

**Ortsgemeinde Marienhausen**  
Verbandsgemeinde Dierdorf  
Landkreis Neuwied

**Aufstellung des Bebauungsplanes  
„Auf dem Herzenberg“**

**Begründung**

**Schlussfassung**

zum Satzungsbeschluss vom 14.09.2022

**zuletzt geändert: 12.08.2022**

## IMPRESSUM

*Bearbeitet im Auftrag der* Ortsgemeinde Marienhausen  
Auf der Hohl 1  
56269 Marienhausen

*Bearbeitet durch* Planeo Ingenieure GmbH  
Bachweg 5  
57627 Hachenburg

*Verfasser:* Kerstin Eiteneuer, B.Eng.

*Planunterlagen  
und Script:* Kerstin Eiteneuer, B.Eng

*Verfahrensstand:* Schlussfassung zum Satzungsbeschluss vom 14.09.2022  
zuletzt ergänzt August 2022

<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung .....	5
1.1 Notwendigkeit der erneuten Offenlagen .....	5
2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	7
2.1. Räumlicher Geltungsbereich .....	7
2.2 Eigentumsverhältnisse .....	8
3. Vorgaben zur Planung .....	8
3.1 Raumordnung und Landesplanung .....	8
3.2 Flächennutzungsplan der VG Dierdorf für die Ortsgemeinde Marienhausen .....	10
3.2.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan .....	10
3.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan .....	11
3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht .....	12
3.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	13
3.5 Natur, Landschaft, Umwelt .....	13
3.6 Verkehrliche Erschließung.....	13
3.6.1 Erschließungsstraße .....	13
3.6.2 Fußwegenetz .....	13
3.6.3 Radwegenetz .....	14
3.6.4 Wirtschaftswegenetz .....	14
3.6.5 Kreisstraße Nr. 124.....	14
3.7 Ver- und Entsorgung .....	14
3.7.1 Entwässerungstechnische Erschließung .....	15
3.7.2 Außengebietsentwässerung.....	15
3.7.3 Berücksichtigung von Starkregenereignissen .....	15
3.7.4 Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser .....	16
3.7.5 Energieversorgung.....	16
3.8 Gewässer .....	17
3.9 Wasserschutzgebiete .....	17
3.10 Altlasten.....	17
3.11 Archäologische Denkmäler.....	18
3.12 Denkmalschutz .....	18
3.13 Immissionsschutz .....	18
3.14 Bergbauliche Belange .....	19
3.15 Forstwirtschaftliche Belange.....	19
3.16 Landwirtschaftliche Belange .....	19
3.17 Boden und Baugrund.....	20
3.18 Rohstoffsicherung.....	20
3.19 Radonpotential .....	20

4. Planinhalt und Abwägung .....	21
4.1 Ziele und Zwecke der Planung .....	21
4.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen.....	21
4.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	21
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....	21
4.2.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	25
4.2.4 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	25
5. Auswirkungen der Planung .....	26
5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	26
5.3 Bodenordnende Maßnahmen .....	26
5.3 Kosten und Finanzierung.....	26
6. Flächenbilanz.....	27
7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung .....	27
<b>TEIL 2 UMWELTBERICHT (als separates Dokument) .....</b>	

## Begründung

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

In der 493 Einwohner (Stand: 31.12.2020; Quelle: Statistische Landesamt RLP) zählenden Ortsgemeinde Marienhausen, in der Verbandsgemeinde Dierdorf gelegen, ist eine Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen. Innerhalb des Ortsgebietes können derzeit jedoch keine gemeindeeigenen Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Da der Bedarf an Baugrundstücken anderweitig zurzeit nicht gedeckt werden kann, plant die Ortsgemeinde Marienhausen daher die Ausweisung eines Wohngebietes am nordöstlichen Rand der Ortslage.

Hier soll auf einer Fläche von insgesamt rd. 2,66 ha ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Dabei sollen ca. 24 neue Baugrundstücke erschlossen werden. Die vorgesehene Bebauung soll überwiegend der Eigenentwicklung des Ortes dienen.

Zur Gewährleistung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Rat der Ortsgemeinde Marienhausen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Herzenberg“ beschlossen.

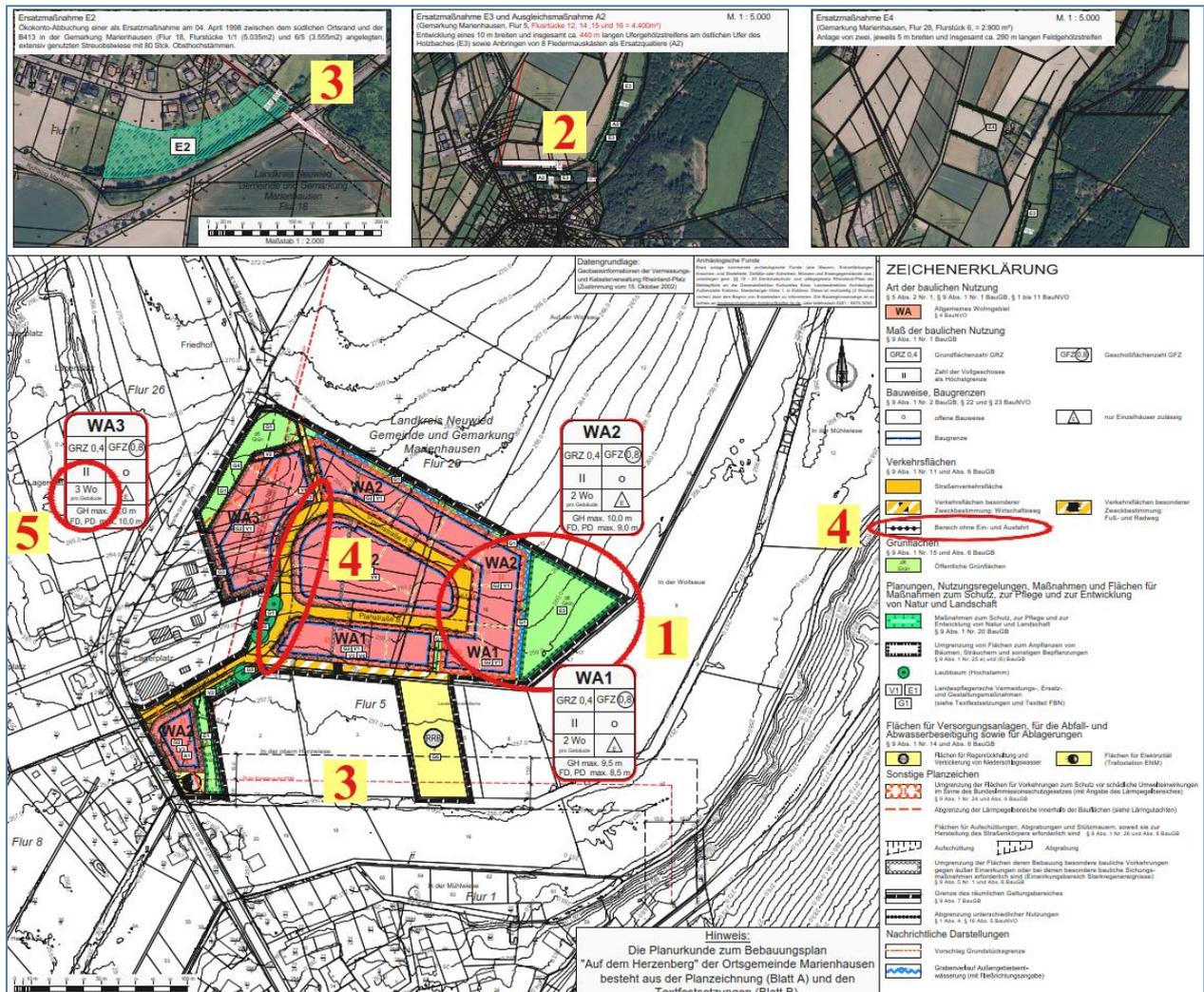
#### 1.1 Notwendigkeit der erneuten Offenlagen

##### 1.1.1 Offenlage 17.09.2021 bis einschl. 20.10.2021

Die förmliche Offenlage des Bebauungsplanes „Auf dem Herzenberg“ fand in der Zeit vom 17.09.2021 bis einschließlich 22.10.2021 statt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden Anregungen vorgetragen, die nach der gerechten Abwägung untereinander und gegeneinander eine erneute Offenlage notwendig machten.

