auch das, was an Planungskonzeption diese Festsetzung trägt und damit den für sie wesentlichen Gehalt bestimmt. Solche Abweichungen von minderem Gewicht sollen die Rechtmäßigkeit der Herstellung einer Erschließungsanlage nicht beseitigen, ebenso wie ihr Weg planungsrechtlich nur ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattzufinden braucht und bebauungsrechtlich die Erteilung einer Befreiung in Betracht kommt. Ob eine Abweichung von in diesem Sinne minderem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gekommenen planerischen Willen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss - soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein - durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss - mit anderen Worten - angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.“

Die Frage nach den Grundzügen der Planung beurteilt sich somit nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Gemeinde.

Unter Beachtung der vorgenannten Grundsätze wurden folgende Regelungen von den Obergerichten in letzten Jahren als rechtmäßig angesehen:

- Die Umwandlung eines allgemeinen Wohn- in ein Mischgebiet mit Änderungen der Grundflächen sowie der Baumassenzahl sind in einem vereinfachten Verfahren zulässig (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 24.10.2013 – 1 N 12.2436).
- Die Anpassung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes an ein Einzelhandelskonzept ist im vereinfachten Verfahren statthaft (Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 29.01.2013 – 2 D 102/11.NE).
- Die Änderung der Geschossflächenzahl ist ebenfalls im vereinfachten Verfahren möglich (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 20.01.2011 – 1 C 11082/09).

Die Anwendung dieser von Literatur und Rechtsprechung entwickelten Grundsätze auf das anhängige Verfahren führt zu folgendem Ergebnis:

Der planerische Wille der Stadt Wirges zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes bestand insbesondere darin, eine städtebaulich ungeordnete Entwicklung im Plangebiet zu verhindern und andererseits Gewerbebauflächen auszuweisen. Besonders vordringlich war es einen neuen Straßenanschluss für den Komplex des Verbrauchermarktes zu planen mit dem Ziel der Verkehrsentlastung für die Anwohner der angrenzenden Breslauer Straße und Schlesischen Straße.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gebüchsfeldchen“ wurde erforderlich, da die Straßenplanung „Durchstich Wirges“ im Zuge der L 313 dies bedingt hatte. Diese Intention besteht auch weiterhin. Zudem soll das Baugebiet durch die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes für Neuansiedlungen und Erweiterungen von Gewerbebetrieben attraktiver gemacht werden.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Änderungen bzw. Ergänzungen an der Planzeichnung und den Textfestsetzungen:

1. Unterteilung des Gewerbegebietes in verschiedene Ordnungsbereiche aufgrund verschiedener textlicher Festsetzungen
2. Aufnahme der Ausnahmezulässigkeit für Anlagen für sportliche Zwecke im Gewerbegebiet sowie Aufnahme des Verbotes von Bordellen und bordellartigen Betrieben im Plangebiet
3. Teilweiser Wegfall der höchstzulässigen Anzahl an Vollgeschossen
4. Wegfall der Traufhöhe und der Firsthöhe; dafür Festsetzung einer an heutige Anforderungen angepasste Gebäudehöhe mit Klarstellung der unteren und oberen Bezugspunkte für die Ermittlung der Gebäudehöhe und Aufnahme der Überschreitungsmöglichkeit der Gebäudehöchstgrenzen für durch die Haustechnik bedingte untergeordnete technische Aufbauten
5. Teilweise Anpassung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl an die Bestandsbebauung bzw. den Grad der vorhandenen Versiegelung
6. Veränderungen bei der Festsetzung der Bauweise
7. Wegfall des Verbotes der Errichtung von Nebenanlagen in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen
8. Wegfall der höchstzulässigen Beschränkung an Flächen für die Anlage von Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
9. Wegfall der Festsetzungen über die höchstzulässige Breite von Grundstückzufahrten, die extensive Begrünung von Flachdächern, die Bodenversiegelung, Abpflanzungen der Stellplätze, Anrechnung von Gehölzen und Befestigung der Zufahrten; Stellplätze, Weg und Hofflächen
10. Überarbeitung der landespflegerischen Festsetzungen inkl. Pflanzenvorschlagsliste
11. Modifizierung der Festsetzungen über die Außengestaltung baulicher Anlagen, der Festsetzungen über die Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke und der Einfriedungen
12. Aufnahme von Hinweisen und Empfehlungen

Durch die beabsichtigte Änderung ergeben sich keine grundlegenden Änderungen, die dem Planungsgedanken aus dem ursprünglichen Bebauungsplan entgegenstehen.

Vielmehr hebt man die mit der 1. Änderung aufgenommenen Festsetzungen in Teilen wieder auf.

