

Textliche Festsetzungen zur 6. Änderung des Bebauungsplans  
„Am Sportplatz“  
in Höhn

Westerwaldkreis  
Gemarkung Höhn-Urdorf  
Flur 50  
Flurstücke 10/10, 11/5, 11/9, 45/101, 36/4

Inhaltsverzeichnis:

Rechtsgrundlagen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB und BauNVO

01. Art der Baulichen Nutzung
02. Maß der baulichen Nutzung
03. Maximale Gebäudehöhe
04. Bauweise
05. Überbaubare Grundstücksflächen
06. Stellplätze, Garagen und Carports
07. Nebenanlagen und Terrassen
08. Verkehrsflächen
09. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Bauordnungsrechtliche / gestalterische Festsetzungen gemäß  
§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 Abs. 6 LBauO

01. Dachgestaltung
02. Einfriedungen
03. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

Landespflegerische Festsetzungen

01. Private Grünfläche, Ordnungsbereich „A“ mit Pflanzliste
02. Ordnungsbereich „B“: Erhaltungsflächen
03. Mindestpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken
04. Behandlung des Oberflächenwassers

Hinweise

Datum: 05.07.2023

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
8. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S.1206) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
10. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
11. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
12. Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
13. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Soweit nicht im Bebauungsplan durch Zeichen oder Schrift festgesetzt, gelten folgende Textliche Festsetzungen:

### **Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB und §§1-23 BauNVO**

#### 01. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet „SO Schule und ergänzende Nutzungen“ im Sinne des §11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 festgesetzt. Die ergänzenden Nutzungen umfassen: Sporthallen, Sportanlagen, Parkdecks, Ausbildungswerkstätten und Tagesfördereinrichtungen. (Siehe Begründung Pkt. 1.1)

#### 02. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das Änderungsgebiet mit II als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

#### 03. Maximale Gebäudehöhe (§9 Abs. 1 i.V.m. §16 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe mit 501,50 m ü. NN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches: die obere Dachbegrenzungslinie am First bzw. OK Attika (wenn diese höher als die Dacheindeckung ist).

Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (z.B. Aufzugsüberfahrt) einschließlich Photovoltaik / Solaranlagen sind um bis zu 1,0 m zulässig.

#### 04. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 Abs. 4 BauNVO)

Es gilt abweichende Bauweise. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen.

#### 05. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 Abs. 1, 3, 5 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt, deren genaue Lage sich aus der Planzeichnung ergibt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen ist die Anordnung von Stellplätzen, Carports, Garagen, Lagerflächen, Stützmauern und Fahrspuren mit erforderlichen Aufschüttungen zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses in Form von einzelnen Gebäudeteilen wie Treppen, Erkern, Balkonen, Wintergärten o.ä. ist zulässig, wenn diese nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite ausmachen und ihre Ausladung 1,50 m nicht überschreitet.

#### 06. Stellplätze, Garagen und Carports (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

#### 07. Nebenanlagen und Terrassen: (§14 BauNVO i.V.m. §23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen und Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

08. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Verkehrsfläche zur Anbindung des Plangebietes an die Straße „Am Gewerbepark“ ist als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

09. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Straßenherstellung erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Betonrückenstützen der straßenbegrenzenden Bordsteine sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

**Bauordnungsrechtliche / gestalterische Festsetzungen gemäß §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 Abs. 1 und 6 LBauO**

01. Dachgestaltung (§88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig. Unbeschichtete Metalleindeckungen sind nicht zulässig.

02. Einfriedungen: (§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Als Einfriedungen der Grundstücke sind Mauern, Holz-, Maschendraht-, Stabgitterzäune und Hecken zulässig. Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

03. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten oder nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

**Landespflegerische Festsetzungen**

01. Private Grünfläche, Ordnungsbereich „A“ (§9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Die privaten Grünflächen im südwestlichen Änderungsbereich werden als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Die Flächen sind als extensives Grünland zu nutzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Das Entwicklungsziel für diese Flächen sind extensiv genutzte Wiesen/ Weideflächen mit mittleren bis frischen und feuchten Standortverhältnissen.