In der nachfolgenden Planzeichnung wurden die wesentlichen Änderungsbereiche markiert und nummeriert. Die Änderungen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

1. Zur Vermeidung einer Zielverletzung mit den im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) dargestellten Vorrangflächen für den Biotopverbund werden die östlichen Bauflächen um ca. 40 m zurückgenommen.
2. Um die Belange der Energienetze Mittelrhein zu berücksichtigen, werden die als Ersatzmaßnahme E3 vorgesehenen Ufergehölzpflanzungen im Bereich der 20-kV-Freileitung und deren Schutzstreifen zurückgenommen.
3. Redaktionelle Ergänzung der 20-kV-Freileitungen und deren Schutzstreifen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sowie redaktionelle Ergänzung der Textfestsetzungen.
4. Redaktioneller Ergänzung der Zeichenerklärung und Verdeutlichung des Planzeichens für den Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.
5. Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Ordnungsbereich WA3 (von 2 Wo auf 3 Wo).



Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit Änderungspunkten, unmaßstäblich, genordet  
**Datengrundlage:** Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Außerdem wurden die Textfestsetzungen in Bezug auf die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl, der möglichen Bebaubarkeit der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Rad- und Gehweges sowie die sich aus den vorgenannten Punkten 1 bis 5 ergebenden Änderungen überarbeitet.

Die durchgeführten inhaltlichen Änderungen an der Planzeichnung und den Textfestsetzungen berührten in Teilen die Grundzüge der Planung. Der Ortsgemeinderat hatte daher beschlossen, die Planunterlagen erneut öffentlich auszulegen.

Die erneute Offenlage fand in der Zeit vom ... bis einschließlich ... statt.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

### 2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage und hat eine Plangebietsgröße von insgesamt rd. 2,66 ha.



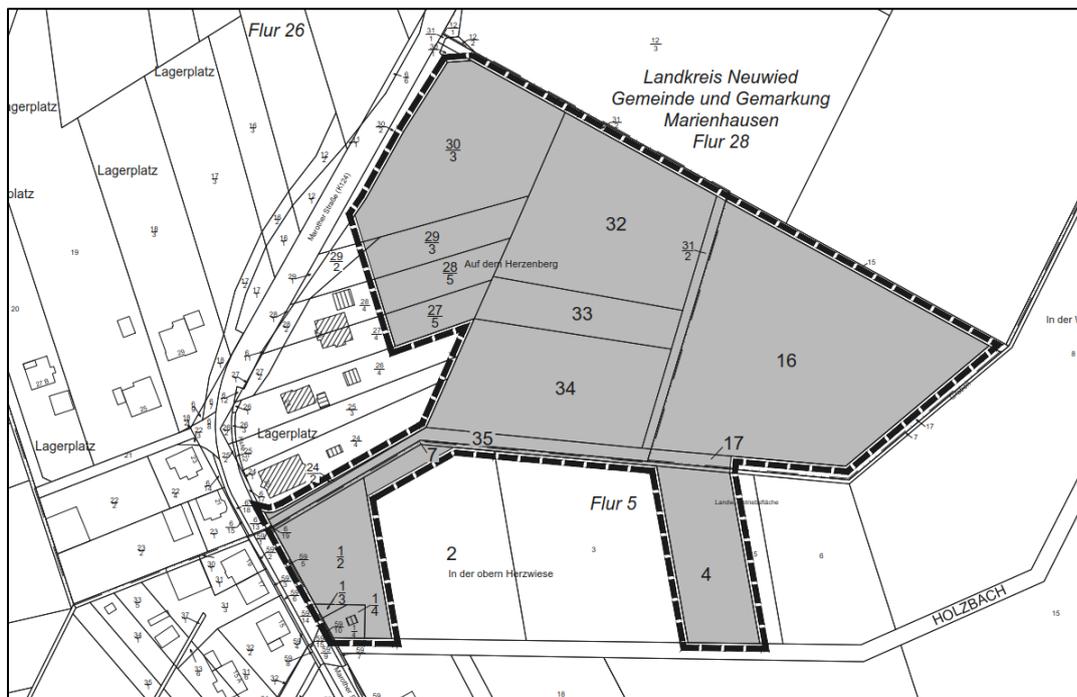
Auszug aus der  
Topographischen Karte  
1 : 25.000 - LANIS-RLP

unmaßstäblich,  
eingenordet

Datengrundlage:  
Geobasisinformationen  
der Vermessungs- und  
Katasterverwaltung  
Rheinland-Pfalz  
(Zustimmung vom  
15.10.2002)

In der nachfolgenden Karte ist der überplante Bereich durch die Plangebietsgrenze gekennzeichnet. Es umfasst folgende dort grau hinterlegten Grundstücke der Gemarkung Marienhausen:

Flur 5, Flurstücke 1/2, 1/3, 1/4, 2 tw., 4 und 7 tw.; Flur 26, Flurstücke 24/2, 27/5, 28/5, 29/2 tw., 29/3 tw., 30/3 tw., 31/2, 32, 33, 34 und 35 sowie Flur 28, Flurstücke 16 und 17 tw..



Planbereich, unmaßstäblich, genordet

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz  
(Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

## 2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich überwiegend in Besitz der Ortsgemeinde Marienhausen. Lediglich in einem Teilbereich wird südlich des vorhandenen Wirtschaftsweges ein Privatgrundstück angeschnitten. Im Zuge der Neuaufteilung der Grundstücke auf Grundlage des Bebauungsplanes erfolgt die Vermessung der Teilfläche und der Ankauf durch die Ortsgemeinde.

Zudem befindet sich die Fläche der Trafostation im Eigentum des Energieversorgers. Eigentumsveränderungen sind hier jedoch nicht vorgesehen.

## 3. Vorgaben zur Planung

### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

#### Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

Dem Grundsatz (G) 26 folgend hat sich die Eigenentwicklung des Ortes an begründete Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinde sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Das jüngste Wohngebiet in Marienhausen wurde mit dem Bebauungsplan „Marienhausen Ost“ im Jahr 1998 zur Rechtskraft gebracht. Es ist zwischenzeitlich vollständig erschlossen. Baulücken ergeben sich laut Bauflächenmonitoring in diesem Bereich nicht mehr. Auch im angrenzenden Wohngebiet aus dem Jahr 1994 sind nur wenige Baulücken zu finden.

Nach 20 Jahren und einer in dieser Zeit relativ stabilen bis steigende Bevölkerungszahlen (Ende 2000: 477 Einwohner, Ende 2005: 489 EW, Ende 2010: 491 EW, Ende 2015: 472 EW, Ende 2020: 493 EW; Quelle Stat. Landesamt RLP) soll nunmehr ein kleines, bedarfsgerechtes Wohnbaugebiet im Norden der Ortslage Marienhausen entstehen, um die steigende Nachfrage und den damit begründeten Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken zu können. Die vorbereitenden Bauleitplanung hat dazu bereits Flächen vorgesehen, die nunmehr konkret überplant werden. Das Ziel (Z) 31 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist durch die Planung daher nicht betroffen.

Die Siedlungsflächen entstehen im Anschluss an die bestehende Siedlungseinheit von Marienhausen. Insofern stellt die Planung eine Weiterentwicklung des Ortes dar. Insbesondere wird kein isolierter oder ungegliederter Siedlungsansatz geschaffen.

#### Regionaler Raumordnungsplan (RROP 2017)

Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017) ist seit dem 11.12.2017 in Kraft getreten und beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Er vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV 2008 mit

Teilfortschreibung 2013) und enthält Ziele und Grundätze, die in der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Im RROP 2017 werden die Verbandsgemeinde Dierdorf und damit der Planbereich in Marienhausen dem „Verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. In der Verbandsgemeinde Dierdorf übernimmt die Stadt Dierdorf gemäß des wirksamen RROP 2017 eine zentralörtliche Funktion als freiwilliges kooperierendes Mittelzentrum.