Die Anwendung der oben dargestellten Rechtsprechung auf die beabsichtigte Bebauungsplanänderung ergibt, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Für dieses Ergebnis spricht, dass das planerische Leitbild der ursprünglichen Planungskonzeption nicht verändert wird. Mit dieser Änderung trägt die Stadt dem Grundgedanken des Bebauungsplanes, nämlich die Befriedigung der Nachfrage an gewerblichen Baugrundstücken, Rechnung.

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes ist daher mit den Grundzügen der Planung vereinbar. Sie ist von minderem Gewicht und lässt die Grundkonzeption des Bebauungsplanes unangetastet.

- b) Keine Vorbereitung oder Begründung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB besteht nicht.

- c) Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Hierbei handelt es sich um Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, deren Beeinträchtigung durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes jedoch nicht zu befürchten ist.

- d) Keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitzgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Dem Trennungsgrundsatz nach der Art der Bebauung wird weiterhin im Plangebiet festgehalten. Die Abstände zu schutzwürdigen Bauungen bleiben unverändert.

Da auch keine Störfallbetriebe von der Planung betroffen sind, stellt sich keine Konfliktbewältigung.

Anhaltspunkte nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind, bestehen offensichtlich keine.

Fazit

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Planinhalt und die vorgesehenen Anpassungen noch im Bereich dessen liegen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu keinem Konflikt mit den Grundzügen der Planung, sodass das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 1. Alt BauGB Anwendung findet.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens hat zur Folge, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird sowie die notwendigen Verfahrensschritte sich auf die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschränken.

4. Planinhalt / Beschreibung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen sowie im Hinblick auf die bestehenden und geplanten Nutzungen wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet mit drei unterschiedlichen Ordnungsbereichen (GE1 bis GE3) gemäß § 8 BauNVO, ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO) und ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt.

Die Einstufung des Gewerbegebietes in verschiedene Ordnungsbereiche dient der besseren Zuordnung verschiedenartiger textlicher Festsetzungen.

Die Festsetzungen über die Art der Bebauung werden mit nachstehenden Änderungen unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan bzw. seiner Änderung übernommen.

Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) werden zukünftig in den Ordnungsbereichen GE1 bis GE3 Bestandteil des Bebauungsplanes und ausnahmsweise zulässig sein.

Im Einzelfall wird über die Ausnahme entschieden, ob das beantragte Vorhaben mit den eigentlichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes (Schaffung von Arbeitsplätzen und Arbeitsstätten des produzierenden Gewerbes) verträglich ist. Ein gewerblich betriebenes Fitnessstudio als Beispiel könnte demnach zugelassen werden.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ wird dahingehend eingeschränkt, dass Bordelle sowie bordellartige Betriebe nicht zulässig sind.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Beschluss vom 02.11.2015 (4 B 32.15, NVwZ 2016 S. 151) die Auffassung bestätigt, dass Bordelle oder bordellähnliche Betriebe eine Unterart der „Gewerbebetriebe aller Art“ i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind. In dem Rechtsstreit wurde dem Bundesverwaltungsgericht die Frage vorgelegt, ob ein Bordell als „Gewerbebetrieb aller Art“ i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO anzusehen ist oder ob Bordelle dem Begriff der Vergnügungsstätte i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unterfallen. Das Bundesverwaltungsgericht hält in der Entscheidung an seiner bisherigen Linie fest, dass Bordelle oder bordellähnliche Betriebe „Gewerbebetriebe aller Art“ i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind.

Es verweist auf die sich aus dem Milieu ergebenden Begleiterscheinungen, die zeigen, dass für Bordelle sich eher ein Standort eignet, der außerhalb oder allenfalls am Rande des Blickfelds einer größeren und allgemeinen Öffentlichkeit liegt und der auch nicht in der Nachbarschaft von Wohnungen sein sollte.

Die Nähe von Bordellen zu anderen Stätten sexuellen Amüsemments kann nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts nicht zu einer Gleichbehandlung aller dieser Einrichtungen führen. Die städtebaulich bedeutsamen Begleiterscheinungen der Prostitutionsausübung in Bordellen, wie organisierte Kriminalität, ausbeuterische Zuhälterei und Belästigungen durch alkoholisierte oder unzufriedene Kunden, rechtfertigen es, Bordelle nicht wie normale Vergnügungsstätten zu behandeln.

Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes bzw. nicht zulässig.

Aufgrund vorgenannten Urteils besteht nun Klarheit darüber, dass Bordelle und bordellartige Betriebe nicht unter Vergnügungsstätten fallen. Demnach bedarf es einer gesonderten Festsetzung, wenn man solche Art von Betrieben ausschließen möchte.