Folgende Faktoren sind bei der Bewirtschaftung der Flächen einzuhalten:

- a. Auf eine Düngung der Flächen oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist vollständig zu verzichten.
- b. Frühester Mahdbeginn ist der 10. Juli. Daran anschließend können die Flächen ggf. zur Beweidung extensiv genutzt werden.
- c. In der Zeit vom 1. November bis 10. Juli ist die Fläche nicht zu bearbeiten oder zu mähen und in der Zeit vom 15. November bis 10. Juli nicht zu beweiden.

Auf der ausgewiesenen Grünfläche sind zusätzlich 10 hochstämmige Obst- oder Wildobstbäume mit einem Pflanzabstand von mind. 10,0 m zu pflanzen. Entlang der Erschließungsstraße „Am Gewerbepark“ sind hochstämmige Bäume I. oder II. Ordnung aus der nachfolgenden Pflanzliste entsprechend der Platzierung im Bebauungsplan zu pflanzen. Der Stammumfang muss bei Bäumen I. Ordnung mindestens 16-18 cm, bei Bäumen II. Ordnung mindestens 14-16 cm betragen.

Für die Bepflanzung sind die Gehölze aus nachfolgender Artenliste auszuwählen:

**Pflanzliste:**

**Bäume I. Ordnung**, Mindestgröße: Hochstamm 2xv, o.B. St.U. 10-12 cm

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Erle	Alnus
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

**Bäume II. Ordnung**, Mindestgröße: Hochstamm 2xv, o.B. St.U. 8-10 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus communis
Vogelkirsche	Prunus avium
Stadtbirne	Pyrus calleryana Chanticleer
Mehlbeere	Sorba aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

**Sträucher**, Mindestgröße: 2xv, o.B. 60-100 cm hoch

Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

02. Ordnungsbereich „B“: Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25b BauGB)

Auf den in der Planunterlage gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze als Böschungssaum und Eingrünung des Plangebietes zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Sträucher und Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

03. Mindestpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

20% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grünfläche sind ein Laubbaumhochstamm oder 6 Sträucher aus der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anrechenbar sind Pflanzflächen mit einer Mindestbreite von 2,50 m. Nicht anrechenbar sind die Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Mit der Maßgabe der Schaffung einer strukturreichen Gartenanlage mit differenzierten Gartenräumen sind zwischen baulichen Anlagen strukturelle verknüpfte Baum- und Strauchhecken auf 800 m<sup>2</sup> anzulegen. Diese sind in Abhängigkeit der Abstände von baulichen Anlagen als 3 bis 5-reihige Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 15 lfdm sind mindestens ein Baum und 20 Sträucher zu pflanzen. Für die Pflanzung sind die Arten und Pflanzqualitäten der anhängenden Pflanzenliste zu verwenden.

Innerhalb der nicht überbauten oder befestigten Grundstücksfläche sind auf insgesamt 500 m<sup>2</sup> Biotope durch Einsaat von gebietsheimischen Blütmischungen anzulegen, die extensiv zu pflegen sind.

Die Bepflanzungen sind spätestens im ersten Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude herzustellen.

#### 04. Behandlung des Oberflächenwassers (§9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen (unbeschichtete Metalleindeckungen sind nicht zulässig) und von Verkehrsflächen kann breitflächig über die belebte Bodenzone versickert oder in den Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden. Für die Herstellung der Anlagen und die Ableitung des Oberflächenwassers in das Regenrückhaltebecken ist von den Verbandsgemeindewerken Westerbeurg eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG in Verbindung mit § 54 LWG, in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und der SGD Nord, Außenstelle Montabaur, zu beantragen. Die bautechnische Umsetzung, Unterhaltung und Pflege der Anlagen obliegen den VG-Werken Westerbeurg.

#### **Hinweise:**

##### Wasserhaushaltsbilanz:

Spätestens mit den Bauantragsunterlagen muss eine Wasserhaushaltsbilanz auf der Grundlage der geplanten Bebauung erstellt und eingereicht werden. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt Änderungen bzgl. der zulässigen GRZ von 0,6 erfolgen, ist die Wasserhaushaltsbilanz entsprechend zu überarbeiten.