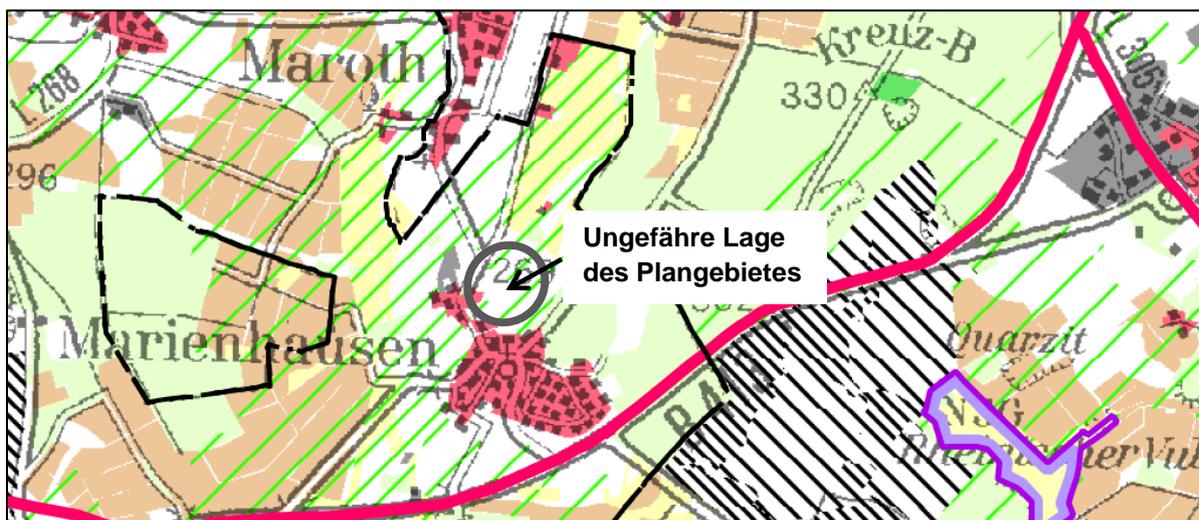
In der Gesamtkarte ist die Umgebung des Plangebietes als Vorranggebiet regionaler Biotopverbund gekennzeichnet. Das Plangebiet selbst ist dabei jedoch von der Kennzeichnung größtenteils ausgenommen. Lediglich im westlichen Bereich ergibt sich eine geringfügige Überschneidung. Die Markierung der Fläche für den Biotopverbund resultiert vermutlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Untere Landesplanungsbehörde weist im Beteiligungsverfahren darauf hin, dass das Plangebiet laut Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2017 zum Teil in einem Vorranggebiet für den Regionalen Biotopverbund liegt. Dies betrifft die Flächen des Geltungsbereiches, die bislang nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt waren. Damit war das Ziel (Z) 62 des Raumordnungsplanes betroffen. Die Ziele der Raumordnung müssen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen beachtet werden und unterliegen nicht der Abwägungsmöglichkeit durch die Gemeinde.

Nach Prüfung des Sachverhaltes und neuerlicher Rücksprache mit der Kreisverwaltung, reagiert die Gemeinde auf die Zielverletzung, indem die Wohnbauflächen am östlichen Rand des Plangebietes um ca. 25 m zurückgenommen werden. Damit befinden sich die Bauflächen zukünftig außerhalb der für den regionalen Biotopverbund ausgewiesenen Vorrangflächen.

Die Plangebietsgrenze kann in der vorliegenden Form verbleiben. Die nicht für die Bebauung vorgesehen Flächen der Parzelle 16, Flur 5, werden mit Maßnahmen zur Entwicklung des Biotopverbunds versehen.

Weitere Aussagen sind im RROP für das Plangebiet nicht getroffen. Es sind auch sonst keine Vorrangflächen oder Vorbehaltsflächen für den Planungsraum selbst dargestellt.



Auszug aus der Gesamtkarte zum Fortschreibungsentwurf des RROP 2017 (mit Planbereich); unmaßstäblich, genordet; Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

Gemäß dem Grundsatz (G) 15 sollen bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen die Möglichkeiten der rationellen Energieverwendung wie Solarenergienutzung, Abwärmenutzung und Fernwärmeversorgung berücksichtigt werden.

Die Grundstückszuschnitte im Plangebiet wurden so gewählt, dass die Nutzung von Solarenergie grundsätzlich möglich ist. Die Festsetzungen zum Bebauungsplan stehen der Nutzung von regenerativen Energien zudem nicht entgegen. Vielmehr werden ausdrücklich Empfehlungen zur passiven und aktiven Solarenergienutzung sowie zur Nutzung von Niederschlagswasser und zum Einbau von Dachbegrünungen gegeben.

Mit der Buslinie 464 (Dierdorf / Herschbach – Siershahn – Montabaur) ist die Ortsgemeinde Marienhausen und damit auch die neuen Bauflächen an den ÖPVN angebunden. Die Haltestellen sind fußläufig zu erreichen. Damit ist der Grundsatz G 16 und G 153 bei der Planung berücksichtigt.

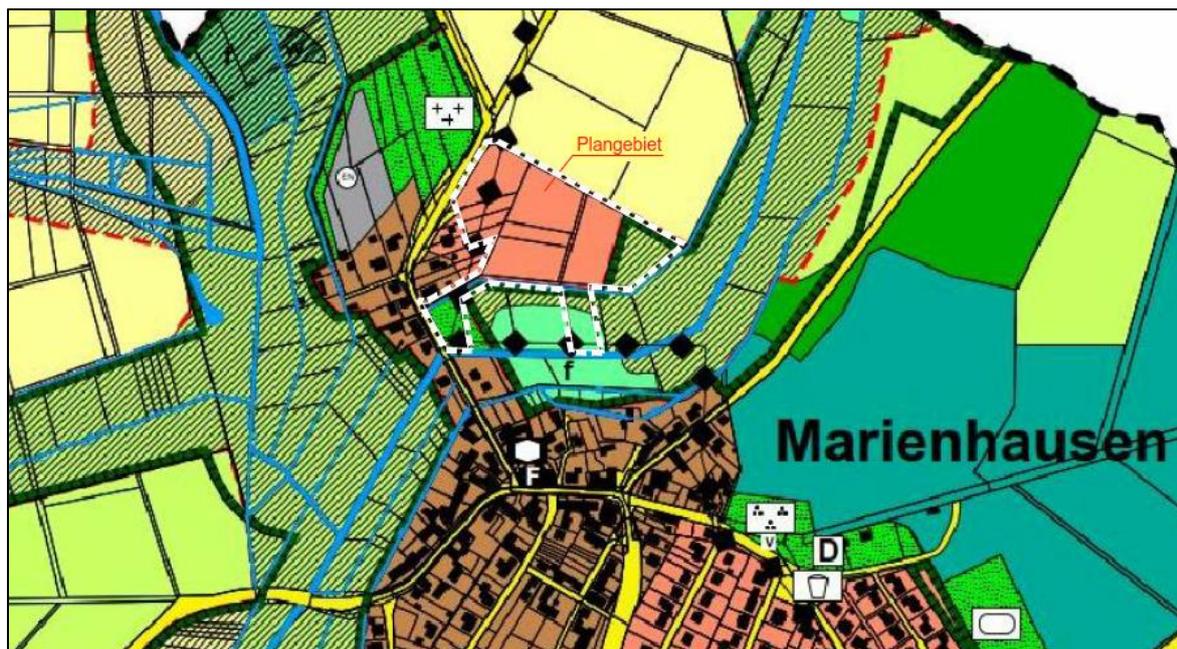
Dem Grundsatz G 18 folgend werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen die innerörtlichen Frei- und Grünflächen mit der umgebenden Landschaft verbunden bzw. bleiben die Verbindungen entsprechend bestehen.

Zur Berücksichtigung des Grundsatzes G 75 (Radonpotential) siehe Punkt 3.19 der Begründung.

### 3.2 Flächennutzungsplan der VG Dierdorf für die Ortsgemeinde Marienhausen

#### 3.2.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf sind für den Planbereich bereits überwiegend „Wohnbauflächen“, in Teilbereichen auch „Grünflächen“ dargestellt.