Aufgrund vorgenannter Urteilsbegründung und hier insbesondere der Tatsache geschuldet, dass im Plangebiet das Wohnen im Gewerbegebiet ausnahmsweise und im übrigen Plangebiet regelzulässig ist, liegen maßgebliche Gründe vor, Bordelle sowie bordellartigen Betriebe im Plangebiet auszuschließen.

Es ist festgesetzt, dass nur solche Betriebe zulässig sind, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- und staubförmig) ausgehen.

Hierzu wird ferner ausgeführt, dass die Emissionen nach Ziff. 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 27.02.1986 abzuleiten sind.

Die TA-Luft ist in der Zwischenzeit mehrfach überarbeitet worden. Nach Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht erübrigt sich der Nachsatz und wird folgerichtig zukünftig gestrichen, da die Ableitung von Emissionen schlichtweg eine beispielhafte Schlussfolgerung darstellt, um die Zulässigkeit einer Anlage nachzuweisen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2, 19 und 20 BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Bei der Festsetzung der einzelnen Bestimmungsfaktoren im Plangebiet wird sich an den Erfordernissen einer wohngebiets-, mischgebiets- bzw gewerbegebietsgemäßen baulichen Weiterentwicklung sowie der Bestands- und Umgebungsbebauung orientiert. Zeitgemäße Festsetzungen, welche die Ziele der städtebaulichen Entwicklung in Wirges widerspiegeln, werden entsprechend berücksichtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgelegt, dass einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen (sparsamer Landverbrauch) Rechnung getragen wird, andererseits eine für das örtliche Siedlungsgefüge untypische und somit störende übermäßige Verdichtung vermieden wird.

4.2.1 Grund- und Geschossflächenzahlen

Die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen werden mit Ausnahme der Ordnungsbereiche MI und GE2 unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan bzw. seiner Änderung übernommen.

In dem Ordnungsbereich MI wird die Grundflächenzahl auf 0,6 und die Geschossflächenzahl auf 1,2 erhöht. Bei dem Ordnungsbereich MI handelte es sich vor Aufstellung des Bebauungsplanes um Flächen, deren bauplanungsrechtliche Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB beurteilte. Mit der Überplanung mittels Bebauungsplan wurde die bis zu diesem Zeitpunkt zulässige Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,4 und bei der Geschossflächenzahl von 1,2 auf 0,8 herabgesetzt. Die vorhandene Bebauung genießt bis dato Bestandsschutz.

Aufgrund der damaligen unzureichenden Berücksichtigung der Bestandsbebauung bei der Festsetzung des Maßes der Bebauung, erfolgt nunmehr die diesbezügliche Korrektur, sodass auch weiterhin den dort zulässigen Nutzungen die ursprünglichen Entwicklungsmöglichkeiten wieder eröffnet werden.

In dem Ordnungsbereich GE2 wird die Grundflächenzahl auf 0,6 und die Geschossflächenzahl auf 1,8 erhöht. Damit wird dem Maß der Bebauung bei Aufstellung des Bebauungsplanes (GRZ 0,8) Rechnung getragen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Grundflächenzahl auf 0,4 gesenkt ohne hingegen die Bestandsbebauung ausreichend zu berücksichtigen. Dies wird hiermit korrigiert. Demzufolge ist es erforderlich die Geschossflächenzahl im Ordnungsbereich GE2 an die Entwicklungsmöglichkeiten aus der Festsetzung der neuen Gebäudehöhe mit 15 m anzupassen.

Ferner ist in dem Ordnungsbereich GE2 und GE3 eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für erforderliche Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 im GE2 und 1,0 im GE3 zulässig.

Damit orientiert sich die Planung an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

Die Abweichung von der maximal zulässigen Grundflächenzahl ist in diesem Fall vertretbar, da durch diese Festsetzung keine Versiegelungen über das bisherige Maß stattfinden werden. Die Flächen im Plangebiet sind aufgrund der vorhergehenden Nutzungen derzeit nahezu vollständig versiegelt. Daher stellt das neue Planungsrecht eine Verbesserung der Situation dar. Öffentliche Belange stehen der Überschreitung in keiner erkennbaren Weise entgegen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse - im und außerhalb des Plangebietes - werden durch diese Festsetzung nicht in Frage gestellt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und die Bedürfnisse des Verkehrs sind nicht zu befürchten.

4.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt im Vergleich zu den ursprünglichen Festsetzungen überwiegend erhalten. In den Ordnungsbereichen GE1 und GE2 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse zukünftig nicht festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse war im Bebauungsplan in den v.g. Ordnungsbereichen auf drei begrenzt und gleichzeitig eine maximale Firsthöhe von 13,50 m vorgegeben.