Es wird dringend empfohlen, im Zuge der Planung der konkreten Gebäude die Ergebnisse der Starkregenanalyse bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

##### Bauen im Bereich der Wasserschutzzone III A

Das Bebauungsplangebiet liegt zukünftig in der Schutzzone III A des „Wasserschutzgebietes *„Stollen Alexandria“* zugunsten der Verbandsgemeinde Bad Marienberg“. Das Festsetzungsverfahren und der Erlass einer Rechtsverordnung sind derzeit bei der SGD Nord anhängig. Auf Grund der im Rahmen der Abgrenzung gewonnenen fachlichen Erkenntnisse ist ein entsprechendes, ausreichendes Schutzniveau für das Grundwasser und die Wassergewinnungsanlagen bereits jetzt zwingend sicherzustellen.

Bei den geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich der Änderung dieses Bebauungsplans sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik in Bezug auf Trinkwasserschutzgebiete und folgende Beschränkungen, Verbote und Gebote zu beachten:

Das Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuführen. Hierbei sind höherwertige Anforderungen an die Schmutzwasserleitungen zur Gefährdungsminimierung gemäß des entsprechenden DWA Arbeitsblatts zu erfüllen. Es sind jeweils Dichtheitsprüfungen durchzuführen.

Zur Erhaltung der Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten sind Unterkellerungen bzw. Bodeneingriffe (bspw. Gründungstiefe) tiefer als 1,0 m unter vorhandenem Gelände nicht zulässig.

Bohrungen zur Erdwärmegewinnung sowie Brauchwasser-Eigenversorgung sind nicht zulässig. Bei flächenhafter Erdwärmegewinnung darf kein wassergefährdendes Wärmeträgermedium verwendet werden.  
Heizöllagerung ist in der WSZ IIIA verboten.

#### Baugrund

Für die Neubauvorhaben sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Im Umkreis des Plangebietes ist die untertägige Gewinnung von Rohstoffen bis 500 m dokumentiert. Für das Plangebiet ist kein untertägiger Abbau dokumentiert. Sollten dennoch Anzeichen auf einen Abbau von Rohstoffen (Gefährdung durch Altbergbau) vorgefunden werden, ist unverzüglich ein Gutachter einzuschalten.

#### Oberboden

Bei allen Bodenarbeiten ist der Oberboden zu Beginn der Erdarbeiten gesondert abzutragen und bei Eignung auf Flächen, die für eine Vegetationsentwicklung vorgesehen sind, aufzubringen, um die natürliche Bodenfunktion zu erhalten und den Mutterboden vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das Mindestmaß zu begrenzen.

Überschussmassen sind einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

#### Artenschutz:

Die Rodung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen für die Baufeldfreimachung und das Freischneiden des Lichtraumprofils ist in einem Zeitfenster außerhalb der Brutzeit von Vögeln ab dem 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Vor Baubeginn sind ausreichende Wurzel- und Gehölz- und Baumschutzmaßnahmen für die an die Baufelder grenzenden Gehölze und Bäume (Traufbereich) herzustellen.

Vor der Rodung älterer Bäume mit Spalten und Höhlen, die mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kollidieren könnten, ist eine Überprüfung des Bestands vorzunehmen.

#### Schallschutz:

Falls im Änderungsgebiet Parkdecks errichtet werden sollen, ist auf Grundlage des Schallschutzgutachtens (Schallschutz.biz, Dipl.-Ing. Armin Moll vom 01.03.2023) sicherzustellen, dass alle Beurteilungs- und Maximalpegel der in Abhängigkeit der Gebiets Einstufung zulässigen Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden. Dazu sind Schallschutzmaßnahmen in Form einer Teilverkleidung der Parkdecks erforderlich, d.h. die Fassadenseiten, die zu einer möglichen Wohnnutzung ausgerichtet sind, müssen geschlossen ausgeführt werden. Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist der schallschutztechnische Nachweis zu führen.

Löschwasserversorgung:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung durch Anordnung von Hydranten wird unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorschriften im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.

Telekommunikationsleitungen:

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen, die bei Bauarbeiten zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und die vorhandenen Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sobald diese Anlagen im Zuge einer Baumaßnahme berührt oder verändert werden sollen, muss sich der Grundstückseigentümer mit dem Telekommunikationsanbieter in Verbindung setzen.

Denkmalschutzgesetz

Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege frühzeitig zu melden. Diese Meldung ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel: 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail über [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de)) zu erstatten.

Ausfertigungsbestätigung:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textfestsetzungen Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Gemeinderates war. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Höhn, den .....

.....  
Ortsbürgermeisterin Karin Mohr

.....  
(Siegel)