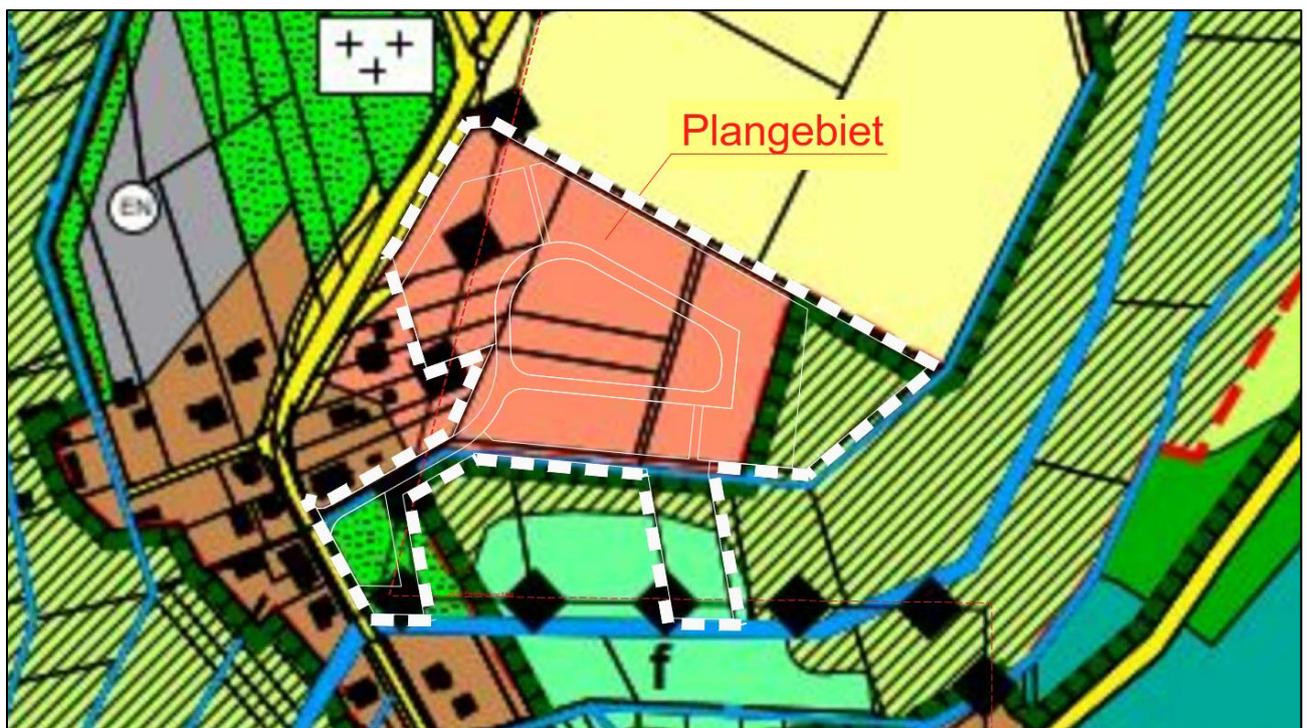


Auszug aus dem wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Dierdorf, unmaßstäblich, genordet  
(Quelle: Bauamt VG Dierdorf)

### 3.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichen, ohne das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu verletzen. Die Grundkonzeption und das städtebauliche Ziel des Flächennutzungsplanes müssen jedoch gewahrt bleiben.

Wie unter Punkt 3.2.1 bereits erläutert, sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit überwiegend „Wohnbauflächen“ dargestellt. Dies korrespondiert mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da dieser als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt.



Auszug aus dem wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Dierdorf, unmaßstäblich, genodet mit skizzenhafter Darstellung des Plangebietes (Quelle: Bauamt VG Dierdorf und Planeo Ingenieure GmbH)

Abweichungen ergeben sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes. Hier werden entgegen den Darstellungen des FNP statt einer Grünfläche ebenfalls Wohnbauflächen ausgewiesen. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche der Parzelle 1/2, die derzeit befestigt und als öffentliche Parkplatzfläche genutzt wird. Hier wird durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche und den damit verbundenen grünordnerischen Festsetzungen eine Aufwertung bewirkt und zudem einen Lückenschluss der Bebauung entlang der „Marother Straße“ ermöglicht. Durch entsprechende Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung des sich an diese Fläche Richtung Osten anschließenden Gehölzbestandes, erfolgt eine Abgrenzung zur freien Landschaft und zum Bereich der Holzbachau. Hier werden die Darstellungen des FNP eingehalten.

Im Bereich der als Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehenen Teilfläche (Flur 5, Parzelle 4) stellt der wirksame FNP „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für Maßnahmen“ (Entwicklung von extensivem Grünland, von Feuchtwiesen in Auenbereichen) dar. Entgegen den Darstellungen des FNP wurden auf der Parzelle 4 bei der für den Bebauungsplan durchgeführten Biotopkartierung zum Fachbeitrag Naturschutz keine nach § 30 BNatSchG pauschal geschützten Biotope angetroffen. Diese beschränken sich auf die westlich angrenzenden Parzellen 2 und 3, woraufhin das RRB in der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes nach Osten auf die Parzelle 4 verschoben wurde. Durch die im Bebauungsplan für das naturnahe RRB festgesetzten Maßnahmen wird mit der Herstellung der Rückhalteeinrichtung den Darstellungen des FNP grundsätzlich entsprochen.

Im östlichen Bereich der Wohnbauflächen sind im FNP auf der Parzelle 16, Flur 28, Teilflächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für Maßnahmen“ (Entwicklung von extensivem Grünland, von Feuchtwiesen in Auenbereichen) dargestellt. Ein kleiner Teil dieser Fläche wird im Bebauungsplan mit Wohnbauflächen überplant. Aufgrund der Topographie und der damit einhergehenden städtebaulichen Aufteilung von Wohn- und Verkehrsflächen ist es notwendig, einen untergeordneten Teil der Parzelle 16 ebenfalls als Wohnbauflächen auszuweisen. Die verbleibende öffentliche Grünfläche trägt durch entsprechende Festsetzungen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Begrünung) im Bebauungsplan zur Entwicklung des Biotopverbundes bei.

Aufgrund des nördlich des Plangebietes angrenzenden Vorranggebietes für den Biotopverbund wird auf die Erweiterungsmöglichkeit des Plangebietes an dieser Stelle zunächst verzichtet.

Die im Rahmen des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und im Umfeld des Baugebietes unter Einbeziehung des Holzbaches sowie durch Abbuchungen vom Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen. Zur Gliederung der Landschaft und zur Herstellung neuer, vernetzender Lebensräume für Tiere und Pflanzen am Rand der intensiv landwirtschaftlich genutzten Holzbachau sowie innerhalb der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche wird zudem die Anlage von mehreren Feldgehölzstreifen aus standortheimischen Sträuchern mit einzelnen Bäumen als Maßnahmen festgesetzt.

Im Zuge einer punktuellen Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Dierdorf wird dieser an die Festsetzungen aus der verbindlichen Bauleitplanung angepasst.

### **3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit nicht überplant.

### **3.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

An das Plangebiet grenzen keine festgesetzten oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne der Ortsgemeinde Marienhausen unmittelbar an.

### **3.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

In die gemeindliche Planung und Abwägung sind nach § 1a BauGB auch die Folgen, die sich durch den Eingriff in Natur und Landschaft mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben, mit einzubeziehen. Es ist daher grundsätzlich abzuwägen, inwieweit unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Daher ist zunächst generell ein Fachbeitrag Naturschutz erforderlich, um die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ausreichend zu berücksichtigen.

Dieser ist Anlage zum Bebauungsplan und bildet die Grundlage für den nach § 2a Satz 3 BauGB zu erstellenden Umweltbericht. Der Umweltbericht bildet den gesonderten Teil 2 der Begründung. Die erforderlichen Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum Schutz besonders geschützter Tierarten wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt und den Planunterlagen beigelegt. Die sich aus der Artenschutzprüfung ergebenden Festsetzungen wurden ebenfalls in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

### **3.6 Verkehrliche Erschließung**

#### **3.6.1 Erschließungsstraße**

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt innerhalb der Ortsdurchfahrt über die Kreisstraße Nr. 124 (K 124, „Marother Straße“), in die die neue Erschließungsstraße direkt einmündet.

Zur Erschließung der neuen Baugrundstücke im Plangebiet ist eine Ringverbindung vorgesehen.

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet erhalten eine Regebreite von 6,50 m.

#### **3.6.2 Fußwegenetz**

Die fußläufige Erreichbarkeit der Wohnbauflächen wird grundsätzlich über die Erschließungsstraße erfolgen. Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes, ausgehend von der Planstraße A wird durch einen separaten Fuß- und Radweg die Anbindung an die freie Landschaft bzw. das Wirtschaftswegenetz ermöglicht.