Mögliche Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gewerbegebietes, die über drei Vollgeschosse hinaus gehen, die maximale Firsthöhe von 13,50 m jedoch nicht überschreiten, wären somit bauplanungsrechtlich unzulässig. Somit schränkt die Festsetzung hinsichtlich der Vollgeschosse wiederum die Höhenfestsetzung ein.

Insbesondere die verschiedenen Höhenlagen der Baugrundstücke entlang der Samoborstraße erschweren die Situation zunehmend.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (max. GH) bestimmt. Die Höhenfestsetzungen mittels Gebäudehöhe zusammen mit den festgesetzten Dachneigungen sichern in Verbindung mit den sonstigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung eine maßstäbliche Architektur, die eine Einbindung neuer Baukörper in das Stadtbild gewährleistet, ohne moderne Architekturelemente auszuschließen.

Insbesondere in einem Gewerbegebiet wird die Erforderlichkeit zur Festsetzung einer Traufhöhe aus den heutigen architektonischen Anforderungen an die Bauausführungen für gewerbliche Vorhaben nicht mehr gesehen.

Demnach wird die Regelung über die Festsetzung einer Traufhöhe ersatzlos gestrichen.

Da auch zukünftig die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf Dachform und Dachneigung modifiziert werden, ist die Bezeichnung „Firsthöhe“ für die Bestimmung der Höhe des Gebäudes ungeeignet.

Die Gebäudehöhe darf in den Ordnungsbereichen folgende Höhen nicht überschreiten:

Ordnungsbereich	GH
WA	11,50 m
MI	13,50 m
GE1	15,00 m
GE2	15,00 m
GE3	---

In dem Ordnungsbereich GE3 wird die Höhe baulicher Anlagen nur durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Die Beschränkung des Maßes der Gebäudehöhe bezieht sich weiterhin nicht auf bauliche Anlagen, welche keine Gebäude darstellen (z.B. Siloanlagen, Schornsteine).

Zur Ermittlung der Gebäudehöhe, gilt als unterster Bezugspunkt zukünftig die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche und als oberster Bezugspunkt der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein, Antennen oder Solaranlagen, etc.).

Im Zweifelsfall bei mehreren das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen gilt der für das Baugrundstück günstigere unterste Bezugspunkt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird das zulässige Höchstmaß der Bebauung an die heutigen architektonischen Anforderungen angepasst. In dem Ordnungsbereich GE1 und GE2 war ursprünglich eine Firsthöhe von 13,50 m festgesetzt.

Die Bestandsbebauung im GE3 hat nach Angaben von RLP 3D eine Höhe von 21 m.

Insbesondere aufgrund der heutigen Anforderungen an energetische Bauweisen sind im Allgemeinen die Geschosshöhen angestiegen, damit insbesondere die technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) eingehalten werden können.

Die Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) konkretisieren die Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV).

Nach Punkt 6 Absatz 2 der ASR A1.2 Raumabmessungen und Bewegungsflächen, Ausgabe: September 2013 (GMBI 2013, S. 910, zuletzt geändert GMBI 2017, S. 398) muss in Abhängigkeit von der Grundfläche die lichte Höhe von Arbeitsräumen betragen:

- bei bis zu 50 qm mindestens 2,50 m
- bei mehr als 50 qm mindestens 2,75 m
- bei mehr als 100 qm mindestens 3,00 m
- bei mehr als 2.000 qm mindestens 3,25 m

Bei Hinzurechnung einer Deckenstärke von rund 0,25 m und Einbau einer abgehängenen Decke von rund 0,5 m bedarf es demnach einer Geschosshöhe von ca. 3,25 m bis 4,00 m.

4-geschossiges Gebäude

	Höhe in m
Decke & Attika	0,70
3. OG	3,50
2. OG	3,50
1. OG	3,50
EG	3,50
Gesamthöhe	14,70

3-geschossiges Gebäude

	Höhe in m
Decke & Attika	0,70
2. OG	3,50
1. OG	3,50
EG	3,50
Gesamthöhe	11,20

Tabelle 1: Bürogebäude mit einer Grundfläche der Arbeitsräume von größer 50 qm und kleiner 100 qm

Aktuelle Bauvorhaben beinhalten Geschosshöhen für klassische Büronutzungen von 3,20 bis 3,50 m. Verkaufs-/Empfangsräume hingegen liegen bereits bei Höhen von 3,50 bis 3,80 m (siehe nachstehende beispielhafte Abbildungen).

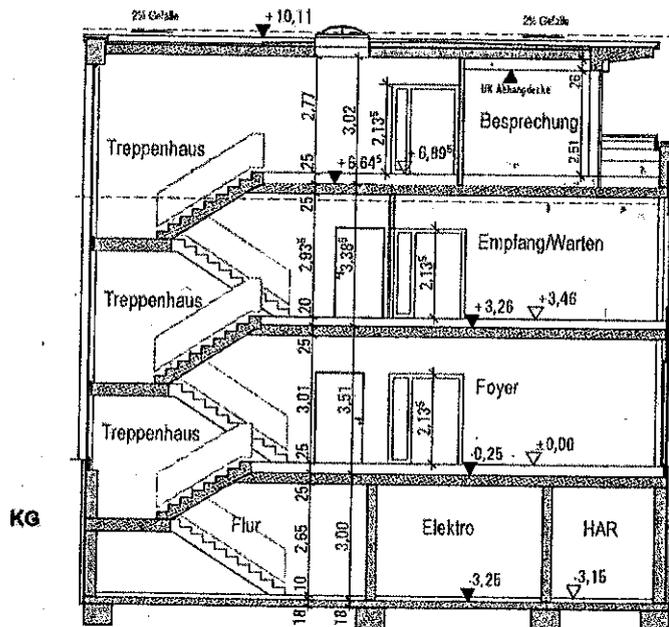


Abb. 4: Beispiel 3-geschossiges Bürogebäude

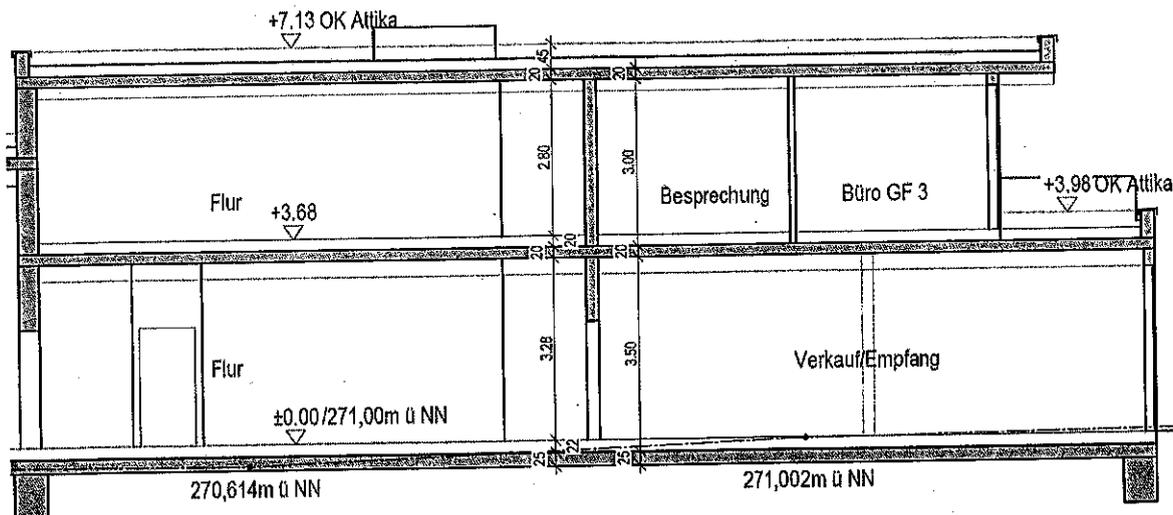


Abb. 5: Beispiel 2-geschossiges Bürogebäude

Dies begründet die Anpassung der Gebäudehöhen auf 15 m in den Ordnungsbereichen GE1 und GE2.

Aus Gründen des Landschaftsbildes verbleibt es weiterhin bei einer abgestuften Regelung der Gebäudehöhe zwischen den Ordnungsbereichen des Gewerbegebietes, Mischgebietes und allgemeinen Wohngebietes.

Durch die Haustechnik bedingte untergeordnete technische Aufbauten zur Versorgung mit Energie und Medien, zur Belichtung, Erschließung und Klimatisierung (wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Schornsteine, Solaranlagen, Wärmepumpen, etc.), dürfen die maximale Gebäudehöhe in den Ordnungsbereichen GE1 bis GE2 um bis zu 4 m und in den Ordnungsbereichen WA und MI um bis zu 2 m überschreiten.

4.3 Bauweise

Die Festsetzungen bezüglich der Bauweise entsprechen der vorhandenen Bauweise in den verschiedenen Teilbereichen des Geltungsbereichs.

In den Ordnungsbereichen WA und MI wird die offene Bauweise [o] gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es werden nur Einzelhäuser [E] und Doppelhäuser [D] zugelassen.