Dieser Fußweg dient auch als Trasse für die noch zu verkabelnde 20-kV-Freileitung, die ausgehend von der bestehenden Trafostation am Holzbach derzeit die westlichen Baugrundstücke in Nord-Süd-Richtung überspannt.

Aufgrund der fußläufigen Verbindung und der Trasse der Stromleitung ist es daher wichtig und notwendig, dass auch bei Bauabschnittsbildung dieser Weg mit den ersten Erschließungsmaßnahmen hergestellt wird.

Das Plangebiet bindet fußläufig an mehreren Stellen an das umlaufende Wirtschaftswegenetz an, sodass dieses auch weiterhin als Spazierwege genutzt werden kann.

### 3.6.3 Radwegenetz

Über die „Marother Straße“ führt im Bereich der Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die Kreisstraße die WW1-Radroute. Diese ist nach der HBR 2014 Rheinland-Pfalz (Hinweise zur wegweisenden und touristischen Beschilderung für den Radverkehr) beschildert. Die Radroute wird unter anderem auch von Pendlern, Familien mit kleineren Kindern per Rad, von (größeren) Lastenrädern, Fahrrädern mit Anhängern und Pedelecs befahren. Die Passierbarkeit ist daher auch während der Bauphase der Erschließungsstraße zu gewährleisten.

### 3.6.4 Wirtschaftswegenetz

Südlich, westlich und nördlich der Wohnbauflächen verlaufen Wirtschaftswegenetze, die auch nach Erschließung des Wohngebietes uneingeschränkt für die Landwirtschaft nutzbar bleiben. Die Anbindung des südlich des Plangebiets verlaufenden Wirtschaftsweges an die Marother Straße wird durch die Anlage der Erschließungsstraße und die damit verbundene Verbreiterung der befestigten Fläche eine Verbesserung erfahren.

### 3.6.5 Kreisstraße Nr. 124

Am nordwestlichen Rand grenzt das Plangebiet unmittelbar an die freie Strecke der Kreisstraße Nr. 124 an. Die Bauverbotszone von 15 m zum befestigten Rand der K124 wird durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche und die davon um 10 m abgesetzte Baugrenze ausreichend berücksichtigt.

Im südwestlichen Bereich mündet die neue Erschließungsstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt in die Kreisstraße ein. Die verkehrsgerechte Ausführungsplanung zur Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die klassifizierte Straße ist vor Baubeginn mit der Fachgruppe Planung des zuständigen Landesbetriebes Mobilität abzustimmen.

Der von der Kreisstraße auf das Plangebiet wirkende Verkehrslärm wurde in einem schalltechnischen Gutachten beurteilt. Dieses kommt zu dem Schluss, dass durch die Kreisstraße keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten sind. Die ermittelten Lärmpegelbereiche wurden in die Planzeichnung entsprechend kenntlich gemacht.

## **3.7 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird über Netzerweiterungen und den Anschluss an die bestehenden Anlagen sichergestellt.

### 3.7.1 Entwässerungstechnische Erschließung

Die Ableitung des Schmutzwassers kann grundsätzlich durch Erweiterung der Ortskanalisation mit Anschluss an die Holzbachgruppe zur Kläranlage Dierddorf-Wienau erfolgen. Der Planbereich ist im Abwasserbeseitigungskonzept der VG Dierdorf enthalten und dort im Trennsystem vorgesehen.

Der Bebauungsplan sieht hierzu eine Rückhaltung des Niederschlagswassers mit einer gedrosselten Ableitung in den Holzbach vor.

Das auf den Baugrundstücken und der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser wird in einem separaten Kanal gesammelt und in ein noch anzulegendes, naturnahes Regenrückhaltebecken auf der dafür im Südosten vorgesehenen Fläche (Parzelle 4, Flur 5) geleitet. Nach Sammlung des Oberflächenwassers wird dieses mit Verzögerung und in gedrosselter Form in den „Holzbach“ (Gewässer III. Ordnung) eingeleitet. Die Einleitungsmenge wird hierbei auf den natürlichen Abfluss aus dem unbebauten Einzugsgebiet begrenzt. Das neue Regenrückhaltebecken wird als Erdbecken ohne Sohlabdichtung hergestellt, sodass auch der natürliche Wasserkreislauf gefördert wird.

Im Zuge der Bauleitplanung wird die Abwasserentsorgung konzeptionell gelöst, um sicherzustellen, dass die Erschließung des Plangebietes gesichert werden kann. Die detaillierte Ausführungsplanung ist nicht notwendigerweise Bestandteil des Bebauungsplanes, jedoch wurde das Entwässerungskonzept bereits den zuständigen Behörden zur Genehmigung vorgelegt. Die Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Holzbach wurde mit Schreiben vom 12.01.2022 bereits erteilt.

### 3.7.2 Außengebietsentwässerung

Das Plangebiet befindet sich in einem nach Süden und Südosten geneigten Gelände. Aufgrund der Topographie muss das aus dem nordöstlich gelegenen Außengebiet auf das Plangebiet zulaufende Außengebietswasser aufgefangen und schadlos an den neuen Wohnbauflächen vorbei abgeleitet werden. Hierzu ist am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches ein drei Meter breiter, öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Hier wird das anfallende Außengebietswasser in einem neu herzustellenden Graben aufgefangen und in Richtung des südlich gelegenen, vorhandenen Wegeseitengraben abgeführt.

Die Außengebietsentwässerung ist Bestandteil der entwässerungstechnischen Objektplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung werden jedoch Flächen für die Ableitung des Wassers vorgesehen.

### 3.7.3 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Das im Norden der Ortsgemeinde gelegene Plangebiet entlang der „Marother Straße“ wird derzeit als Grün- und Ackerflächen genutzt. Das Gebiet ist in südliche bzw. südöstliche Richtung geneigt und wurde im Rahmen einer Gefährdungsanalyse als Entstehungsgebiet für Sturzfluten nach Starkregenereignissen mit mäßiger, teils hoher Abflusskonzentration identifiziert (Hochwasservorsorge durch Flussgebietsentwicklung VG Dierdorf – Hochwasserinfopaket).

Dies wird in der weiteren Planbearbeitung dahingehend berücksichtigt, dass die Lage des von der Planstraße A Richtung Nordwesten verlaufenden Fuß- und Radweges mit den davon abgesetzten Baufenstern der Wohnbauflächen im Bereich der Abflusstrassen möglicher Starkregenereignisse gewählt wurde. Beiderseits des in der Planzeichnung ausgewiesenen, eigenständigen Rad- und Gehweges (Planstraße A Richtung Norden) sind zudem Garagen und Carports sowie Geräte- und Gartenhäuser zwischen der Baugrenze und dem Rad-/Gehweg unzulässig.

Im Innenradius der Planstraße A wird gegenüber der Einmündung des Weges zudem ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu den südlichen Bauflächen festgesetzt und in der Objektplanung der Straße hier ein Hochbord vorgesehen. Starkregenereignisse können so der Planstraße folgen und im weiteren Verlauf über die Grünflächen südlich des Plangebietes zum Holzbach abgeführt werden. Dies entspricht dann auch dem derzeitigen Verlauf des Wassers.

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sollen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Die potentiell durch Starkregenereignisse gefährdete Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden daher in der Planzeichnung durch das Planzeichen 15.11 gekennzeichnet und in den Textfestsetzungen entsprechende Hinweise aufgenommen.

Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) jede Person selbst verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und Schadensminderung zu schaffen.

#### 3.7.4 Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser wird über die bestehenden Anlagen der Verbandsgemeindewerke Selters (VG-Werke Selters) sichergestellt.

Für die Erschließung der neuen Bauflächen ist die Erweiterung des Trinkwassernetzes in Abstimmung mit den VG-Werken Selters vorzunehmen. Hierüber kann dann auch der für die Wohnbebauung notwendige Brandschutz abgedeckt werden.

#### 3.7.5 Energieversorgung

Im Plangebiet sind Anlagen zur Energieversorgung der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz (ENM) in Form von Stromleitungen vorhanden. Für die Sparte „Gas“ sind in Marienhausen keine Netzanlagen vorhanden.