In den Ordnungsbereichen GE1 bis GE3 wird zukünftig die abweichende Bauweise [aBw] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um zukünftig Bauvorhaben mit einer Länge über 50 m zu ermöglichen. Die Länge der Gebäude wird hierbei nicht begrenzt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung über das Vortreten von Gebäudeteilen wird rein redaktionell modifiziert übernommen und hat folgenden Wortlaut:

Ein Vortreten von Gebäudeteilen auf maximal 1/3 der Gebäudelänge bis maximal 1,50 m Tiefe ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, wenn andere Rechte nicht entgegenstehen, zulässig.

Darüber hinausgehende Überschreitungen der Baugrenzen sollen auch weiterhin im Rahmen der Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht restriktiv gehandhabt werden, soweit ein Abstand von 5 m zu der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche nicht unterschritten wird, da diese Abweichungen als städtebaulich vertretbar angesehen werden.

Hiermit wird einem größeren Gestaltungsspielraum bei der Positionierung der Gebäude auf den Grundstücken Rechnung getragen.

Zukünftig sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO allgemein grundsätzlich zulässig.

Hierzu zählen auch Nebenanlagen wie Packstationen, Schließfächer oder Bankautomaten.

Innerhalb der nach § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz geltenden Bauverbotszone sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO jedoch nur mit Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

In dem Ordnungsbereich WA sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche gemäß § 23 Abs. 5 Satz 3 BauNVO von jeglicher Bebauung, die eine Höhe von 1,50 m über Straßenniveau übersteigt, grundsätzlich freizuhalten (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Hiervon ausgenommen sind Abfallbehälter- bzw. Mülleinhausungen, Einfriedungen sowie zu den Seiten vollständig offene und überdachte Stellplätze, wobei die ersten Stützen einen Mindestabstand von 1,50 m zu straßenseitigen Grundstücksflächen einhalten müssen. Damit wird dem Zurücktreten baulicher Nebenanlagen auf oder hinter die Baufucht der Hauptgebäude im Bestand Rechnung getragen.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist zudem ein Stauraum von mindestens 5,00 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen.

4.5 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die landespflegerischen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan (Pkt. 4. Grünordnung) bzw. seiner Änderung (Pkt. 7 Mindestanteil der Grundstücksfreiflächen, der als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten ist und nicht befestigt werden darf) bedurften der Gesamtüberarbeitung und fließen in die nachstehenden Festsetzungen modifiziert ein.

a) Allgemein

Die in der Planurkunde oder textlich festgesetzten Pflanzungen sind herzustellen bzw. zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Für alle Pflanzgebote in der Planurkunde gilt, dass eine Abweichung von bis zu 10 m vom eingezeichneten Standort möglich ist.

Für sämtliche Pflanzungen hat sich die Artenauswahl aus ökologischen Gründen im Wesentlichen an den Vorgaben der Pflanzenvorschlagsliste zu orientieren.

Folgende Mindestqualitäten sind bei der Pflanzung einzuhalten:

Laubbaumhochstämme Stammumfang 12 bis 14 cm
Obstbaumhochstämme Stammumfang 8 bis 10 cm
Heister 150 bis 175 cm
Sträucher 40 bis 70 cm

b) Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen dürfen nur die notwendigen Gehwege aufweisen. Sie sind ansonsten unversiegelt zu belassen und zu begrünen.

c) Verkehrsgrün

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen des Straßenbegleitgrüns sind gemäß Planeintrag mit Gehölzen zu bepflanzen.

Eine strauchartige Bepflanzung darf dabei eine Höhe von 0,8 m über dem nächsten angrenzenden Straßenniveau nicht überschreiten.

d) Anpflanzung auf privaten Grundstücken

Mit Ausnahme im Ordnungsbereich GE3 müssen mindestens 10 % der Grundstücksflächen gärtnerisch durch Bepflanzung oder Einsaat angelegt werden. Anrechenbar sind Pflanzflächen mit einer Mindestbreite von 2 m.

Hierfür sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Laubbaum und mindestens 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Mindestpflanzabstand der Bäume untereinander soll 10 m nicht unterschreiten.

Bäume innerhalb von befestigten Flächen (z.B. Stellplatzanlagen) müssen jeweils eine Baumscheibe von mindestens 4 qm Fläche aufweisen. Die Baumscheibe ist nicht zu befestigen. Weitere 8 qm dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

Mit den modifizierten textlichen landespflegerischen Festsetzungen ist weiterhin eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet.

4.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die für die Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fuß-/Radwege) erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Stadtbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden.

In Anlehnung an die regionale Bebauung sollen den heutigen Bedürfnissen entsprechende Bautypologien unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltungsmerkmale entwickelt werden.