##### *Stromversorgung*

Das Plangebiet wird im südwestlichen Bereich von einer 20kV-Freileitung überspannt. Die Leitung mit ihren Schutzstreifen ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Es ist vorgesehen, diese Leitungen im Zuge der Baumaßnahmen zur Erschließung des ersten Bauabschnittes erdverkabelt zu führen, um die Ausnutzbarkeit der Bauflächen herzustellen.

Eine Bebauung im Schutzstreifen ist erst möglich, wenn die 20-kV-Freileitung demontiert ist. Voraussetzung für die Demontage der 20-kV-Freileitung ist, dass die Kabeltrasse

zwischen der Trafostation und dem neuen Kabelübergangsmast am nördlichen Plangebietsrand in einem Zuge aufgebaut und in Betrieb genommen werden kann. Bei einer abschnittswisen Erschließung ist dies zu berücksichtigen.

In den späteren öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie dem nach Norden von der Erschließungsstraße abgehende Fuß- und Radweg werden daher Trassen für die Erdleitung berücksichtigt.

Da die Freileitung jedoch derzeit noch Bestand hat, erfolgt auch weiterhin die Darstellung der Freileitungen mit ihren Schutzstreifen in der Planzeichnung. Dies jedoch lediglich als nachrichtliche Übernahme mit Hinweis auf die zukünftige Verkabelung. Bis zur endgültigen Demontage der 20-kV-Freileitungen und den zugehörigen Masten ist eine Bebauung in deren Schutzstreifen unzulässig.

Sämtliche Änderungen an den Versorgungsanlagen sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit dem Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

Von den Ersatzmaßnahmen E1 bis E3 sind Netzanlagen der ENM betroffen. Die Maßnahmenflächen werden von 20-kV-Freileitungen überspannt. Die Netzanlagen mit ihren Schutzstreifen sind in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. Die Bepflanzungsmaßnahmen erfolgen unter Berücksichtigung der 20-kV-Freileitung und Freihaltung der zugehörigen Schutzstreifen.

Über den südlichen Bereich des für das Regenrückhaltebecken vorgesehenen Grundstücks verläuft ebenfalls eine 20-kV-Freileitung. Zudem befindet sich auf dem Nachbargrundstück ein Leitungsmast des Versorgungsunternehmens. Bei der Umsetzung des RRB wird der Mast sowie die Freileitung entsprechend berücksichtigt.

### **3.8 Gewässer**

Das Plangebiet grenzt mit dem südlich gelegenen und bereits bebauten Grundstück 1/2 (Trafostation) unmittelbar an den südlich des Geltungsbereiches gelegenen Holzbach (Gewässer III. Ordnung) an. Der Geltungsbereich rückt ansonsten vom Holzbach ab, so dass die an das Gewässer angrenzenden Flächen für die hier notwendige morphologische Aufwertung des Gewässers von der geplanten Siedlungsentwicklung unberührt bleiben.

Weitere Oberflächengewässer finden sich im Plangebiet nicht.

### **3.9 Wasserschutzgebiete**

Für die Reinhaltung des Grundwassers festgesetzte Wasserschutzgebiete sind durch das Plangebiet nicht unmittelbar betroffen.

### **3.10 Altlasten**

Ausweislich des Bodenschutzkatasters haben sich keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes ergeben.

### 3.11 Archäologische Denkmäler

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

### 3.12 Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz stehende Bauten sind im Planbereich nicht vorhanden.

### 3.13 Immissionsschutz

#### *Verkehrslärm*

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Auf dem Herzenberg“ der Ortsgemeinde Marienhausen liegt unmittelbar östlich der Kreisstraße Nr. 124 (K 124, Marother Straße) und ca. 185 m westlich der Kreisstraße Nr. 153 (K 153, Freirachdorfer Straße).

Hinsichtlich des im vorliegenden Bebauungsplan zu bewerkstelligenden Lärmschutzes hat die Ortsgemeinde Marienhausen durch entsprechende Festsetzungen in der Planzeichnung bzw. den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan den Erfordernissen des Lärmschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat.

Die Bebauungsplankonzeption wurde im Hinblick auf erforderliche Lärmschutzmaßnahmen überprüft. Die Schalltechnische Untersuchung des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies, Boppard vom 23.03.2020 ist als Anlage den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde überprüft, ob im geplanten Wohngebiet aus schalltechnischer Sicht verträgliche Wohnverhältnisse gegeben sind. Entsprechend den Vorgaben des LBM Cochem sind hierbei die zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen durch die Kreisstraßen K 124 und K 153 auf das geplante Baugebiet ermittelt worden.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Untersuchung in Bezug auf die Verkehrsgeräusche durch die Kreisstraßen K 124 und K 153 zeigt, dass keine schalltechnischen Konflikte im Plangebiet zu erwarten sind.

Weiterhin wurden maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt, anhand derer die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße für die Außenbauteile der Gebäude abgeleitet werden können. Diese sind Grundlage für die Berechnung der erforderlichen Bauschalldämmmaße

(Wände, Fenster, Dächer etc.), um für die Innenwohnbereiche der Gebäude ‚gesunde Wohnverhältnisse‘ zu erreichen.“

Resultierend aus dem Gutachten wurden in der Planzeichnung die Außenlärmpegel kenntlich gemacht und als passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume entsprechende Festsetzungen getroffen, um eine Verbesserung der Geräuschsituation zu erreichen.

### **3.14 Bergbauliche Belange**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Herzenberg“ wird von dem Bergwerksfeld „Bergflur kons.“ (Eisen) überdeckt. Das Bergrecht wird von der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Langenfeld, aufrechterhalten.

Die Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Langenfeld (BARBARA), wurde über die vorgesehene Planung der Ortsgemeinde Marienhausen informiert. In ihrer Stellungnahme vom 04.09.2019 teilt die Bergwerkseigentümerin mit, dass ausweislich der spärlichen Unterlagen und der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau im Vorhabenbereich weder durch die BARBARA noch durch deren Rechtsvorgänger – hier insbesondere GHH (Gute Hoffnungshütte) – Bergbau dokumentiert ist.

Weitere Planungen existieren für diesen Bereich aktuelle nicht, sodass die BARBARA keine Einwände gegen den Bebauungsplan erhebt.

In dem v.g. Bergwerksfeld fanden nach Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) ehemals bergbauliche Aktivitäten statt. Wie und in welchem Umfang ist nicht bekannt. Es erfolgt jedoch kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Sollte bei den geplanten Bauvorhaben Indizien des Bergbaus vorgefunden werden, wird seitens der Behörde spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers empfohlen.

Die Hinweise zum Bergbau und Altbergbau finden sich auch in den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan.

### **3.15 Forstwirtschaftliche Belange**

Forstwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

### **3.16 Landwirtschaftliche Belange**

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Flächen überplant. In der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) sind die Flächen für die Wohnbebauung schon seit einiger Zeit an dieser Stelle vorgesehen.

Der Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen wird seitens der Landwirtschaftskammer grundsätzlich negativ bewertet, jedoch werden von dieser Seite keine weiteren Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

Die externen Kompensationsmaßnahmen bestehen hauptsächlich aus der Abbuchung von Flächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Marienhausen und aus der Anlage von Ufergehölzstreifen entlang des Holzbaches sowie der Anlage von Feldgehölzstreifen zur Gliederung der Landschaft und zur Herstellung neuer, vernetzter Lebensräume für Tier und Pflanzen.

Bei der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird in ausreichendem Maße Rücksicht auf die Landwirtschaft genommen.

Bei der Überarbeitung der Planunterlagen für die erneute Offenlage wurde auf die Anlage von Feldgehölzstreifen im Vorranggebiet für die Landwirtschaft verzichtet.

### **3.17 Boden und Baugrund**

Der südliche Teil des Bebauungsplanes beinhaltet hauptsächlich die Ausweisung von Flächen für die Regenrückhaltung. Dieser Bereich befindet sich in der Holzbachau, in der grundsätzlich mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Bach- und Hochflutablagerungen sowie hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Eine Bebauung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Das geplante Regenrückhaltebecken soll naturnah gestaltet und lediglich mit einer geringen Eintiefung von ca. 30 cm unter Urgelände ausgeführt werden, um eine Drainagewirkung zu vermeiden.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

### **3.18 Rohstoffsicherung**

Im Bereich des Plangebietes (Geltungsbereich des Bebauungsplanes nebst externen Kompensationsflächen) kommt es zu keinerlei Überschneidungen mit dem im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen und abbauwürdigen Bimsvorkommen.

### **3.19 Radonpotential**

Im Plangebiet liegen zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotentials ermöglichen. Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat hierzu ebenfalls keine Daten vorliegen.

Die Radonkarte im Regionalen Raumordnungsplan zeigt für den Bereich der Ortsgemeinde Marienhausen keine lokal erhöhten Werte.

## **4. Planinhalt und Abwägung**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist es, kurzfristig Wohnbauflächen bedarfsgerecht und in kleinem Umfang zur erschließen.

Nachdem innerhalb der Ortslage keine Wohnbaugrundstücke durch die Ortsgemeinde Marienhausen zur Verfügung gestellt werden können, die Nachfrage nach Bauland jedoch vorhanden ist, hat sich der Rat der Ortsgemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Herzenberg“ nordöstlich der Ortslage entschlossen. Damit sollen weitere gemeindeeigene Baugrundstücke angeboten werden können.

### **4.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen**

#### 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Dieser Prämisse folgend wird im Bereich des Plangebietes „Allgemeines Wohngebiet“ [WA] nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Hier sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO geführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden jedoch nur ausnahmsweise zugelassen und die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da hierfür kein Bedarf gegeben ist und außerdem Immissionskonflikte bezüglich der Wohnungsnutzung zu erwarten wären. Besonders der Ziel- und Quellverkehr der ausgeschlossenen Nutzungen würde zu nicht gewünschten Belastungen führen.

Des Weiteren passt sich das neue Baugebiet durch eine derartige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dem bestehenden Ortsbild an.

#### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden im Wesentlichen durch die benachbarte Bebauung bestimmt.

Unter Ausnutzung der maximalen baulichen Nutzung der Gebäude könnten starke Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Bauwerken entstehen, die ein ausgewogenes Orts- und Landschaftsbild stören würden. Daher werden Einschränkungen zur Ausnutzung der Baugrundstücke getroffen. Mit den vorgesehenen Festsetzungen soll die Entstehung einer massiven und verdichteten Bebauung unterbunden und der weitgehend dörfliche Charakter unterstrichen werden.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauwilligen im Wohngebiet einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf Ihren Grundstücken. Die Festlegung von Firstrichtungen ist aus dem gleichen Grund nicht vorgeschrieben.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie § 19 BauNVO im Plangebiet als Grundflächenzahl [GRZ] mit einem Höchstwert von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl [GFZ] ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 20 BauNVO mit maximal 0,8 zulässig.

Um eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baukörper zu ermöglichen und die Gestaltungsmöglichkeiten der einzelnen Bauherren nicht zu sehr einzuschränken, werden zwei Vollgeschosse im gesamten Plangebiet zugelassen. Daraus folgt, dass sowohl zwei Vollgeschosse im aufsteigenden Mauerwerk als auch ein Erd- mit einem ausgebauten Dachgeschoss innerhalb der Firsthöhe zulässig sind.

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie § 18 BauNVO erfolgen zudem Festsetzung bezüglich der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen. Die Höhenfestsetzungen wurden in enger Abstimmung mit der Straßenvorplanung ermittelt.

Um unabhängig von der Geschossigkeit die absolute Höhenentwicklung der neuen Gebäude im Plangebiet steuern zu können, werden maximal zulässige Gebäudehöhen vorgegeben. Unter Berücksichtigung der Geländesituation soll die einzuhaltende absolute Gebäudehöhe als städtebaulich wichtige Rahmenbedingung verbindlich vorgegeben werden. Aufgrund der Topographie wurden hang- und talseits verschiedene Höhenfestsetzungen getroffen. Zudem erfolgte eine Unterscheidung zwischen geneigten sowie flachgeneigten und Flachdächern. Aus dieser Höhenfestsetzung ergibt sich die Aufteilung der Wohnbauflächen in die Ordnungsbereiche WA1 bis WA3.

Unter Beachtung der vorgefundenen Geländetopographie und der Umgebungsbebauung werden die Gebäudehöhen [GH] in den einzelnen Ordnungsbereichen wie folgt festgesetzt:

Ordnungsbereich	Gebäudehöhe [GH] geneigtes Dach > 15° Dachneigung (außer Pulldach)	Gebäudehöhe bei Pulldächern [PD, alle Dachneigungen] sowie Flachdächern und flach- geneigten Dächern [FD] bis 15° Dachneigung
WA1	maximal 9,5 m	maximal 8,5 m
WA2	maximal 10,0 m	maximal 9,0 m
WA3	maximal 11,0 m	maximal 10,0 m

Zur Ermittlung der Gebäudehöhe gelten folgende Bezugspunkte:

#### Unterster Bezugspunkt:

Als unterster Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Fertigstellung der Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenverkehrsfläche (Achse, Gradiente) bezogen

auf die Mitte der Baugrundstücksgrenze zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die Lage der untersten Bezugspunkte ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Darin ist insbesondere für die unregelmäßig geschnitten Grundstücke die Lage der Bezugspunkte näher erläutert. Die Bezugspunkte sind entsprechend der Bauplatz-Nr. durchnummeriert.