Die Lage des Plangebiets erfordert ein möglichst homogenes Erscheinungsbild der Bebauung. Aufgrund vielfältiger Bauformen und unterschiedlicher gestalterischer Ansätze im Geltungsbereich wird jedoch nur ein grundsätzliches Maß an Regelungen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes getroffen.

4.7.1 Außengestaltung der baulichen Anlagen

a) Allgemein

Neben der Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbildes des Plangebietes und aufgrund der teilweise unmittelbaren Nähe zu der freien Strecke einer klassifizierten Straße soll Vorsorge dafür getragen werden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht über Maß beansprucht wird indem bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche unzulässig sind.

b) Dachgestaltung

Die Dachlandschaft ist einer der bestimmenden Faktoren für die Charakteristik des Stadtbildes. Es werden daher Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen. Die Wahl der Farbe der Dacheindeckung ist frei. Zwecks der Verträglichkeit mit dem Stadtbild wird jedoch empfohlen, sich bzgl. der Farbe und des Materials an den Dacheindeckungen der umgebenden Gebäude zu orientieren.

Entsprechend dem baulichen Bestand sind in den Ordnungsbereichen WA und MI nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig. In den Ordnungsbereichen GE1 bis GE3 ist die Dachform frei wählbar. Es sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig. Damit werden Bestimmungen getroffen, die sich einerseits am Bestand orientieren, andererseits auch moderne Dachformen zulassen.

c) Fassadengestaltung

Aufgrund der mit dieser Änderung des Bebauungsplanes geschaffenen Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von über 50 m in den Ordnungsbereichen GE1 bis GE3, soll eine Einbindung dieser Gebäude in die Umgebung durch architektonische Gebäudeversprünge oder Farbgebung ermöglicht werden.

Aus diesem Grund werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung getroffen, die eine Gliederung der Fassaden von Neubauten regeln. Ziel ist es, dass sich Neubauten in einem gewissen Maße dem gegebenen Stadtbild anpassen, jedoch gleichzeitig auch ein Weiterbauen mit modernen Typologien ermöglicht wird.

Fassaden deren Gesamtlänge mehr als 50 m beträgt, sind nach längstens 30 m mit einem Gebäudevor- oder -rücksprung von mind. 1 m über die gesamte Gebäudehöhe zu gliedern oder farblich oder mit einer anderen Art der Fassadengestaltung (z.B. Materialwechsel) voneinander abzusetzen.

Gebäudevor- oder -rücksprünge oder farbliche bzw. andersgeartete Fassadengestaltungen müssen eine Länge von mindestens 3 m aufweisen.

Fluchttreppen dienen ebenfalls einer Gliederung des Gebäudes.

d) Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen wird das generelle Ziel verfolgt, das Plangebiet vor einer visuellen Überfrachtung mit Werbeanlagen zu schützen.

Durch die Höhenbeschränkungen für freistehende Werbeanlagen wird eine mögliche Überformung des Straßen- und Ortsbildes im Plangebiet durch Werbeanlagen insofern eingeschränkt, dass keine überdimensionierten oder optisch störenden Anlagen zugelassen werden.

Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen wird auf die im jeweiligen Baugebiet maximal zulässige Gebäudehöhe beschränkt. Damit wird die mit Werbeanlagen verbundene Fernwirkung begrenzt.

Zudem soll verhindert werden, dass Menschen im Umfeld der Anlagen beeinträchtigt oder gestört werden. Werbeanlagen dürfen daher nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung, nicht mit Wechsel- oder Laufschrift und nicht blendend betrieben werden.

4.7.2 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

Da die unbebauten Bereiche gleichermaßen wie die bebauten Bereiche die gestalterische Qualität des Baugebiets wiedergeben, wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke - ausgenommen der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie gestaltete Freiflächen und Freiräume und deren Anlagen (Freianlagen) - als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen.

4.7.3 Einfriedungen

Die Beschränkung auf bestimmte Einfriedungshöhen hat gestalterische Gründe, wie das Freihalten von Blickbeziehungen und die Verhinderung von "Verschanzung" zum öffentlichen Raum. In den Ordnungsbereichen WA und MI sind daher entlang der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche Einfriedungen der Grundstücke nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über Straßenniveau zulässig.

4.7.4 Abfallbehälterplätze

Zwecks der Verträglichkeit mit dem Erscheinungsbild des Straßenraumes sind Abfallbehälterplätze gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren oder durch eine Eingrünung zu umpflanzen und somit visuell abzuschirmen.

4.8 Sonstige Inhalte

Ersatzlos wegfallende Festsetzungen

Für nachstehende Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bzw. seiner Änderungen wird die Erforderlichkeit bzw. Notwendigkeit aus heutigen Gesichtspunkten nicht mehr gesehen und entfallen ersatzlos.