**Abbildung: Lage unterster Bezugspunkt**

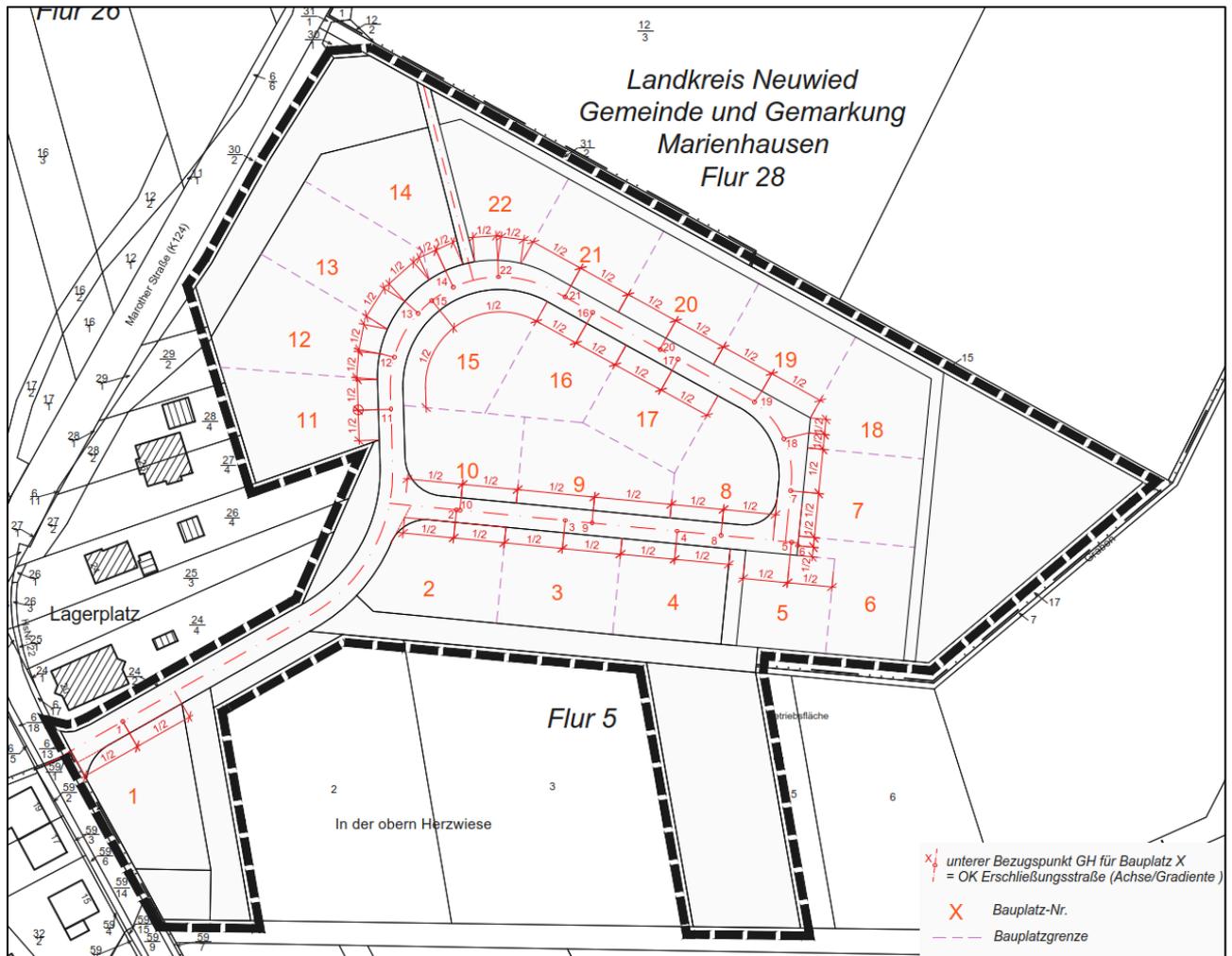


Abb.: Lage unterster Bezugspunkt; unmaßstäblich, genordet

Die Höhe der untersten Bezugspunkte ist der nachfolgenden Liste zu entnehmen, wobei das Höhensystem DE\_DHHN2016\_NH zugrunde gelegt ist. Dabei sind die Bezugspunkte entsprechend der Bauplatz-Nr. durchnummeriert. Die Bezugshöhe ist der Straßenvorplanung mit Stand vom 25.08.2021 entnommen. Die Straßenvorplanung lag der Offenlagefassung der Bebauungsplanunterlagen zugrunde.

Bezugs- punkt	Höhe der Straßenoberkante in Straßenmitte [m ü. NHN]	Bezugs- punkt	Höhe der Straßenoberkante in Straßenmitte [m ü. NHN]	Bezugs- punkt	Höhe der Straßenoberkante in Straßenmitte [m ü. NHN]
1	258,11	11	261,17	21	263,18
2	259,07	12	262,25	22	263,69
3	259,62	13	263,15		
4	259,40	14	263,58		
5	259,35	15	263,38		
6	259,32	16	262,79		
7	260,23	17	262,35		
8	259,21	18	261,16		
9	259,69	19	261,84		
10	259,10	20	262,43		

#### Oberster Bezugspunkt:

Oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten auch für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre sowie für weitere untergeordnete Bauteile wie Brüstungen/Attika und Belichtungselemente.

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes liegt darin, den Wohnstandort weiter zu entwickeln. Die angrenzenden Baugrundstücke sind überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Diese Struktur soll beibehalten werden. Es werden daher im Plangebiet dieses Bebauungsplanes nur Einzelhäuser zugelassen.

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen soll zur Wahrung des Wohnfriedens pro Gebäude grundsätzlich nicht mehr als zwei Wohnungen (2 Wo) betragen, wobei am nordwestlichen Rand des Plangebietes im Ordnungsbereich WA3 die maximale Anzahl der Wohnungen auf drei (3 Wo) festgesetzt wird.

Nach der einschlägigen Rechtsprechung kann die Festsetzung nur in Bezug auf das jeweilige Gebäude, nicht auf das Baugrundstück, erfolgen. Für eine solche Festsetzung ist deren Zweckmäßigkeit aus den spezifischen städtebaulichen Gegebenheiten abzuleiten. Es sollen maximal Zwei- bis Dreifamilienwohnhäuser entstehen, die sich in die ländlich geprägte Umgebung einfügen. Eine Zunahme des Straßenverkehrs durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in größerem Umfang und die damit verbundenen Mietwohnungen ist nicht gewünscht. Dadurch entstünde auch ungeordnetes Parken, da nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Daneben bringt der verstärkte Bau von Mehrfamilienhäusern häufig auch einen deutlichen Anstieg der Grundstückspreise mit sich, wodurch das Ziel einer sozial gerechten Bodennutzung gefährdet wird. Der Festsetzung der höchstzulässigen Wohnungen soll darüber hinaus auch nachbarschützender Charakter zukommen.

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

#### 4.2.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dem Trend zu neuen geometrischen Architekturformen, Bauweisen und Materialien sowie der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung tragend, werden im Neubaugebiet keine Einschränkungen bezüglich der Gebäude- und Dachgestaltung vorgenommen.

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) neben den in der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz nur Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke getroffen. Diese sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen und für die Flächen zwischen den Baugrenzen und der Straßenverkehrsflächen.

Zur Durchgrünung und inneren Gliederung der Wohnbauflächen sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger, großkroniger Laub- oder Obstbaum sowie mindestens fünf Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzenliste im Anhang der Textfestsetzungen geben dabei an, welche Pflanzen und Pflanzensortimente dazu geeignet sind. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten und die negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, werden auch Höhenfestsetzungen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen getroffen. Die Festsetzung einer Höhenbeschränkung von Einfriedungen sowie von Stützmauern und Böschungen verfolgt - insbesondere zum Straßenraum hin – auch das städtebauliche Ziel eines offenen und grünen Baugebietes.

#### 4.2.4 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

##### Hinweise zum Baugrund

In den Textfestsetzungen wurden unter Punkt III. „Hinweise und Empfehlungen“ die bei Eingriffen in den Baugrund zu beachtenden einschlägigen Regelwerke aufgeführt. Zudem werden für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen. Diese Hinweise und Empfehlungen wurden in die Textfestsetzungen aufgenommen, da das Risiko des Baugrundes grundsätzlich beim Bauherrn verbleibt. Der Bauherr soll damit nochmals auf die ohnehin zu beachtenden Regelwerke hingewiesen werden.

##### Archäologische Funde

Ähnliches gilt für etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.). Diese unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht. Solche Funde sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in

Koblenz unverzüglich anzuzeigen. Die Generaldirektion ist zudem rechtzeitig (2 Wochen vorher) mittels Baubeginnanzeige über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

### Böschungflächen

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungflächen) werden in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Veränderungen an den Böschungen sind nur zulässig, wenn die Standfestigkeit des Straßenkörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.

## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich als Grünland und Ackerflächen genutzt. In diesem Bereich werden sich Auswirkungen in der Form ergeben, dass zurzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen zukünftig als Wohnbauflächen genutzt werden können.

### **5.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Ortsgemeinde Marienhausen ist im Besitz der zu Wohnzwecken ausgewiesener Flächen des Plangebietes. Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne des Baugesetzbuches wird damit entbehrlich. In diesem Bereich erfolgt die Neuordnung der Grundstücke auf Grundlage des Bebauungsplanes.

Nach derzeitigen Planungen zur Grundstücksaufteilung entstehen ca. 22 Grundstücke in der Größenordnung 570 m<sup>2</sup> bis 915 m<sup>2</sup>. Im Mittel werden Grundstücksgrößen von ca. 650 bis 700 m<sup>2</sup> erreicht.

### **5.3 Kosten und Finanzierung**

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens anfallenden Kosten für die Planaufstellung und etwaige erforderliche Gutachten sowie die für die Umsetzung der Maßnahme anfallenden Herstellungskosten werden zunächst von der Ortsgemeinde Marienhausen getragen. Mit dem Verkauf der Baugrundstücke sollen die bis dato angefallenen Kosten amortisiert werden.

## 6. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in m <sup>2</sup>	%-Anteil an der Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	15.985 m <sup>2</sup>	60,03%
Verkehrsflächen	2.790 m <sup>2</sup>	10,48%
Fuß-/Radweg	140 m <sup>2</sup>	0,53%
Wirtschaftsweg	735 m <sup>2</sup>	2,76%
Öffentliche Grünflächen	2.150 m <sup>2</sup>	8,07%
Grabensysteme	680 m <sup>2</sup>	
Abschirmungsgrün zur K124	1.120 m <sup>2</sup>	
Gestaltungsgrün	250 m <sup>2</sup>	
Ableitung Regenwasser	100 m <sup>2</sup>	
Flächen für Versorgungsanlagen RRB	1.860 m <sup>2</sup>	6,98%
Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität	205 m <sup>2</sup>	0,77%
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E1 und V2)	650 m <sup>2</sup>	2,44%
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E5, Biotopverbund)	2.115 m <sup>2</sup>	7,94%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>26.630 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

## 7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der BEK. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
7. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

8. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21)

Hachenburg, August 2022

gez. Kerstin Eiteneuer, B.Eng.  
Planeo Ingenieure GmbH