- a) Festsetzungen über das Maß von Grundstückszufahrten (Altfestsetzung Nr. 4)
- b) Festsetzungen über die Bodenversiegelung (Altfestsetzung Nr. 5.1)
- c) Festsetzungen über die extensive Begrünung von Flachdächern (Altfestsetzung Nr. 5.2.4)
- d) Festsetzungen über die Abpflanzung der Stellplätze und der Anrechnung von Gehölzen (Altfestsetzung Nr. 7.1.3 und 7.1.4)
- e) Festsetzungen über die Befestigung der Zufahrten, Stellplätze, Weg und Hofflächen (Altfestsetzung Nr. 7.2)
- f) Nachrichtliche Übernahme von anderen nach gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (Altfestsetzung Nr. 8)

Die Inhalte der ursprünglichen Festsetzungen zu b) und e) finden sich zukünftig in den Hinweisen und Empfehlungen wieder.

Hinweise und Empfehlungen

Nachstehende Hinweise und Empfehlungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze
- Nutzung von Niederschlagswasser
- Baugrunduntersuchungen
- Maßnahmen zum Bodenschutz
- Denkmalschutz
- Artenschutz
- Telekommunikationslinien
- Zahl der notwendigen Stellplätze

5. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Samoborstraße – L 313 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Plangebiet verlaufen zudem die Straßen Siemensstraße, Christian-Heibel-Straße und Moselweg. Die B 255 ist ca. vier Kilometer entfernt, die BAB 3 (Anschlussstelle Ransbach-Baumbach) ist ca. fünf Kilometer entfernt.

Änderungen der Erschließung gehen mit dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht einher.

6. Umweltauswirkungen

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Auswirkungen auf die Umwelt sind mit dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht verbunden. Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen. In Bezug auf das Landschaftsbild wird durch die moderate Anpassung des Maßes der Bebauung in Bezug auf die Höhenentwicklungen baulicher Anlagen kein wesentlich veränderter Effekt erzielt.

Durch die beschriebene Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich kein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Wie bereits beschrieben, wurde die Bestandsbebauung bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes nur unzureichend berücksichtigt. Mit dieser Änderung erfolgt eine diesbezügliche Korrektur.

Das Maß der versiegelbaren Fläche (Grundflächenzahl) wird an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst, sodass keine Mehrversiegelung von Flächen entsteht.

Entsprechende Ausgleichsflächen sind daher nicht notwendig und werden demzufolge nicht bereitgestellt.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Lärmemissionen gegenüber schützenswerter Nutzungen verursacht.

Auch sonstige Schutzgüter sind von dieser Planung nicht betroffen.

Im Übrigen bleiben nachbarschaftliche Belange durch diese Änderung des Bebauungsplanes unberührt und bodenrechtliche Spannungen werden nicht ausgelöst, da die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden.

7. Ver- und Entsorgung

Änderungen an der Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind durch diese Änderung des Bebauungsplanes keine verbunden.

Bei Neubauvorhaben werden mit den Leitungsträgern rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt.

7.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an das örtliche Trinkwasserversorgungsnetz der Verbandsgemeindewerke Wirges angeschlossen. Weitere Bauvorhaben können über Hausanschlüsse an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

7.2 Abwasserbeseitigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Misch-, als auch Trennsystem vorhanden. Vorhaben im Plangebiet sollen an die vorhandene Abwasserbeseitigung (öffentliches Kanalnetz) der Verbandsgemeindewerke Wirges angeschlossen werden. Eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen von Genehmigungsverfahren.

7.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom/Gas) im Plangebiet ist über das vorhandene Versorgungsnetz der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz sichergestellt. Weitere Bauvorhaben können über Hausanschlüsse an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen werden. Im Plangebiet unterhält der Energieversorger eine Ortsnetz-Transformatorstation. Ggf. notwendige Einrichtungen eigener Trafostationen sind im Rahmen von Bauvorhaben zu prüfen.

7.4 Telekommunikation

Das Plangebiet ist an das öffentliche Fernmeldenetz angeschlossen. Die Fernmeldeversorgung weiterer Gebäude kann durch Ausbau der bestehenden Netze sichergestellt werden.

8. Bodenordnung

Für die Realisierung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerische Maßnahmen durchzuführen.

9. 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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56) 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 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
6. Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 08.10.2015 (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 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert am 22.09.2017 (GVBl. S. 237)
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
10. 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 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
11. 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)
12. 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)
13. Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
14. Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert am 14.08.2017 (BGBl. I S. 3122)
15. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

